Voordracht voor de College vergadering van 24 september 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)
Agendapunt B12

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de raadsvoordracht tot vaststelling bestemmingsplan IJburg 1e fase – kavel 124 II, reparatieplan

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de raadsvoordracht waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming van

a. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost;

b. de ingebrachte zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase – kavel 124 II, reparatieplan;

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig gesteld is in de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan IJburg 1e fase – kavel 124 II, reparatieplan' welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. Kennis te nemen van het gegeven dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen de scope van de mer-beoordeling, opgesteld voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)wat leidt tot de beoordeling dat het voorliggende bestemmingsplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg heeft en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport hoeft worden opgesteld;

4. Het bestemmingsplan IJburg 1e fase – kavel 124 II, reparatieplan, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2304BPGST-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 18 april 2023;

5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Het college stemt in met de raadsvoordracht tot vaststelling van het bestemmingsplan IJburg 1e fase, kavel 124II, reparatieplan. Het bestemmingsplan heeft tot doel om te dienen als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de start van de ontwikkeling van 57 waterwoningen op Steigereiland.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ter reparatie van het op 13 juli 2022 vastgestelde bestemmingsplan IJburg 1e fase, kavel 124 II. Dit is bestemmingsplan is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. In dit bestemmingsplan was een omissie geslopen waardoor de regels tweeledig uitgelegd konden worden. Dat had te maken met de bouwregel dat maximaal 10 woningen aaneengebouwd konden worden. Ook was in de regels bepaald dat tussen iedere waterwoning een open ruimte van 5 meter (minimaal) behouden moest blijven. Er ontbrak echter een regel die bepaalde dat de open ruimte van 5 meter niet verplicht was op het moment dat woningen aaneengebouwd hadden kunnen worden. Op basis hiervan heeft de Afdeling het gehele bestemmingsplan vernietigd. In het nu voorliggende bestemmingsplan is deze omissie gerepareerd, door de toevoeging van de regel dat als woningen aaneengebouwd mogen worden, er géén open ruimte van 5 meter tussen hoeft te worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan zoals dat in 2022 is vastgesteld was een aanpassing van het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS. Op basis van dat bestemmingsplan is het reeds mogelijk om waterwoningen op Kavel 124 II te realiseren. Er worden maximaal 57 waterwoningen gerealiseerd op kavel 124 II.

Vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (2013) heeft de gemeente ervaringen opgedaan met dat bestemmingsplan voor het betreffende plangebied. Hierbij is een aantal omissies aan het licht gekomen en is er een wens om enige flexibiliteit te bieden bij de ontwikkeling van de waterwoningen. Onder andere het bepalen van de maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS is onduidelijk.

Het nu voorliggende bestemmingsplan beoogt zowel de omissies die in het oorspronkelijke bestemmingsplan waren geconstateerd, als het gebrek dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te herstellen.

Eerdere besluitvorming

- Bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale stad)

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan is ter vervanging van dit bestemmingsplan voor zover het kavel 124 II op Steigereiland betreft.

- Ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase – kavel 124 II, reparatieplan

Het college van B&W heeft het bestemmingsplan vrijgegeven voor terinzagelegging als ontwerp. Het ontwerpbestemmingsplan is op 8 november 2023 gepubliceerd en heeft vanaf 9 november 2023 ter inzage gelegen.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.6, tweede lid

Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer, of een bestemmingsplan, inpassingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of exploitatieplan, of een beheersverordening is vastgesteld, maar nog niet in werking getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.6, jo artikel 3.9a, eerste lid.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.

Gemeentewet, artikel 160 eerste lid onder b

Het college is bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

Gemeentewet, artikel 169 eerste en tweede lid
Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1). Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2).

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.

Zowel het DB als de stadsdeelcommissie adviseren positief over dit plan omdat het een bijdrage levert aan het oplossen van het woningtekort in Amsterdam.

Ad 1b. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming: de ingebrachte zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase – kavel 124 II, reparatieplan;

Er zijn gedurende de zienswijzeperiode, die liep van 9 november tot en met 20 december 2023, zes zienswijzen ontvangen. Bij besluitpunt 2 wordt een korte samenvatting gegeven van de inhoud van de zienswijzen. De volledige nota van beantwoording zienswijzen is opgenomen als bijlage bij deze voordracht.

Ad 2 De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig gesteld is in de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan IJburg 1e fase – kavel 124 II, reparatieplan' welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

De binnengekomen zienswijzen zijn van bewoners die nabij het plangebied wonen. Deels gaat het om bewoners aan de Schokkerjachtdijk en deels om bewoners aan de Brigantijnkade.

De zienswijzen gaan (wederom) over het feit dat bewoners van de Schokkerjachtdijk überhaupt geen woningen op kavel 124 II wensen. Hierover is op 3 mei 2023 al overleg gevoerd met diverse bewoners van de Schokkerjachtdijk, maar de weerstand blijft. Er is voorafgaand aan de ter visielegging al wel tegemoet gekomen aan een deel van hun wensen, maar volgens de bewoners niet voldoende.

Daarnaast menen enkele bewoners van de Brigantijnkade dat de gemeente dit plan zonder enig overleg gaat vaststellen. Dat is uitdrukkelijk niet het geval. Voor dit bestemmingsplan zijn alle verplichtingen rondom kennisgevingen en publicaties in acht genomen.

Tot slot wordt gesteld dat er geen onderzoeken zijn uitgevoerd en er daarom geen gemotiveerd besluit genomen kan worden. Voor zover onderzoeken al noodzakelijk zijn, omdat het hier gaat om een partiële herziening van een eerder bestemmingsplan, zijn deze bij de vast te stellen versie bijgevoegd. Het plan is voldoende gemotiveerd en er is daarmee ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van een zienswijze zijn de regels ten aanzien van het maximum aantal woningen dat aaneengebouwd mag worden gebouwd verduidelijkt. Het komt erop neer dat er in het gehele plangebied maximaal 10 woningen mogen worden geschakeld. Daarbij geldt dat er niet meer dan 3 woningen per rijtje mogen worden geschakeld.

3.Kennis te nemen van het gegeven dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen de scope van de mer-beoordeling, opgesteld voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad), wat leidt tot de beoordeling dat het voorliggende bestemmingsplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg heeft en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport hoeft worden opgesteld;

Dit bestemmingsplan ziet niet op een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Besluit Milieueffectrapportage, omdat het hier slechts gaat om ondergeschikte wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De waterwoningen zijn immers op grond van dat bestemmingsplan al toegestaan. Daarnaast zijn er geen andere gevallen in het kader van het besluit milieueffectrapportage van toepassing. De ondergeschikte wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan zullen niet zorgen voor significant nadelige effecten voor het milieu.

Ad 4 Het bestemmingsplan IJburg 1e fase – kavel 124 II, reparatieplan, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2304BPGST-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 18 april 2023;

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het water tussen Steigereiland noord en zuid. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door water. Aan de oostzijde grenst het plan aan de Brigantijnkade en aan de zuidzijde aan de Schokkerjachtdijk. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

Inhoud van het bestemmingsplan

De wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan IJburg 1e fase CS zijn als volgt:

1. Corrigeren van de bouwhoogte

De bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan is niet juist beschreven. De bouwhoogte wordt daarom gewijzigd naar 7,5 meter. Van deze hoogte mag maximaal 1,5 m onder water worden gerealiseerd. Hiermee wordt de bouwregel in overeenstemming gebracht met de stedenbouwkundige visie op de kavel. Na de correctie kunnen er op het kavel woningen in drie bouwlagen worden gerealiseerd, in lijn met de andere waterwoningen in de Waterbuurt.

2.De verticale diepte van de terrassen beperken

Aan de regels voor drijvende terrassen wordt een maximale diepgang toegevoegd om excessen te voorkomen.

3. Verplichten van 5 m vrije ruimte tussen de waterwoningen.

Met deze verplichting van vrije ruimte worden meer doorkijken tussen de waterwoningen mogelijk. Deze verplichting geldt niet op het moment dat woningen aaneengebouwd mogen worden gebouwd. De regels en toelichting van het bestemmingsplan leggen expliciet uit onder welke

voorwaarden en hoeveel woningen aaneengebouwd mogen worden.

Gewijzigde vaststelling

Dit bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld. De wijziging volgt uit de zienswijzen. De regels omtrent het maximum aantal woningen dat aaneengebouwd mag worden zijn verduidelijkt. Dit is zowel in de Nota van beantwoording zienswijzen als in de nota van wijzigingen nader toegelicht. De Nota van wijzigingen wordt onderdeel van dit vaststellingsbesluit.

Aandachtspunten

- Aangewezen stedelijk gebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt in aangewezen stedelijk gebied, project en belangen. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het college ligt.

- Stedelijke kaders

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- Wonen

Alle woningen die binnen dit plangebied mogelijk gemaakt worden, zijn reeds voorzien in het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS. Dit bestemmingsplan staat geen nieuwe woningen toe ten opzichte van het oude plan, maar is enkel een technische aanpassing van de bouwregels. Er wordt daarom niet opnieuw getoetst aan het nu geldende woonbeleid. Daarnaast is voor IJburg 1e fase afgesproken dat er een verdeling van 30 % sociaal en 70 % vrije sector wordt aangehouden. Met de realisatie van de waterwoningen in de vrije sector wordt nog steeds aan de 30-70 verdeling voldaan. Waterwoningen lenen zich niet voor uitgave als sociale woningbouw. Dat heeft onder andere met de hogere bouwkosten voor deze woningen te maken.

Koers 2025

Uit Koers 2025 komt naar voren dat IJburg gezien wordt als versnellingslocatie voor het realiseren van woningen. Dit plan voorziet in nieuwe woningen.

Woningbouwplan 2022-2028

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe (water)woningen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het doel om 7.500 nieuwe woningen te realiseren.

- Stikstof

Uit onderzoek naar stikstofdepositie komt naar voren dat er geen sprake is van stikstofdepositie als gevolg van deze ontwikkeling.

- Water

De waterkwaliteit ter plaatse van het plangebied wordt uitgebreid onderzocht en daar waar mogelijk worden maatregelen uitgevoerd ter verbetering van de waterkwaliteit. Deze maatregelen zijn niet noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangezien de waterkwaliteit voldoende is voor de voorgenomen functie.

- Planschade

Uit een planschaderisicoanalyse blijkt dat als gevolg van de planologische wijziging geen planschade wordt geleden.

Ad 5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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. Daarom kan worden besloten af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Participatie

Het bestemmingsplan is voorbereid met afdeling 3.4 van de Awb. Dit betekent dat het bestemmingsplan zes weken als ontwerp ter inzage heeft gelegen, gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

Voorafgaand aan de start van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de direct omwonenden van dit plangebied. De bewoners hebben een brief ontvangen waarin ze uitgenodigd zijn deel te nemen aan een bijeenkomst waarin toegelicht wordt, wat dit nieuwe bestemmingsplan inhoudt. Indien een bewoner niet in de gelegenheid is deel te nemen wordt het verslag van deze bijeenkomst gedeeld en bestaat de mogelijkheid voor de bewoner om hier eenmalig schriftelijk op te reageren.

Het verslag van dit overleg is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Conclusie is dat de bewoners het liefst geen enkele woning dicht bij hun eigen woning wensen. In deze wens kan de gemeente niet meegaan, omdat dat de ontwikkeling te veel belemmerd. Daarbij zijn deze bewoners al vanaf het moment dat zij hun woning kochten op de hoogte dat de waterwoningen hier gaan komen. De bewoners worden op twee punten wel tegemoet gekomen in hun wensen. Zo worden de doorkijken van 5 meter tussen waterwoningen verplicht gesteld. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan conform de wens van de bewoners geen andere drijvende bouwwerken dan waterwoningen meer mogelijk. Woonschepen of woonboten zijn dus niet toegestaan.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

De ambtelijke inzet voor deze ontwikkeling wordt gedekt door de ambtelijk opdrachtgever G& O.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Bekendmaking vindt plaats in de gebruikelijke media via de publicatie van een kennisgeving in het Gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-051450	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-055022	4. Regels NL.IMRO.0363.M2304BPGST-VG01_Regels.pdf (pdf)
AD2024-055023	5. Bijlagen bij regels NL.IMRO.0363.M2304BPGST-VG01_bijlagen bij regels.pdf (pdf)

AD2024-055024	6. nota beantwoording zienswijzen_kavel124II_def.pdf (pdf)
AD2024-055025	7. nota v wijzigingen BP IJburg 1 Kavel 124 II_V1.pdf (pdf)
AD2024-055026	8. commissievoordracht_ter_advisering_kavel 124II_nascr.docx (msw12)
AD2024-055027	9. raadsvoordracht_kavel 124II_nascr_V2_def.docx (msw12)
AD2024-055028	10. Definitief advies stadsdeel Oost.pdf (pdf)
AD2024-055029	1. Verbeelding NL.IMRO.0363.M2304BPGST-VG01-8-7-2024 A1.pdf (pdf)
AD2024-055030	2. Toelichting NL.IMRO.0363.M2304BPGST-VG01_Toelichting.pdf (pdf)
AD2024-055031	3. Bijlagen bij toelichting NL.IMRO.0363.M2304BPGST-VG01_bijlagen bij toelichting.pdf (pdf)
AD2024-055032	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten