



Reactie op advies stadsdeel Oost over UWP 4

Datum 6 maart 2020

Naar aanleiding van het voorontwerp Uitwerkingsplan (UWP) tranche 4, Centrumeiland is op 28 januari 2020 een advies ontvangen van het dagelijks bestuur stadsdeel Oost. In deze memo worden vragen beantwoord en wordt aangegeven welke aanpassingen zullen worden doorgevoerd naar aanleiding van het advies.

Introductie

Op Centrumeiland is de Pampuslaan als verbindende schakel voor voorzieningen bedacht. Hiermee zetten we de lijn IJburglaan in de richting van het voorzieningencluster op Strandeiland (bij havenkom) door. Voor de Pampuslaan wordt vooral ingezet op gemengde bestemmingen en kleinschalige voorzieningen. Het Bestemmingsplan uit 20 mei 2009 biedt enorm veel ruimte (150.000 m²) voor voorzieningen. Het idee was toen dat Centrumeiland een echte centrumfunctie ging vervullen. In dit Bestemmingsplan zit de verplichting om nadere invulling te geven door middel van Uitwerkingsplannen. Aangezien we nu in het Stedenbouwkundig Plan uitgaan van ongeveer 27.000 m² (exclusief de ontwikkeling van de noordelijke punt/haven) kleinschalige voorzieningen kaderen we de mogelijkheden voor voorzieningen in via de Uitwerkingsplannen. In uitwerkingsplannen wordt een maximum aantal vierkante meters per bestemming vastgelegd. Bovendien worden de groottes van kantoren, bedrijven en detailhandel beperkt.

Juridisch-planologisch is Centrumeiland opgedeeld in meerdere Uitwerkingsplannen (tranches). Vierkante meters (maar ook woningen) voorzieningen waar uiteindelijk geen omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd, kunnen niet gebruikt/niet 'meegenomen' worden naar volgende tranches Uitwerkingsplannen. Daarom is er per UWP steeds een aantal vierkante meters opgenomen per bestemming (niet woonfunctie). Dit levert een zekere overmaat aan meters voorzieningen op, maar biedt per UWP de mogelijkheid voor een mix aan functies. Per UWP worden er bovendien meer meters bestemd dan er werkelijk ruimte in de plint beschikbaar is. Door juridisch-planologisch een zekere overmaat én een mix aan functies toe te staan kunnen we de markt (ook in de toekomst) een rol laten spelen. Het is aan de markt om in te schatten of en welke en hoeveel van welke functie op de plek kan werken. Mocht een functie niet werken, dan kan het omgezet worden in iets anders binnen de kaders van het UWP. De verwachting is daarom niet dat de maximaal toegestane vierkante meters voor b.v. detailhandel echt gerealiseerd gaan worden.

Vraag in advies

Hoe verhoudt het programma voorzieningen in m2 tot het totaalprogramma aan voorzieningen in het Stedenbouwkundig Plan uit 2016 en de andere Uitwerkingsplannen?

Stedenbouwkundig Plan (SP):

In totaal is er in het SP uitgegaan van circa 27.000 meter voorzieningen: Commercieel en maatschappelijk. Hiervoor zijn ruimere plinten bedacht langs de belangrijke openbare ruimtes en de Pampuslaan. De stedelijke/IJburgbrede voorzieningen zijn voorzien langs de Pampuslaan, te weten de grotere sociaal-maatschappelijke en commerciële functies. Kleinschaliger en buurtvoorzieningen zijn voorzien bij het plein, o.a. een school, kinderopvang en horeca.

Verhouding andere Uitwerkingsplannen:

Centrumeiland is opgedeeld in meerdere Uitwerkingsplannen. Vierkante meters (maar ook woningen) die niet gebruikt worden voor niet-woonfuncties kunnen niet 'meegenomen' worden naar volgende tranches Uitwerkingsplannen. Daarom is er per UWP een aantal vierkante meters opgenomen dat mogelijkheden biedt om de voorzieningen te laten landen.

Op dit moment zit er voor 18.735 m voorzieningen opgenomen in de verschillende uitwerkingsplannen, wat significant minder is dan voorzien in het SP. Voor blok 3 wordt er ongeveer 1.000 à 1.500 m gereserveerd voor (een mix aan) voorzieningen.

Voor detailhandel en horeca is alleen in UWP II en IV ruimte opgenomen:

UWP tranche 2 (is onherroepelijk):

Max 1.000 m detailhandel, met een max van 250m per vestiging, 1 vestiging mag max 350 m zijn

Max 50m horeca I (langs de Pampuslaan)

Max 300 m horeca IV (aan de achterkant, bij het plein)

UWP tranche 4 (zoals opgenomen in de versie die voor vooroverleg en advies aan het stadsdeel is gestuurd):

Max 1.000 detailhandel

Max 200 horeca I bij blok 2 (langs de Pampuslaan)

Max 700 horeca IV bij blok 5 (plein)

Verhouding ladder duurzame verstedelijking:

In de ladder wordt ervan uitgegaan dat er op Centrumeiland ruimte is voor 2.470 m aan detailhandel. Nu zit er voor 2.000 m aan detailhandel in de Uitwerkingsplannen. In de Uitwerkingsplannen wordt nader gespecificeerd dat dit zich concentreert langs de Pampuslaan (geen confetti) en dat het gaat om kleinschalige vestigingen (max 250m). Er is 1 uitzondering mogelijk gemaakt voor een vestiging van 350 meter in blok 1 (tranche 2), voor dagelijkse boodschappen.

In de ladder wordt ervan uitgegaan dat er op Centrumeiland ruimte is voor max 1.000 m horeca. Met het voorstel in UWP IV opgeteld bij UWP II komen we daar overheen. Ruimtelijk was bedacht om de mogelijkheid te bieden voor één horecavoorziening langs de Pampuslaan blok 1, 1 vestiging langs de Pampuslaan blok 2, 1 vestiging in blok 1 aan de pleinkant en 2 vestigingen langs het plein

(blok 5). Ook hier geldt dat het gaat om maximaal toegestaan aantal vierkante meters, dat wil niet zeggen dat ze ook daadwerkelijk op deze plek terecht zullen komen.

Verhouding Strandeiland

In de plannen voor Strandeiland is rekening gehouden met de voorzieningen (max aantal meters detailhandel en horeca) die op Centumeiland in de uitwerkingsplannen staan (geen dubbeltelling verzorgingsgebied).

Vraag in advies

Verlagen aantal meters voor detailhandel en horeca en mogelijkheden bieden voor kleinschalige flexibele werkruimten voor zzp-ers, andere kleine bedrijven, concept broedplaats (betaalbare werkplekken) met ateliers, oefenruimtes en werkplaatsen voor kunstenaars, maatschappelijke bedrijvigheid en kleinschalige voorzieningen toevoegen.

Reactie op advies

Wat niet zichtbaar wordt in de Uitwerkingsplannen, maar waar zelfbouwers wel de mogelijkheid toe hebben is dat ze 50% van het BVO bouwoppervlak van hun woning in kunnen zetten voor werken aan huis. De verwachting is dat ZZP-ers hier ook gebruik van zullen maken.

In opvolging van het advies wordt het aantal vierkante meters horeca omlaag gebracht: In blok 5 staan we 400 meter horeca toe in plaats van 700 meter. De horeca specificatie wordt uitgebreid, in plaats van alleen horeca IV, wordt ook de mogelijkheid van horeca III toegevoegd. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid van kleinschalige bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegevoegd, zodat er aan het plein een kleinschalige mix kan ontstaan. Ook door gebruikmaking van ondergeschikte functietoevoegingen. Het gaat hier om maximalen, via de privaatrechtelijke afspraken kan er verder gestuurd worden op meters en wellicht op maatschappelijke bedrijvigheid.

In opvolging van het advies wordt het aantal vierkante meters detailhandel omlaag gebracht. Deze meters worden toegevoegd aan andere bestemmingen, zodat er voldoende volume beschikbaar is om de plint levendig in te kunnen vullen. Kleinschaligheid wordt geregeld door de vestigingen te beperken tot maximaal 250 meter per vestiging.

In opvolging van het advies worden langs de Pampuslaan ook kleinschalige kantoren toegevoegd, max 250 meter.

Nieuw voorstel UWP tranche 4:

Blok langs de Pampuslaan

Oud voorstel

Max 1.000 detailhandel
Max 300 bedrijven
Max 150 consument en zakelijke dienstverlening
Max 200 horeca I
0 kantoren

Nieuw voorstel

Max 500 meter (max 250 per vestiging)
Max 500 meter (max 250 per vestiging)
Max 300 meter (max 250 per vestiging)

Max 100 meter
Max 250 meter (max 250 per vestiging)

Max 1.000 maatschappelijk

Max 1.000 meter

Blok bij het plein

Oud voorstel

Max 700 horeca IV bij blok 5 (plein)

Nieuw voorstel

Max 400 horeca III en IV

Max 150 consument en zakelijke dienstverlening

Max 150 bedrijfsruimte

Max 150 maatschappelijk

Het totaal in dit blok wordt gemaximeerd op 700 meter

Nadere omschrijving lichte bedrijvigheid passend bij woonfunctie

In paragraaf 4.2.2. van de toelichting wordt nader gespecificeerd welk type bedrijvigheid toegestaan is. Bedrijven die hier terecht komen zijn goed verenigbaar met de woonfunctie.

Vraag in advies

Maximale inzet juridisch-planologische regelgeving om (binnen)tuinen te houden

Juridisch-planologisch worden alle mogelijkheden benut om het volbouwen van tuinen (op termijn) te beperken. Daarnaast verwijzen we in de kavelregels voor zelfbouwers naar het belang en de mogelijkheden om natuurinclusief te bouwen. Pas geleden hebben we hier een bouwcafé (maandelijkse avond met zelfbouwers/toekomstige bewoners) aan gewijd. Het voorstel is om dit thema vaker terug te laten komen.

Met vriendelijke groet,

Pauline Flu

Projectmanager Centrumeiland

Gebiedsontwikkeling Oost - Grond en Ontwikkeling

Bijlage 1 met beeld per tranche UWP

UWP tranche 1:

Hierin zit 1.535 m² BVO voor maatschappelijke functies, dienstverlening, bedrijven en kleinschalige kantoren. Per vestiging maximaal 500 meter

UWP tranche 2:

Hierin zit 13.350 m² BVO gemengde voorzieningen

Max 1000m bedrijven, met een max van 500 m per vestiging

Max 4000m kantoren, met een max van 500 m per vestiging

Max 500 m consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening

Max 1000 m detailhandel, met een max van 250m per vestiging, 1 vestiging mag max 350 m zijn

Max 1000 maatschappelijk in blok 1, 500 blok 8, 4000 voor school in de toelichting opgenomen

Max 50m horeca I

Max 300 m horeca IV

Max 1000 m broedplaats

UWP tranche 3:

Hierin zit gemengd groen en maatschappelijk met een max van 50% bebouwingsvlak.

Max 500 m maatschappelijk in blok 9.

UWP blok 12:

Alleen wonen

UWP tranche 4:

Hierin zit 3.250 m BVO gemengde voorzieningen

Max 650 bedrijven

Max 450 consument en zakelijke dienstverlening

Max 500 detailhandel

Max 100 horeca I bij blok 2

Max 400 horeca III en IV bij blok 5 (plein)

Max 1.150 maatschappelijk

Bijlage 2 met overzicht voorzieningen Centrumeiland
(kaartje moet nog aangepast worden naar aanleiding van de aanpassingen in Uitwerkingsplan IV)

