



## **BIJLAGE: ALGEMENE BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIGE PLANVORMING 1<sup>E</sup> FASE IJBURG**

De gemeenteraad stemde in 1996, op grond van Het document 'Ontwerp voor IJburg, nota van uitgangspunten' (NvU; mei 1996) in met de bouw van IJburg. Hierin zijn de contouren voor deze wijk met 18.000 woningen in het IJmeer uiteengezet.

Wegens de omvang van het gebied en de gefaseerde bebouwing van IJburg is de stedenbouwkundige planvorming in de loop der jaren nader uitgewerkt. Nadat er voor het Haveneiland en het Steigereiland Stedenbouwkundige Programma's van Eisen (SPvE) zijn opgesteld, zijn er Stedenbouwkundige plannen (SP) gemaakt. Het Haveneiland en de Rieteilanden liepen hierbij voor op het Steigereiland. Voor het Diemerpark is geen stedenbouwkundig plan opgesteld.

In dit hoofdstuk worden de voor het bestemmingsplan relevante delen van de stedenbouwkundige plannen voor IJburg 1<sup>e</sup> fase behandeld. In Deel III van deze vooranalyse komen de stedenbouwkundige deelplannen, die als uitwerking van de stedenbouwkundige plannen zijn opgesteld, aan de orde.

### **1 Stedenbouwkundige planvorming Haveneiland en de Rieteilanden - algemeen**

Voor het Haveneiland en de Rieteilanden zijn in september 1994 een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE), in mei 1997 een stedenbouwkundig programma van eisen extra (SPvE+) en in januari 1998 een globaal stedenbouwkundig plan (GSP) vastgesteld.

#### *stedenbouwkundige opzet*

Door de ligging direct aan het IJmeer is de noordelijke oeverlijn de ruwe zijde van Haveneiland en Rieteilanden, waar de dynamiek van het IJmeer zich doorzet in een labyrintische waterwereld. De zuidelijke oeverlijn van is de luwe zijde, met een zachte over en een grilliger verloop. De ruwe en de luwe zijde zijn met elkaar verbonden door dwarslanen.

Aan de ruwe zijde ligt de maritieme zone met een boulevard en, evenwijdig daaraan, een binnengracht.

Door Haveneiland loopt een stadsstraat met daarlangs, aan de noordzijde, stadskavels met voorzieningen en een stedelijk karakter. Tussen de stadsstraat en de maritieme zone ligt de binnenwereld. De binnenwereld heeft een stedelijke structuur en is door een waterstelsel en groenzones georiënteerd op de stadsstraat en de maritieme zone. De binnenwereld is gevarieerd bebouwd.

Zuidelijk van de stadsstraat ligt de waterwereld die zich uitstrekt tot op de Rieteilanden. De kavels direct een de stadsstraat zijn gevarieerd in diepte en daardoor ook in woningtype. Tussen Haveneiland en de Rieteilanden loopt de Groene Tunnel: een oost-west gerichte water- en groenzone. De noordrand daarvan is strakker vormgegeven en hoger bebouwd dan de zuidrand, om het onderscheid tussen Haveneiland en de Rieteilanden te benadrukken.

In het GSP zijn stedenbouwkundige spelregels opgenomen. Voor de nu voorliggende opgave voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zijn de volgende regels van belang:

- het stelsel van plinten en kades vormt een 'printplaat' waarop anderen het plan verder kunnen ontwikkelen;



- in de woonbuurt wordt naast het plintmotief geen uitspraken gedaan over de daklijn of het gevelvlak. Er wordt alleen door een bepaald (minimum of maximum) percentage bebouwing op de plint aangegeven of de nadruk ligt op en wand met af en toe een onderbreking of op een groene wand met veel tuinen en af en toe bebouwing;
- de contour bindt de gebouwen en tuinmuren en andere elementen;
- voor de verdere ontwikkeling van vlakken boven of direct achter de plint formuleert het GSP geen regels, behalve langs de hoofdstructuur. Een levendige gevel is uitgangspunt, waarbij erkers, loggia's en dergelijke mogelijk zijn: er wordt een gevelzone gedefinieerd waarvan een bepaald percentage bebouwd mag worden, door uithollen (loggia's) of uitbouwen (balkon, erkers). Per deelgebied worden gevelprofielen bepaald;
- de hoogte van de gevelvlakken langs de hoofdstructuur is niet gefixeerd, per deelgebied is sprake van een bandbreedte: een gemiddelde bouwhoogte met afwijkingen van doorgaans één verdieping meer of minder. Langs de belangrijkste hoofdstructuur is echter wel de hoogte van de daklijn bepaald, waaronder uitholling mogelijk is en boven de daklijn (terugliggend) extra volumes kunnen uitsteken.

Deze spelregels zijn vertaald naar een plankaart en een beeldkarakteristiek met spelregels per zone (maritieme zone, middengebied, havenkwartier, stadsstraat, rieteilanden en oostpunt). Dit is in een Nota van Randvoorwaarden compact samengevat voor de ontwikkelende partijen.

#### *functionele opzet*

Haveneiland en de Rieteilanden bestaan overwegend uit woningen. Andere functies kunnen niet losgezien worden van het Centrumgebied en andere delen van IJburg. In de ontwikkeling van niet-woonfuncties zal de rol van het hoofdcentrum in de loop der tijd belangrijker worden.

Na voltooiing van IJburg zijn winkels geconcentreerd in drie centra: één op het Strandeiland, één in het Centrumgebied en één in het westelijk deel van het Haveneiland rond de eerste tramhalte. De ligging bij de haltes van openbaar vervoer en de hoofdverkeerswegen is bepalend. Binnen de hiërarchie van deze centra is het centrum op het Haveneiland een buurtwinkelcentrum waarmee tevens Steigereiland en de Rieteilanden worden bediend, met een omvang van ca. 5.000 m<sup>2</sup> bvo aan winkels, horeca en baliefuncties.

Ook het onderwijs- en het medische programma is buurtgericht. Grotere sportvoorzieningen voor geheel IJburg zijn voorzien op de Diemerzeedijk, minder georganiseerde sporten kunnen zoveel mogelijk in de buurt van de woning beoefend worden.

Voor groen wordt uitgegaan van een harde norm van 16 m<sup>2</sup> per woning.

Voor kantoren en bedrijven geldt het uitgangspunt dat deze sterk gemengd worden in het gebied. In de richting van het hoofdcentrumgebied nemen kantoren in omvang toe. Voor zover bedrijfsruimten langs de stadsstraat nog niet hun uiteindelijke gebruikers hebben gevonden, kunnen de ruimtes worden ingezet voor tijdelijke maatschappelijk functies. Op het bedrijventerrein is ruimte voor bedrijven in milieucategorie I tot en met III.

Er moet kunnen worden ingespeeld op tendensen, waarvoor flexibiliteit in positie en menging bestaat. Een regel is in dat verband dat langs de stadsstraat (noordzijde) en de boulevard een minimale verdiepingshoogte van 3,5 meter geldt voor de eerste bouwlaag. Aan de zuidzijde geldt dit minimum voor een gevellengte van 10 meter vanuit elke hoek.



In het GSP is op pagina 75 een kaart en een tabel opgenomen waaruit blijkt welke programma's niet-wonen in de onderscheiden deelgebieden (indicatief) geprojecteerd worden.

## **2 Haveneiland de Rieteilanden West (9 februari 2000)**

### *stedenbouwkundige opzet*

Kenmerkend is het raster van straten met (bouw)blokken en groene pleinen dat wordt doorsneden door een interne waterstructuur die grotendeels bevaarbaar is. Het stedenbouwkundig plan geeft binnen dat raster bouwregels die de kwaliteit van de stedenbouwkundige deelplannen moet garanderen. De bouwregels hebben voornamelijk betrekking op het proces om te komen tot stedenbouwkundige uitwerkingen per blok. De voor het nieuwe bestemmingsplan belangrijkste inhoudelijke bouwregels zijn:

1. de minimale bouwhoogte van 3 bouwlagen (10 meter) op Haveneiland;
2. de maximum bouwhoogte op Haveneiland van 5 lagen en voor maximaal 10% van de omtrek van een bouwblok tot 6 en in de rand van het bouwblok incidenteel 8 lagen;
3. de maximum bouwhoogte op de Rieteilanden van 3 lagen met als uitzondering de blokken op de kop van Grote Rieteiland met 5 lagen;
4. de vrijstelling van de maximale bouwhoogte voor de solids tot 32 meter;
5. de 'margezone' van 1,20 m. breedte, behalve langs de IJburglaan. De marge zorgt voor een zekere distantie tussen gebouw en straat. Die afstand maakt het mogelijk aan de straat te wonen of kleine niveauverschillen tussen begane grondvloer en straat te overbruggen. De marge hoort bij het uitgeefbare gebied;
6. bouwblokken worden in principe in de rooilijn gebouwd;
7. de verdiepingshoogte van de begane grond is tenminste 3,5 meter.

### *functionele opzet*

Op pagina 22 is een tabel met de taakstellende programma's per bouwblok weergegeven en op pagina 26 een verdere uitsplitsing van het voorzieningenprogramma per bouwblok. De voorzieningen zijn gespreid in het gebied opgenomen. Functioneel samenhangende voorzieningen worden wel geclusterd, maar van concentratie op één fysieke plek is geen sprake. Alle voorzieningen liggen aan de hoofdstructuur, dat wil zeggen aan de boulevard Noord, de stadsstraat, de vizieren en rond de parkjes. Daarnaast is er de programmatische flexibiliteit in de vorm van drie solids (de blokken 1, 13A en 18). Het winkelvloeroppervlak is in dit plan vergroot naar 5.500 m<sup>2</sup>.

## **3 Stedenbouwkundig Plan Haveneiland en Rieteiland Oost (maart 2004)**

### *algemeen*

De ruimtelijke opzet is een voortzetting van die van Haveneiland West, een raster met stevige blokken. De kracht van deze opzet ligt in de eenvoud en flexibiliteit; afhankelijk van de (economische) omstandigheden, kan een optimale mix worden gerealiseerd waarbij het accent kan liggen op eengezinswoningen, appartementen, en/of commerciële voorzieningen. Zoals de verwachtingen nu zijn, wordt 60% van de ca. 2.642 woningen in laagbouw uitgevoerd. Het voorzieningenprogramma is zeer divers en omvangrijk: 110.000 m<sup>2</sup> bvo.

De Binnenhaven van het Haveneiland staat in verbinding met het binnenwater, en heeft via een sluis een verbinding met het IJmeer. De haven heeft vooral een functie voor bewoners van het Haveneiland met een 'kleine' boot. Doordat incidenteel wat grotere, bijzondere schepen of een charterschip afmeert, heeft de haven een grote attractie waarde. Het



'landprogramma' (horeca, winkel voor scheepsbenodigdheden, sanitaire voorzieningen, Havengebouw en dergelijke) wordt in overeenstemming gebracht met de functie en grootte van de haven. De wijze van beheer en exploitatie van de haven op Haveneiland Oost wordt afgestemd op de haven van het Centrumeiland.

#### *stedenbouwkundige opzet*

De verdiepingshoogte van de begane grond van 3,5 meter bruto is alleen nog voorgeschreven langs de IJburg- en Pampuslaan, de Noordkade, het park en de Binnenhaven (in plaats van langs alle straten).

Ook op Haveneiland en Rieteiland Oost is de 'margezone' van 1,20 m. breedte ingesteld. De margestrook ontbreekt langs de IJburg- en Pampuslaan en de Binnenhaven. Aan de zuid- en oostrand van Haveneiland Oost is de margestrook 3 m. breed.

Op pagina 20 zijn de minimale en maximale bouwhoogten van de bouwblokken weergegeven. Nadere regels en (voorkeur)locaties van de voorzieningen zijn op de Korrelkaart en de kaart met het voorzieningenprogramma aangegeven. Daarnaast gelden de volgende, voor het nieuwe bestemmingsplan relevante, randvoorwaarden voor het ontwerp van de bouwblokken:

1. De maximum bouwhoogte voor Haveneiland Oost is 8 lagen; voor de woningen aan de zuidrand van het Haveneiland Oost is dit 6 lagen. Dit is de maximum bouwhoogte die in het bestemmingsplan IJburg eerste fase is vastgelegd. De bebouwingshoogte van het Rieteiland Oost is maximaal 4 lagen.  
Rond het park (in afmeting vergelijkbaar met het Sarphatipark) en langs de Noordkade, IJburg- en Pampuslaan en de haven, is aanleiding tot bebouwing in 4 of meer bouwlagen. De overige gebieden worden voornamelijk met eengezinswoningen in 3 lagen bebouwd, incidenteel in 2 of meer dan 4 lagen. De dimensionering van de Binnenhaven maakt het mogelijk dat bij een bebouwing van 6 à 8 lagen een echte binnenhaven ontstaat;
2. De verdiepingshoogte van de begane grond aan de IJburg- en Pampuslaan, de Binnenhaven, rond het park en aan de Noordkade is minimaal 3,5 meter (bruto);
3. Per lange zijde is er minimaal één toegang tot het blokinterieur. De binnengebieden die openbaar zijn, zijn maar op enkele weloverwogen plaatsen vanaf de straat bereikbaar. Een extra toegang maakt deze 'binnenwereld' voor met name de voetganger interessanter, beter toegankelijk;
4. De openbare binnengebieden van de blokken zijn rustig en autovrij;
5. De enige stedenbouwkundige randvoorwaarde voor het Rieteiland Oost is de verkaveling. Op het Rieteiland zijn 100 kavels van circa 9 meter breed en circa 50 meter diep. Dat maakt het mogelijk een vrijstaand huis te bouwen, een huis op één van de kavelgrenzen te zetten of met blinde muren 9 meter breed de volle kavelbreedte te beslaan. Aan de waterzijde grenst de tuin aan het afsluitbare inspectiepad. Bij nagenoeg gelijke condities voor alle kavels is er vrijheid van keuze in het type huis en in de situering ervan op de kavel.

#### *functionele opzet*

De kantoren, bedrijven en een beperkt aandeel detailhandel- en horecafuncties worden op diverse locaties gerealiseerd, merendeels geconcentreerd in de volgende gebieden:

- Pampuslaan: 2.500 m<sup>2</sup> bvo bedrijven onder de woningen waarvan een beperkt deel omgezet kan worden in ondersteunende horeca en detailhandel;
- IJburglaan: 0 tot 2.500 m<sup>2</sup> bvo bedrijven onder de woningen waarvan een beperkt deel omgezet kan worden in ondersteunende horeca en detailhandel;
- Rond de Binnenhaven: 13.000 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte waarvan 10.000 m<sup>2</sup> bvo zonder menging met woningen en 37.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte. In beperkte mate zijn



aanvullende commerciële voorzieningen (horeca, kleinschalige detailhandel, reservering kinderdagverblijf) mogelijk om het verblijfsklimaat te versterken en de havenfunctie te ondersteunen. Randvoorwaarde hierbij is dat deze ondersteunende functies geen concurrentie met de voorzieningen op het Centumeiland en Haveneiland West mogen vormen;

- In de overige gebieden wordt 5.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren gerealiseerd.

Op pagina 13 is een tabel met de taakstellende programma's voor maatschappelijke voorzieningen per bouwblok weergegeven.

## 4 Steigereiland

### 3.4.1 Stedenbouwkundig plan Steigereilanden (september 2000)

#### *stedenbouwkundige opzet*

De ligging tussen het ruwe water van het IJmeer en het luwe water langs de Diemerzeedijk betekent voor het Steigereiland dat er, net als bij het Haveneiland, verschillende condities aan de noord- en de zuidkant van het eiland ontstaan. Deze zijn mede aanleiding voor de verschillende woonmilieus in de buurten op het land.

De Noordbuurt is een kleine enclave omringd door water. Hier ontstaat achter de waterkering aan de noordkant een compact, introvert stadje met smalle straten die beschutting bieden tegen wind en golven.

Direct ten noorden van de Steigerdam ligt een grote locatie voor drijvend wonen (Waterbuurt).

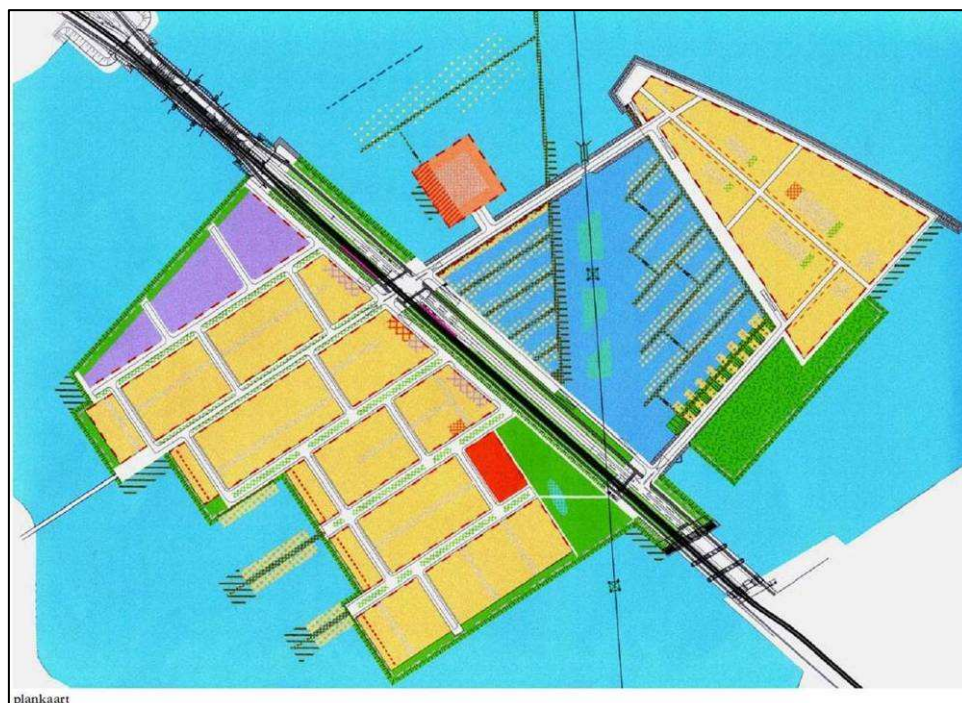
In de Zuidbuurt, aan de luwe zijde, is de bebouwingsstructuur open en minder stedelijk. Het karakter van de buurt wordt bepaald door lange groene lanen tussen de Steigerdam en Steigerbaai. Aan de westkant ligt het bedrijventerrein.

Het centrale element van het waterplein, de Waterbuurt en het Steigereiland is het Sluishuis, een sculpturaal blok dat met een maximale hoogte van 12 lagen te midden van de drijvende wereld staat. Dit element vormt het ruimtelijk zwaartepunt van de verschillende onderdelen van het Steigereiland en markeert de entree van IJburg. Daarnaast bewerkstelligt het ook de schaa sprong naar de oostpunt van het Zeeburgereiland en de daar geplande nieuwe ontwikkelingen.

In de NvU IJburg wordt het Steigereiland omschreven als 'de kraamkamer' van IJburg. Binnen IJburg zou met name het Steigereiland ruimte moeten bieden aan verschillende experimentele woonvormen zoals drijvend wonen. In het SPvE Steigereiland is dit concept nader uitgewerkt. Hierbij is het accent vooral komen te liggen op bijzondere vormen van opdrachtgeverschap zoals collectieve initiatieven en individueel opdrachtgeverschap. Het doel van de zelfbouw (individueel opdrachtgeverschap) op het Steigereiland is het realiseren van individuele woonwensen, die niet in het normale projectmatige aanbod aan bod komen.

Individuele opdrachtgevers hebben de ruimte gekregen in de buurten waar bij een relatief lage woondichtheid vrijstaande en andere vormen van individuele huizen of drijvende woningen mogelijk zijn. Om de individuele ontwikkelingen ruimte te geven bij de Zuidbuurt een welstandsvrij gebied. Projectmatig ontwikkelen was nog wel nodig bij complexe bouwopgaven, sociale woningbouw en hogere dichtheden. Ook daar was het experimentele karakter van het eiland uitgangspunt, door de toepassing van verschillende vormen van klantgericht bouwen zoals casco, flexibele en uitbreidbare woningen enz.

De plankaart en stedenbouwkundige regels bevatten de ruimtelijke en programmatische elementen van het ontwerp. Deze zijn in het SP vastgelegd en in stedenbouwkundige deelplannen verder uitgewerkt.



Afbeelding:  
stedenbouwkundige  
plankaart  
Steigereiland

### *functionele opzet*

Ruimtelijk zijn er drie mogelijkheden voor werken op het Steigereiland: werken aan huis, bedrijfsruimten onder woningen en bedrijfs- en kantoorruimten in aparte gebouwen.

Door het voorschrijven van een verhoogde begane grond verdieping wordt een deel van de woningen op het Steigereiland geschikt gemaakt voor praktijk- atelier- of bedrijfswoning. Het gaat hierbij om de volgende locaties: de gehele Noordbuurt, het Sluishuis, de platformwoningen aan de Dwarslaan en de bebouwing langs de Steigerdam met het eerste deel van de aangrenzende lanen.

Voor de bebouwing langs de zuidzijde van de Steigerdam geldt dat de helft van de ruimten los van de bovenliggende woningen als bedrijfs- of praktijkruimte kan worden verkocht of verhuurd. De andere helft van de begane grond ruimtes kan als woning worden ontwikkeld. Een volledige rij bedrijvigheid en publieksfuncties levert in de avonduren immers een minder prettige looproute op. Al met al is aan de Steigerdam circa 2000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak voorzien. Voor de invulling werd gedacht aan consumentverzorgende en medische voorzieningen, horeca en overige bedrijvigheid tot en met milieucategorie II. In de bedrijfsruimten is tevens detailhandel toegestaan.

Aan de westkant van het eiland is, in de geluidzone van de A10, een bedrijventerrein van circa 1,5 hectare gesitueerd. Dit kleine bedrijventerrein bestaat uit een mix van kantoren, bedrijven en kantoorachtige bedrijvigheid in circa 8 bedrijfs- en kantoorverzamelgebouwen. Afhankelijk van het vloeroppervlak zijn één of twee gebouwen gereserveerd voor broedplaatsfuncties. Uitgangspunt voor de bedrijventerrein is de volgende verdeling naar vloeroppervlak:

- 12.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren-showroom;



- 13.000 m2 bvo kantoren-bedrijven;
- 6.000 m2 bvo broedplaatsfuncties.