

Centrumeiland tranche 4

Vaststellingsbesluit

Voordracht voor de College vergadering van 10 november 2020

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

B33

Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4

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 die is opgesteld voor het bestemmingsplan IJburg tweede fase zoals vastgesteld in 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 4, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1910BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd 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 Grootschalige Topografie, versie 11-11-2019;

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 4 gewijzigd vast. Het uitwerkingsplan heeft tot doel om te dienen als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de start van de ontwikkeling van tranche 4 van Centrumeiland. Binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan worden woningen en maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, kantoor en bedrijven toegestaan. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan zijn het toevoegen van de mogelijkheid voor een verpleeg- en verzorgingstehuis en passantenpension.

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 4.

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. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet hierin.

- 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.

- Bestemmingsplan IJburg 2e fase, eerste partiële herziening Centrumeiland

Op 28 april 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan IJburg 2e fase, eerste partiële herziening vastgesteld. Deze technische herziening zorgt voor een betere leesbaarheid en bruikbaarheid van de regels voor ondergronds bouwen. Ook brengt dit bestemmingsplan het gehele eiland in lijn met het geldende parkeerbeleid, alsmede het aangenomen amendement bij het Stedenbouwkundig plan inzake de hoeveelheid parkeervoorzieningen in de openbare ruimte van Centrumeiland.

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.

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

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost adviseert positief op het voorontwerp uitwerkingsplan Tranche 4, Centrumeiland in zijn algemeenheid. Het gemengde programma, veel ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en wooncoöperaties vindt het stadsdeel positief. Het stadsdeel heeft wel enkele vragen over de verdeling van de m² die voor de verschillende voorzieningen zijn opgenomen. In goed overleg met het stadsdeel zijn er aanpassingen gedaan in de verdeling van de vierkante meters. De antwoorden op de vragen van het stadsdeel en de aanpassingen zijn in een memo met het stadsdeel gedeeld. De memo is bijgevoegd als bijlage bij deze voordracht.

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

Het uitwerkingsplan heeft van 23 april tot en met 3 juni 2020 als ontwerp ter visie gelegen. Er zijn gedurende de tervisielegging geen zienswijzen ontvangen.

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

Er is een Milieueffectrapportage (MER) en passende beoordeling opgesteld voor het bestemmingsplan IJburg tweede fase dat is vastgesteld in 2009. Het voorliggende ontwerp uitwerkingsplan 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 4, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1910BPGST-VGo1 in elektronische en analoge vorm gewijzigd 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 11-11-2019;

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

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 4 van Centrumeiland. Tranche 4 bestaat uit de blokken 2 en 5. (Voor de verdeling van de blokken wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig 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 oostzijde van Centrumeiland, waarbij blok 2 direct aan de Pampuslaan ligt en blok 5 aan het plein grenst. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

Programma

Binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan worden maximaal 300 woningen toegestaan. Daarnaast maakt het uitwerkingsplan het mogelijk maatschappelijke voorzieningen, horeca, detailhandel, bedrijven en dienstverlening te realiseren.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan

Wijziging ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan is het toevoegen van de mogelijkheid voor het realiseren van een verpleeg- en verzorgingstehuis en passantenpension. Op de verbeelding zijn hiertoe twee aanduidingen toegevoegd. Uit recent uitgevoerde studies is gebleken dat er een grote behoefte aan deze functies aanwezig is. Beide functies passen goed binnen het woon- en leefklimaat dat op Centrumeiland is voorzien.

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 te realiseren. In de staf Stedelijke Ontwikkeling d.d.31 oktober 2018 is 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 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 uitwerkingsplan voorziet in het realiseren van 300 woningen. Het uitwerkingsplan is in overeenstemming gebracht met de instructie die is opgesteld naar aanleiding van de vastgestelde Huisvestingsverordening.

- 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. De eerstelijns bebouwing aan deze lanen zorgen voor een afschermende werking naar de bouwblokken in het binnengebied. Op deze blokken wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

- 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 (waterafvoer drainage installatie).

- 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 uitwerkingsplan aan het maximaal haalbare op dit vlak, conform wetgeving en jurisprudentie. Dit is reeds met de wethouder afgestemd ten tijde van het opstellen van het uitwerkingsplan voor blok 12.

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. Daar waar mogelijk zal parkeren inpandig worden opgelost. 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.

- Stikstof

Ten aanzien van stikstof is net als bij tranche 3 een kwalitatieve beschouwing opgenomen in het uitwerkingsplan. Hieruit blijkt dat er geen nadelige effecten op natura 2000 gebieden te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling van tranche 4. Voor het uitwerkingsplan is deze kwalitatieve onderbouwing voldoende. Desalniettemin is er voor intern gebruik toch een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek bevestigen de kwalitatieve onderbouwing.

Ad. 4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Voor een uitwerkingsplan geldt geen exploitatieplanplicht (art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro)). Het moederplan, bestemmingsplan IJburg tweede fase, 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

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

De ambtelijke inzet voor de ontwikkeling van Centrumeiland tranche 4, waaronder die voor het voorliggende uitwerkingsplan, wordt gedekt door de ambtelijk opdrachtgever 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 de besluitenlijst

Buiten de gemeente

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

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-079803	1. NL.IMRO.0363.M1910BPGST-VG01_31-8-2020.pdf (pdf)
AD2020-079802	2. 20200210_Adviesaanvraag Voorontwerp uitwerkingsplan Tranche 4 Centrumeiland_reactie Oost_definitief.pdf (pdf)
AD2020-079805	3. Memo reactie op advies stadsdeel Oost over UWP 4 def.docx (msw12)
AD2020-079799	4. 08102020Centrumeiland tranche 4_Toelichting.pdf (pdf)
AD2020-079801	4A. 08102020Centrumeiland tranche 4_bijlagen bij toelichting.pdf (pdf)
AD2020-079804	5. 08102020Centrumeiland tranche 4_Regels.pdf (pdf)
AD2020-079800	5A. 08102020Centrumeiland tranche 4_bijlagen bij regels.pdf (pdf)
AD2020-079814	Advies (pdf)
AD2020-079775	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Mireille Tiekstra, 06-10826086, m.tiekstra@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten
