

Voordracht voor de College vergadering van 08 oktober 2019

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

B16

Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Vaststellen uitwerkingsplan Centrumeiland, blok 12

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
 - Het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost;
 - 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 blok 12, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1903BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm, vast te stellen waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond aangeduid als Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 29 januari 2019;
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 blok 12 vast. Dit uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van blok 12 op 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

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.

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 26 maart 2019 onder voorwaarde positief advies gegeven. De stadsdeelcommissie is op 2 april 2019 op de hoogte gebracht van dit advies, maar heeft geen aanleiding gezien het uitwerkingsplan te agenderen. Het Dagelijks Bestuur vraagt het college, gezien de discussie over bouwdynamiek, de mogelijkheden te onderzoeken om te voorkomen dat de binnentuin vergunningsvrij kunnen worden volgebouwd zodat recht wordt gedaan aan de rustige, groene binnentuin als de tegenhanger van de drukke straatkant en een biodiverse, klimaatbestendige en waterrobuuste woonwijk wordt gerealiseerd.

Naar aanleiding van bovenstaande voorwaarde is onderzocht welke middelen er zijn om vergunningvrij bouwen tegen te gaan binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan.

- Stedenbouwkundig plan

Op Centrumeiland geldt een (door de raad) op 13 juli 2016 vastgesteld SP. Dit leidt tot een strakke bouwblok configuratie en diepe tuinen. Het is stedenbouwkundig niet bezwaarlijk als een diepe tuin deels bebouwd wordt door vergunningvrije bouwwerken.

- Het uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan sluit vergunningvrij bouwen op grond van artikel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wél uit. Dit is een bewuste keuze geweest en juridisch ook mogelijk. Dit houdt in dat er alleen vergunningvrij kan worden gebouwd op grond van artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit houdt in de praktijk in dat maximaal 50% van de kavel vergunningvrij kan worden bebouwd.

- Rainproof

De rainproofopgave zal een praktische beperking opleveren bij het bebouwen van de tuinen. De rainproofopgave is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in het uitwerkingsplan en deze regels zijn ook in de kavelregels opgenomen. Het is de verwachting dat de rainproofopgave leidt tot een beperking van de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Maximale benutting van het vergunningvrije regime lijkt, hoewel juridisch niet uitgesloten in de praktijk niet haalbaar.

Aanpassing n.a.v. de voorwaarde van het DB van stadsdeel Oost

De regeling voor het bouwen van gebouwde parkeervoorzieningen in het uitwerkingsplan was tot op heden niet geclausuleerd. R&D heeft het uitwerkingsplan op dit punt dan ook aangescherpt. Met de nieuwe regeling is ervoor gekozen om de regels ten aanzien van gebouwde parkeervoorzieningen te clausuleren tot maximaal 50 %.

Een maximaal bebouwingspercentage van 50% ter plaatse van de bestemming tuin per kavel zorgt ervoor dat de kwaliteit van zowel het binnengebied als de openbare ruimte rondom blok 12 gewaarborgd blijft en dat tegelijkertijd de bouwers een werkbare situatie overhouden met betrekking tot het oplossen van de parkeerbehoefte voor zowel (bak)fiets, bromfiets als auto. De bouwgroepen die we voor ogen hebben (gesitueerd op de hoeken van het blok) zijn hierin maatgevend. Deze bouwgroepen hebben op de begane grond (en mogelijk deels verdiept) een uitstekend bouwdeel (uitbouw) nodig opdat zij hun parkeerbehoefte (fiets, bakfiets, bromfiets, auto) op een redelijke wijze kunnen integreren met het gebouw zonder dat dit dode gevels aan de buitengevel van bouwblok 12 oplevert en dat er genoeg manoeuvreerruimte overblijft. De uitbouw aan de achterkant is bovendien noodzakelijk om genoeg ruimte te bieden aan de voorkant van de kavel, dus aan de openbare straat, voor een plintzone. Deze plintzone heeft een diepte van 4 tot 5 meter en dient te worden ingericht als leefruimtes in plaats van bergingen, stallingen, technische ruimtes. Dit is belangrijk voor de kwaliteit van het gebied, zo ontstaat levendigheid, identiteit en variatie en draagt het bij ook bij aan de sociale veiligheid.

Voor de overige kavels geldt dat de 50% vooral een theoretische mogelijkheid biedt. Dit zit in de vormgeving van de kavels en de uitgifte als zelfbouw. Ten behoeve van de levendigheid van de openbare ruimte is er in blok 12 gekozen voor een gemeenschappelijke binnenstraat waarop alle kavels worden ontsloten. Parkeren gebeurt dus zo veel mogelijk via de binnenkant zodat er zo weinig mogelijk inritten naar parkeervoorzieningen aan de openbare ruimte ontstaan. De binnenmaat van blok 12 maakt dat dit hier heel goed

mogelijk is. Ondanks de binnenstraat beschikken de kavels namelijk over een bijna 20 meter diepe tuin. De kavels zijn dus langgerekt en relatief smal (6 tot 10m). In de praktijk zal er dus een veel hoger percentage als open tuin overblijven.

Vergunningvrij bouwen niet uitsluiten

Vanwege het ontbreken van bijzondere stedenbouwkundige, landschappelijke of cultuurhistorische waarden is ervoor gekozen af te zien van een regeling die vergunningvrij op basis van artikel 2 Bijlage II Bor bouwen inperkt of uitsluit. Wel is de regeling betreffende het bebouwen van de binnentuin voor de parkeervoorzieningen aangescherpt.

Ad 1b – Dat er gedurende de ter visielegging van het ontwerpuitwerkingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen.

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 – Vaststellen uitwerkingsplan Centrumeiland blok 12

Voorgesteld wordt om het voorliggend uitwerkingsplan ongewijzigd 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. Na vaststelling maakt het uitwerkingsplan van rechtswege deel uit van het bestemmingsplan en kan gestart worden met de uitgifte van de kavel.

Begrenzing van het plangebied

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

Aandachtspunten

Parkeren

In de Nota Parkeernormen Auto, 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 bestemmingsplanuitwerkingen.

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 'blok 12'. 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. (Dit is het aantal parkeerplaatsen dat voor heel Centrumeiland benodigd zou zijn.) De parkeerplaatsen welke benodigd zijn voor blok 12, worden zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Daarnaast wordt Centrumeiland 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 IJburg tweede fase.

Om zo snel mogelijk te kunnen gaan voldoen aan de huidige parkeernormen zoals die in de Nota Parkeernormen auto zijn vastgesteld, wordt er een herziening van het bestemmingsplan IJburg tweede fase voorbereid, voor zover het gaat over Centrumeiland. Dit plan heeft op het moment van schrijven van deze flap het vooroverleg doorlopen en wordt voorbereid om als ontwerp ter visie te gaan.

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 ontwerpuitwerkingsplan dat voorziet in het realiseren van 460 woningen. Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing op ruimtelijke projecten waarvoor reeds een investeringsbesluit is genomen.

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 uitwerkingsplan voorziet in het realiseren van maximaal 115 woningen. Een deel van blok 12 zal gerealiseerd worden door een woningcorporatie.

Uitgifte blok 12

De uitgifte van blok 12 is gestart op 3 juli 2019.

Financiële onderbouwing

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
AD2019-084602	1. Verbeelding NL.IMRO.0363.M1903BPGST-VGo1.pdf (pdf)
AD2019-084877	Advies (pdf)
AD2019-081103	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2019-084603	TERINZAGE 1. 28082019_Centrumeiland blok 12_VGo1_Regels.pdf (pdf)
AD2019-084601	TERINZAGE 2. 28082019_Centrumeiland blok 12_VGo1_Toelichting.pdf (pdf)
AD2019-084871	def advies UWP Centrumeiland blok 12.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
