

Voordracht voor de College vergadering van 25 februari 2020

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

B19

Tekst van openbare besluiten

**Onderwerp**

wordt gepubliceerd

Vaststellen uitwerkingsplan Centrumeiland, tranche 3

**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 terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen.

2. Kennis te nemen dat het voorliggende uitwerkingsplan past binnen de scope van het MER en de passende beoordeling opgesteld voor het bestemmingsplan IJburg tweede fase vastgesteld in 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;

3. Het uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 3, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1906BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie, versie 06-05-2019;

4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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

---

#### **Kernboodschap**

Het college van B&W stelt het uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 3 vast. Het uitwerkingsplan heeft tot doel om te dienen als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de start van de ontwikkeling van tranche 3 van Centrumeiland. Binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan worden woningen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Gedurende de zienswijzenperiode zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

---

#### **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 3.

### *Eerdere besluitvorming*

- Bestemmingsplan IJburg tweede fase

Op 20 mei 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan IJburg tweede fase vastgesteld. Voor Centrum-eiland 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 Centrum-eiland

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

---

### **Bestuurlijke prioriteit**

niet van toepassing.

---

### **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.

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.

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.

---

### **Onderbouwing besluit**

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

Stadsdeel Oost staat positief tegenover dit uitwerkingsplan. Het stadsdeel vraagt wel aandacht voor vergunningvrij bouwen in de tuinen en verzoekt om bij toekomstige tenders grote gezamenlijke binnentuinen op te nemen zodat de privé tuinen kleiner worden en minder bebouwd kunnen worden. Aangezien deze regels niet publiekrechtelijk geregeld hoeven te worden, vraagt het stadsdeel om dit via het privaatrechtelijke spoor vast te

gaan leggen. Deze wens van het stadsdeel wordt doorgegeven aan de afdeling Grond en Ontwikkeling die bezig zijn met de volgende tenders en erfpachtaanbiedingen.

Daarnaast vraagt het stadsdeel om ondergronds bouwen in de tuin uit te sluiten. Dit wordt toegevoegd in de regels van het uitwerkingsplan.

*Ad 1b – dat er gedurende de tervisielegging van het ontwerpuitwerkingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen.*

Het uitwerkingsplan heeft van 14 november tot en met 27 december 2019 als ontwerp ter visie gelegen. Er zijn gedurende de tervisielegging geen zienswijzen ontvangen.

*Ad 2 – Kennis te nemen dat het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan past binnen de scope van het MER en de passende beoordeling opgesteld voor het bestemmingsplan IJburg tweede 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 tweede fase dat is vastgesteld in 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. Het uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 3, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1906BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie, versie 06-05-2019;*

#### *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. In dit bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor Centrumeiland. Dit uitwerkingsplan voorziet in een directe bouwtitel voor tranche 3 van Centrumeiland. Tranche 3 bestaat uit de blokken 6, 9 en 13. De verdeling van de blokken volgt uit het Stedebouwkundig Plan Centrumeiland, dat in 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling maakt het uitwerkingsplan van rechtswege deel uit van het bestemmingsplan en kan gestart worden met de uitgifte van de kavels.

#### *Begrenzing plangebied*

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Centrumeiland, globaal ten noordoosten van de school. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

#### *Programma*

Binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan worden maximaal 180 woningen toegestaan. Daarnaast maakt het uitwerkingsplan het mogelijk maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

#### *Aandachtspunten*

- Parkeren

In de eerste herziening van bestemmingsplan IJburg tweede fase zijn de regels met betrekking tot parkeren gewijzigd om te kunnen voldoen aan de recent vastgestelde Nota Parkeernormen. De regels uit de eerste herziening zijn overgenomen in dit uitwerkingsplan. Daarmee voldoet dit uitwerkingsplan aan het parkeerbeleid van de gemeente.

- 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 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.

Echter op verzoek van diverse wethouders eind 2018 is bekeken of het mogelijk is om op Centrumeiland meer betaalbare woningen kunnen komen op Centrumeiland – in de staf Stedelijke Ontwikkeling besloten om meer betaalbare woningen toe te voegen door de tot op heden succesvolle pilot van wooncoöperatie de Warren op Centrumeiland, uit te breiden door 3 wooncoöperaties aan het woonprogramma toe te voegen in tranche 3 en 4 ten koste van marktwoningen.

Daarnaast zijn er na het Investeringsbesluit ook middeldure huurwoningen toegevoegd ten koste van vrije sector marktwoningen. Dit heeft inmiddels geleid tot een verschuiving van 20% sociale huurwoningen en 80% vrije sector marktwoningen ten tijde van het genomen Investeringsbesluit, naar een geplande eindsituatie nu op Centrumeiland van: 23% sociale huur, 10% middeldure huurwoningen en 67% vrije sector marktwoningen.

Het voorliggende voorontwerpuitwerkingsplan dat voorziet in het realiseren van 180 woningen.

- 30 km zone

Alle wegen op Centrumeiland hebben een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. De toegangswegen van het eiland, te weten de Muiderlaan, Pampuslaan en Strandeilandlaan hebben een snelheidsregime van 50 km/u. Deze toegangswegen zijn niet gelegen binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan.

- Duurzaamheid

Duurzaam is vertaald in energieneutraal (middels grootschalige WKO-concessie en pilot circulaire tender) en rainproof. Centrumeiland krijgt de meest verregaande vorm van rainproof binnen Amsterdam. Er komen geen hemelwaterputten in de straten. Al het hemelwater wordt via hoogteverschillen in de straten afgevoerd naar de groenparkjes/wadi's.

- Vergunningvrij bouwen

De tuinen kunnen helemaal niet volledig worden volgebouwd, want dit wordt beperkt tot maximaal 50%; in lijn met art. 2 Bijlage II Bor. Minder dan 50% toestaan als maximum, is wettelijk-juridisch niet houdbaar, wijst recente jurisprudentie uit. Als gemeente houden we ons in het UWP aan het maximaal haalbare op dit vlak, conform wetgeving en jurisprudentie.

Daarnaast is het stedenbouwkundig plan Centrumeiland zodanig ontworpen, dat het parkeren van (bak)fietsen, scooters en auto's juist op eigen kavel en daarmee ook in de binnentuinen moet worden gerealiseerd, om de openbare ruimte vrij, autoluw en optimaal toegankelijk voor voetgangers en fietsers te houden. Ook komt dit ten goede aan de gevels aan de straatkant grenzend aan de openbare ruimte. Garagedeuren/bergingen/stallingen worden hier zo voorkomen, wat bijdraagt aan meer ogen op de straat t.b.v. sociale controle, levendigheid en veiligheid. Anderzijds zijn de binnentuinen relatief zeer ruim, waardoor er relatief veel open tuinen overblijven. De rainproof-eis zal ook beperkend werken voor bouwen in de binnentuinen.

- Bomen

Zoals reeds bij duurzaamheid is aangegeven zullen de wadi's zo groen mogelijk worden ingericht. In het ontwerp openbare ruimte is ook aandacht voor de aanplant van bomen. Daarnaast is op Centrumeiland reeds een bomencarré aanwezig.

#### *Ad. 4. Geen exploitatieplan vast te stellen.*

Voor een uitwerkingsplan geldt geen exploitatieplanplicht (art. 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.

#### *Ad 5 – Dat afdeling 2 hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.*

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.

---

**Participatie**

Er wordt 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.

---

**Financiële onderbouwing****Overige toelichting**

De ambtelijke inzet voor de ontwikkeling van Centrumeiland tranche 3, waaronder die voor het voorliggende uitwerkingsplan, wordt gedekt door de ambtelijk opdrachtgever G&O.

**Conclusie**

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

---

**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                                                                              |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| AD2020-008318  | 1. Verbeelding NL.IMRO.0363.M1906BPGST-VGo1-8-1-2020.pdf (pdf)                    |
| AD2020-008319  | 2. Advies stadsdeel Oost OBP Centrumeiland tranche 3.pdf (pdf)                    |
| AD2020-008327  | Advies (pdf)                                                                      |
| AD2020-005653  | College van B&W Voordracht (pdf)                                                  |
| AD2020-008316  | TER INZAGE 1. 08012020_Centrumeiland tranche 3_Regels.pdf (pdf)                   |
| AD2020-008320  | TER INZAGE 2. 08012020_Centrumeiland tranche 3_Toelichting.pdf (pdf)              |
| AD2020-008317  | TER INZAGE 3. 08012020_Centrumeiland tranche 3_bijlagen bij regels.pdf (pdf)      |
| AD2020-008321  | TER INZAGE 4. 08012020_Centrumeiland tranche 3_bijlagen bij toelichting.pdf (pdf) |

---

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

Ruimte en Duurzaamheid, Jerry de Rijke, 06-24268704, j.de.rijke@amsterdam.nl

---

**Besluit college van burgemeester en wethouders**

Conform besloten

---