

Adviesaanvraag B&W aan stadsdelen

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag: Voorontwerpbestemmingsplan Centrumeiland blok 3 en 16
Portefeuille: RO
Directie: R&D
Datum behandeling staf WH
Datum adviesaanvraag: 5 november 2021, aanpassing januari 2021
Deadline ontvangst advies: 17 december 2021, in overleg
Advies mailen naar: m.tiekstra@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken: Voorontwerpbestemmingsplan Centrumeiland blok 3 en 16
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel: Oost
Procesbegeleider: ...
Datum weekstart/staf:
Datum stadsdeelcommissie:
Datum dagelijks bestuur:
Registratienr. (optioneel): Z-21-52562

Over gevraagde adviezen: conform art. 12 van de verordening op het lokaal bestuur vraagt B&W advies aan een DB over besluiten die (lid 1) betrekking hebben op de taken en bevoegdheden van het DB of (lid 2) op de belangen van het stadsdeel. Het DB legt deze adviezen voor aan de stadsdeelcommissie (art. 19). Het DB neemt het advies van de stadsdeelcommissie over indien het is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en binnen de budgettaire kader past (art. 19 lid 5). Afwijkingen van het advies motiveert het DB.

Adviesvraag B&W

Formuleer hier de vraag aan het stadsdeel

Advies van het stadsdeel over het voorontwerp bestemmingsplan Centrumeiland blok 3 en 16:

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 werd gewerkt met uitwerkingsplichten. Nieuwe inzichten die ontstaan zijn ten tijde van het opstellen van de diverse uitwerkingsplannen voor Centrumeiland hebben ervoor gezorgd dat het noodzakelijk is voor deze laatste twee bouwblokken een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Dit heeft te maken met het aantal woningen dat in deze blokken gerealiseerd kan gaan worden. In de uitwerkingsregels van het moederplan (bestemmingsplan IJburg 2^e fase, vastgesteld d.d. 20 mei 2009) is opgenomen dat het totaal aantal woningen op Centrumeiland niet meer mag bedragen dan 1500. In de uitwerkingsplannen zijn in totaal ruim 1400 woningen planologisch mogelijk gemaakt. In blok 3 en 16 komen in totaal maximaal 245 woningen. Daarmee kan niet meer aan deze regel voldaan worden. Om dit woningaantal alsnog planologisch mogelijk te maken wordt deze ontwikkeling dan ook met een bestemmingsplan onderbouwd.

Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat blok 3 en 16 van Centrumeiland, inclusief de openbare ruimte rondom deze blokken. Met deze begrenzing is ervoor gezorgd dat het gehele eiland is voor zien van uitwerkings- dan wel bestemmingsplannen. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

Sport

De toevoeging van 200 woningen boven op de 1500 woningen op Centrumeiland (bestemmingsplan IJburg 2e fase, vastgesteld d.d. 20 mei 2009) heeft voor georganiseerde buitensport in dit bestemmingsplan weinig gevolgen. Hiervoor is afgesproken om deze sportvormen bovenwijks op Strandeiland en Buiteneiland in te passen. Het samenvoegen zorgt voor sportparken met een goede maat voor sportterrein waar gezonde sportverenigingen kunnen ontstaan. Aan de sportnorm voor georganiseerde sport (ca. 9 m² per woning) wordt voldaan. Voor sport en spelen geldt dat speelplekken en sportaanleidingen (calisthenics, hardlooproutes, trapveldjes etc.) bij uitstek buurtfuncties zijn. Meer bewoners betekent meer behoefte aan sport en spelen in de eigen woonomgeving. Sport en spelen is in dit bestemmingsplan ondergebracht in de bestemmingen Groen en Verkeer. Voor IJburg geldt een speelnorm van 150 m² speelvoorziening per 300 woningen. Op Centrumeiland zijn alle groenvoorzieningen ook bestemd voor speelvoorzieningen. De totale oppervlakte aan groen bedraagt meer dan de benodigde 900 m² voor speelvoorzieningen, namelijk ruim 2500 m². Gelet op de hoeveelheid groenvoorzieningen wordt voor sport en spelen aan de Amsterdamse norm (Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen, vastgesteld 2018) voldaan.

Parkeren

Een bestemmingsplan dient in beginsel te voldoen aan het geldende parkeerbeleid. Voor dit bestemmingsplan is dat ook het geval. Het gemeentelijke parkeerbeleid dat is vastgesteld in 2018 (Nota Parkeernormen Auto) is hierbij leidend. In artikel 8.3 van de regels is vastgelegd dat er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota parkeernormen.

Tevens wordt Amendement 975.16 van raadslid Ernsting op het stedenbouwkundig plan Centrumeiland (26 mei 2016) 'een minimaal aantal parkeerplekken op straat' in acht genomen. Berekeningen tonen aan dat het hogere woningaantal niet leidt tot de noodzaak om meer parkeerplekken op straat te realiseren. Ook tijdens piekmomenten zijn 50 parkeerplekken in het binnengebied en 160 parkeerplekken in de lanen aan de buitenkant van Centrumeiland voldoende. Het is niet noodzakelijk om in dit bestemmingsplan extra regels hiervoor op te nemen.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt geactualiseerd. Ten tijde van het schrijven van dit advies was het onderzoek naar verkeer en parkeren nog niet afgerond, dat is nu wel het geval. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. Ook de totale parkeerbalans voor Centrumeiland voldoet aan de vastgestelde normen. Het onderzoek naar verkeer en parkeren wordt in de toelichting verwerkt en zal als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid 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.

Kernambities stedenbouwkundig plan Centrumeiland borgen gewenste kenmerken van woonwijk

Het stedenbouwkundig plan Centrumeiland (SP) is door de raad op 13 juli 2016 vastgesteld. Het plan heeft als kernambities: zelfbouw, energieneutraal, rainproof en de Bewegende Stad. Hiermee worden de door het Dagelijks Bestuur gewenste kenmerken voor de woonwijk Centrumeiland gewaarborgd.

- Het stadsdeel wenst rustige groene binnentuinen als tegenhanger van de drukke straatkant. Op Centrumeiland is echter in het geheel geen sprake van drukke straten. Het eiland wordt zeer autoluw (erfinrichting), met zeer beperkt parkeren op straat (gebeurt namelijk op de eigen kavels). Een van de kernambities van het eiland is de Bewegende Stad; hieraan wordt invulling gegeven door de openbare ruimte autoluw te houden en door verspreid over de wijk groenparkjes aan te leggen met speelterreinen voor de buurt. De parkjes worden ontworpen in workshops met de vele (zelfbouw)bewoners. Met andere woorden: de ruimtelijke en groene kwaliteit ligt op het eiland dus juist ook in de openbare ruimte, waar geen drukke straten zijn.

- Wat betreft het zorgpunt over klimaatbestendigheid en waterrobuuste woonwijk, het volgende. Een andere kernambitie van het plan Centrumeiland is een duurzaam eiland. 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 en is een pilot op dit gebied. Er komen geen hemelwaterputten in de straten. Al het hemelwater wordt via hoogteverschillen in de straten afgevoerd naar de groenparkjes/wadi's. Er ligt een innovatief rekenmodelsysteem i.s.m. Waternet aan ten grondslag. Rainproof wordt dubbel geborgd: publiekrechtelijk (in bestemmingsplan/uitwerkingsplannen) en privaatrechtelijk (in erfpachtovereenkomst). Hiermee komt de rainproof-opgave van de woonwijk niet in het geding bij het deels bebouwen van binnentuinen.
- Wat betreft biodiversiteit. Centrumeiland krijgt groene wadi's verspreid door de woonwijk en binnentuinen die relatief groot zijn. Middels selectieprocedures voor bouwgroepen en tenders wordt gestuurd op biodiversiteit. Ook middels het inspireren en faciliteren van de (zelf)bouwers middels bijvoorbeeld de brochure Bouw Groen en Blauw voor natuurinclusief en rainproof bouwen op Centrumeiland. Uit de ingediende ontwerpen van de woningen/woongebouwen die de gemeente ontvangt ter toetsing blijkt dat initiatiefnemers en architecten hier gehoor aan geven.
Centrumeiland krijgt aan de zuidoever een natuurlijke oever-inrichting ontworpen i.s.m. een ecooloog over de volledige breedte (400 meter) van het eiland.

Wettelijk-juridisch vergunningsvrij bouwen binnentuinen conform wetgeving en jurisprudentie

Met voornoemde drie punten wordt tegemoet gekomen aan de zorgen van het stadsdeel. De zorgen zijn de reden van het verzoek van het stadsdeel om te onderzoeken of vergunningsvrij volbouwen van binnentuinen voorkomen kan worden. Als we dit verzoek op zichzelf beschouwen, dan luidt het antwoord als volgt. De tuinen kunnen vergunningsvrij niet volledig worden bebouwd, dit wordt beperkt tot maximaal 50%; in lijn met art. 2 Bijlage II Bor. Vergunningvrij bouwen geheel of gedeeltelijk beperken is juridisch niet houdbaar. Als gemeente houden we ons in het uitwerkingsplan aan het maximaal haalbare op dit vlak, conform wetgeving en jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2020:1413).

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.

Stikstof

Uit het stikstofonderzoek komt naar voren dat er geen sprake is van depositie. Stikstof vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een samenvatting van dit onderzoek. Het volledige onderzoek zal als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Algemeen

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost is positief over deze laatste bestemmingsplanregeling ter invulling van de resterende twee witte vlekken, te weten blok 3 en blok 16, op het Centrumeiland (IJburg). Dit bestemmingsplan geeft

de juridisch-planologische basis voor de bouw van de laatste 245 woningen op het Centrumeiland, waarbij het woningaantal in totaal uitkomt op 1645 woningen. Dit zijn 145 woningen meer dan voorzien (en mogelijk gemaakt met uitwerkingsregels) in het bestemmingsplan IJburg, 2^e fase (2009) voor het Centrumeiland.

Tevens wordt er voorzien in maximaal 750 m² aan niet-woonvoorzieningen (maatschappelijke voorzieningen, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, kleinschalige bedrijven, horeca en detailhandel) langs de Pampuslaan én een kinderdagverblijf van maximaal 750 m² aan de zuidzijde van blok 3. Ook wordt voorzien in de aanleg van groenvoorzieningen, gelet op het park ten noordwesten van blok 16 en de groenstrook ten westen van blok 16.

Het dagelijks bestuur wijst verder nog op de volgende (opvallende) onderdelen in de planvorming ten behoeve van de vervolgprocedure.

Nadere invulling blok 16

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 245 woningen in blok 3 en 16. De bouwblokken worden een combinatie van individuele zelfbouw, collectieve zelfbouw en sociale woningbouw. Het maximale aantal woningen is niet verder onderverdeeld per bouwblok. De exacte invulling van blok 16 staat dan ook nog open. Blok 16 wordt middels een prijsvraag ontwikkeld die zich richt op onderzoek naar behoefte en mogelijkheden voor nieuwe woonvormen. Geconstateerd wordt dat om deze reden zeer ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen binnen één groot bouwvlak onder de bestemming Wonen. Zodra de concrete planvorming is uitgevoerd zal derhalve een nieuw planologisch beheerkader moeten worden opgesteld.

Vergunningsvrij bouwen

Het dagelijks bestuur dringt erop aan dat de tuin zoveel als mogelijk als tuin gebruikt wordt. Hierbij moeten de mogelijkheden voor (vergunningsvrij) bouw tot een maximum worden beperkt.

Onzelfstandige woningen en het begrip wonen

In tegenstelling tot andere bestemmingsplannen in stadsdeel Oost maakt dit bestemmingsplan ook zogeheten 'onzelfstandige woningen' mogelijk. Dit aantal is begrensd op 40 stuks. Een definitie is opgenomen onder 1.47 van de begripsbepalingen. Het dagelijks bestuur volgt deze definitie maar vraagt wel aandacht voor de juridische houdbaarheid ten aanzien van het ontbreken van een definitie van 'wonen'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogeheten 'ladderonderbouwing' in paragraaf 2.4 in de Toelichting is gebaseerd op het gehele functionele programma van Centrumeiland. Dit is enigszins verwarrend omdat er ook wordt ingegaan op functies gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan (zoals de locatie van nabijgelegen supermarkten). Voor het dagelijks bestuur is het wel aannemelijk dat er voldoende behoefte is aan de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies.

Locatie kinderdagverblijf

In artikel 6.1 onder e) van de regels wordt ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het kinderdagverblijf op alle verdiepingen, ook tussen de woningen in, mag worden gerealiseerd. Dit kan mogelijk tot overlast gevende situaties leiden. Van belang is dat toekomstige bewoners en gebruikers hiervan bewust zijn. Een aanvulling in de Toelichting hierop kan nuttig zijn.

Artikel 6.2.1 onder d) en e)

Geconstateerd wordt dat het vooralsnog onduidelijk is of en welke woningen moeten worden voorzien van een dove gevel. Het dagelijks bestuur vraagt hier aandacht voor in het kader van de uitvoering in de praktijk.

Huidige regelgeving

Tenslotte benadrukt het dagelijks bestuur dat onderhavig plan nog onder de huidige regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening kan worden vastgesteld, mits het ontwerp van het bestemmingsplan voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, ter visie wordt gelegd. Het dagelijks bestuur zou graag willen zien dat deze deadline nog wordt gehaald, teneinde vertraging te voorkomen.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

Uit beantwoording van vragen blijkt dat in de beoogde eindsituatie er 23% sociale huur, 10% middeldure huur en 67% marktwoningen op Centrumeiland komen. De stadsdeelcommissie adviseert dit streven expliciet te vermelden in het voorontwerpbestemmingsplan. Verder is de stadsdeelcommissie blij dat het aantal sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen groter is dan in het stedenbouwkundig plan, maar adviseren we dit aandeel verder te vergroten richting de stedelijke norm van 40% sociale huur, 40% middeldure huur 20% marktwoningen

Definitief advies DB:

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

Algemeen

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost is positief over deze laatste bestemmingsplanregeling ter invulling van de resterende twee witte vlekken, te weten blok 3 en blok 16, op het Centrumeiland (IJburg). Dit bestemmingsplan geeft de juridisch-planologische basis voor de bouw van de laatste 245 woningen op het Centrumeiland, waarbij het woningaantal in totaal uitkomt op 1645 woningen. Dit zijn 145 woningen meer dan voorzien (en mogelijk gemaakt met uitwerkingsregels) in het bestemmingsplan IJburg, 2^e fase (2009) voor het Centrumeiland. Het stedenbouwkundig plan is vastgesteld met 70% zelfbouw, 20% sociale huur, 10% tenders. Oftewel 80% marktwoningen en 20% betaalbare woningen. Door CPO bouwgroepen om te zetten naar wooncoöperaties en het toevoegen middeldure huurwoningen te verplichten via tenders is de beoogde eindsituatie veranderd naar 23% sociale huur, 10% middeldure huur en 67% marktwoningen. Het dagelijks bestuur adviseert dit expliciet te vermelden in het voorontwerpbestemmingsplan. Waar mogelijk is het streven om het aandeel sociale- en middeldure huurwoningen te vergroten richting de stedelijke norm van 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% marktwoningen.

Tevens wordt er voorzien in maximaal 750 m² aan niet-woonvoorzieningen (maatschappelijke voorzieningen, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, kleinschalige bedrijven, horeca en detailhandel) langs de Pampuslaan én een kinderdagverblijf van maximaal 750 m² aan de zuidzijde van blok 3. Ook wordt voorzien in de aanleg van groenvoorzieningen, gelet op het park ten noordwesten van blok 16 en de groenstrook ten westen van blok 16.

Het dagelijks bestuur wijst verder nog op de volgende (opvallende) onderdelen in de planvorming ten behoeve van de vervolgprocedure.

Nadere invulling blok 16

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 245 woningen in blok 3 en 16. De bouwblokken worden een combinatie van individuele zelfbouw, collectieve zelfbouw en sociale woningbouw. Het maximale aantal woningen is niet verder onderverdeeld per bouwblok. De exacte invulling van blok 16 staat dan ook nog open. Blok 16 wordt middels een prijsvraag ontwikkeld die zich richt op onderzoek naar behoefte en mogelijkheden voor nieuwe woonvormen. Geconstateerd wordt dat om deze reden zeer ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen binnen één groot bouwvlak onder de bestemming Wonen. Zodra de concrete planvorming is uitgevoerd zal derhalve een nieuw planologisch beheerkader moeten worden opgesteld.

Vergunningsvrij bouwen

Het dagelijks bestuur dringt erop aan dat de tuin zoveel als mogelijk als tuin gebruikt wordt. Hierbij moeten de mogelijkheden voor (vergunningsvrij) bouw tot een maximum worden beperkt.

Onzelfstandige woningen en het begrip wonen

In tegenstelling tot andere bestemmingsplannen in stadsdeel Oost maakt dit bestemmingsplan ook zogeheten 'onzelfstandige woningen' mogelijk. Dit aantal is begrensd op 40 stuks. Een definitie is opgenomen onder 1.47 van de begripsbepalingen. Het dagelijks bestuur volgt deze definitie maar vraagt wel aandacht voor de juridische houdbaarheid ten aanzien van het ontbreken van een definitie van 'wonen'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogeheten 'ladderonderbouwing' in paragraaf 2.4 in de Toelichting is gebaseerd op het gehele functionele programma van Centrumeiland. Dit is enigszins verwarrend omdat er ook wordt ingegaan op functies gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan (zoals de locatie van nabijgelegen supermarkten). Voor het dagelijks bestuur is het wel aannemelijk dat er voldoende behoefte is aan de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies.

Locatie kinderdagverblijf

In artikel 6.1 onder e) van de regels wordt ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het kinderdagverblijf op alle verdiepingen, ook tussen de woningen in, mag worden gerealiseerd. Dit kan mogelijk tot overlast gevende situaties leiden. Van belang is dat toekomstige bewoners en gebruikers hiervan bewust zijn. Een aanvulling in de Toelichting hierop kan nuttig zijn.

Artikel 6.2.1 onder d) en e)

Geconstateerd wordt dat het vooralsnog onduidelijk is of en welke woningen moeten worden voorzien van een dove gevel. Het dagelijks bestuur vraagt hier aandacht voor in het kader van de uitvoering in de praktijk.

Huidige regelgeving

Tenslotte benadrukt het dagelijks bestuur dat onderhavig plan nog onder de huidige regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening kan worden vastgesteld, mits het ontwerp van het bestemmingsplan voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, ter visie wordt gelegd. Het dagelijks bestuur zou graag willen zien dat deze deadline nog wordt gehaald, teneinde vertraging te voorkomen.