Nummer VN2024-004264
Directie rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 16 april 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt B31

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8)

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 over het ontwerpuitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8);

b. dat er geen zienswijzen zijn ontvangen over het ontwerpuitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8).

2. het uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8), bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting met bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2307BPGST-VG01, in elektronische en analoge vorm vast te stellen.

3. kennis te nemen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kernboodschap

Het college stelt het uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8) vast. Dit uitwerkingsplan heeft tot doel om te dienen als toetsingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een zorgcentrum met intramurale zorg op Centrumeiland.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel

Op Centrumeiland is een zorgcomplex voor intramurale zorg voorzien. Amsterdamse zorgpartijen hebben dringend ruimte nodig om hun bewoners naartoe te verhuizen, zodat zij vervolgens hun verouderde zorgvastgoed op kunnen knappen. Daarnaast draagt het bij aan de diversiteit van het woonaanbod op Centrumeiland. Dit zorgcomplex is planologisch mogelijk gemaakt in uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4. Naar aanleiding van verkennende gesprekken met zorgpartijen is gebleken dat het bouwvlak, waar een bouwhoogte van 17 meter is toegestaan, te klein is voor het rendabel kunnen exploiteren van een zorgcentrum. Dit wetende is het te risicovol om een tender uit te schrijven. Vanuit G& O is gezocht naar een oplossing voor het vergroten van het bouwvlak. De oplossing die het minste tijd en geld kost, maar wel zorgt voor planologische zekerheid van een groter bouwvolume is het opstellen van een nieuw uitwerkingsplan specifiek voor dit kavel. Met dit uitwerkingsplan wordt het bouwvlak dan ook vergroot met 3 meter, waardoor er een haalbare businesscase voor zorgaanbieders gaat ontstaan en daarmee een haalbare tender. Zodra dit uitwerkingsplan onherroepelijk is kan de tender worden uitgeschreven.

Aangezien er voor dit kavel nog geen bouwvergunning is verleend en er dus geen sprake is van een gebied dat al ontwikkeld wordt, is het mogelijk om nogmaals een uitwerkingsplan

op te stellen. Het uitwerkingsplan heeft als doel om te dienen als actueel toetsingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Eerdere besluitvorming

- Bestemmingsplan IJburg 2e fase (vastgesteld mei 2009)

In dit bestemmingsplan is de eerste globale bestemmingslegging voor IJburg 2e fase opgenomen. Hier is gewerkt met uit te werken bestemmingen. Op basis van dit 'moederplan' was het nog niet mogelijk om bouwvergunningen te verlenen. Daarvoor zijn later uitwerkingsplannen opgesteld.

- Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4

Het betreffende kavel waar dit uitwerkingsplan over gaat is al een keer uitgewerkt, namelijk in uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4. Het zorgcentrum dat nu mogelijk gemaakt wordt, was hier weliswaar al in meegenomen, maar het bouwvlak is niet geheel toereikend, waardoor dit specifieke kavel nogmaals uitgewerkt wordt. Wettelijk gezien mag je een kavel meerdere keren uitwerken, maar alleen zolang de daadwerkelijk uitvoering van het uitwerkingsplan nog niet is gestart.

Begrenzing plangebied

Het plangebied behelst enkel kavel 8 van blok 5 op Centrumeiland. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het uitwerkingsplan.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 4.6, tweede lid Invoeringswet Omgevingswet

Op grond van dit artikel blijft het oude recht van toepassing op de vaststellingsprocedure van een uitwerkingsplan, als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpuitwerkingsplan ter inzage is gelegd, tot het uitwerkingsplan van kracht is geworden.

Artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening

Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken.

Artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening

Op grond van dit artikel is op de voorbereiding van een uitwerkingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 onder a jo bijlage 1, categorie 3.1 en artikel 1.1 onder b

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 - Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming: het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost over het ontwerpuitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8)

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft aangegeven verheugd te zijn met de ontwikkeling van het zorgcomplex en ziet ook de noodzaak hiervan. Vanuit ruimtelijk perspectief stuit het vergroten van het bouwvlak (waar zeventien meter hoogte is toegestaan) met drie meter niet op bezwaren. Dit maakt dat het dagelijks bestuur positief heeft geadviseerd over het ontwerpuitwerkingsplan.

Ad 1b - Kennis te nemen dat er geen zienswijzen zijn ontvangen over het ontwerpuitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8)

Er zijn geen zienswijzen ontvangen over het ontwerpuitwerkingsplan.

Ad 2-. Het uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8), bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting met bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2307BPGST-VG01, in elektronische en analoge vorm vast te stellen

Inhoud uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan voorziet in een vergroting van het bouwvlak van drie meter.

Aandachtspunten

- Stedelijk project

Het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat het college de voorbereiding ter hand heeft genomen.

- Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende uitwerkingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en is niet in strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- Zorg

Amsterdamse zorginstellingen hebben meerdere verouderde zorgcomplexen die dringend aan renovatie en verduurzaming toe zijn. Grootschalige renovatie is echter lastig te organiseren, omdat voor de bewoners eerst alternatieve huisvesting gevonden dient te worden. De gemeente Amsterdam wil de renovatie van verouderd zorgvastgoed in Amsterdam ondersteunen door een zogenaamde 'renovatietrein' op gang te brengen. Op kavel 5.08 is daarom een zorgcomplex voor intramurale zorg geprogrammeerd van circa 6.795 m2 BVO met circa 100 onzelfstandige wooneenheden, inclusief huiskamers en facilitaire ruimtes. Het te realiseren zorgcomplex voorziet in een vervangingsvraag, er worden geen intramurale plekken toegevoegd aan het (Amsterdamse) totaal.

- Stikstof

Uit onderzoek blijkt dat voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan.

- Schaduwwerking

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er beperkt sprake is van een verhoogde schaduwwerking als gevolg van dit plan, zowel op de gevels van andere gebouwen in het blok als in de tuinen. Op kavel 05-10 is er alleen sprake van een verslechtering in de zomer op de laatste 3 meter van de tuin gedurende 2 uur in de ochtend. Op kavel 05-07 neemt de schaduw iets toe in de zomer 's ochtends vroeg (voor 9.00 uur). In de lente en herfst 's neemt de schaduwwerking tussen 09.00 uur en 11.30 uur iets toe in de tuin. Hiermee is sprake van een aanvaardbare situatie qua bezonning.

- Planschade

Uit de planschaderisicoanalyse komt naar voren dat er sprake is van een zeer beperkt risico. Dit risico is naar mening van afdeling G& O aanvaardbaar en in de grondexploitatie behorende bij dit plan is rekening gehouden met de mogelijke uitkering van planschade.

- Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een grondexploitatie vastgesteld worden. Hiervan kan worden afgezien wanneer de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins zijn verzekerd.

Er is geen aanleiding tot het opstellen van een exploitatieplan, omdat de grond waar het plan betrekking op heeft eigendom is van de gemeente Amsterdam. Deze gronden zullen in erfpacht worden uitgegeven. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is daarmee anderszins verzekerd. Ook is er geen noodzaak gezien voor het bepalen van een tijdvak of fasering en voor het stellen van nadere eisen, regels of een uitwerking van regels in een exploitatieplan.

Ad 3 - Kennis te nemen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is

Bij dit soort projecten die gerealiseerd worden door ruimtelijke besluiten van de Wro en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten gelden er procedurele versnellingen. Zo duurt de behandeling van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een half jaar in plaats van de normale termijn van een jaar.

Participatie

Op grond van de Algemene inspraakverordening is bepaald dat er geen inspraak wordt verleend als voor het beleidsvoornemen al bij wettelijk voorschrift in een openbare voorbereidingsprocedure is voorzien, zoals het geval is bij een uitwerkingsplan.
Er heeft derhalve geen algemene inspraak plaatsgevonden over het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan. Wel zijn de andere eigenaren van blok 5 persoonlijk geïnformeerd

met een brief over de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan. Hierop zijn geen reacties ontvangen.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

De kosten worden gedekt uit de grondexploitatie behorende bij dit plan.

Conclusie

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Bekendmaking in gemeenteblad

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-020161	1. NL.IMRO.0363.M2307BPGST-VG01-7-3-2024.pdf (pdf)
AD2024-020163	2. definitief advies SDO.pdf (pdf)
AD2024-020162	3. Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8)_Regels.pdf (pdf)
AD2024-020164	4. Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8)_Toelichting.pdf (pdf)
AD2024-020165	4a. Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4 (blok 5, kavel 8)_bijlagen bij toelichting.pdf (pdf)
AD2024-020166	Advies (pdf)
AD2024-017441	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten