Gemeente Amsterdam

# QuickScan tijdelijke huisvesting locaties Strandeiland

**Versie 11-08-2022**

## Algemene informatie Strandeiland

| | |
|---|---|
| Contactgegevens projectmanager | 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e |
| Locatie | *Strandeiland* |
| Huidige bestemming | *Bouwterrein. Land is deels op hoogte en gezet elders ontbreekt bv nog een deel van het zandpakket (2e fase Pampusbuurt) .* |
| Toekomstige bestemming | *Bestemmingsplan is vastgesteld 11 nov. 2021, functies: wonen met bijhorende voorzieningen* |
| Eigenaar | *Grond en Ontwikkeling* |
| Stadsdeel | *Oost* |

5.1.5



## Opgave en uitgangspunten QuickScan

Amsterdam zoekt naar ruimte waar voor een periode van minimaal 10 jaar op korte termijn tijdelijke huisvesting, de zogenaamde flexwoningen, voor statushouders en spoedzoekers kan worden gerealiseerd. Binnen Amsterdam worden meerdere locaties afgewogen, Strandeiland is daar één van. Gezocht wordt naar ruimte voor in totaal 2.500 tot 3.000 woningen in Amsterdam.

Gemeente Amsterdam



*Ligging en eindbeeld Strandeiland*

Criteria die zijn gehanteerd om zoekgebieden op Strandeiland te bepalen zijn:

- Is de locatie beschikbaar op korte termijn (tussen juni 2023 en juni 2027)
- Is de locatie aan te sluiten op kabels en leidingen in zetting gerede grond of niet
- Is de locatie nog aan zettingen onderhevig (meer dan de Amsterdamse norm 20 cm in 30 jaar tijd)
- Is de locatie ca. 10 jaar beschikbaar in de huidige ontwikkelstrategie
- Biedt de locatie voldoende kwaliteit en (sociale) veiligheid
- Welk karakter heeft de locatie en hoe verhoudt de tijdelijke huisvesting zich tot de ontwikkeling van de buurt (ruimtelijk in bijv. dichtheid, maar ook qua omvang in bijv. aantal inwoners)
- Is de locatie goed bereikbaar/ OV

**Locaties**

Op Strandeiland zijn [redacted] die zich mogelijk lenen voor deze opgave. Het betreffen:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- Locatie 4: Makerskade, bouwvelden: MK4

Gemeente Amsterdam






Gemeente Amsterdam

**Aandachtspunten voor heel Strandeiland**

Technische haalbaarheid

- Strandeiland is opgespoten land dat nog aan het zetten is.




    - Locatie 4 is gereed met zetten 1 januari 2023, daarna kan de overhoogte afgegraven worden.
- Het gebied is nog niet bouwrijp, bouwwegen/wegverhardingen en kabels en leidingen moeten nog worden aangelegd. Volgens de huidige planning wordt Strandeiland pas in het eerste kwartaal 2023 , via brug 2125, verbonden met het kabel en leidingnetwerk van Centrumeiland verbinding met kabels.
- Kabels en leidingen aanleggen en beheren in zettingsgevoelig gebied is bezwaarlijk voor nutsbedrijven. Indien eerder gebouwd moet worden op locaties die nog aan zetting onderhevig zijn, moeten aparte afspraken gemaakt worden met de nutsbedrijven of de beheer en aanlegkosten zijn voor het project.
    - NB op Strandeiland is en komt geen gas en ook geen stadswarmte van Vattenval. Er is pas geleden een partij, concessiehouder gecontracteerd om WKO aan te leggen op het eiland.
- Volgens onze planning is per januari 2025 een tijdelijke waterkering nodig, bestaande uit een dijklichaam met 50 meter voorliggend zand. Indien eerder gebouwd moet worden, zal deze datum naar voren getrokken moeten worden. Of de tijdelijke waterkering juridisch voldoende bescherming biedt voor de tijdelijke huisvesting vraagt medewerking van het bevoegd gezag/de provincie.

Ruimtelijke uitgangpunten

- De tijdelijke woningbouw voegt zich binnen het raamwerk van straten en parken zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan 2019.
- De tijdelijke woningbouw moet wat betreft dichtheid en korrel aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de betreffende locatie of buurt (5.1.5 , Makerskade of 5.1.5 ) .
    - Daarbij wordt vastgehouden aan de bestaande kaders in het stedenbouwkundig plan en gerekend met bruto oppervlakten (incl. wegen en groen).
        - 5.1.5
        - 5.1.5
        - op de Makerskade is de dichtheid maximaal circa 50 per hectare
    - Uitgaande van een 40% uitgeefbare grond op Strandeiland kan voor deze quickscan netto worden uitgegaan van een factor van 2,5.
    - Qua woninggrootte is in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van gemiddeld 100 vierkante meter gebruiksoppervlak, dat vertaald zich in een bruto vloeroppervlak van 125 m2.

Gemeente Amsterdam

| | Bruto dichtheid | Netto dichtheid |
|---|---|---|
| aantal woningen per hectare | | |
| 5.1,5 | 50 | 125 |
| | 70 | 175 |
| Makerskade | 50 | 125 |

Juridisch planologisch

- Het bestemmingsplan IJburg 2e fase – Strandeiland is volledig in werking en te vinden op: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view
- In het bestemmingsplan is een maximaal aantal woningen opgenomen van 8000. Bij het toevoegen van tijdelijke huisvesting op Strandeiland mag het totale aantal van 8000 woningen niet worden overschreden. De omvang en duur van de tijdelijke huisvesting en het tempo van de reguliere woningproductie bepalen of dit kritisch wordt.
- Gekoppeld aan het bestemmingsplan is de stikstofdepositie voor Strandeiland. Indien binnen het totaal van 8000 woningen in totaal wordt gebleven, worden er geen problemen verwacht met de stikstofdepositie voor Strandeiland.
- 5.1,5 [redacted]

Bereikbaarheid Strandeiland als bouwlocatie

- Op "strand IJburg" na is Strandeiland nog niet bereikbaar omdat het bouwterrein is.
- In het eerste kwartaal van 2023 is de brug 2125 gereed en zal deze brug geschikt zijn voor langzaam verkeer en bouwverkeer. Als project gaan wij ervanuit dat medio 2025 de Strandeilandlaan geschikt moet zijn voor bewoners verkeer, echter als de datum van bewoning naar voren wordt getrokken, zullen we de bereikbaarheid nader moeten beschouwen.

Bereikbaarheid Openbaar Vervoer (afstanden/tijden zijn indicatief uitgaande van centrum Strandeiland (Havenkom)

- Tram: Het is tussen de 20-45 minuten lopen naar de tramhalte totdat de IJtram verlengd is in december 2025.
- Trein + Metro-netwerk: naar Bijlmer Arena. Er gaat een bus (66) naar Bijlmer via de Muiderlaan in circa 30 minuten.
- Toekomstige bus en tramverbinding: Eind 2024 gaat er een HOV-bus naar Bijlmer Arena rijden naar Strandeiland (specifiek: de Havenkom). Eind 2025 is de IJtram doorgetrokken naar Strandeiland 5.1,5 [redacted]

Leefbaarheid- en veiligheid

- Voorzieningen: er zijn nog geen voorzieningen aanwezig op Strandeiland, anders dan op het tijdelijke strand. Het tijdelijk strand zal in het strandseizoen (mei t/m september) levendig zijn. De overige maanden kan het gebied daardoor ook als afgelegen worden ervaren.
- 5.1,5 [redacted]

- De locatie is één grote zandvlakte. Bij harde wind en stormen levert het zand daardoor veel hinder op.
- Er zijn veel werken in uitvoering dicht bij elkaar gelegen vanaf januari 2023, zoals aanleg waterkeringen, kademuren, bruggen, kabels en leidingen, bouwwegen, groot grondwerk en woningbouw. Dit levert een onrustige omgeving gedurende reguliere werktijden.

Bestaande voorzieningen in omgeving (gemiddeld genomen vanuit centrum Strandeiland (Havenkom)

- Medische zorg: SAG gezondheidscentrum IJburg – 2300 meter (loopafstand 30 min, OV 15 tot 20 minuten)
- Supermarkt: DEKA markt - 900 meter (loopafstand 10-15 minuten)
- Basisonderwijs: Basisschool De Archipel IJburg – 1000 meter (loopafstand 10-15 minuten)
- Voortgezet onderwijs: IJburg College – 1.200 meter (loopafstand 15-20 minuten)
- Sport: beach volleybal + voetbalveldje + calisthenics op strand – 200 meter (loopafstand 5 minuten), Tennisclub IJburg - afstand 2.100 meter (loopafstand 25-30 minuten, 8 minuten fietsen); Sportpark IJburg (voetbal en hockey) – 3.500 meter (loopafstand 40-45 minuten, fietsafstand 15 minuten, OV 30 minuten)

Toekomstige voorzieningen in omgeving

- Voorzieningen op Centrumeiland
    - De basisschool op Centrumeiland wordt opgeleverd in 2023
    - Ontwikkeling Juf Nienke biedt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen vanaf begin 2023
    - Jongerentalentencentrum: 2024
    - Robin Wood: ruimte voor gevarieerd voorzieningenaanbod (winkels, bedrijvigheid, horeca, kantoor): 2024
- 5.1,5
- 

Kans

- Vervroegde woningbouw op de juiste plek biedt al ogen op het eiland, wat de sociale veiligheid voor strand en tijdelijk sportpark vergroot.

Risico

- Uitgangspunt bij de QuickScan is tijdelijke huisvesting. Indien deze langer dan 10 jaar blijft liggen of zelfs definitief blijft staan, vormt dit op alle locaties een risico voor de geplande gebiedsontwikkeling op Strandeiland.

Gemeente Amsterdam

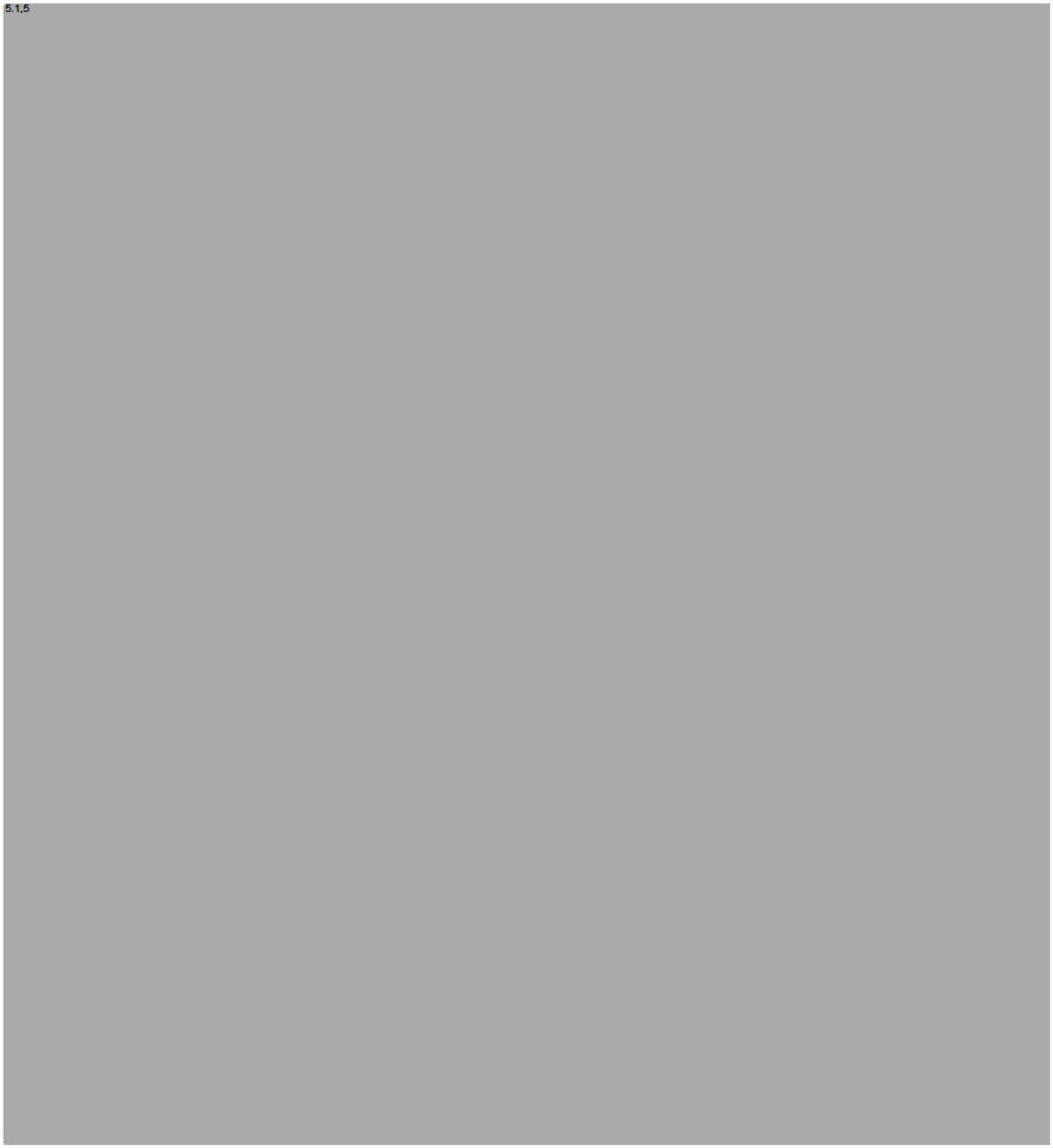
## Aandachtspunten per locatie



Gemeente Amsterdam

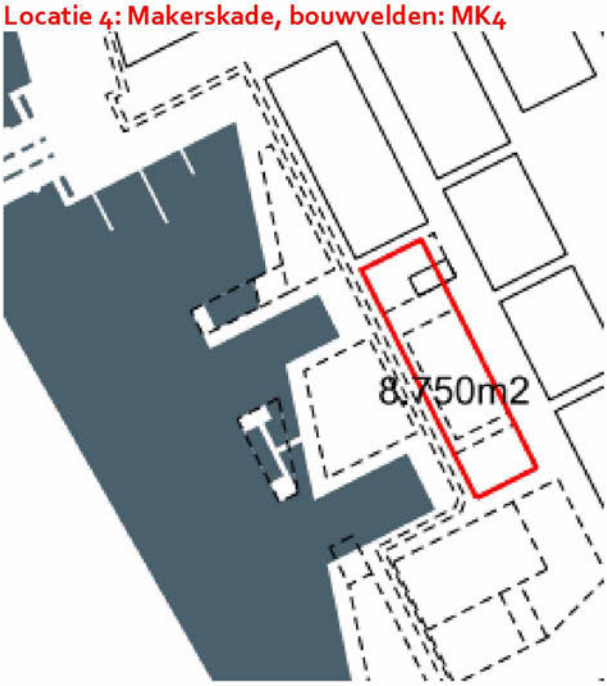


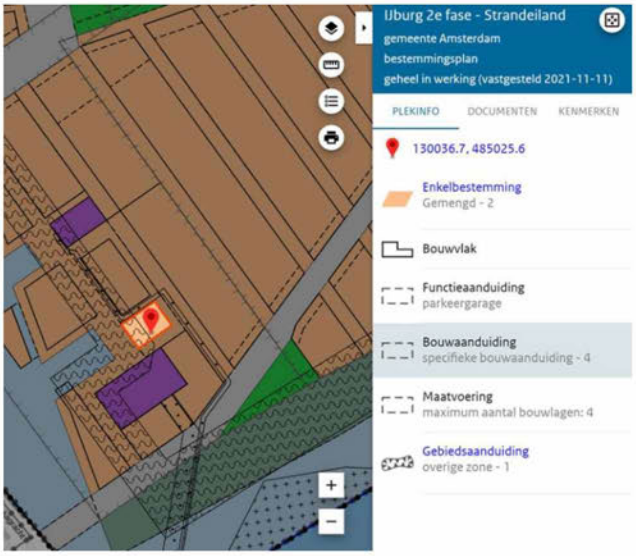
Gemeente Amsterdam



Gemeente Amsterdam

## Locatie 4: Makerskade, bouwvelden: MK4




### Criteria Strandeiland locatie 4

**Bereikbaar per:** 2023
**Gereed met zetten**: januari 2023
**Hoofdnet K&L aanwezig voor locatie:** medio 24/jan 2025
Versnelling: n.t.b. maar mogelijk.
**Zettingsgevoelig:** ja, tot januari 2023
**10 jaar beschikbaar:** ja
**(Woning)bouwontwikkeling verstoord:** neutraal. Vastgoedontwikkeling (bedrijven / woningen) op slot i.p.v. flexibel
**Infra-ontwikkeling verstoord**: ja, uitgangspunt nu is dat infra in deze straat gebruiksklaar is per medio 2025 en bewonersverkeer afgewikkeld kan worden per augustus 2025
**Kwaliteit omgeving:** redelijk, nabij eerste woningbouw Muidenbuurt en bestaande bebouwing IJburg I. Ook per aug 2025 nabij de Zuidelijke natuurbaai (en zuidbaai).
**Raakvlakprojecten:** aanleg kadeconstructie en vastgoedontwikkelingen op de Makerskade
**Veiligheid:** goed, langzaam verkeerverbinding met Centrumeiland mogelijk vanaf medio 2023 en vanaf 2026 verbinding naar strand via brugpaviljoens.
**Risico's:** Op een deel van de locatie (de opgelichte kavel) gelden restricties voor woningbouw in verband met geluid van het onderstation. Om hier te mogen wonen moeten aanvullende maatregelen tegen de akoestiek worden getroffen (denk aan dove gevels etc).

Gemeente Amsterdam

## Voorkeurslocatie

Onderstaand een vergelijking van de 4 locaties op hoofdpunten en een voorstel voor locatie.

| Criteria / Locaties | 5.1,5 | 4. Makerskade |
|---|---|---|
| Beschikbaar (wanneer land) | | 2023 |
| Zettingsgereed (wanneer?) | | jan-23 |
| Hoofdnet K&L (wanneer aanwezig) | | juni 25 (inclusief WKO) |
| Versnelde aanleg K&L mogelijk | | ntb, deels mogelijk |
| Verstoring infraontwikkeling | | ja |
| Tot wanneer is de locatie beschikbaar volgens ontwikkelstrategie | | nog geen ontwikkelstrategie, bestemming bedrijvigheid gecombineerd met wonen |
| Kwaliteit en sociale veiligheid | | Naast sportpark, zuidelijke natuurbaai, langzaamverkeerverbinding met CE vanafaug '25 |
| Risico's | | ontwikkeling Makerskade op slot ipv organisch ontwikkelen, aanvullende akoestische maatregelen |

| **Criteria / Locaties** | 5.1,5 | **4 - Makerskade** |
|---|---|---|
| Kosten beheer maaiveld<br>*(- is hoge kosten in zettingsgevoelig gebied, + is weinig kosten bij minder zettingsgevoelig gebied)* | | o |
| Duur tot hoofdnet KL gereed<br>*(+ is snel, - is langzaam)* | | o |
| Kosten tijdelijke aanleg<br>*(+ is weinig risico op breuk en lage kosten, - is veel risico op breuk en hoge kosten)* | | - |
| Impact op woningbouw ontwikkeling volgens ontwikkelstrategie<br>*(- veel impact, + weinig impact)* | | + |
| Impact op duurzaamheids-doelstelling Strandeiland<br>*(- veel impact, + weinig impact)* | | o |
| Leefbaarheid, veiligheid en kwaliteit<br>*(- laag, + hoog)* | | + |
| Nabijheid bestaande voorzieningen en bewoners (+ *dichtbij, - is verder weg)* | | ++ |
| Bereikbaarheid tot bestaande OV-halte<br>(+ *dichtbij, - is verder weg)* | | o |
| Langzaam verkeer verbinding in toekomst<br>(+ *dichtbij, - is verder weg)* | | + |
| Sport nabij in toekomst<br>(+ *dichtbij, - is verder weg)* | | o |
| Winkels nabij in bestaande situatie<br>(+ *dichtbij, - is verder weg)* | | + |

Gemeente Amsterdam

## Voorkeurslocatie

5.1.5 [redacted]

5.1.5 [redacted]

Gemeente Amsterdam

5.1.5 [redacted]

5.1.5 [redacted]

5.1.5 [redacted]

5.1.5 [redacted]

1. 5.1.5 [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]

5.1.5 [redacted]

Gemeente
Amsterdam

5.1,5

5.1
,5

5.1,5

1.

Gemeente Amsterdam

3. 5.1.5 [redacted]

4. [redacted]

5. [redacted]

5.1.5 [redacted]