Uitgangspuntennotitie

Stedenbouwkundig Plan Strandeiland

25 januari 2018

Gemeente Amsterdam

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Ruimtelijke context	4
3	Groenblauw woonmilieu	6
4	Mobiliteit	10
5	Duurzaamheid	12
6	Ontwikkelingsstrategie	15
7	Financiën	17
8	Communicatie	18
9	Challenge	19
	Colofon	

Een woord vooraf:
Middeneiland heet voortaan Strandeiland

Alle eilanden van IJburg dragen in hun naam een belangrijk en duidelijk herkenbaar karakteristiek van het eiland. Voor Middeneiland gold dat niet. In de plannen voor dit eiland zijn zowel het grote stadsstrand van Amsterdam als kleine natuurstrandjes opgenomen. Het voorstel is dan ook om voortaan te spreken over Strandeiland. Deze naam dekt de lading.

1 Inleiding

Amsterdam is populair en groeit elk jaar met gemiddeld 11.000 inwoners. Het college wil deze groei mogelijk maken en de druk op de woningmarkt verlichten. De ambitie is om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk te maken. De hiervoor aangewezen plekken staan in Koers 2025 - Ruimte voor de stad. Strandeiland is één van de grootste woningbouwlocaties uit Koers 2025. Deze bouwlocatie draagt de komende 10-15 jaar jaarlijks fors bij aan de woningproductie van Amsterdam. In het voorjaar van 2017 is daarom besloten om te starten met landmaken 1e fase Strandeiland. Dit vloeit voort uit de motie van de gemeenteraad van 2 juli 2015 "Aan de slag met IJburg II" om de woningbouwproductie te versnellen. Parallel aan de voorbereiding van het landmaken wordt nu de planvorming opgepakt, zodat direct gestart kan worden met de realisatie van woningen als de grondbouwrijp is in 2022. Hierbij wordt teruggegrepen op studies uit het verleden, waaronder het concept stedenbouwkundig plan uit 2010 en het (vigerend) bestemmingsplan IJburg 2e fase, en zullen nieuwe inzichten een plek krijgen. Dit moet leiden tot een plan met flexibiliteit in wonen, werken en recreëren. Daarbij is de gemeente opdrachtgever voor het gebied.

Vanwege de urgentie en om te garanderen dat Strandeiland van toegevoegde waarde is voor Amsterdam worden voorafgaand aan het op te stellen stedenbouwkundig plan een aantal ambities en uitgangspunten vastgesteld.

De kernambities voor Strandeiland zijn:

- **Een groenblauw woonmilieu**
  - **in een maximale woningdichtheid,**
  - **met voorzieningen vanaf het begin,**
  - **ruimte voor gebiedspecifieke economische activiteiten,**
  - **optimaal gebruikmakend van natuur en recreatiekwaliteiten,**
  - **en de Bewegende Stad als leidend principe.**
- **Een goedwerkend mobiliteitssysteem vanaf de eerste woningen.**
- **Een energieneutraal Strandeiland door onder andere gebruik te maken van Nieuwe Sanitatie.**
- **Een ontwikkelingsstrategie die flexibiliteit en snelheid waarborgt.**

Deze kernambities zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt. Deze geven richting aan de planvorming voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en bieden een leidraad voor de participatie met geïnteresseerden, bewoners en ondernemers van IJburg, stakeholders en experts. In het najaar van 2018 wordt het concept stedenbouwkundig plan voorgedragen voor formele inspraak. De bestuurlijke besluitvorming van het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie, het zogenaamde Investeringsbesluit Strandeiland, is voorzien in het voorjaar van 2019.

Ligging Strandeiland met contouren vigerend bestemmingsplan

Strandeiland biedt een unieke kans om op nieuw land een nieuw stuk stad te ontwikkelen voor Amsterdam.

2 Ruimtelijke context

Contour en randen van Strandeiland

Strandeiland maakt onderdeel uit van de archipel IJburg. Na Steigereiland, Haveneiland, Rieteilanden en Centrumeiland is Strandeiland het volgende te maken eiland. Strandeiland heeft in zijn eindvorm een oppervlakte van zo'n 150 hectare, wat vergelijkbaar is met Haveneiland en Centrumeiland bij elkaar. De contouren van de oorspronkelijke eilanden zijn bepaald in 1997 in de nota van uitgangspunten voor IJburg en zijn later vertaald in het onherroepelijke bestemmingsplan voor IJburg 2e fase uit 2010.

- De buitencontouren van het vigerende bestemmingsplan uit 2010 zijn richtinggevend voor het op te stellen stedenbouwkundig plan.

Strandeiland krijgt 6 km lengte aan randen met het water van het IJmeer. Dit biedt unieke mogelijkheden voor locatiekwaliteit ten aanzien van wonen, werken, voorzieningen, recreatie en bewegen. Alle randen van het eiland verschillen in vorm, materiaal, functie en gebruik. Dit wordt ingegeven door de ligging van de randen ten opzichte van de wind, de golven, het bestaande IJburg en de natuur. Alle randen zijn openbaar toegankelijk, zodat een rondje wandelen en rennen rondom het eiland verleidelijk is, zowel hoog boven als dicht op het water, en bewegen wordt gestimuleerd. Alle randen krijgen een eigen karakter. De zijde aan de IJburgbaai biedt de kans om het grote stadsstrand van Amsterdam te realiseren. Gunstig gelegen ten opzichte van zon, wind en golven en zicht op de skyline van de stad. Op het stadsstrand is op termijn plek voor meerdere strandpaviljoens. De noordrand van Strandeiland is met een hoge groene dijk de meest robuuste kant. Hier is de hoogste golfslag te verwachten bij een noorderstorm. De plek om lekker uit te waaien. Aan de oostzijde van Strandeiland loopt de ecologische verbinding 'de boog om de oost'. Hierdoor is deze zijde zeer geschikt voor het aanleggen van een rietland voor de oever ten behoeve van onderwaternatuur, dat beperkt toegankelijk wordt gemaakt. De zuidrand van Strandeiland maakt ook deel uit van de ecologische verbinding 'de boog om de oost. Hier kan met kleine strandbaaitjes, afgewisseld door beplanting en dammetjes, een natuurbaai worden gemaakt.

- Alle randen krijgen een eigen karakter.

De hoofdvorm

Strandeiland bestaat uit twee langgerekte delen in oost-west richting, gescheiden door een groot binnenwater. De Pampusbuurt, ten noorden van het binnenwater, kenmerkt zich door een relatieve hoge dichtheid met meerdere identiteiten en sferen. Hier zouden ook sportvelden een plek kunnen krijgen. De Muiderbuurt, ten zuiden van het binnenwater, kenmerkt zich door een lagere dichtheid en eveneens meerdere identiteiten met een opbolling over de gehele lengte van het eiland aflopend naar de randen. Het stratenplan van beide buurten wordt robuust opgezet, met behoud van flexibiliteit voor ontwikkelingen in de tijd. Ter plaatse van het grote binnenwater ligt de zogenaamde Oergeul, waar de ondergrond ongeschikt is om traditioneel (op heipalen) te bouwen vanwege het ontbreken van de eerste en tweede zandlaag. Hier wordt een bijzonder watermilieu voorgesteld. Voor delen van dit binnenwater wordt onderzoek gedaan naar experimentele bouwvormen met een publiek karakter die dit gebied een sterke identiteit geven. Het binnenwater is ook toegankelijk voor waterrecreatie en biedt plek voor pleziervaart.

- Pampusbuurt, het noordelijk eilanddeel.
- Muiderbuurt, het zuidelijke eilanddeel.
- Watermilieu, het grote binnenwater met publieke functies.

Ontsluiting van het eiland

Strandeiland is via twee routes verbonden met Centrum- en Haveneiland, de Pampuslaan en de Strandlaan. De Pampuslaan is de hoofdas voor auto, HOV en fiets. Over de Pampuslaan wordt tevens de IJtram naar Strandeiland doorgetrokken. Deze kan in de toekomst worden verlengd naar het volgende eiland, Buiteneiland. Via Strandlaan wordt een tweede verbinding gemaakt voor auto- en fietsverkeer:

- Brug naar Pampuslaan is voor auto, HOV, fiets en voetganger.
- Brug naar Strandlaan is voor auto, fiets en voetganger.

Impressie ruimtelijke contouren

3 Groenblauw woonmilieu

Wonen

Strandeiland is de grootste woningbouwlocatie binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam. Het bestemmingsplan IJburg 2e fase gaat uit van 6.200 woningen. Het concept stedenbouwkundig plan uit 2010 ging uit van 6.400 woningen. Met de huidige opgave van de groeiende stad is een discussie met experts gevoerd over wat Strandeiland bijdraagt aan de groeiende stad die Amsterdam wil zijn. Met de centrale vraag: moeten er meer woningen worden gebouwd? Een groenblauw woonmilieu (Koers 2025) blijft de beste keuze voor deze plek, met een mix tussen gestapeld en grondgebonden woningbouw. Maar vanwege de opgave van de stad moet hierbinnen het maximale capaciteit opgezocht worden. Geconcludeerd is dat met een maximale verdichting tot circa 8.000 woningen het wenselijk geachte groenblauwe woonmilieu intact blijft. Dit vraagt wel om forse en urgente maatregelen in de bereikbaarheid naast het doortrekken van de IJtram. Een grotere verdichting zal leiden tot een verandering van het woonmilieu en genereert nog meer verkeersbewegingen en druk op de infrastructuur. In de Pampusbuurt kan op plekken worden verdicht waar stedelijkheid logisch is en zal het accent meer op gestapelde woningen liggen. De Muiderbuurt is meer ontspannen en biedt ruimte voor grondgebonden woningen. Het watermilieu biedt plek voor een drijvend milieu met een bijzonder programma.

- Uitgangspunt is een groenblauw woonmilieu;
- met een compacte Pampusbuurt, een ontspannen Muiderbuurt en een bijzonder watermilieu;
- En een programma van maximaal 8.000 woningen.

Voor wie wordt deze nieuwe wijk met circa 20.000 inwoners ontwikkeld? Strandeiland biedt de juiste woonomstandigheden voor gezinnen. Een plek aan het water, in de luwte van de stad, is aantrekkelijk voor deze doelgroep. Daarnaast zal er ruimte zijn voor eenpersoonshuishoudens (van jongeren tot senioren), bijzondere doelgroepen, starters, thuiswerkers en doorgroeiers vanuit IJburg. Zo ontstaat er een wijk voor iedereen. Naast het vraagstuk van de groeiende stad speelt ook de discussie over de betaalbare woningen in Amsterdam, die resulteert in een nieuwe verdeling sociaal, middel dure huur en koop en dure koop: 40-40-20. In het kader van het stedenbouwkundig plan zal nader worden uitgewerkt hoe de verdeling 40-40-20 exact wordt opgenomen in het woningbouwprogramma en wat dat betekent voor de woningtypologie.

- Strandeiland is een plek voor iedereen met een licht accent op gezinnen.
- de woningdifferentiatie volgt het stedelijk beleid.

Voorzieningen

De gekozen woningbouwtypologie van een buurt, de programmering van schoolgebouwen en andere voorzieningen vraagt om een integrale uitwerking in het stedenbouwkundig plan. Als voorbeeld: scholen zijn een belangrijke ontmoetingsplek in een nieuwbouwwijk. Zij vormen het cement van een nieuwe buurt. Het is voor de leefbaarheid en binding van belang om tijdig schoolgebouwen op te leveren, al dan niet met daarbij behorende voorzieningen die uitnodigen en aanmoedigen om te recreëren en te sporten. Ten aanzien van sociale voorzieningen wordt waar mogelijk aangehaakt op de bestuursopdracht met betrekking tot investering in het sociale domein. Commerciële voorzieningen kunnen een plek krijgen in de hoge plinten van de bebouwing langs de belangrijkste entreestraten van Strandeiland. Bij de ontwikkeling van IJburg eerste fase zijn voorzieningen te laat gerealiseerd.

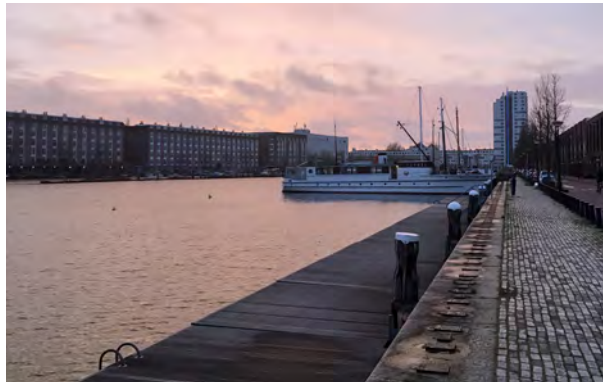
Referentiebeelden Pampusbuurt

Wonen rond sportvelden: Olympiaplein (Amsterdam)
(bron: Gemeente Amsterdam)

Vespuccistraat (bron: Mecanoo Architecten)

Referentiebeelden Watermilieu

Vergelijkbare maatvoering: Entrepothaven (Amsterdam)
(bron: Gemeente Amsterdam)



Entrepothaven (Amsterdam)
(bron: Gemeente Amsterdam)

Referentiebeelden Muiderbuurt

Venice Beach (VS)
(bron: Gemeente Amsterdam)

Zand voor je deur: Almere Duin
(bron: Gemeente Amsterdam)

Hier moet IJburg tweede fase van leren en vroegtijdig voorzieningen meenemen bij de ontwikkeling van de woningen. De zogenaamde Lessen van IJburg eerste fase zijn een leidraad voor Strandeiland.

- Voldoende en tijdig gerealiseerde school-, maatschappelijke en sportvoorzieningen.
- Ruimte voor commerciële voorzieningen met name in plinten.

Tijdelijke voorzieningen hebben afgelopen jaren bijgedragen aan de placemaking van IJburg. Onderzocht wordt of succesvolle tijdelijke functies van IJburg eerste fase en Centrumeiland voortgezet kunnen worden op Strandeiland en definitief ingepast kunnen worden. Daarnaast wordt ook onderzocht of, hoe en welke tijdelijke functies een plek kunnen krijgen op Strandeiland. Van belang hierbij is dat de tijdelijke functies bijdragen aan het imago van Strandeiland.

- Strategie voor bestaande en nieuwe tijdelijke functies.

Werken

Strandeiland wordt een echte Amsterdamse wijk met een mix van woon- en werkfuncties. Werken maakt integraal onderdeel uit van Strandeiland. Bedrijvigheid en economische activiteit geeft Strandeiland een extra dimensie en zorgt ervoor dat de wijk ook levendig is tijdens kantooruren. De ambitie is om goede ruimtelijk planologische condities te scheppen voor economische activiteiten. Op deze manier wordt de stedenbouwkundige kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid verhoogd. Grootschalige single tenant kantoorontwikkelingen liggen hierbij niet voor de hand. Strandeiland moet eigentijdse economische activiteiten huisvesten. Enkele kleinschalige multi tenant kantoren en bedrijfsruimten van 1.500 à 2.000 m2 bvo per ontwikkeling behoren wel tot de mogelijkheden. Voor zelfstandige ondernemers is het ook van belang dat er voldoende woningaanbod is waarbij de plinten uitnodigen om thuis te werken en te ontmoeten. Economische activiteit gekoppeld aan de specifieke kwaliteiten van het eiland kan zorgen voor een versterking van het imago van Strandeiland en niet alleen betekenis hebben voor IJburg maar ook voor de gehele stad. Waterrecreatie zou daar een voorbeeld van kunnen zijn. Het is van belang om dit vroegtijdig te faciliteren.

- Ruimte voor gebiedspecifieke economische activiteiten met stedelijke betekenis.

Parkeren

Als gevolg van de excentrische ligging van Strandeiland zal de auto een belangrijke rol in de mobiliteitsbehoefte van bewoners, bezoekers en werknemers van Strandeiland spelen. Bewoners en werknemers parkeren op eigen kavel. Voor bezoekers worden plekken in de openbare ruimte aangelegd. Ten aanzien van de parkeernormen zal het stedelijk beleid worden gevolgd. Daarnaast wordt onderzocht hoe smart mobility en flexibele parkeerconcepten kunnen bijdragen aan het verlagen van de parkeerbehoefte. Dit draagt bij aan de agenda Duurzaam Amsterdam.

- Het stedelijk parkeernormenbeleid is uitgangspunt voor Strandeiland.
- aanhaken op stedelijke smart mobility en flexibele parkeerconcepten omwille van het verlagen van de parkeerbehoefte.

Waterrecreatie & Ecologie

Het in ontwikkeling zijnde programma Waterrecreatie & Ecologie IJburg en Zeeburgereiland is bedoeld om meer mogelijkheden te creëren voor waterrecreatie in dit gebied. Strandeiland is de uitgelezen plek voor waterrecreatie door haar ligging in het IJmeer en de baai die daarbij ontstaat tussen

IJburg eerste fase en IJburg tweede fase. Tot de mogelijkheden behoort een stadsstrand met zwemplek en windsurfen aan de IJburgbaai. De combinatie van binnen- en buitenwater biedt veel mogelijkheden, zoals een (buiten)haven, een ontsluiting van het westelijke binnenwater met een sluis voor pleziervaart en een eventuele aanlegplek aan de oostzijde. Het programma is project overstijgend en benadert het gehele gebied in ruimtelijke samenhang en in relatie tot natuurwaarden en waterveiligheid. De natuur wordt daarin meegenomen door een natuurstrand aan de zuidzijde en de ecologische verbinding 'Boog om de Oost'.

- Het maximaal benutten van de kwaliteiten van het gebied voor natuur en recreatie.

Bewegende stad

De Bewegende Stad heeft als doel bewegen te stimuleren als een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven van alle Amsterdammers. Voor de inrichting van openbare ruimte en gebouwen betekent dit dat bewegen een integraal onderdeel wordt van het ruimtelijk ontwerp. Afhankelijk van de opgave van een project en het beweeggedrag van bewoners zijn hiervoor zogenaamde bouwstenen uitgewerkt. Deze zijn onderverdeeld in aandacht voor fietsen & wandelen, sporten, spelen en beweging in gebouwen.

- De Bewegende Stad is een leidend inrichtingsprincipe voor Strandeiland.
- Op Strandeiland komen sportvelden. Dit wordt het tweede sportpark naast Diemerpark voor IJburg.

Bewegen als onderdeel van het dagelijks leven (bron: Gemeente Amsterdam)

4 Mobiliteit

Fiets

De fiets is een onmisbare schakel in de bereikbaarheid van Strandeiland. Door de ontwikkeling van de elektrische fiets kan de fiets steeds beter de concurrentie aan met andere modaliteiten en kan het bijdragen aan het terugdringen van het autogebruik. Goede fietsverbindingen van en naar het eiland zijn daarbij onontbeerlijk. Ook het verbeteren van de bestaande fietsroutes en de mogelijkheid van nieuwe verbindingen kunnen interessante maatregelen zijn. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de fiets moeten nader onderzocht worden en zullen indien mogelijk ingepast worden op Strandeiland. Daarnaast draagt de fiets bij de doelstellingen van de Bewegende Stad.

- Ruimte voor nieuwe of verbeterde fietsroutes.
- Ruimte om de fiets te parkeren.

IJtram

De IJtram, die IJburg met het Centraal Station verbindt, is de belangrijkste openbaar vervoerverbinding van IJburg. Om de bewoners van de nieuwe eilanden van IJburg een directe verbinding met het centrum van de stad te geven, moet deze tramverbinding worden doorgetrokken naar Strandeiland. De exacte route van de tram op Strandeiland moet nog worden bepaald. Bij het bepalen van deze route wordt gelet op stedenbouwkundige inpassing, doorstroming van het tramverkeer en het bedieningsgebied van de haltes.

- De IJtram wordt doorgetrokken naar Strandeiland en rijdt bij de eerste woningen.

Een tweede Hoogwaardige OV-verbinding (HOV) over de Amsterdamsebrug

De groei van het aantal woningen op IJburg en Zeeburgereiland is zodanig groot dat behalve de IJtram aanvullende HOV-verbindingen nodig zijn. Dit wordt nader onderzocht en uitgewerkt in het Mobiliteitsplan Oostflank. Eén van deze verbindingen is een OV-verbinding over de Amsterdamsebrug. Hiermee worden Zeeburgereiland en IJburg direct verbonden met Amsterdam Oost.

- Een directe HOV-verbinding met Amsterdam Oost is urgent.

Een derde en vierde HOV verbinding naar Zuidoost en Weesp

De huidige lijn 66 verbindt IJburg met station Bijlmer Arena. Met de groei van IJburg is deze verbinding onvoldoende en zijn rechtstreekse en snelle verbindingen met Zuidoost nodig. Deze buslijn wordt gepromoveerd tot een hoogwaardige busverbinding. De route van deze busverbinding van Zuidoost naar IJburg is nog niet bekend. Daarnaast zorgt een HOV-busverbinding naar het NS-station van Weesp voor een betere openbaar vervoer verbinding met onder andere Flevoland, 't Gooi en verder.

- een HOV met Zuidoost en Weesp is urgent.

Uitbreiding en verplaatsing tramstalling

Door de extra OV-lijnen en de uitbreiding van de capaciteit van de IJtram is een uitbreiding van de huidige, tijdelijke tramstalling op het Zeeburgereiland noodzakelijk. Onderzocht wordt wat de financiële en stedenbouwkundige inpasbaarheid is van een definitieve stalling op Zeeburgereiland/IJburg. Strandeiland is daarbij een van de te onderzoeken locaties. Een volledige tramstalling op Strandeiland is niet inpasbaar. Een mogelijk aanvullende remise voor een beperkt aantal trams wordt nader onderzocht.

- Geen volledige tramstalling op Strandeiland.

Autobereikbaarheid

De ontwikkeling van Strandeiland brengt ook een toename van het autoverkeer met zich mee. Dit

vormt een uitdaging voor de autobereikbaarheid van heel IJburg. De doorstroming op de IJburglaan (S114) is nu al kritisch in de ochtend- en avondspits. Er wordt onderzocht welke maatregelen nodig zijn om de bereikbaarheid te verbeteren. Hierbij wordt zowel naar de directe aansluiting met Strandeiland en Centrumeiland gekeken, als ook naar de verderaf gelegen wegen aan de west- en oostkant van IJburg.

- de autobereikbaarheid (S114 en aansluiting op rijkswegennet) moet worden verbeterd.

IJmeerlijn

De aanleg van de IJmeerlijn tussen Almere en IJburg en verder naar Diemen en Zuidoost wordt op de korte en middellange termijn niet verwacht. De ruimtelijke reservering voor de verbinding op Strandeiland, uit het huidige bestemmingsplan, wordt voortgezet en niet onmogelijk gemaakt.

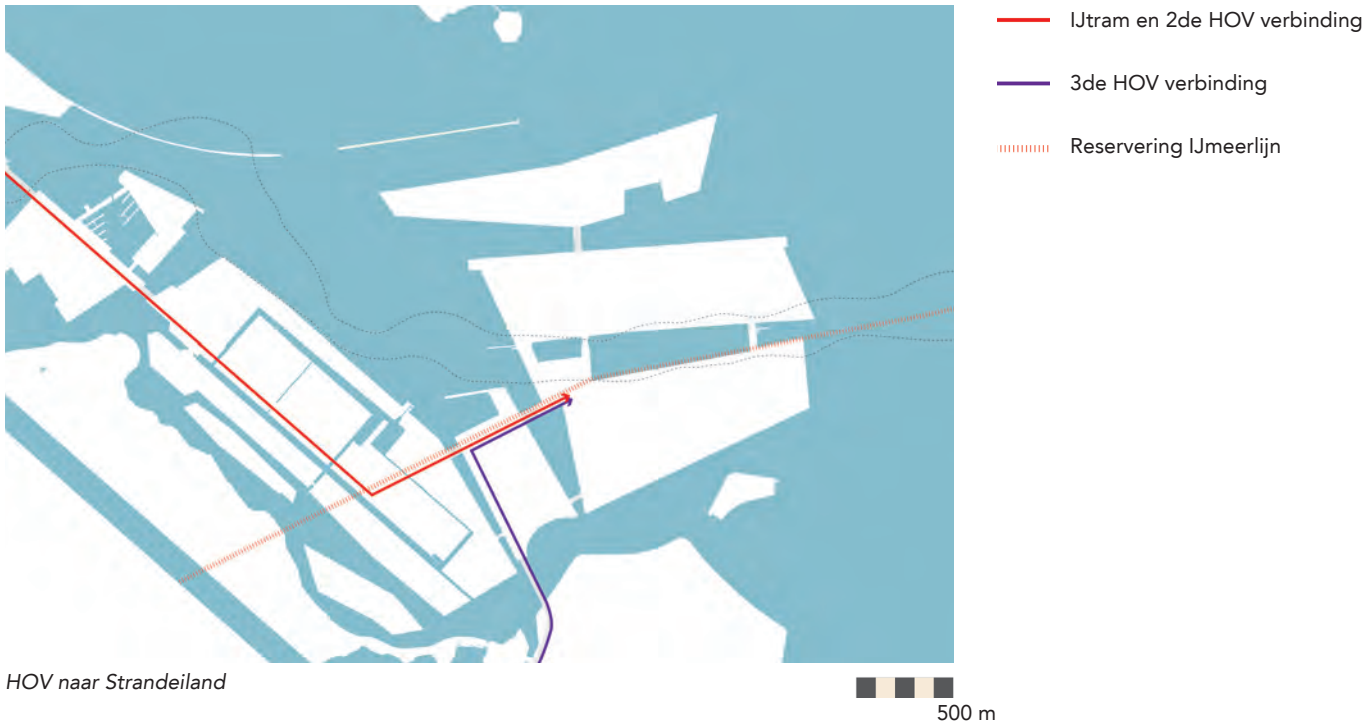
- Er is een ruimtelijke reservering voor de IJmeerlijn opgenomen.

Vervoer over water

Vervoer over water kan een bijdrage leveren aan de bereikbaarheid van IJburg en de agenda Duurzaam Amsterdam. Strandeiland heeft de potentie om ook ontsloten te worden via het IJmeer en BuitenIJ. Een pontverbinding tussen Strandeiland en het centrum als aanvulling op de OV-verbindingen geeft de mogelijkheid om het stadsstrand op alternatieve wijze te ontsluiten. De verbinding met het centrum heeft vanwege de Oranjesluizen vooral een recreatieve betekenis.

Tevens zijn er mogelijkheden voor recreatieve verbindingen met de omgeving, zoals Durgerdam of Muiden. Ook zijn er misschien kansen voor bijzondere werkfuncties die gebruik maken van vervoer over water.

- De kansen voor een verbinding over het water worden komend jaar verkend.



HOV naar Strandeiland

5 Duurzaamheid

Duurzame energie

Amsterdam wil de verduurzaming van de stad versnellen. In de Agenda Duurzaamheid is deze ambitie verder uitgewerkt naar doelstellingen voor duurzame energie, schone lucht, een circulaire economie en een klimaatbestendige stad. De Structuurvisie 2040 biedt het instrumentarium voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en beschrijft de ambitie om een groot deel van de energiebehoefte van Amsterdam zelf op te wekken. De verduurzaming van de energievoorziening betreft het toepassen van warmte, koude, zonne- en windenergie, gebruikmaking van biomassa en energieopslag in de bodem. Water wordt specifiek genoemd als een vorm van duurzame energie met een hoog potentieel. De winning van koude en warmte uit oppervlaktewater wordt steeds meer toegepast in Amsterdam en afvalwater heeft naast een warmteafgifte ook een grote potentie in winning van organische grondstoffen en biogas.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan bevat beleid voor de watertaken van de gemeente (stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater). Uitgangspunt is dat afvalwater bij de bron zoveel mogelijk gescheiden wordt ingezameld om zuivering te vergemakkelijken, bruikbare grondstoffen en thermische energie (koude en warmte) terug te winnen. Inzameling van GF-afval via het riool (pilot shredders) voor meer biogas wordt onderzocht.

Strandeiland gaat zich qua duurzaamheid richten op energie en Nieuwe Sanitatie. Voor andere duurzaamheidsinitiatieven kan onderzocht worden hoe deze een plek op Strandeiland kunnen krijgen, zoals innovatieve concepten met betrekking tot mobiliteit. Primair wordt de ambitie een energieneutraal Strandeiland. In deze context is voor Strandeiland onderzocht in hoeverre het watersysteem kan worden geïntegreerd in en een bijdrage kan leveren aan een duurzame energievoorziening en winning van grondstoffen door decentrale zuivering mogelijk is. Dit concept heet Nieuwe Sanitatie.

- Een energieneutraal Strandeiland door onder andere Nieuwe Sanitatie.

Nieuwe Sanitatie

Het uitgangspunt van Nieuwe Sanitatie is maximalisatie van hergebruik van waardevolle grondstoffen (o.a. fosfaat) en energie (biogas en warmte) uit huishoudelijk afvalwater. Om dit te verwezenlijken, wordt huishoudelijk afvalwater bij de bron gescheiden in zwart water (urine, fecaliën) en grijs water (afvalwater uit douches, wasmachines etc.), rekening houdend met een duurzaam en gezond oppervlaktewatersysteem.

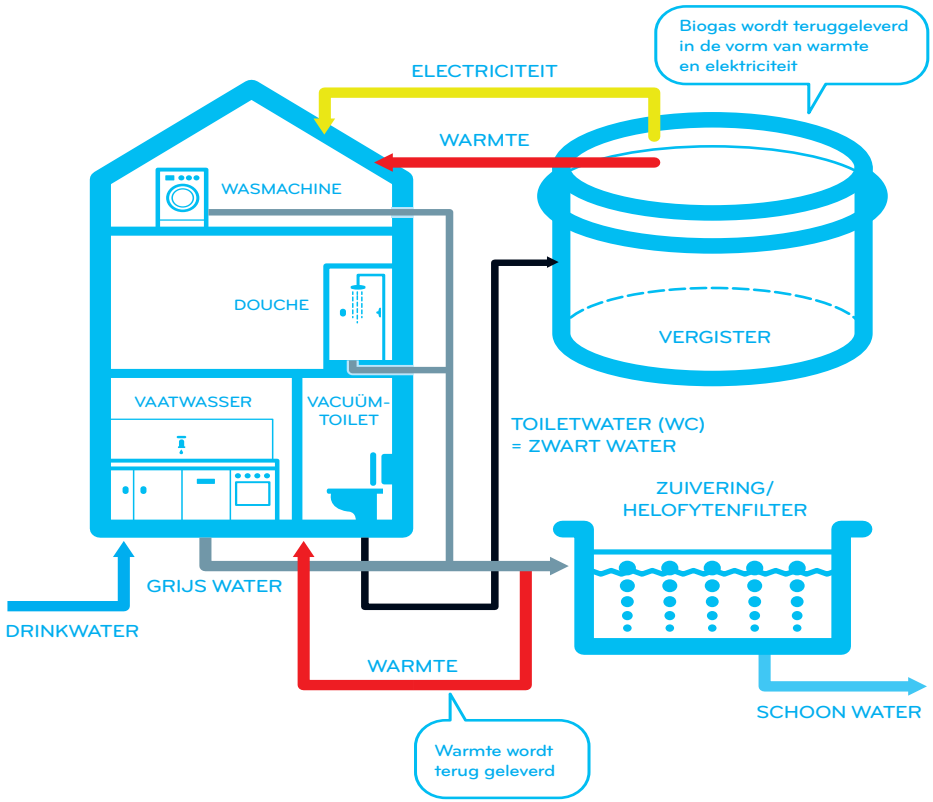
Gescheiden opvang van grijs afvalwater via een vrij-vervalriolering maakt het terugwinnen van warmte mogelijk. Door tijdelijke opslag in een warmte/koude opslag (WKO) is deze warmte vervolgens beschikbaar voor een lage temperatuur netwerk. Inzameling van zwart water via een vacuümriool-systeem en lokaal zuiveren maakt het effectief terugwinnen van grondstoffen en biogas/energie mogelijk. Via Nieuwe Sanitatie kan ook organisch keukenafval verwerkt worden met voedselrestenvermalers. Dat kan scheiding en hergebruik van afval in stedelijk gebied stimuleren. Dit geeft invulling aan de agenda duurzaam Amsterdam. In dit verband zal ook afvalinzameling op Strandeiland nader onderzocht worden. Verder kunnen huishoudens met Nieuwe Sanitatie circa 30% drinkwater besparen, omdat de vacuümtoiletten alleen 1 l spoelwater gebruiken.

Er is op dit moment beperkte kennis en ervaring met Nieuwe Sanitatie. Strandeiland zou het eerste

full scale project worden. Een financiële verkenning laat zien dat een voorinvestering nodig is in 3 domeinen om Nieuwe Sanitatie te implementeren: voor de gemeente (vacuümriolering), AGV (lokale zuivering) en vastgoedeigenaren (aanpassingen binnenshuis).

Waternet levert momenteel op kleine schaal al koude en warmte uit de watercyclus en heeft de ambitie om dit verder te ontwikkelen. Om die reden wil Waternet in deze uitwerking de trekkende rol vervullen voor de gehele warmte- en koudevraag op Strandeiland. De onbekendheid met Nieuwe Sanitatie vraagt echter een goed risicomanagement en ook het ontwikkelen van een alternatief plan om de geplande woningbouwproductie te beheersen.

- Strandeiland kiest voor Nieuwe Sanitatie als geïntegreerd energie- en watersysteem.
- In de kader van het stedenbouwkundig plan zal Waternet in samenwerking met de projectgroep Strandeiland het concept technisch, financieel, juridisch, organisatorisch uitwerken:
    - in een concreet systeem.
    - een investeringsvoorstel/ business case.



Het principe van de Nieuwe Sanitatie (bron: Waternet)

- de rol van Waternet als mogelijke energieleverancier voor Strandeiland.

Duurzaam en gezond oppervlaktewatersysteem

Met Rijkswaterstaat is het stand stillbeginsel afgesproken: de waterkwaliteit van het IJmeer wordt zowel bij de aanleg als na de realisatie van Strandeiland niet aangetast.

In samenwerking met Waternet is het streven om een duurzaam en gezond watersysteem te realiseren voor Strandeiland. Hiertoe moet de belasting met voedingsstoffen lager zijn dan de draagkracht van het binnenwater. Verder is er voldoende lichtinval op de bodem nodig. Aandacht voor de waterkwaliteit is ook van belang voor de beleving en een eventuele zwemfunctie.

- Uitgangspunt is een duurzaam en gezond oppervlaktewatersysteem.

Rainproof

Klimaatbestendige gebiedsontwikkeling vraagt om maatregelen die de uitersten van veel en weinig neerslag het hoofd kunnen bieden. De openbare ruimte wordt ingericht volgens een drietrapsstrategie vasthouden – bergen – afvoeren en aan de perceeleigenaren wordt gevraagd om adequate maatregelen te nemen ter verwerking van het regenwater op eigen terrein. Indien de limiet op eigen terrein is bereikt kan worden geloosd op de openbare ruimte.

- Strandeiland wordt een rainproof eiland.

Natuur-inclusief bouwen

Een natuurlijk ingerichte omgeving biedt allerlei mogelijkheden voor dieren, planten en mensen en past daarmee binnen de duurzame uitgangspunten die worden gehanteerd bij Strandeiland. Dit komt tot uiting door het natuur-inclusief ontwerpen van de openbare ruimtes van Strandeiland, maar ook door het faciliteren/stimuleren van natuur-inclusief ontwerp van de gebouwde omgeving.

- Natuur-inclusief is een leidend ontwerpprincipe voor Strandeiland.

Circulaire economie

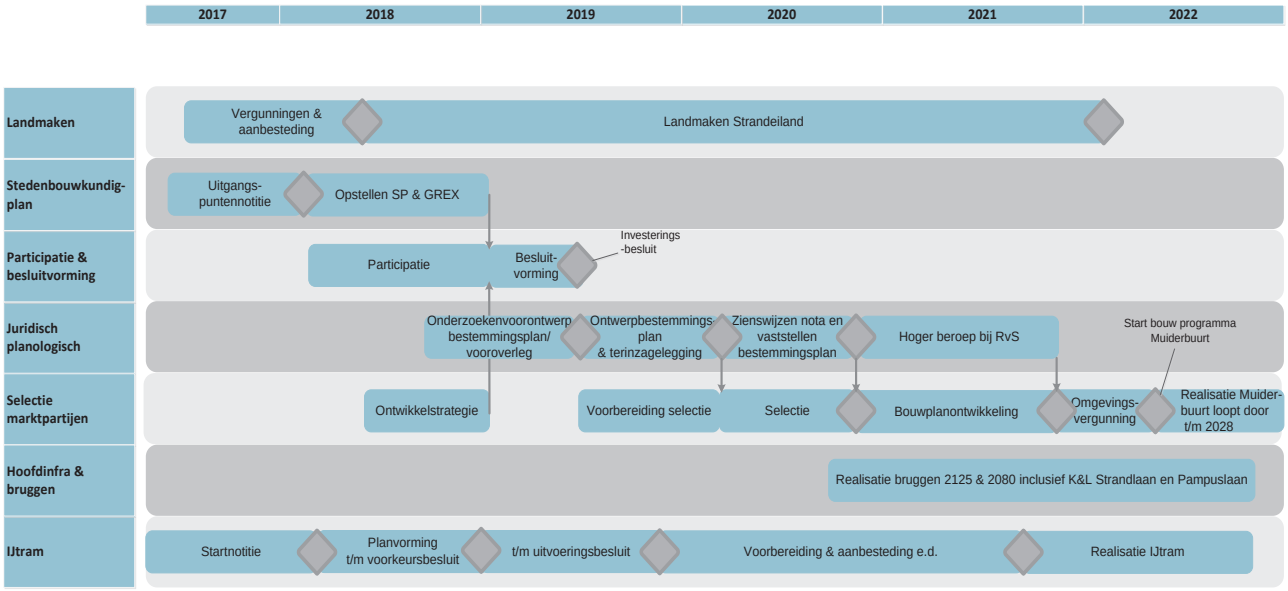
Circulaire economie wordt voor gebiedsontwikkeling vertaald in aanpasbaar, toekomstbestendig bouwen en in afvalscheiding voor de winning van grondstoffen. Voor Strandeiland betekent dat dat woningen makkelijk van doelgroep kunnen veranderen. Ook het creëren van goede plinten op strategische plekken die van functie kunnen wijzigen draagt bij een toekomstbestendige stad. Nieuwe Sanitatie is een ander voorbeeld van circulaire economie. Afvalwater als bron van nieuwe grondstoffen en energie. Daarnaast wordt gezocht naar mogelijkheden en kansen om rainproof en natuurinclusief te verbinden met circulaire ontwerpprincipes zonder ambities te stapelen.

- Toekomstbestendige woningen en Nieuwe Sanitatie dragen bij aan de circulair economie.

6 Ontwikkelingsstrategie

Voor het gehele eiland wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld met daarin het raamwerk van de randen, de straten, bouwvelden, openbare ruimtes en het binnenwater. Dit stedenbouwkundig plan is het kader voor een wijk die de komende vijftien jaar wordt ontwikkeld en gerealiseerd. Dat betekent dat een zekere mate van flexibiliteit en robuustheid nodig is om mee te bewegen met actuele eisen over bijvoorbeeld woningbouw en duurzaamheid en om het onverwachte mogelijk te maken. Het streven is een productie van ca. 600 woningen per jaar, waarbij de inzet is dat na oplevering van de eerste woningen de IJtram doorgetrokken is en belangrijke voorzieningen (supermarkt, schoolvoorziening), al dan niet tijdelijk, aanwezig zijn.

Voor de eerst te realiseren bouwblokken zal het stedenbouwkundig plan zodanig worden uitgewerkt, dat het alle ruimtelijke en programmatische kaders biedt om kavels uit te geven. Analoog aan de hierboven geschetste ontwikkeling kan in een daarop volgende buurt een andere (overheersende) woningtypologie ontwikkeld worden, passend bij de dan heersende ideeën over wonen en werken, de vraag vanuit

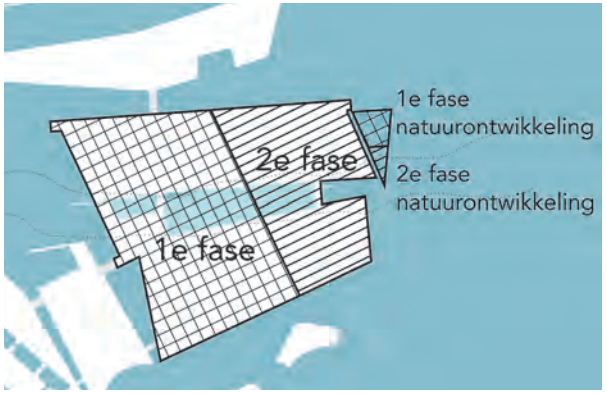


Indicatieve planning op hoofdlijnen

de markt en bestuurlijke opgave. Strandeiland heeft daarmee een zeer grote mate van flexibiliteit in zowel productieaantallen als het woningbouwprogramma en daarbij behorende voorzieningen.

Het stedenbouwkundig plan vormt de input voor een eventuele actualisatie van het Milieueffectrapport (MER) IJburg 2e fase en de herziening van het bestemmingsplan IJburg 2e fase. Het bestemmingsplan zal – ondanks dat de buitencontouren worden gerespecteerd- moeten worden herzien, omdat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor het op te stellen stedenbouwkundig plan niet passen binnen het vigerend juridisch planologisch kader. De bestemmingsplanprocedure en de mogelijke MER procedure en worden doorlopen in 2019 en 2020. Over een eventueel hoger beroep op het bestemmingsplan beslist de Raad van State in 2021. In datzelfde jaar zijn de eerste delen van Strandeiland voldoende ingeklonken en kan het bouwrijp maken en de aanleg van wegen en bruggen starten. Volgens de huidige planning worden in 2020 voor de eerste woningbouwblokken marktpartijen geselecteerd. Hiervoor moeten wij onderzoeken welke marktstrategie past bij de gewenste flexibiliteit en snelheid. In 2021 kunnen dan de geselecteerde partijen de bouw van het vastgoed voorbereiden. Begin 2022 is de eerste paal voorzien in de Muiderbuurt. Een eerste paal in de Pampusbuurt is in 2023 voorzien.

Medio 2018 start de gemeente al met het landmaken van de 1e fase van Strandeiland, ruim 80 hectare land. Het zuidelijk deel van Strandeiland is in 2021 klaar, het noordelijk deel twee jaar later. Om op middellange termijn aan de groeiende vraag naar woningen binnen de gemeentegrenzen te voldoen, is een belangrijke voorwaarde dat er just in time gestart moet worden met een volgende fase landmaken. Het Investeringsbesluit van het kan bijvoorbeeld worden gecombineerd met een besluit tot landmaken voor opvolgende fasen van Strandeiland.



Kaart fasering

7 Financiën

In het gemeenteraadsbesluit van 5 april 2017 is ingestemd met het beschikbaar stellen van het benodigde krediet van 103,3 miljoen euro excl. BTW voor het landmaken van de eerste fase van Strandeiland en de eerste fase natuurontwikkeling. Dit landmaakbesluit vormt de voorinvestering van de nog op te stellen grondexploitatie bij het stedenbouwkundig plan.

Uitgangspunt voor deze grondexploitatie is een minimaal neutraal saldo. In het kader van het landmaakbesluit van 5 april 2017 zijn er al meerdere scenario's doorgerekend. Alle scenario's leidden destijds tot een (ruim) positief grondexploitatiesaldo. Toepassing van nieuw stedelijk beleid zoals de woningdifferentiatie 40-40-20 heeft een aanzienlijk dempend effect op het resultaat. Daarnaast zal bij het op te stellen stedenbouwkundig plan onderzocht worden wat de financiële effecten zijn van de investeringen in duurzame energie en infrastructuur en welke dekking daarbij mogelijk is. In samenwerking met Waternet zullen investeringsvoorstellen voor duurzame energie worden ingediend. Voor infrastructuur zijn de afspraken die in het verleden met de Vervoersregio zijn gemaakt voor IJburg eerste fase niet één op één te vertalen naar Strandeiland. De afweging over de realisatie van infrastructurele projecten, beschikbare middelen en stedelijke prioritering wordt in het voorjaar van 2018 verwacht. Bij deze afweging over de bereikbaarheidsmogelijkheden voor de verschillende mobiliteiten aan de oostzijde van Amsterdam zijn ook Zeeburgereiland en IJburg eerste fase betrokken. In de voordracht bij het Investeringsbesluit Strandeiland of bij eerdere begrotingbehandelingen worden voorstellen gedaan voor een nadere uitwerking van de OV- en (hoofd)infrastructuur en de daarbij behorende dekkingsbronnen van gemeente en andere externe dekkingsbronnen.

8 Communicatie

Afgelopen periode is gebruikt om met stakeholders te praten over de kansen voor dit gebied en om onze gedachten te spiegelen aan externe deskundigen. Daarvoor is een expertmeeting georganiseerd, een kwaliteitsteam ingericht, brainstorm sessies gehouden en een challenge georganiseerd. De uitkomst van deze laatste bijeenkomst staat in het volgende hoofdstuk beschreven.

De komende maanden wordt het stedenbouwkundig plan Strandeiland verder vormgegeven. We vinden het belangrijk om bewoners en ondernemers uit de omgeving te betrekken bij de planvorming en ideeën van de bewoners en ondernemers uit de omgeving op te halen. Om deze reden worden er in 2018 enkele inloopsessies georganiseerd.

Een concreet voorbeeld van participatie is de samenwerking met het IJburgcollege. Circa 100 leerlingen van havo 5 en 6 VWO hebben als schoolproject hun ideeën gegeven over de invulling van Strandeiland.

Verder zullen er gesprekken worden gevoerd met interne en externe stakeholders en experts om onze beelden op de thema's die naar voren zijn gekomen in de eerdere bijeenkomsten en op nieuwe thema's aan te scherpen. Daarnaast worden in samenwerking met de opstellers van de Economie van Morgen bijeenkomsten georganiseerd over werken op Strandeiland. De uitkomsten van deze bijeenkomsten vormen input voor het op te stellen stedenbouwkundig plan.

Doel van de gesprekken is om toelichting te geven op de ideeën voor het eiland en input op te halen voor de planvorming. Na de zomer leidt dit tot een concept stedenbouwkundig plan. Daarna volgt de formele inspraak op het stedenbouwkundig plan waarna vaststelling van het Investeringsbesluit door de gemeenteraad in de 1e helft van 2019 kan plaatsvinden.

Leerlingen IJburgcollege denken mee (bron: Gemeente Amsterdam)

9 Challenge

Voorafgaand aan de bestuurlijke vaststelling van de Uitgangspuntennotitie is op 7 december 2017 een challenge georganiseerd waarin de ideeën voor Strandeiland door externe deskundigen getoetst zijn. Ontwerpers en vastgoedexperts hebben hun reactie gegeven op de thema's structuur, programma en identiteit. De genodigden omarmen de hoofdopzet voor Strandeiland. Met name de landschappelijke verankering van de buitenranden wordt als een grote kwaliteit gezien en zal in de verdere planvorming verder worden aangezet. Ook de woonmilieutypering voor de Pampusbuurt en Muiderbuurt wordt onderschreven en er zijn suggesties gedaan voor aanscherping en verbetering die in de volgende planfase in het stedenbouwkundig plan hun beslag zullen krijgen. Er is ook een idee geopperd wat radicaal breekt met de eerdere planvorming voor IJburg tweede fase, namelijk:

Buiteneiland: het groene anker

Voorgesteld is om het toekomstige Buiteneiland, het volgende en laatste te realiseren eiland van de IJburgarchipel, te positioneren als een groen anker aan het IJ. Een min of meer onbebouwd eiland waar ruimte is voor een bijzondere inrichting en functie die betekenis heeft voor de gehele stad, een cadeau aan de stad.

In het vigerend bestemmingsplan IJburg 2e fase zijn voor Buiteneiland 1.500 woningen gereserveerd. Door de verdichting op Strandeiland naar 8.000 woningen kan een eventueel verlies aan woningbouwprogramma op Buiteneiland meer dan worden gecompenseerd. Omgekeerd kunnen sportvelden van Strandeiland worden geaccommodeerd op Buiteneiland. Vanwege de ruimtelijk programmatische afhankelijkheden wordt Buiteneiland betrokken bij de verdere planvorming van Strandeiland.

Gesprekken tijdens de challenge (bron: Gemeente Amsterdam)

Colofon

In opdracht van Wethouder van der Burg is de Uitgangspuntennotitie
Stedenbouwkundig Plan Strandeiland opgesteld door het Projectteam Strandeiland
in samenwerking met Waternet.

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders Amsterdam op ntb

Contact
Gebiedsontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

ontwikkelingijburg@amsterdam.nl