



Voordracht voor de raadsvergadering van

woensdag 6 en donderdag 7 november 2019

Jaar	2019
Afdeling	1
Nummer	1835
Publicatiedatum	30 oktober 2019
Agendapunt	59
Datum besluit B&W	24 september 2019

Onderwerp

Instemmen met het investeringsbesluit Strandeiland (IJburg tweede fase) 1^e fase en landmaken 2^e fase

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

Besluit:

a. In te stemmen met de *Investeringsnota Strandeiland* bestaande uit de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig ontwerp, het programma, de duurzaamheidsambities, de financiën, de ontwikkelstrategie van het gebied, de participatie en de projectorganisatie.

b. In te stemmen met het *Stedenbouwkundig Plan Strandeiland*.

- i. Een ruimtelijk ontwerp met de twee buurten, de Pampusbuurt en de Muiderbuurt. Beide buurten hebben eigen karakteristieke kenmerken met veel groen en worden omringd door water;
- ii. Het entreegebied van Strandeiland krijgt een silhouet met een drietal hoogteaccenten in afwijking van de Structuurvisie Amsterdam 2040.
- iii. Een woningprogramma van 8.000 woningen, met een verdeling van 40% sociaal, 25% middensegment en 35% vrije sector. Een plek in de luwte van de stad die aantrekkelijk is voor verschillende doelgroepen, met een accent op gezinnen;
- iv. Een niet-wonen programma van 120.000 m² bruto vloer oppervlakte (bvo), bestaande uit commerciële en maatschappelijke voorzieningen, waaronder basisscholen, middelbare school, gezondheidscentra, sportvoorzieningen, horeca, bedrijven en detailhandel;
- v. Een goed OV-netwerk vanaf de oplevering van de eerste woningen en community hubs met collectieve parkeervoorzieningen waarbij het gebruik van elektrisch (deel)mobilititeit wordt gestimuleerd;
- vi. Een hoge duurzaamheidsambitie waar de focus ligt op een minimaal energieneutraal eiland met als ambitie energieleverend te zijn, een lokale, collectieve warmte- en koudevoorziening, circulariteit, klimaatbestendig en het sturen op emissievrije mobiliteit. Hiervoor zijn de volgende specifieke maatregelen opgenomen:
 - a. Een collectieve warmte- en koudevoorziening op basis van lage

- temperatuur gebruikmakend van oppervlaktewater uit het IJmeer en grijswater uit nieuwe sanitatie gecombineerd met warmtekoede opslag in bodembronnen.
- b. Nieuwe sanitatie (het lokaal zuiveren en scheiden van afvalwater in grijswater en zwartwater) wordt het rioleringsstelsel voor Strandeiland waarbij grijswater warmte levert aan het warmtenet en zwartwater gebruikt wordt voor het terugwinnen van grondstoffen.
 - c. Groente- en fruitresten worden gekoppeld aan zwartwater in pandig ingezameld.
- vii. Een eiland waar natuur en ecologie vanaf het begin ontwikkeld worden, zodat Strandeiland binnen de ecologische structuur van Amsterdam past;
 - viii. Een ontwikkelstrategie voor Strandeiland, waarin beschreven wordt hoe het eerste deel van Strandeiland wordt ontwikkeld in de tijd en hoe hier omgegaan wordt met tijdelijkheid en flexibiliteit en waarin wordt voorgesteld het landmaken van de tweede fase te starten zodat de Strandeiland kan door ontwikkelen.

c. Kennis te nemen van het *Participatieplan Strandeiland* waarin de kaders en de werkwijze van het participatieproces is geschetst met de oprichting van een gezamenlijk participatieteam van bewoners, onderzoekers en gemeente Amsterdam.

d. In te stemmen met de *Nota van beantwoording Strandeiland* waarin de 125 reacties op het concept Stedenbouwkundig Plan zijn samengevat en beantwoord. De meeste inspraakreacties hebben betrekking op waterrecreatie (kitesurfers), sport en horeca. Daarnaast zijn er enkele opmerkingen geplaatst en vragen gesteld over onder meer bereikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid, tijdelijkheid, de samenhang met Buiteneiland, de ruimtelijke context en het silhouet van Strandeiland. Verder zijn er inspraakreacties en adviezen van onder andere de gemeente Almere, Stadsdeel Oost en de Sportraad ontvangen en verwerkt.

e. In te stemmen met de *Financiële paragraaf Strandeiland*.

- i. Kennis te nemen van:
 - 1. De volgende saldi (netto contante waarde op prijspeil 1-1-2019) van 1e fase Strandeiland:
 - Het saldo van de grondexploitatie landmaken 1e fase met plannummer 260.33 (bestaande uit verwerving, voorbereiding en landmaken van 82 hectare) van € - 85 miljoen (negatief).
 - Het saldo van de grondexploitatie inrichting 1e fase met plannummer 260.36 (bestaande uit het bouw- en woonrijp maken en de gronduitgiften van 5.000 woningen en 83.000 m² bvo niet-wonen) van € 123 miljoen (positief).
 - Het gezamenlijke resultaat van beide grondexploitaties 1e fase met plannummer 260.33 en plannummer 260.36 van € 38 miljoen (positief).
 - 2. De kosten, opbrengsten en risico's van de ontwikkeling van Strandeiland 1e fase met als drie grootste risico's:
 - Aanbesteding en uitvoering van de civiele constructies
 - Acceptatie van de duurzaamheidsambities door de markt

- Duurzaamheidsambities vragen innovatie en experimenten
 - 3. De voornaamste investeringen door de gemeente buiten de grondexploitatie, welke zijn:
 - Culturele,- en maatschappelijke voorzieningen
 - Aanleg IJ-tram 2e fase
 - Nieuwe sanitatie
 - Warmte- en koude voorziening
 - 4. De volgende saldi (netto contante waarde op prijspeil 01-01-2019) van 2e fase Strandeiland:
 - Het saldo van de grondexploitatie landmaken 2e fase Strandeiland (bestaande uit verwerving, voorbereiding en landmaken van 53 hectare) met plannummer 260.37 van € - 54 miljoen (negatief).
 - Het indicatieve saldo van grondexploitatie inrichting 2e fase Strandeiland (bestaande uit het bouw- en woonrijp maken en de gronduitgiften van 3.000 woningen en 37.000 m2 bvo niet-wonen) met plannummer 260.38 van € 120 miljoen (positief).
 - Het indicatieve gezamenlijke resultaat van beide grondexploitaties 2e fase van € 66 miljoen (positief).
 - 5. Het indicatieve eindresultaat (netto contante waarde op prijspeil 01-01-2019) van de gebiedsontwikkeling Strandeiland met de plannummers: 260.33, 260.36, 260.37 en 260.38 van € 104 miljoen (positief).
 - 6. Dat het investeringsbesluit voor de inrichting van de 2e fase Strandeiland met plannummer 260.38 naar verwachting rond 2025 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
- ii. In te stemmen met:
- 1. De grondexploitatiebegroting Strandeiland Inrichting 1e fase (plannummer 260.36) met geraamde nominale kosten van €324 miljoen en geraamde nominale opbrengsten van € 453 miljoen, welke een resultaat op netto contante waarde op 01-01-2019 kent van € 123 miljoen (positief) en ten gunste komt van het Vereveningsfonds.
 - 2. Een uitvoeringskrediet voor het doen van uitgaven op het investeringsniveau van de grondexploitatiebegroting Strandeiland Inrichting 1e fase (plannummer 260.36) ten bedrage van € 324 miljoen nominaal op prijspeil 1-1-2019, die samenhangen met proces- en voorbereidingskosten en de uitvoeringskosten van het bouw- en woonrijp maken van Strandeiland 1e fase. Op basis van de reguliere afspraken wordt jaarlijks in het Meerjaren Perspectief Grond-exploitaties (MPG) gerapporteerd over de voortgang van de grondexploitatie conform de richtlijnen.
 - 3. Een looptijd van 17 jaar voor de grondexploitatie plannummer 260.36 in afwijking van de richtlijn van 10 jaar uit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de opbrengsten voor de gehele looptijd van 17 jaar te indexeren met de inflatie van 2% in afwijking van de Nota financiële verantwoording grondexploitaties en gronduitgiften. Door het project Strandeiland op te knippen in vier separate grondexploitaties zijn passende beheermaatregelen genomen, waardoor de hiervoor genoemde afwijkingen financieel verantwoord zijn.

iii. In te stemmen met:

1. De grondexploitatiebegroting Strandeiland landmaken 2e fase (plannummer 260.37) met geraamde nominale kosten van €57 miljoen, welke een resultaat op netto contante waarde op 01-01-2019 kent van €- 54 miljoen (negatief).
2. Een uitvoeringskrediet voor het doen van uitgaven op het investeringsniveau van de grondexploitatiebegroting landmaken Strandeiland 2e fase (kredietaanvraag plannummer 260.37) ten bedrage van €57 miljoen nominaal op prijspeil 1-1-2019, die samenhangen met het landmaken, de verwerving van de waterbodembodem en voorbereiding & toezicht landmaken 2e fase. Op basis van de reguliere afspraken wordt jaarlijks in het MPG gerapporteerd over de voortgang van de grondexploitatie conform de richtlijnen.
3. Het vormen van een reservering in het Vereveningsfonds ad €57 miljoen nominaal op prijspeil 1-1-2019 om grote voorinvesteringen die direct samenhangen met het landmaken Strandeiland 2e fase of een causaal verband hebben te dekken.

f. In te stemmen met het van toepassing verklaren van de welstandsnota *de Schoonheid van Amsterdam op Strandeiland* omdat Strandeiland nog niet bestond ten tijde van de vaststelling van de welstandsnota.

g. Kennis te nemen van de stand van zaken ten aanzien van nieuwe sanitatie en de collectieve warmte- en koudevoorziening op Strandeiland met als belangrijkste punten:

- i. De toepassing van nieuwe sanitatie vraagt in verband met specifieke systeemeisen een afwijking op het Bouwbesluit. De juridische en technische vormgeving vraagt aandacht.
- ii. Het Concept Warmteplan Strandeiland met als uitgangspunt een laagtemperatuur collectieve warmte- en koudevoorziening (aanvoer 15-20°C) gevoed door warmte uit afvalwater (grijswater uit nieuwe sanitatie) en oppervlaktewater IJmeer aangevuld met warmte-koudeopslag (WKO) in de bodem. Het definitieve Warmteplan wordt op het moment dat er meer duidelijkheid is over het ontwerp en de realisatie van het warmtenet aan de raad voorgelegd.
- iii. De voorbereiding van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van deze warmte- en koude voorziening, waarin wordt ingegaan op het publieke opdrachtgeverschap aan de gemeentelijke zijde en de mogelijke toekomstige rol van Waternet als warmte- en grondstoffenbedrijf.

h. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet is opgelegd op de *Financiële paragraaf Strandeiland* (met bijbehorende bijlagen) en het verzoek aan de gemeenteraad om die tijdens de eerstvolgende vergadering na aanlevering bij de raadsgriffie te bekrachtigen.

Wettelijke grondslag

Artikel 25, lid 2 en 3, Gemeentewet

De geheimhouding volgt uit de gemeentewet artikel 25 lid 2 op grond van de belangen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de WOB en lid 3.

Artikel 6, tweede lid van de Financiële verordening gemeente Amsterdam.

Het College van Burgemeester en Wethouders draagt er zorg voor, dat alle door de raad vastgestelde wijzigingen van de begroting en investeringskredieten juist en volledig in de budgetten van de programma's, de programmaonderdelen en de budgetten van de investeringskredieten worden verwerkt.

Artikel 189, eerste lid jo artikel 212, eerste lid van de Gemeentewet

Voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden. De raad stelt bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vast. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting of een begrotingswijziging.

Bestuurlijke achtergrond

IJburg 2^e fase is één van de grootste woningbouwlocaties uit de nota Koers 2025. Hierin is Strandeiland opgenomen als ontwikkellocatie met een groenblauw woonmilieu en ging de planvorming voor het eiland opnieuw van start. Hierbij is teruggegrepen op studies uit het verleden, zoals het concept Stedenbouwkundig Plan uit 2010 en het (vigerend) Bestemmingsplan IJburg 2^e fase (2009). Daarnaast hebben nieuwe inzichten en ontwikkelingen een plek gekregen.

In april 2017 heeft de Raad het Investeringsbesluit Landmaken Middeneiland (nu Strandeiland) vastgesteld. Dit was inclusief de grondexploitatie ten behoeve van de aanleg van de 1^e fase met een omvang van 82 hectare en aankoop van de waterbodembodem van het Rijk vooruitlopend op het Investeringsbesluit Stedenbouwkundig Plan. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 24 april 2018 ingestemd met het gunningsbesluit landmaken 1^e fase Strandeiland. In juli 2018 is de aannemer begonnen met het landmaken om tijdig de grond bouwrijp hebben voor de geplande start woningbouw in 2023 en de oplevering van de eerste woningen in 2024.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 27 november 2018 het concept Stedenbouwkundig Plan Strandeiland vrijgegeven voor inspraak. Het concept Stedenbouwkundig Plan heeft vervolgens ter inzage gelegen van 27 november 2018 tot 25 januari 2019. De inspraakreacties zijn gebundeld in de Nota van Beantwoording.

Onderbouwing besluit

Ad. a) In te stemmen met de *Investeringsnota Strandeiland* bestaande uit de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig ontwerp, het programma, de duurzaamheidsambities, de financiën, de ontwikkelstrategie van het gebied, de participatie en de projectorganisatie.

De investeringsnota Strandeiland bestaat uit de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig ontwerp, het programma, de duurzaamheidsambities, de financiën, de ontwikkelstrategie van het gebied, de plaatsgevonden consultatie en participatie en de projectorganisatie. In de investeringsnota Strandeiland worden verder de relevante ontwikkelingen beschreven die sinds vorige fasen hebben plaatsgevonden en wordt de opgave van het plan en het Stedenbouwkundig Plan en de financiële paragraaf beknopt toegelicht. De Investeringsnota fungeert als oplegger voor het Investeringsbesluit.

Ad. b) In te stemmen met het *Stedenbouwkundig Plan Strandeiland*, waarvan de belangrijkste kenmerken zijn:

- i. Een ruimtelijk ontwerp met de twee buurten, de Pampusbuurt en de Muiderbuurt. Beide buurten hebben eigen karakteristieke kenmerken met veel groen en worden omringd door water;*

De Pampusbuurt (het noordelijke eiland) kenmerkt zich aan oost-west straten. De noordzuid-straten komen in noordelijke richting altijd uit op een trap naar de hoge bomendijk en in zuidelijke richting leiden trap treden naar de lager gelegen kade aan het Oog (het binnenwater). De gevelwanden van de bouwblokken hebben een gemiddelde bouwhoogte van circa 5 lagen wat beschutting biedt aan de buurtparken. Deze buurtparken zijn de plekken om elkaar te ontmoeten en om te ontspannen. Een belangrijke referentie voor het woonmilieu in de Pampusbuurt is de New Yorkse wijk Brooklyn, waar met succes de groene ruimte is gekoppeld aan stedelijk wonen. De Amsterdamse groennorm van 24 vierkante meter openbaar groen per woning wordt hier ruimschoots gehaald.

Karakteristiek voor de Muiderbuurt (het zuidelijke eiland) is de hoge rug die in de lengterichting door de buurt loopt. Dwars over de hoge rug lopen de woonstraten af naar het water, waardoor het water aan weerszijden van de Muiderbuurt altijd dichtbij voelt. De bebouwing is gemiddeld 3,5 lagen en op de straat georiënteerd. Beide buurten laten een mix van bouwvormen zien: appartementencomplexen van klein naar groot, stadshuizen, beneden- en bovenhuizen.

De twee buurten worden verbonden door de Havenkom, het voorzieningengebied van Strandeiland. Vijf gebouwcomplexen staan rondom een binnenhaven, achter de sluis. Dit is de plek waar bewoners en bezoekers het eiland opkomen en is, om deze reden, de meest logische plek voor diverse voorzieningen, zoals winkels, horeca, zorgcentra en bedrijfsruimten. Boven de voorzieningen zijn woningen gepland. De bebouwing is 5 tot 7 lagen hoog met drie hoogteaccenten.

Tussen de twee buurten bevindt zich het binnenwater van Strandeiland, het Oog, dat is verbonden met het buitenwater via een sluis. Dit binnenwater is bij uitstek geschikt voor recreatie, zoals varen, zwemmen en vissen.

- ii. Het entreegebied van Strandeiland krijgt een silhouet met een drietal hoogteaccenten in afwijking van de Structuurvisie Amsterdam 2040.*

In het definitieve Stedenbouwkundig Plan is het silhouet van Strandeiland aangepast. De hoogteaccenten -in het voor inspraak vrijgegeven concept Stedenbouwkundig

Plan- tussen het strand en de Buiteneilandlaan zijn komen te vervallen. Wel zijn drie accenten rondom de Havenkom opgenomen omwille van de leesbaarheid van de plek vanaf het water en het land. Het betreft een accent van maximaal 60 meter en twee accenten van maximaal 50 meter. Buiten-IJ valt onder gebieden waar bouwhoogten tot maximaal 40 meter zijn toegestaan volgens de Structuurvisie 2040 (2011) maar er is wel enige beleidsruimte om hiervan onderbouwd af te wijken. Het voorgestelde silhouet volgt in de basis precies de principes van de structuurvisie: afwisselend van dichtbij, maar horizontaal en gestrekt als totaalbeeld. De toevoeging van accenten zijn een beperkte en plaatselijke uitzondering die de regel versterkt. Van grote afstand is de impact op het totale waterfront van 5 à 6 kilometer beperkt. Ze voegen zich in de horizontaliteit van het geheel, maar geven net even een accent dat het geheel verlevendigd en de leesbaarheid van het stadbeeld vergroot.

Ze markeren de bijzondere positie van de haven en centrumvoorzieningen. Het voorstel sluit aan op het verzoek van Stadsdeel Oost in haar advies op het concept Stedenbouwkundig Plan meer variatie in de hoogte van het silhouet van Strandeiland (een landmark) aan te brengen. Deze wens is bovendien door IJ-burgers geuit op onder meer een informatiebijeenkomst.

- iii. Een woningprogramma van 8.000 woningen, met een verdeling van 40% sociaal, 25% middensegment en 35% vrije sector. Een plek in de luwte van de stad die aantrekkelijk is voor verschillende doelgroepen, met een accent op gezinnen.*

Het Stedenbouwkundig Plan biedt ruimte aan 8.000 woningen met een gedifferentieerd, inclusief programma en uiteenlopende woningtypen. In het *Uitvoeringsplan Woningbouwambitie* is in de woningbouwprogrammering 40-40-20 het uitgangspunt. Om in dit plan passende woningen, de ruimtelijke kwaliteit en de duurzaamheidsmaatregelen te kunnen realiseren, is voor Strandeiland gekozen voor een programmering van 40 % sociale huurwoningen, 25 % middensegment huur- en koopwoningen en 35 % vrije sector huur- en koopwoningen (vanaf respectievelijk € 1.001 per maand en € 297.000).

Strandeiland krijgt een groenblauw woonmilieu met een mix van gestapelde en grondgebonden woningen; een relatief ontspannen woonmilieu bij uitstek geschikt voor gezinnen. Gezinnen willen groter wonen en graag een tuin of een buiten. IJburg I is het voorbeeld: hier wonen gezinnen in de luwte van de stad, aan het water, met groen en nabij voorzieningen. IJburg heeft aantoonbaar meer aantrekkingskracht op gezinnen dan op alleenwonenden die liever dichterbij de stad wonen. Binnen de Amsterdamse context is dit dé plek waar gezinnen kunnen wonen die anders een woning buiten Amsterdam betrekken. Met de voorgestelde woningbouwverdeling (40-25-35) voorziet dit plan in de doelstelling uit het coalitieakkoord om gezinnen die bewust kiezen voor de stad een plek te bieden en het bevordert de doorstroming in de bestaande voorraad. Wooncarrière maken behoort weer tot de mogelijkheden.

Uit onderzoek van de gemeente Amsterdam blijkt dat van de gezinnen die graag willen verhuizen, bijna drie kwart een woning wil kopen en dus minder vaak voor huur kiest. Om een breed spectrum aan gezinnen te faciliteren zal in de vrije sector vanaf € 297.000 (35 % van totaal) een gedifferentieerd aanbod van verschillende prijs-categorieën in de koopsector worden opgenomen (€ 297.000 tot € 400.000 en boven de € 400.000) en incidenteel kunnen er ook vrije sector huurwoningen worden gebouwd.

Van de middensegmentwoningen (25 %) zal ongeveer 10 % (op het totaal aantal woningen) bestemd zijn voor de verkoop met een vrij op naam prijs tot 297.000 euro. Dit zijn woningen voor de doelgroep: één- of tweepersoonshuishoudens. Koopwoningen in het middensegment worden marktconform aangeboden. Eventueel wordt dit ondersteund met te zijner tijd nieuw ontwikkelde beleidsmaatregelen om deze woningen voor langere tijd in het middensegment te houden.

De overige 15 % betreft huurwoningen. Voor Strandeiland wordt voor de middensegment huurwoningen de voorwaarden uit het *Actieplan meer middeldure huur* gehanteerd, zoals een uitpondtermijn van minstens 25 jaar. Op Strandeiland wordt zelfs verder gegaan door de helft van de middensegment huurwoningen eeuwigdurend voor het middensegment te behouden, door geen uitpondtermijn te hanteren. Ook hier geldt dat Strandeiland aansluit op het *Uitvoeringsplan Woningbouwambitie*. Bij wijziging van beleid sluit Strandeiland aan op nieuw beleid. Verder stuurt de gemeente Amsterdam via haar grondprijzen op het realiseren van grotere middensegmentwoningen, die aantrekkelijk zijn voor gezinnen. Het streven is, dat de helft van de middensegment huurwoningen grotere woningen zijn, die mogelijk markt contrair zullen worden aangeboden.

Het sociale woningbouwprogramma (40 %) is verdeeld over het plangebied en bestaat uit een mix van kleinere en ruimere appartementen en grondgebonden woningen. Van het totaal aantal woningen (8.000) is 5 % beschikbaar voor studenten en jongeren. Het overige deel van de sociale huurwoningen (35 % van het totale aantal woningen) heeft een gemiddelde afmeting van circa 75 vierkante meter gebruiksoppervlak. Overwegend zullen dit 3 tot 5-kamerwoningen zijn, die geschikt zijn voor kleine en grote gezinnen en een deel betreft 2-kamerwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Op Strandeiland is tussen de 5 en 10 procent van het woonprogramma bestemd voor wooncoöperatieven, particulier opdrachtgeverschap en collectief opdrachtgeverschap, innovatieve woonvormen, ouderen en mensen met bijzondere woonbehoeftes, al dan niet in de vorm van (tijdelijke) experimenten. De ruimte hiervoor wordt verspreid over de verschillende buurten van Strandeiland aangeboden en is niet specifiek gebonden aan een woningbouwsegment (sociale huur, middensegment en vrije sector).

- iv. *Een niet-wonen programma van 120.000 m² bvo, bestaande uit commerciële en maatschappelijke voorzieningen, waaronder basisscholen, middelbare school, gezondheidscentra, sportvoorzieningen, horeca, bedrijven en detailhandel.*

Het niet-wonen programma bestaat uit maatschappelijke en commerciële voorzieningen en een reservering voor onvoorziene functies. Er is in totaal 120.000 vierkante meter bvo gereserveerd voor niet-woonfuncties. Hiervan is circa 55.000 m² voor maatschappelijke voorzieningen en circa 65.000 m² voor commerciële voorzieningen en werkfuncties inclusief een planreserve van bijna 25.000 m² voor onvoorziene functies. Er is verkennend onderzoek gedaan naar de ruimtebehoefte per voorziening. De uitkomsten hiervan vormen de basis voor een inschatting van de benodigde ruimte per functie. Het Stedenbouwkundig Plan maakt het mogelijk om de functies mee te laten groeien met toekomstige ontwikkelingen op Strandeiland. Op die manier blijft het plan flexibel.

- v. *Een goed OV-netwerk vanaf de oplevering van de eerste woningen en community hubs met collectieve parkeervoorzieningen waarbij het gebruik van elektrisch (deel)mobiliteit wordt gestimuleerd.*

IJburg en Zeeburgereiland groeien de komende 20 jaar fors. Om de huidige bereikbaarheid te verbeteren en toekomstige groei mogelijk te maken, zijn verschillende maatregelen nodig. Deze staan in het *Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg – Integrale aanpak van de bereikbaarheid 2018-2038* (2018). Hierin staan maatregelen voor het openbaar vervoer, fietsers, automobilisten en manieren om deze laatste groep te verleiden om een alternatief te kiezen voor de privé auto.

Onder het mobiliteitsplan valt onder andere het doortrekken van de huidige tramlijn 26 op Strandeiland waar het een eindhalte krijgt met een (tijdelijke) keerlus. Strandeiland wordt verder met twee Hoogwaardige OV-buslijnen (HOV) ontsloten. Er komen snelle en frequente HOV-verbindingen met station Bijlmer Arena en met station Weesp. Op deze manier wordt IJburg beter ontsloten aan de zuid- en oostkant. Aan het einde van de buslijnen komt een (tijdelijke) voorziening met wachtplekken voor de HOV bussen, inclusief elektrische laadvoorzieningen. In de toekomst wordt de HOV buslijn doorgetrokken naar Buiteneiland.

Mede bepalend voor de vervoerkeuze van bewoners en werknemers is de stedenbouwkundige opzet van een gebied. Op Strandeiland is daarom gekozen voor korte en snelle looproutes naar OV-haltes en voorzieningen, een grotere dichtheid rondom OV haltes, brede fietspaden, het bundelen van dagelijkse functies op loop- en fietsafstand, het werken aan huis mogelijk maken, ruimte voor elektrische deel(bak)fietsen en het zodanig inrichten van het merendeel van de straten dat de auto 'te gast' is.

Het is wenselijk om toekomstige bewoners, werkenden en bezoekers goede alternatieven te bieden voor het autogebruik en –bezit en emissievrije mobiliteit te stimuleren. Voor Strandeiland wordt daarom gekeken naar de verschillende mogelijkheden op het gebied van smart mobility. Eén van de mogelijkheden is de toegang tot gedeelde voertuigen, waaronder de elektrische auto, elektrische fiets en elektrische bakfiets. Dit leidt tot minder stilstaande voertuigen in de openbare ruimte.

Via community hubs – centrale punten waar bewoners en bezoekers terecht kunnen voor elektrisch vervoer – worden deze vormen van vervoer aangeboden. Aan het begin van het Strandeiland wordt een grote openbare community hub voorzien met zowel auto als fietsparkeerplekken, en elektrische deelmobiliteitsvoorzieningen. De community hubs, verdeeld over Strandeiland, worden in de nabijheid van het OV geplaatst. In aanloop naar de ontwikkeling van Strandeiland wordt nader onderzoek gedaan naar de community hubs en het stimuleren van emissievrije mobiliteit. Met het sturen op emissievrije mobiliteit wordt aangehaakt op het *Actieplan Schone Lucht* (april 2019). Het concept van de community hubs wordt nader uitgewerkt. Hier wordt ingegaan op het aantal hubs en de inrichting van de hubs, denk hierbij aan het aantal parkeerplaatsen, deelmobiliteit en toevoegen van buurtvoorzieningen. De hubs worden een voor een gerealiseerd op Strandeiland, zodat gemonitord kan worden of het concept aanslaat en bijgeschaafd kan worden waar nodig.

Op Strandeiland geldt het gemeentelijk parkeerbeleid. Het aantal parkeerplaatsen per maatschappelijke en commerciële functie is hierin geregeld, net als het uitgangspunt dat parkeren voor bewoners en werknemers op eigen terrein plaatsvindt en niet in de openbare ruimte. Met de mobiliteitsvisie voor Strandeiland wordt gekeken naar de mogelijkheden om parkeerplekken voor bewoners in de community hubs onder te brengen op loopafstand van de woning en in combinatie met het aanbod van deelauto's.

- vi. *Een hoge duurzaamheidsambitie waar de focus ligt op een minimaal energieneutraal eiland met als ambitie energieleverend te zijn, een lokale, collectieve warmte- en koudevoorziening, circulariteit, klimaatbestendig en het sturen op emissievrije mobiliteit. Hiervoor zijn de volgende specifieke maatregelen opgenomen:*
- *Een collectieve warmte- en koudevoorziening op basis van lage temperatuur gebruikmakend van oppervlaktewater uit het IJmeer en grijswater uit nieuwe sanitatie gecombineerd met warmte koude opslag in bodembronnen.*
 - *Nieuwe sanitatie (het lokaal zuiveren en scheiden van afvalwater in grijswater en zwartwater) wordt het rioleringsstelsel voor Strandeiland waarbij grijswater warmte levert aan het warmtenet en zwartwater gebruikt wordt voor het terugwinnen van grondstoffen.*
 - *Groente- en fruitresten worden gekoppeld aan zwartwater in pandig ingezameld.*

Strandeiland wordt ontwikkeld op het moment dat er binnen de duurzaamheidsopgave nog dagelijks nieuwe inzichten worden verkregen en mogelijkheden ontstaan om hier uitvoering aan te geven. Voortschrijdende techniek en innovaties kunnen leiden tot andere, meer geavanceerde en dus nóg duurzamere en slimmere systemen. Daarom gelden de huidige normen als ondergrens en worden deze bijgesteld zodra nieuwe ontwikkelingen leiden tot aanscherping van de duurzaamheidseisen. Strandeiland is nieuw land en biedt daarom alle mogelijkheden om een optimaal duurzaam eiland te worden. Gaandeweg het ontwikkelproces worden de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen verder geconcretiseerd en steeds getoetst om zo geen kans onbenut te laten.

Op Strandeiland wordt lokaal duurzame stroom opgewekt, geleverd, uitgewisseld en opgeslagen voor later gebruik. Strandeiland heeft als uitgangspunt energieneutraal te zijn. Dat betekent dat de gebouwen goed geïsoleerd worden gebouwd met een minimale energievraag en dat de beschikbare oppervlaktes worden gebruikt voor zonnepanelen of 'gebouw gebonden wind'. De gebouwen voorzien dan in de eigen energiebehoefte voor gebouw gebonden energievraag (inclusief gebruik voor collectieve voorziening voor warmte- en koude), in de gebruikers gebonden energie in het huis (Nul op de meter) en in de energie benodigd voor de openbare ruimte, zoals openbare verlichting en verkeersregelinstallaties. De ambitie is om energieleverend te worden waardoor overige energie gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld elektrisch vervoer of aan het net kan worden geleverd.

Warmte koude opslag (WKO)

Strandeiland gebruikt uitsluitend hernieuwbare, lokale bronnen voor verwarmen en koelen. Uitgangspunt is een lokale, collectieve warmte- en koudevoorziening waarbij ook het energieverbruik van het systeem lokaal en duurzaam wordt opgewekt, om bij te dragen aan een energieneutraal Strandeiland.

De energie infrastructuur voor levering van warmte voor ruimteverwarming, tapwater en koeling zal bestaan uit collectief systeem:

- gebaseerd op warmte koude opslag (WKO)
- met bronwarmte uit grijswater (nieuwe sanitatie) en oppervlaktewater
- gedistribueerd in een laagtemperatuur warmtenet
- met temperatuurverhoging door warmtepompen op gebouw/woningniveau

Nader analyses hebben uitgewezen dat op Strandeiland gewerkt kan worden met een laagtemperatuur warmte- en koudevoorziening (aanvoer variërend van 15-20 °C). Hiermee wordt laagtemperatuurwarmte geleverd aan de gebouwen en wordt dit per gebouw of in de woning met een warmtepomp naar een hogere temperatuur gebracht voor ruimteverwarming en warm tapwater. Bepalend voor deze keuze is de geringe aanwezigheid van hoogtemperatuurbronnen (zoals stadswarmte) en de ruime aanwezigheid van lokale laagtemperatuurbronnen (zoals het oppervlaktewater van het IJmeer). Daarnaast is specifiek dit systeem vooralsnog het meest optimale en duurzame systeem ten opzichte van de andere systemen vanwege een lager energieverbruik en daarmee een lage CO₂-uitstoot, een kleiner ruimtebeslag en scoort het ook goed op betaalbaarheid. Door de combinatie van nieuwe sanitatie met een duurzaam energiesysteem wordt de maximale hoeveelheid energie uit het grijs- en zwartwater gewonnen, grondstoffen maximaal teruggewonnen en het gebruik van grondstoffen geminimaliseerd.

Nieuwe sanitatie

Nieuwe sanitatie is een van de uitgangspunten voor een duurzaam Strandeiland. Het plan is daarmee ambitieuzer dan het vigerende beleid in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016 – 2021, dat nog uitgaat van kleinschalige pilots. Strandeiland is in veel opzichten een geschikte locatie voor grootschaliger toepassing, onder meer omdat vanwege de schaalgrootte (8.000 woningen) een gezonde exploitatie mogelijk is en er een groot volume aan oppervlaktewater in het omringende IJmeer beschikbaar is. Dit laatste is belangrijk in relatie tot de collectieve warmte- en koudevoorziening waarvoor warmte uit water de basis vormt.

Het uitgangspunt van nieuwe sanitatie is maximalisatie van hergebruik van waardevolle grondstoffen, zoals fosfaat en energie uit huishoudelijk afvalwater, en om dit om te zetten in bijvoorbeeld biogas of warmte. Om dit te verwezenlijken moet huishoudelijk afvalwater bij de bron worden gescheiden in 'zwartwater' (urine, fecaliën) middels vacuüm toiletten en 'grijswater' (afvalwater uit douches, wasbak, (af)wasmachines). Door het zwartwater gescheiden af te voeren en zo geconcentreerd mogelijk in te zamelen, kan dit direct worden vergist (productie biogas). Tevens kunnen specifieke probleemstoffen, zoals hormonen en medicijnresten, effectiever worden verwijderd. Doordat het grijswater gescheiden wordt gehouden van het zwartwater ontstaat een relatief warme grijswaterstroom. Uit deze warme afvalwaterstroom kan warmte worden teruggewonnen (duurzame

energie), die vervolgens met een warmtenet kan worden benut voor de verwarming van gebouwen. Nieuwe sanitatie vervangt traditionele riolering en gaat uit van lokale behandeling van afvalwater op Strandeiland.

De toepassing van nieuwe sanitatie op Strandeiland maakt het mogelijk om een inzamelvoorziening voor groente- en fruitresten toe te passen. Het betekent dat bewoners een voedselrestenvermaler in de keuken krijgen, waarbij keukenafval met het zwarte water afgevoerd en lokaal verwerkt wordt (tot o.a. biogas). Waternet en de gemeente Amsterdam onderzoeken momenteel hoe een dergelijk systeem als pilot kan worden toegepast op Strandeiland.

Circulair bouwen

Op Strandeiland komen circulaire, toekomstbestendige woningen en eenzelfde openbare ruimte. Circulair bouwen betekent dat materialen zo lang mogelijk in de keten blijven, er zo min mogelijk nieuwe grondstoffen gebruikt worden en het energieverbruik voor het ontwikkelen van nieuwe materialen tot een minimum beperkt wordt.

Strandeiland sluit zich aan bij de Transitieagenda Bouw van het Rijk om vanaf 2023 zoveel mogelijk circulair en in 2030 volledig circulair aan te besteden. Op dit moment ontwikkelt de gemeente Amsterdam de Strategienota Circulaire Economie 2020-2025. De ontwikkeling van Strandeiland zal aansluiten bij de ambities die hieruit volgen. Per tender wordt bekeken wat op dat moment de exacte eisen op circulair gebied zijn en welke ambities hieraan kunnen worden toegevoegd om circulair koploper te zijn. In een materialenpaspoort wordt het materiaalgebruik van de openbare ruimte en de gebouwen vastgelegd zodat er bij toekomstige sloop inzichtelijk is welke materialen gebruikt zijn.

De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk circulair ingericht. Indien beschikbaar wordt gerecyclede bestrating, zoals gebakken klinkers, hergebruikt op Strandeiland. Met de verdere uitwerking van de visie op de openbare ruimte van Strandeiland zal het ook mogelijk worden om specifiekere eisen te stellen aan de materialisatie en circulaire alternatieven aan te wijzen. Ook voor de openbare ruimte wordt aangesloten bij de landelijke Transitieagenda Bouw en de Amsterdamse Strategienota Circulaire Economie 2020-2025.

Uit onderzoek blijkt dat het realiseren van een bouwhub op Strandeiland belangrijk is voor het realiseren van de circulaire ambities. Materialen kunnen hier, wanneer ze zijn vrijgekomen, worden opgeslagen en uitgewisseld, voordat ze gebruikt worden in de bouw. De exacte grootte en organisatie van de bouwhub wordt nog nader uitgewerkt.

Klimaatbestendig

Strandeiland wordt klimaatbestendig ontwikkeld om de leefomgeving bestand te maken tegen de toekomstige extremere weersomstandigheden, zoals periodes van droogte, hevige regenval en storm. Het weer zorgt in de stad voor schade aan zowel gebouwen als aan de woonomgeving wanneer hier geen passende voorzieningen voor zijn getroffen. Het is daarom noodzakelijk ieder nieuw te ontwikkelen gebied zo vorm te geven dat de inrichting van openbaar en uitgegeven gebied zowel droogte als wateroverlast aan kan. In het ontwerp voor Strandeiland is een scala aan

maatregelen opgenomen die dit nieuwe woongebied niet alleen toekomstbestendig en duurzaam maken, maar die bovendien toegesneden zijn op de ruimtelijke karakteristieken van de verschillende deelgebieden, de Pampus- en de Muiderbuurt.

Emissievrij

De ambitie voor luchtkwaliteit van Strandeiland is het realiseren van emissievrije mobiliteit om zo de schone lucht op het eiland te kunnen waarborgen. Voor Strandeiland is gekozen voor het stimuleren van emissievrije mobiliteit waarmee wordt aangehaakt op het gemeentelijke *Actieplan Schone Lucht* (april 2019). Strandeiland kan daarin een koploper zijn. Vanwege de ligging wordt Strandeiland niet autoluw. Nader onderzoek vindt nog plaats naar de vervoersstromen op, van, en naar Strandeiland en hoe deze vrij van schadelijke uitstootgassen en CO₂ kunnen zijn. Daarnaast krijgen voetgangers en (elektrische) fietsers prioriteit op Strandeiland en rijdt de IJtram en de HOV busverbinding bij de oplevering van de eerste woningen om het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren.

Op het eiland zullen verder collectieve bewonersgebonden, community hubs worden gerealiseerd. Dit zijn centrale punten in de buurt waar bewoners en bezoekers terecht kunnen voor gedeelde elektrische auto's en fietsen en het parkeren van eigen voertuigen. De verwachting is dat bewoners eerder voor emissievrije vormen van vervoer kiezen wanneer ze hun eigen auto niet voor de deur kunnen parkeren. Verder wordt de leefkwaliteit op Strandeiland vergroot, omdat de hubs leiden tot autovrije straten. Er ontstaat daardoor een mobiliteitsoplossing in plaats van een parkeeroplossing. Emissievrije mogelijkheden, zoals toegang tot gedeelde elektrische voertuigen via community hubs en smart mobility-concepten, worden nader onderzocht.

- vii. Een eiland waar natuur en ecologie vanaf het begin ontwikkeld worden, zodat Strandeiland binnen de ecologische structuur van Amsterdam past.*

Voor het realiseren van de eilanden van IJburg 1 en 2 zijn meerdere inrichtingsmaatregelen genomen die bijdragen aan de ecologische waarde van het Markermeer-IJmeer. Het realiseren van de natuurgebieden de Hoeckelingsdam, de Diemervijfhoek, de luwtedam van de Zuidelijke IJmeerkust, het natuureiland op de kop van de strekdam boven het Haveneiland en de aankoop van de IJdoorpolder ten behoeve van natuurontwikkeling, zijn voorbeelden van de vele projecten die deels voortkomen uit het Natuurontwikkelingsfonds IJmeer, een samenwerkingsverband tussen Natuurmonumenten, provincie Noord-Holland en gemeente Amsterdam. Deze natuurgebieden fungeren onder andere als rust- en broedplekken voor vogels.

Daarnaast zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet twee mosselbanken van in totaal 28 hectare aangelegd als compensatie voor de mosselbanken die verloren zijn gegaan als gevolg van het land maken voor IJburg 2. Deze mosselen dienen als voedsel voor duikeenden en de meerkoet. Verder dragen de mosselbanken – dankzij het zuiverende vermogen van de mosselen – bij aan de verbetering van de waterkwaliteit van het Markermeer-IJmeer. De monitoringsresultaten tonen aan dat het volume aan mosselen dusdanig is toegenomen dat er vooralsnog ruim is voldaan aan de vereiste compensatie. De provincie Noord-Holland heeft daarom geconstateerd dat de aanleg van extra mosselbanken voor Strandeiland vooralsnog niet nodig is. Evengoed wordt ter bevordering van het foerageergebied van vogels

aangrenzend aan het rietmoeras op de kop van de Muiderbuurt, een mosselbank van een hectare aangelegd. Zodoende wordt op een proactieve wijze geïnvesteerd in de natuur rondom IJburg 2.

De Ecologische structuur van Amsterdam is een van de beleidsuitwerkingen van de in 2011 vastgestelde *Structuurvisie 2040* voor Amsterdam. Het uitgangspunt van het beleid is dat plannen niet mogen leiden tot verzwakking van de ecologische structuur die in deze visie staat omschreven, bijvoorbeeld doordat er extra barrières ontstaan. Deze ecologische structuur wordt door verschillende diersoorten gebruikt en zal door de ontwikkeling van het plan 'Boog om de Oost', Waterland verbinden met de ecologische verbindingzone Bovendiep.

Natuur krijgt op IJburg 2 een volwaardige plaats bij het ontwerp van de nieuwbouw en de openbare ruimte. Deze wordt natuurinclusief ontwikkeld. Op deze manier wordt Strandeiland een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier.

- viii. *Een ontwikkelstrategie voor Strandeiland, waarin beschreven wordt hoe het eerste deel van Strandeiland wordt ontwikkeld in de tijd en hoe hier omgegaan wordt met tijdelijkheid en flexibiliteit en waarin wordt voorgesteld het landmaken van de tweede fase te starten zodat de Strandeiland kan doorontwikkelen.*

De ontwikkeling van Strandeiland vindt gefaseerd plaats. Voor de 1^e fase – het zuidwestelijk deel van Strandeiland – wordt 82 hectare zand opgespoten. Qua gebied omvat deze 1^e fase de helft van de Muiderbuurt en iets meer dan de helft van de Pampusbuurt en de gehele Havenkom. Dit betekent bij elkaar opgeteld ongeveer 5.000 woningen, waarvan circa 1.500 woningen in de Muiderbuurt, 3.000 woningen in de Pampusbuurt, 500 woningen in de Havenkom en totaal 83.000 vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak aan voorzieningen (onder andere op de Makerskade en in de Havenkom).

De 2^e fase Strandeiland omvat de noordoostelijke delen van de Pampus- en de Muiderbuurt. Om op de middellange termijn aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen, zal tijdig land moeten worden gemaakt voor dit tweede deel, zodat de woningbouwontwikkeling niet wordt onderbroken. Voorgesteld wordt om daarom landmaken 2^e fase te starten.

Bij oplevering van de eerste woningen zal de IJtram vanaf Centrumeiland doorrijden naar de nieuwe tijdelijke eindhalte in de Muiderbuurt. Ook zal er een HOV-busverbinding zijn naar Weesp via de Pampuslaan. Naast een goedwerkend openbaar vervoersysteem, zullen vanaf de oplevering van de eerste woningen ook direct voorzieningen, waaronder maatschappelijke voorzieningen, zoals een basisschool, gerealiseerd worden. Verder zullen twee tijdelijke sportvelden op de Muiderbuurt komen om direct de sportbehoefte op te vangen. Het eerste gedeelte van het strand is gereed, waarna het nu steeds verder afgemaakt wordt, tot de definitieve situatie.

Omdat de gehele ontwikkeling gefaseerd plaatsvindt, is er ruimte voor tijdelijke initiatieven die het gebied kunnen activeren en de gebiedsontwikkeling stimuleren. Om te bepalen welke tijdelijke initiatieven passen op Strandeiland wordt de

positionering van dit eiland uitgewerkt. De optimale positionering geeft aan wat de sterke punten van het gebied zijn – punten die concurrerende gebieden niet hebben – en wat diverse doelgroepen het meeste aanspreekt. Hierbij wordt ook placemaking ingezet: het proces om een inclusieve gemeenschap te creëren die vervolgens fijne tijdelijke verblijfsplekken realiseert op basis van de sterke punten van Strandeiland. Zo worden deze zichtbaar geactiveerd, zowel in de tijdelijke als definitieve fase. Daarnaast zorgt het ook voor verbinding tussen de gemeenschap en de unieke eigenschappen van het gebied. Bijvoorbeeld het strand, de Strandboulevard en de Makerskade bieden kansen voor placemaking.

Ad. c) Kennis te nemen van het *Participatieplan Strandeiland* waarin de kaders en de werkwijze van het participatieproces is geschetst met de oprichting van een gezamenlijk participatieteam van bewoners, onderzoekers en gemeente Amsterdam.

In samenwerking met bewoners van IJburg, de Amsterdam Institute for Advanced Metropolitan Studies (AMS) en de Technische Universiteit (TU) Delft is een participatieplan opgesteld, waarin de kaders en de werkwijze van de participatie is geschetst.

Er is een participatietraject opgezet om met bewoners, betrokkenen en professionals nader in te gaan op bepaalde thema's, zoals duurzaamheid, bereikbaarheid, tijdelijkheid en architectuur.

Het proces wordt het komende jaar getrokken en georganiseerd door een participatieteam bestaande uit bewoners (via Stichting Natuurlijk IJburg), onderzoekers van AMS / TU Delft en vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam. Per specifieke vraag maakt door het participatieteam een procesontwerp die online- en of offline wordt uitgevoerd. Dit betekent dat er vooraf geen blauwprint en planning kan worden gegeven. Dit wordt samen met bewoners en betrokkenen tijdens het proces bepaald. De online- en offline programma's komen tot uitdrukking middels een digitaal platform en bijvoorbeeld fysieke bijeenkomsten van deelnemers op Strandeiland. De gemeente Amsterdam is eigenaar van het paviljoen Lolaland en beschikt hier over een informatiecentrum. Het paviljoen kan worden gebruikt voor onder andere co-creatiesessies, vergaderingen en bewonersbijeenkomsten.

Ad. d) In te stemmen met de *Nota van beantwoording Strandeiland* waarin de 125 reacties op het concept Stedenbouwkundig Plan zijn samengevat en beantwoord. De meeste inspraakreacties hebben betrekking op waterrecreatie (kitesurfers), sport en horeca. Daarnaast zijn er enkele opmerkingen geplaatst en vragen gesteld over onder meer bereikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid, tijdelijkheid, de samenhang met Buiteneiland, de ruimtelijke context en het silhouet van Strandeiland. Verder zijn er inspraakreacties en adviezen van onder andere de gemeente Almere, Stadsdeel Oost en de Sportraad ontvangen en verwerkt.

Het door college van B&W voor inspraak vrijgegeven concept Stedenbouwkundig Plan Strandeiland heeft van 28 november 2018 voor een termijn van 8 weken tot 25 januari 2019 ter inzage gelegen. In totaal zijn 125 reacties binnengekomen vanuit bewoners, ondernemers, overheden en belangenorganisaties. De reacties zijn samengevat in de Nota van Beantwoording. De meeste inspraakreacties hebben betrekking op waterrecreatie (kitesurfers), sport en horeca.

Een aantal insprekers verzoekt om een kitesurfspot in het Stedenbouwkundig Plan voor Strandeiland op te nemen. In het definitieve Stedenbouwkundig Plan is opgenomen dat op Strandeiland ruimte zal worden gecreëerd voor sport op het water zoals surfen, zeilen, (coastal) roeien, kanoën en suppen. Voor kitesurfen lijken in het definitieve eindbeeld op Strandeiland geen locaties geschikt te zijn. De baai is ongeschikt vanwege de drukte en de oostkant vanwege de harde en hoge kades. Het meeste geschikte zoekgebied voor een kitesurflocatie lijkt op dit moment het oostpunt van Buiteneiland te zijn. Deze locatie levert echter nieuwe vragen op omtrent de nautische veiligheid, ecologie, de bereikbaarheid van de plek, het parkeren. Er zal nader onderzoek plaatsvinden naar de mogelijkheden om tijdelijk dan wel definitief ruimte te bieden aan kitesurfen op IJburg 2, samen met betrokken partijen, zoals Rijkswaterstaat, Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland, natuurorganisaties en andere belanghebbende organisaties.

Enkele insprekers maken zich zorgen over het aanbod van georganiseerde sport op Strandeiland, aangezien een deel van de georganiseerde sport op Buiteneiland wordt gerealiseerd en het nog onduidelijk is wanneer deze sportvoorzieningen in gebruik genomen kunnen worden. Naar aanleiding van de inspraakreacties is in het definitieve Stedenbouwkundig Plan de toezegging opgenomen dat op Strandeiland altijd voldoende mogelijkheden zijn voor bewoners om te sporten. De beschikbare ruimte voor sport gaat gelijk op met de gefaseerde woningbouwontwikkeling van IJburg 2. In elke fase van de bouw zal worden voldaan aan wat het daadwerkelijke aantal bewoners op dat moment nodig heeft aan ruimte voor sport. Hierbij wordt de Amsterdamse sportnorm aangehouden. Op het moment dat deze velden op Buiteneiland zijn aangelegd, zal het park in Muiderbuurt zijn definitieve functie van urban sportpark krijgen. Mocht de aanleg en ontwikkeling van Buiteneiland vertragen, dan wordt er op Strandeiland langer – tijdelijk – ruimte voor sport ingericht. Zo zal in elke fase van de gebiedsontwikkeling steeds worden voldaan aan de gestelde sportnorm voor IJburg 2.

Naast vragen over het aanbod van sportvoorzieningen uiten meerdere insprekers hun zorgen over verkeers-, geluids- en lichtoverlast van de toekomstige sportvelden op Buiteneiland. Voor geluid- en lichthinder bij buitensport zijn de wettelijke eisen beperkt (geluid) of goed haalbaar (licht). De gemeente zal de sport zo goed mogelijk in te bedden in de omgeving om de overlast van verkeer, licht en geluid zoveel te beperken. Hier hoort een doordacht ontwerp bij van de velden, het lichtplan, afspraken die aansluiten bij het functioneren en de wensen van de buurt. Het zoeken naar de juiste vormen van inpassing in de openbare ruimte vindt plaats in de uitwerking van Buiteneiland.

Ook wordt door deze insprekers er aandacht gevraagd voor mogelijke overlast van (nacht)horeca aan de strandboulevard van Strandeiland. Nachthoreca bestaat nog niet op IJburg waardoor dit een aanvulling kan zijn op het bestaande horeca-aanbod. In het definitieve Stedenbouwkundig Plan wordt de mogelijkheid nog wel geboden maar aangescherpt en beperkt tot één vestiging waar nachthoreca (een club) of horeca die zich richt op grotere evenementen, feesten en partijen in pandig kan plaatsvinden. Daadwerkelijke vestiging daarvan wordt alleen toegestaan indien het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. De ruimtes onder het brughoofd van de Pampuslaan zouden hiervoor een geschikte locatie kunnen zijn.

De inspraakreactie van gemeente Almere en beantwoording van deze reactie van B&W gemeente Amsterdam met als gevolg een duidelijkere weergave van de reservering voor de IJmeerverbinding.

Het College van Burgemeester en Wethouders van Almere heeft op 22 januari 2019 een reactie op het concept Stedenbouwkundig Plan gestuurd naar College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam. De gemeente Almere heeft positief gereageerd op de plannen van Strandeiland, maar pleitte voor een duidelijkere weergave van de reservering voor de IJmeerverbinding.

In het definitieve Stedenbouwkundig Plan is daarom explicieter aandacht voor de IJmeerverbinding opgenomen. In het Stedenbouwkundig Plan is nu opgenomen dat in 2013 de gemeente Amsterdam en de gemeente Almere, samen met andere partners, in de bestuursovereenkomst Rijk-regioprogramma Amsterdam – Almere – Markermeer (RRAAM) hebben afgesproken om deze IJmeerlijn ruimtelijk open te houden tot het moment dat hierover besluitvorming plaatsvindt. Deze wordt in het bestemmingsplan juridisch vastgelegd via een ruimtelijke reservering voor infrastructuur. Wanneer besloten wordt dat de IJmeerverbinding er moet komen, zal nader worden onderzocht of het tracé bovengronds of ondergronds gaat lopen en waar de haltes komen. Daarnaast is de ruimtelijke reservering voor de IJmeerverbinding duidelijker weergegeven op de kaart in het hoofdstuk mobiliteit.

Bovenstaande is verwerkt in de beantwoording van het College van Burgemeester en Wethouders van Almere, namens het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam. Daarnaast is de inspraakreactie van de gemeente Almere verwerkt in de Nota van Beantwoording.

De inspraakreactie van de Sportraad.

De Sportraad heeft gereageerd op het Stedenbouwkundig Plan en geeft aan zich zorgen te maken over de sportfaciliteiten op Strandeiland voor georganiseerde buitensport, de onzekere toekomst van Buiteneiland en daarnaast vraagt de Sportraad zich af of Buiteneiland een geschikte sportlocatie is, gezien de excentrische ligging.

In de plannen is gekozen voor een verdeling van het sportprogramma over Strandeiland en Buiteneiland met een differentiatie die past bij de karakteristieken van beide eilanden. Om de beschikbare ruimte zo goed mogelijk te benutten is ook in lijn met de Sportvisie 2015 met intensieve sportterreinen op Strandeiland en meer extensieve sport op Buiteneiland. In het Stedenbouwkundig Plan is aanscherping van de tekst over sportvoorzieningen opgenomen, namelijk dat Strandeiland te allen tijde voldoet aan de sportnorm voor IJburg 2^e fase totdat de velden op Buiteneiland in gebruik genomen kunnen worden. De beantwoording van de inspraakreactie is verwerkt in de Nota van Beantwoording.

De inspraakreactie van Stadsdeel Oost en Stadsdeel Noord.

De stadsdeelcommissie en het dagelijks bestuur van Stadsdeel Oost zijn geïnformeerd over het concept Stedenbouwkundig Plan Strandeiland. Stadsdeel Oost en Stadsdeel Noord hebben een gezamenlijk advies opgesteld, waarin zorgen over sport, openbaar vervoer, maatschappelijke voorzieningen, esthetiek en participatie worden geuit en aandacht gevraagd wordt voor het silhouet, toerisme en parkeren.

De beantwoording van het advies van Stadsdeel Oost en Noord is verwerkt in de Nota van Beantwoording. De gewenste toezegging ten aanzien van sport is in het Stedenbouwkundig Plan verwerkt.

Ongevraagd advies van Stadsdeel Oost.

De stadsdeelcommissie adviseert in aanvulling op haar eerdere advies om meer sportvelden op Strandeiland te reserveren en ook alternatieve locaties zoals de Baaibuurten te onderzoeken. Het dagelijks bestuur onderschrijft de behoefte aan sport maar neemt het advies om meer sportvelden op Strandeiland niet over. In de verdere planvorming van het Zeeburgereiland en IJburg zal onderzocht worden welke mogelijkheden en alternatieven er zijn, zodat in alle gebieden voldaan wordt aan de sportnorm. De beantwoording van het ongevraagde advies van Stadsdeel Oost is verwerkt in de Nota van Beantwoording.

Ad. e) In te stemmen met de *Financiële paragraaf Strandeiland (Kabinet).*

De financiële gevolgen van de Stedenbouwkundig Plan zijn verwerkt in de *Financiële paragraaf Strandeiland*. De financiële paragraaf omvat vier grondexploitatiebegrotingen, namelijk:

- Landmaken 1^e fase (circa 82 hectare) met plannummer 260.33
- Inrichting 1 fase (bouw- en woonrijp maken en gronduitgiften van 5.000 woningen en 83.000 m² bvo niet-wonen) met plannummer 260.36
- Landmaken 2^e fase (53 hectare) met plannummer 260.37
- Inrichting 2^e fase (bouw- en woonrijp maken en gronduitgiften van 3.000 woningen en 37.000 m² bvo niet-wonen) met plannummer 260.38

In het kader van onderhavig investeringsbesluit liggen de grondexploitatiebegrotingen Inrichting 1^e fase met plannummer 260.36 en Landmaken 2^e fase met plannummer 260.37 ter vaststelling voor.

Plannummer 260.33 is reeds actief en omvat de investeringen voor het landmaken van de eerste 82 hectare van Strandeiland. Deze grondexploitatiebegroting is in 2017 vastgesteld. Het huidige saldo op netto contante waarde per 01-01-2019 bedraagt € 85 miljoen negatief.

Grondexploitatiebegroting Inrichting 1^e fase betreft de kosten en opbrengsten van de inrichting van de eerste 82 hectare met 5.000 woningen en 83.000 m² bvo niet-wonen. De geraamde kosten bedragen € 324 miljoen en de geraamde opbrengsten € 452 miljoen. Het saldo is € 123 miljoen positief (netto contante waarde op 01-01-2019) en komt ten gunste van het Vereveningsfonds. Voor deze grondexploitatiebegroting wordt instemming gevraagd op het doen van uitgaven op het investeringsniveau van € 324 miljoen (uitvoeringskrediet).

Grondexploitatiebegroting Landmaken 2^e fase omvat de kosten voor het landmaken van de tweede fase, zo'n 53 hectare. Het saldo van deze grondexploitatie bedraagt € 54 miljoen negatief (netto contante waarde op 01-01-2019) en komt ten laste van het Vereveningsfonds. Voor deze grondexploitatiebegroting wordt instemming gevraagd op het doen van uitgaven op het investeringsniveau van € 57 miljoen (uitvoeringskrediet). In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2019 is reeds rekening gehouden met een beslag op het Vereveningsfonds voor het landmaken van de 2^e fase IJburg.

Grondexploitatiebegroting Inrichting 2^e fase betreft de kosten en opbrengsten van de inrichting van de tweede fase, 53 hectare met 3.000 woningen en 37.000 m² bvo niet-wonen. De kosten zijn indicatief geraamd op € 130 miljoen en de opbrengsten op € 259 miljoen. Het indicatieve saldo bedraagt € 129 miljoen positief (netto contante waarde op 01-01-2019). Het investeringsbesluit voor de Inrichting 2^e fase met een definitieve raming en uitvoeringskrediet wordt naar verwachting in 2025 aan de raad voorgelegd.

Het indicatieve eindresultaat van de gebiedsontwikkeling van Strandeiland, de opstelsom van deze 4 grondexploitaties, bedraagt ruim € 100 miljoen positief (netto contante waarde op 01-01-2019). Alle saldi worden verrekend met het Vereveningsfonds.

Looptijd grondexploitatiebegroting Inrichting 1^e fase

Deze grondexploitatiebegroting heeft een looptijd van 17 in jaar in plaats van de gangbare 10 jaar. Volgens de gemeentelijke spelregels geldt dan als beheermaatregel dat er geen indexering op de baten plaatsvindt voor de periode na tien jaar. Door de gebiedsontwikkeling van Strandeiland in 4 aparte begrotingen op te knippen en het landmaken van 1^e fase en 2^e fase rechtstreeks met het Vereveningsfonds te verrekenen zijn voldoende maatregelen genomen voor een verantwoorde financiële beheersing.

Grootste risico's grondexploitaties

De drie grootse risico's zijn:

- Gezien de omvang van het investeringsniveau en het unieke karakter van bruggen vragen de civiele constructies extra aandacht. Een beheermaatregel is het invoeren van een sterke projectorganisatie voor de voorbereiding en uitvoering waarin externe deskundigen betrokken zijn, review sessies en marktconsultaties worden gehouden. Het risicomanagement is goed ontwikkeld. De bruggen maken onderdeel uit van families van bruggen, die eerder in IJburg zijn uitgevoerd. Er is ervaring met dit soort bruggen opgedaan.
- Acceptatie van de duurzaamheidsambities door de markt. Dit vraagt een krachtige communicatie en samenwerking in de uitwerking van de ambities.
- Duurzaamheidsambities vragen innovatie en experimenten. Het gemiddelde uitgiftetempo over de looptijd van het project is daarom naar beneden bijgesteld. Een beheermaatregel is complexiteitsreductie door te waken voor het creëren van afhankelijkheden door een passende keuze van het schaalniveau van ontwikkel eenheden.

Grootste kosten buiten de grondexploitaties

- Maatschappelijke voorzieningen. De kosten worden via integrale huisvestingsplannen van de verschillende functies in de gemeentelijke begrotingscyclus opgenomen.
- IJtram/HOV. Besluitvorming hierover loopt conform Plan- en Besluitvormingsproces Infrastructuur (PBI) en vindt naar verwachting in 2020 plaats. Uitgangspunt is cofinanciering door Vervoersregio, Mobiliteitsfonds en Vereveningsfonds.

- Warmte- en koudevoorziening. Deze voorziening wordt aanbesteed en kan leiden tot een gemeentelijk investeringsvoorstel in 2021.
- Nieuwe sanitatie. De kosten van nieuwe sanitatie zijn hoger dan van reguliere riolering. Waternet doet daarvoor in het kader van de Voorjaarsnota 2020 een dekkingsvoorstel.

Ad. f) In te stemmen met het van toepassing verklaren van de welstandsnota de Schoonheid van Amsterdam, op Strandeiland omdat Strandeiland nog niet bestond ten tijde van de vaststelling van de welstandnota.

In te stemmen met het van toepassing verklaren van de welstandnota *De Schoonheid van Amsterdam* (2016, herziening, april 2018) op Strandeiland waarmee Strandeiland onderdeel gaat uitmaken van Ruimtelijk systeem 9 - de IJ-landen. In het huidige welstandkader is Strandeiland nog niet opgenomen omdat het eiland toen nog niet bestond. Met de huidige uitbreiding is het nodig dat het welstandkader als formaliteit van toepassing wordt verklaard op Strandeiland.

Het verstedelijkte havengebied van de noordelijke en zuidelijke IJ-oeveren en Zeeburgereiland, samen met de nieuwe eilanden van IJburg en Zeeburgeiland, worden in De Schoonheid van Amsterdam als één ruimtelijk systeem opgevat; de zogenoemde IJ-landen. Het IJ is de verbindende factor. Dit systeem, waar Strandeiland deel uit gaat maken, is het nieuwe gezicht van de stad aan het IJ. Kenmerkend aan dit jonge ruimtelijke systeem is het handhaven van de schiereilanden met kades en daartussen havenbekkens met in het vervolg hiervan de aanleg van nieuwe eilanden in het IJmeer.

Ad. g) Kennis te nemen van de stand van zaken ten aanzien van nieuwe sanitatie en de collectieve warmte- en koudevoorziening op Strandeiland.

- De toepassing van nieuwe sanitatie vraagt in verband met specifieke systeemeisen een afwijking op het Bouwbesluit. De juridische en technische vormgeving vraagt aandacht.*

De toepassing van nieuwe sanitatie - het scheiden van huishoudelijk afvalwater in een zwartwater en grijswater en het lokaal zuiveren hiervan - vraagt andere leidingspecificaties in een woning dan reguliere riolering. Het huidige Bouwbesluit voorziet niet in een afwijking van de standaard technische specificaties. Ook is toepassing van voedselrestenvermalers in de keuken in het huidige bouwbesluit juridisch nog niet mogelijk. In verband met deze twee punten is het voorstel (in overleg met Waternet en het Ministerie van Binnenlandse Zaken) om een afwijking van het bouwbesluit op te nemen in de 20^{ste} tranche van de Crisis- en Herstelwet. Wel bestaat nog onzekerheid of er een 20^e tranche komt in aanloop naar de invoering van de omgevingswet. Indien dat niet het geval is, wordt gekeken in hoeverre de omgevingswet juridische ruimte biedt voor de toepassing van nieuwe sanitatie. Daarnaast blijkt uit eerste pilots van Waternet dat het systeem technisch nog niet volledig voldoet. Er is in beginsel voldoende tijd om het systeem te verbeteren en te testen. In de ontwikkeling van Strandeiland wordt er zekerheidshalve rekening mee gehouden dat je altijd kan terugvallen op reguliere riolering.

- Het Concept Warmteplan Strandeiland met als uitgangspunt een laagtemperatuur collectieve warmte- en koudevoorziening (aanvoer 15-20°C)*

gevoed door warmte uit afvalwater (grijswater uit nieuwe sanitatie) en oppervlaktewater IJmeer aangevuld met warmte-koudeopslag (WKO) in de bodem. Het definitieve Warmteplan wordt op het moment dat er meer duidelijkheid is over het ontwerp en de realisatie van het warmtenet aan de raad voorgelegd.

Voor Strandeiland 1^e fase is een Concept Warmteplan opgesteld, die gevolgd zal worden door een definitief Warmteplan welk opgesteld zal worden bij definitieve keuze van het uitgewerkte systeem voor warmte- en koudelevering met de daarin opgenomen energie- en milieuprestaties. Hierin wordt aansluitplicht geregeld op het collectieve systeem voor warmte- en koudelevering. Dit definitieve warmteplan zal dan ter vaststelling door de raad worden aangeboden. Uitgangspunt voor het warmtesysteem voor Strandeiland is een laagtemperatuur warmtenet (aanvoer 15-20°C) gevoed door warmte uit afvalwater (grijswater uit nieuwe sanitatie) en oppervlaktewater IJmeer en aangevuld met warmte-koudeopslag (WKO) in de bodem. Het uitgangspunt voor Strandeiland is in overeenstemming met de motie “Duurzame warmtebronnen in nieuwbouw” (november, 2017).

- iii. De voorbereiding van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van deze warmte- en koude voorziening, waarin wordt ingegaan op het publieke opdrachtgeverschap aan de gemeentelijke zijde en de mogelijke toekomstige rol van Waternet als warmte- en grondstoffenbedrijf.*

Er wordt voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de koude-warmtevoorziening een aanbestedingsproces verkend waarin ruimte is voor het onderzoeken van de gemeentelijke ambities en eventuele een publieke rol bij de aanleg van warmtenetten. Dit vindt in samenwerking met Waternet plaats. De samenwerking met Waternet volgt uit het amendement inzake begroting 2018 “Waternet wordt warmte en grondstoffenbedrijf” (november, 2018). Uitkomst van dit proces kan zijn dat een investeringsbesluit over de warmte-en koude voorziening begin 2021 aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Een eventuele toekomstige rol van Waternet hierbij kent een geheel eigen besluitvormingstraject kent in het kader van DOA (Doelgericht Op Afstand). Onzeker is of dit traject voor de eerste fase van Strandeiland op tijd is afgerond.

Ad. h) Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet is opgelegd op de *Financiële paragraaf Strandeiland* (met bijbehorende bijlagen) en het verzoek aan de gemeenteraad om die tijdens de eerstvolgende vergadering na aanlevering bij de raadsgriffie te bekrachtigen.

Op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet is, in verband met de belangen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de WOB, geheimhouding opgelegd en bekrachtigd op de *Financiële paragraaf Strandeiland* (met bijbehorende bijlagen). Door openbaarheid van de gegevens uit deze bijlagen kunnen de financiële belangen van de gemeente worden geschaad. Dat heeft met name betrekking op (onderhandelingen inzake) gronduitgiften en aanbestedingen voor civiel technische werken. Het belang van openbaarheid weegt daar niet tegen op.

Toelichting

De financiële gevolgen van de Stedenbouwkundig Plan zijn verwerkt in de *Financiële paragraaf Strandeiland*. De financiële paragraaf omvat vier grondexploitatiebegrotingen. Het indicatieve eindresultaat van de gebiedsontwikkeling van Strandeiland, de opstelsom van deze 4 grondexploitaties, bedraagt ruim € 100 miljoen positief (netto contante waarde op 01-01-2019).

In het kader van onderhavig investeringsbesluit liggen twee grondexploitatiebegrotingen ter vaststelling voor, namelijk: Inrichting 1^e fase met plannummer 260.36 en Landmaken 2^e fase met plannummer 260.37.

Het saldo van grondexploitatiebegroting Inrichting 1^e fase is € 123 miljoen positief (netto contante waarde op 01-01-2019) en komt ten gunste van het Vereveningsfonds. Voor deze grondexploitatiebegroting wordt instemming gevraagd op het doen van uitgaven op het investeringsniveau van € 324 miljoen (uitvoeringskrediet).

Het saldo van deze grondexploitatie Landmaken 2^e fase bedraagt € 54 miljoen negatief (netto contante waarde op 01-01-2019). Voor deze grondexploitatiebegroting wordt instemming gevraagd op het doen van uitgaven op het investeringsniveau van € 57 miljoen (uitvoeringskrediet) en een reservering van dit zelfde bedrag van € 57 miljoen het Vereveningsfonds gevraagd. In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2019 is reeds rekening gehouden met een beslag op het Vereveningsfonds voor het landmaken van de 2^e fase IJburg.

De grondexploitatiebegroting voor het landmaken 1^e fase is reeds in 2017 vastgesteld. Grondexploitatiebegroting Inrichting 2^e fase wordt naar verwachting in 2025 aan de raad voorgelegd. Alle saldi worden verrekend met het Vereveningsfonds.

Geheimhouding

Op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet is, in verband met de belangen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de WOB, geheimhouding opgelegd en bekrachtigd op de *Financiële paragraaf Strandeiland* (met bijbehorende bijlagen). Door openbaarheid van de gegevens uit deze bijlagen kunnen de financiële belangen van de gemeente worden geschaad. Dat heeft met name betrekking op (onderhandelingen inzake) gronduitgiften en aanbestedingen voor civiel technische werken. Het belang van openbaarheid weegt daar niet tegen op.

Stukken

Meegestuurd

- Bijlage 1 Stedenbouwkundig Plan Strandeiland
- Bijlage 2 Investeringsnota Strandeiland
- Bijlage 3 Participatieplan Strandeiland
- Bijlage 4 Nota van Beantwoording Strandeiland
- Bijlage 5 Advies Stadsdeel Oost- en Noord op concept Stedenbouwkundig Plan
- Bijlage 6 Ongevraagd advies Stadsdeel Oost op sportvelden IJburg
- Bijlage 7 Concept Warmteplan Strandeiland
- Bijlage 8 Inspraakreactie gemeente Almere
- Bijlage 9 Ondertekende brief - beantwoording inspraakreactie gemeente Almere

Ter inzage gelegd

Bijlage 10 KABINET – Financiële paragraaf Strandeiland (inclusief bijlagen)
Bijlage 11 KABINET – Nota van Beantwoording (niet geanonimiseerd)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling
Alfons Oude Ophuis
a.oude.ophuis@amsterdam.nl , 06-15051046

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

Femke Halsema, burgemeester

Peter Teesink, secretaris
