

03g-03

Bijlage

Ontwerp voor IJburg

nota van uitgangspunten

Projectbureau IJburg

Amsterdam, mei 1996

Deze bijlage van de Nota van Uitgangspunten *Ontwerp voor IJburg*
is een uitgave van het projectbureau IJburg

Inhoudsopgave

1 Voorzieningen, kantoren en bedrijven

- A Onderwijs
- B Bedrijven
- C Kantoren
- D Winkels c.a.
- E Sociaal-culturele voorzieningen
- F Medische en sociaal-medische voorzieningen
- G Cultuur
- H Religie/levensbeschouwing
- I Maatschappelijke dienstverlening
- J Sport, recreatie en groen
- K Overheid en nutsvoorzieningen

- L Nog niet opgenomen voorzieningen
- M Flexibiliteit
- N Fasering en tijdelijke functies
- O Tabellen

2 Wonen

- Verkavelingsstempels
- Voorbeeldscenario

3 Profielen

- Wegprofielen
- Land-water profielen

1 Voorzieningen, kantoren en bedrijven

Inleiding 2

- A Onderwijs**
 - 1 Algemeen
 - 2 Basisonderwijs
 - 3 Voortgezet onderwijs
 - 4 Middelbaar beroepsonderwijs
- B Bedrijven**
- C Kantoren**
- D Winkels c.a.**
- E Sociaal-culturele voorzieningen**
 - 1 Peuterspeelzalen
 - 2 Na-schoolse opvang
 - 3 Kinderdagverblijven
 - 4 Welzijnscentra
 - 5 Bibliotheek
- F Medische en sociaal-medische voorzieningen**
 - 1. Gezondheidszorg
 - 2 Overige functies
 - 3 Bijzondere woonvormen
- G Cultuur**
- H Religie/levensbeschouwing**
- I Maatschappelijke dienstverlening**
- J Sport, recreatie en groen**
 - 1 Sport en recreatie
 - 2 Groen : wijkgroen en woonomgevingsgroen
- K Overheid en nutsvoorzieningen**
- L Nog niet opgenomen voorzieningen**
- M Flexibiliteit**
- N Fasering en tijdelijke functies**
- O Tabellen**

A Onderwijs

Inleiding

In dit stuk wordt weergegeven hoe het ruimtebeslag werd bepaald van voorzieningen, kantoren en bedrijven zoals opgenomen in de *Nota van Uitgangspunten*.

Van alle voorzieningen wordt, voorzover bekend, een beknopte omschrijving gegeven, met een indicatie van het vloeroppervlak (= bruto vloeroppervlak = b.v.o.), het bebouwd oppervlak (afhankelijk van stapeling), de kavel (= uit te geven terrein = netto terrein) en het bruto terrein (= ruimtebeslag inclusief toe te rekenen openbaar gebied).

Er valt een onderscheid te maken in drie categoriën:

- het “harde” programma, waarvoor al concrete ruimteclaims in het plangebied worden opgenomen. Hierover gaat deze notitie.
- het “zachte” programma, waarvan vestiging nog onzeker is en/of waarover nog te weinig gegevens bekend zijn. Deze worden opgesomd in de op een na laatste paragraaf.
- een reserve “onvoorzien” voor nog niet bekende of benoembare voorzieningen.

Hierover valt per definitie nog niets te zeggen behalve dat wordt aangegeven waar nog extra ruimte in het plan zit.

1 Algemeen

Op basis van het uiteindelijke woningaantal in IJburg en een daaraan gekoppelde globale bevolkingsraming is een behoefte aan diverse onderwijsvormen voor de wijk zelf aan te geven. Het gaat daarbij om basisonderwijs en vormen van voortgezet onderwijs. Daarnaast is vestiging van andere instellingen, bijvoorbeeld van het hoger en wetenschappelijk onderwijs, wel mogelijk en ook wenselijk; deze hebben dan echter een stedelijk of regionaal bereik; ze zijn niet specifiek voor de IJburgers bedoeld maar kunnen een bijdrage leveren aan de diversificatie van functies in het gebied en aanvullend zijn op voorzieningen in de regio. Een programma hiervoor is nog niet aan te geven.

In de volgende planfasen wordt gekoppeld aan de fasering en typering van op te leveren woningen een meer nauwkeurige bevolkingsprognose opgesteld waarmee ook de basisbehoefte aan onderwijsvoorzieningen op verschillende momenten scherper in beeld zal komen.

2 Basisonderwijs

Volgens de norm wordt in een nieuwbouwsituatie gerekend met 20 leerlingen per 100 woningen; hierin is niet verwerkt de piek die in de aanvangsperiode optreedt door de instroming en groei van jonge gezinnen. Ook is nog geen rekening gehouden met vormen van speciaal onderwijs, die in het algemeen meer ruimte vragen dan gewoon basisonderwijs. De 18.000 woningen van IJburg leveren dan circa 3600 leerlingen op; bij een groepsgrootte van 30 leerlingen en 16 groepen per school zijn dan 8 basisscholen nodig. In het programma wordt thans in de ruimtereservering rekening gehouden met 5 clusters van 2 scholen, een marge van 2 scholen die ingezet kan worden indien de bevolkingsomvang

hoger uitvalt, dan zijn ook structureel meer scholen noodzakelijk. Ook kan gedacht worden aan het speciaal onderwijs waar nu geen aparte reservering voor is opgenomen. Ter vergelijking is gekeken naar de situatie in Nieuw-Sloten: ook hier is volgens de norm gebouwd. Vanwege de genoemde piek blijkt hier echter een extra ruimtebehoefte van maar liefst 80% bovenop de geraamde capaciteit; deze moet worden opgevangen in tijdelijke noodlokalen.

Voor IJburg zal de piek ongetwijfeld van toepassing zijn, de mate waarin is echter niet precies aan te geven. Noodlokalen moeten op of bij de scholenterreinen kunnen worden geplaatst, hetgeen niet ten koste mag gaan van speelruimte; bij latere opheffing van noodlokalen kan de plek een andere bestemming krijgen. Er wordt voor de piekvang ook gezocht naar elegantere oplossingen zoals schoolwoningen waarmee elders goede ervaringen opgedaan worden. Vanuit het onderwijs is er een voorkeur voor parterrebouw; vanuit de economie van ruimtegebruik zal er echter aandrang tot stapeling zijn. Dat het combineren van scholen met daarboven bijvoorbeeld wonen goed kan blijkt uit verschillende nieuwe projecten in Amsterdam.

Een zekere mate van clustering, tot 3 à 4 scholen, heeft onderwijstechnische voordelen. Omdat per twee scholen een gymzaal kan worden gerealiseerd wordt vooralsnog uitgegaan van clustering van telkens twee scholen. Op deze wijze ontstaat een spreidingsmodel met vier à vijf clusters. De spreiding van scholen wordt uitgewerkt in de volgende planfase als spreiding van woningbouw/bevolking duidelijker is. In ieder geval zal de veilige bereikbaarheid van scholen van de verschillende denominaties daarbij voorop staan.

Per cluster is dan de ruimtereservering als volgt:

scholen:

ruimtebeslag incl. speelruimte
1500-2000 m².

gymzaal:

dubbel gymlokaal (2* 800 m²)
1600 m².

totale kavel:

3400 m² totaal bruto terreinbeslag incl
ontsluiting, parkeren en groen circa
5700 m².

3 Voortgezet onderwijs

Het beleid is gericht op de vorming van brede scholengemeenschappen, dwz alle onderwijsvormen die direct volgen op het basisonderwijs.

Bij een leerlingenpopulatie van 5% van het aantal inwoners moet rekening worden gehouden met ca 2000 leerlingen in IJburg. De ontwikkeling van de schoolpopulatie kan aanvankelijk achterblijven bij de bevolkingsgroei omdat sommige amsterdamse leerlingen hun bestaande school zullen blijven bezoeken als zij naar IJburg verhuizen. Tijdige aanwezigheid van een school in IJburg is echter noodzaak omdat de bereikbaarheid van scholen elders in de stad vanuit IJburg niet onverdeeld gunstig is.

Hoewel ook voorbeelden van kleinere scholengemeenschappen bekend zijn (Amsterdam-Noord, Gaasperdam) wordt hier vooralsnog uitgegaan van één grote vestiging, enigszins centraal in IJburg. Het best is een lokatie in Haveneiland-oost of Strandeiland. In het ruimtebeslag wordt van het laatste uitgegaan. Vanzelfsprekend dient deze vooral per fiets en per openbaar vervoer goed bereikbaar te zijn.

Het ruimtebeslag is als volgt:

vloeroppervlak 20.000 m², bebouwd oppervlak (twee lagen) 10.000 m²,

buitenruimte 10.000 m², totale kavel dus 20.000 m².

Bruto terreinbeslag ca 30.000 m².

4 Middelbaar beroepsonderwijs. (p.m., niet in reservering)

Voor deze onderwijsvorm is pas voldoende draagvlak aanwezig bij 120.000 inwoners, ofwel circa 55.000 woningen. Op zichzelf is IJburg hiervoor dus te klein. Er zijn echter in de hele oostelijke en zuidoostelijke stadssector nagenoeg geen vestigingen. Het beleid is ook hier gericht op ruimtelijke concentratie, waarbij moet worden gedacht aan een omvang van circa 2500 studenten. Mede in samenhang met de ontwikkelingen in het Oostelijk Havengebied en op het Zeeburgereiland moet de mogelijkheid van vestiging in IJburg zeker worden overwogen. Situering bij het openbaar railvervoer is een voorwaarde.

Het ruimtebeslag is als volgt:

vloeroppervlak 25.000 m², kavel eveneens 25.000 m².

Bruto terreinbeslag circa 50.000 m².

B Bedrijven

Vestiging van bedrijven in IJburg brengt differentiatie in het stedelijk milieu, levert werkgelegenheid op voor de bewoners en draagt daardoor bovendien bij aan beperking van de mobiliteit. Synergie van wonen en werken dus.

Het moet gaan om kleinschalige niet-hinderlijke bedrijvigheid die de nabijheid van woningbouw verdraagt en zelfs deels onder woningen kan worden gesitueerd.

Voorlopige taxatie van de markt leert dat een totaal van circa 30.000 m² vloeroppervlak mogelijk is, waarvan circa 1/3 onder

woningen. Daartoe mochten op geëigende plekken woonblokken worden gerealiseerd met verhoogde onderstukken, bijvoorbeeld in aansluiting op winkelruimten in de centra.

De zelfstandige bedrijfsvestigingen zijn te typeren als een bedrijfshal in één laag met een kantoorgedeelte in twee lagen. Ze kunnen voorkomen als vrijstaande paviljoens of als verzamelgebouwen. Er wordt gedacht aan een bedrijfsterrein van 3 hectare te realiseren in de Zuid-Oost punt van het Haveneiland. Hier wordt ongeveer de helft van het totaal te realiseren bedrijfsvloeroppervlak gerealiseerd.

Uitgangspunt is verder parkeren op eigen terrein. Het ruimtebeslag voor de bedrijven en de spreiding is verder af te leiden uit de tabel aan het eind van dit hoofdstuk.

De gemiddelde floor-space-index (fsi) zoals die uit de tabel valt af te leiden, bedraagt 0,88. Hierin is het in onderstukken realiseren van 10.000 van de in totaal 30.000 m² verdisconteerd.

Met betrekking tot de niet-hinderlijkheid moeten wellicht uitzonderingen worden gemaakt voor bijvoorbeeld garagebedrijven, benzinstation(s), en "call a car"-bedrijven. Bijzondere aandacht verdient voorts de op de waterrecreatie gerichte bedrijvigheid; deze zal een bijdrage moeten leveren aan de ontwikkeling van IJburg als "vaardoel" voor de recreatievaart.

In de berekeningen (zie tabel aan eind van dit hoofdstuk) worden de bedrijfsreserveringen toegekend aan de plandelen waar de zelfstandige bedrijfsvestigingen verwacht worden. Dit sluit niet uit dat er in de andere gebieden zoals het hoofdcentrum bedrijven in onderstukken komen.

C Kantoren

De kantoren ondersteunen het stedelijke karakter van met name centrale delen van het plan.

In het marktsegment voor kleinschalige kantoren lijkt de concurrentiepositie van IJburg voorlopig gunstig. Er wordt gerekend met een vloeroppervlak van totaal 100.000 m². Daarvan zal 25.000 in grootschaliger vorm worden uitgevoerd. De typologie van een groot deel van de kantoorgebouwen is zodanig dat ze inwisselbaar zijn voor woningen waarmee afzetrisico's beperkt worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om kantoorgebouwen tot 2500 m² vloer in 5 lagen, een bouwvorm vergelijkbaar met de urban villa. Kantoren boven winkels worden beperkt toegepast: deze hebben geen eigen gezicht, weinig status en zijn daardoor - behalve aan (semi-)overheid- moeilijk verhuurbaar.

Voor de situering van de meer grootschalige kantoren wordt vooral gedacht aan plekken in en rond het centrumgebied waar beide openbaar vervoerslijnen samenkomen. De kleinere eenheden komen in de zogenaamde wisselzones waar ook in hogere dichtheden gebouwd zal worden en kunnen verder verspreid in het woongebied voorkomen.

De kantoren gelegen in het hoofdcentrum kennen een gunstiger floor-space-index (fsi) van 2,0. De andere kantoren kennen een fsi van 1,5. Parkeren op eigen terrein is voor de kantoren uitgangspunt.

Het ruimtegebruik is te vinden in de tabel aan het eind van dit hoofdstuk.

D Winkels c.a.

De structuur van het buurt- en wijkverzorgend voorzieningenapparaat in IJburg wordt vooral bepaald door de winkels, die immers de belangrijkste publiekstrekkers zullen zijn.

Raadpleging van deskundigen uit de ambtelijke en particuliere sector heeft geleid tot een concept met drie centra, waarvan er twee gericht zijn op de dagelijkse behoeften en het hoofdcentrum bovendien een groot aandeel niet-dagelijkse goederen en diensten te bieden heeft. Hierdoor kan worden verwacht dat de consument binnen een acceptabele afstand een compleet assortiment aantreft, terwijl de ondernemer op zijn beurt een voldoende draagvlak vindt om een redelijke omzet te halen.

Het hoofd- of wijkcentrum, met vele branches die eenmalig in IJburg voorkomen, wordt centraal gesitueerd in Haveneiland-oost, in directe relatie met het Metrostation, de tramhalte en de aanloophaven. De beide subcentra komen respectievelijk op het Haveneiland-west en op het Strandeiland, en zijn gekoppeld aan een tram- cq. metrohalte. Voor de opzet van de centra is het uitgangspunt menging van functies en dubbel grondgebruik: woningen boven winkels. Op strategische punten komen de supermarkten als trekkers. Ook diverse niet-commerciële voorzieningen zullen in de centra een plaats krijgen; deze worden afzonderlijk besproken.

Het ruimtelijk programma voor de winkels is als volgt:

- (sub) centra : elk 5000 m2 vloer, waarvan ca 15% horeca, balie etc.
- Parkeren 100 plaatsen = 2500 m2.
- Hoofdcentrum: 15.000 m2 vloer, waarvan ca 20% horeca, balie, etc.
- Parkeren 300 plaatsen = 7500 m2.

Dubbel grondgebruik.

In verband met dubbel grondgebruik van wonen en winkels zijn de (netto) uitgeefbare oppervlakten in de tabel aan het eind van dit hoofdstuk groter dan het brutoruimtebeslag. Voor nadere toelichting wordt naar de grondexploitatie verwezen.

E Sociaal-culturele voorzieningen.

Onder deze verzamelterm vallen functies als wijkcentrum, bibliotheek, welzijnscentrum, vormen van kinderopvang, jongerencentrum, sociëteiten en verenigingsgebouwen. In het programma worden voor alle functies de afzonderlijke ruimteclaims opgenomen. In verband met exploitatie en beheer is een zo effectief mogelijk gebruik van de accommodaties wenselijk, en zal ook gezamenlijk gebruik van ruimten worden nagestreefd. Gedacht kan worden aan combinatie met functies uit de maatschappelijke dienstverlening en/of de religieuze sector. De voorzieningen worden bij voorkeur ondergebracht in of nabij de drie geprojecteerde centra.

1 Peuterspeelzalen.

Deze zijn bedoeld voor de opvang van kinderen van 2,5 tot 4 jaar en voor 3,5 uur per dag. Ze kunnen worden gecombineerd met basisscholen of welzijnscentra. Uitgangspunt is één lokaal per 1000 woningen. Op de vijf scholenclusters is dat dus 18 lokalen. In verband met de piek moet een zekere overmaat aan ruimte beschikbaar zijn voor tijdelijke lokalen; deze ruimte kan op termijn een andere functie krijgen.

Ruimtebeslag permanente accommodatie, per scholencluster:
vloer 450 m2 (één laag), buitenruimte 500 m2, kavel dus 950 m2, bruto terreinbeslag ca 1400 m2.

De peuterspeelzalen worden in deze berekening aan de scholenclusters gekoppeld. In de verdere uitwerking is een goede bereikbaarheid van groot belang en worden ze gespreid over IJburg.

2 Na-schoolse opvang

Voor de na-schoolse opvang worden aan de basisscholen extra lokalen toegevoegd. Met het oog op een effectieve inzet van middelen is koppeling van een peuterspeelzaal aan na-schoolse opvang van kinderen van 4-7 jaar mogelijk. Ook is opname in een welzijnscentrum denkbaar. Voorwaarde is dat alle scholen aangesloten zijn op een na-schoolse opvangvoorziening en deze veilig bereikbaar is.

3 Kinderdagverblijven

Deze zijn bedoeld voor kinderen van 0-4 jaar. Normatief is per 2500-3000 woningen één kinderdagverblijf nodig. De omvang van kinderdagverblijven loopt erg uiteen. In IJburg gaan we vooralsnog uit van 6 á 7 vestigingen. Een beperkt aantal hiervan zal met inzet van overheidsmiddelen worden gerealiseerd. Situering nabij basisschool, winkelcentrum, en openbaar vervoer. Ook hier moet rekening worden gehouden met tijdelijke ruimte voor de piekopvang in de eerste jaren.

Het ruimtebeslag van een permanente accommodatie is:
vloer 700 m2, bebouwd 350 m2 (2 lagen), kavel 650 m2 waarvan buitenruimte 300 m2, bruto terreinbeslag ca 1250 m2.

4 Welzijnscentra

Bedoeld om onderdak te verschaffen aan initiatieven en activiteiten in de recreatieve en educatieve sfeer. Volgens de norm 800 m2 per 5000-8000 woningen. Ter bepaling van het ruimtebeslag wordt een model gehanteerd met één welzijnscentrum in elk van de drie centra waarbij het hoofdcentrum afwijkt

omdat zich hier ook de éénmalige voorzieningen voor heel IJburg bevinden. De voorkeur gaat uit naar bouwen in één laag, hoewel (deels) twee lagen niet perse is uitgesloten; combinatie met woningbouw is niet goed mogelijk.

Het ruimtebeslag per eenheid is als volgt:
vloer 900 m2, bebouwd 900 m2, kavel 1200 m2, bruto terreinbeslag 2400 m2.

Zoals vermeld wordt aan logische combinatievormen gedacht zoals het opnemen van kinderopvangvoorzieningen.

Specifiek voor ouderen moet nog aan de volgende functies ruimte worden geboden:

- wijkpost voor ouderen;
- eettafel voor ouderen;
- burenhulpdienst.

Er wordt uitgegaan van drie van deze voorzieningen, in ieder welzijnscentrum één.

Het ruimtebeslag per eenheid is:
vloer 400 m2, kavel 600 m2 en 1000 m2 bruto terrein.

Uitgaande van een combinatie met andere functies wordt in het ruimtegebruik de helft van de genoemde (netto-en bruto) maten gehanteerd.

In het hoofdcentrum wordt gedacht aan het combineren van het welzijnscentrum met een ruimte voor cultuur, horeca en zalenverhuur. Door ook de bibliotheek en een dependance van het stadsdeelkantoor hieraan te koppelen ontstaat een voorziening die past in dit meest stedelijke deel van IJburg.

5 Bibliotheek

Naar verwachting zal IJburg in de eindfase (ca 40.000 inw) voldoende draagvlak bieden voor een regio bibliotheek. Deze moet centraal in de wijk gesitueerd zijn, dwz in het hoofdcentrum, en goed bereikbaar met de fiets en per openbaar vervoer. Kan eventueel

gecombineerd worden met woningbouw, vergelijkbaar met winkels.

Oppervlaktegegevens bibliotheek :
vloer 1200 m², bebouwd (2 lgn)
600 m², kavel 750 m², bruto terrein
ca 1700 m².

In de tabel worden de sociaal culturele voorzieningen onder welzijn en cultuur gegroepeerd.

F Medische en sociaal-medische voorzieningen.

1 Gezondheidszorg.

Hieronder worden verstaan de alle functies in de lichamelijke en geestelijke (eerstelijns) gezondheidszorg. Deze kunnen zowel individueel als collectief gevestigd zijn, dat wil zeggen van praktijk aan huis via groeps- en verzamelpraktijk tot gezondheidscentrum. Ze kunnen eventueel worden gecombineerd met andere vormen van maatschappelijke dienstverlening.

Uitgaande van de veronderstelling dat voor de vrije beroepen beide vestigingsvormen ongeveer 50/50 zullen voorkomen is het volgende programma op te stellen:
ruimte in gezondheidscentrum

(vloeroppervlakte)

- huisarts	
(1/2000inw = 20)	10 * 75 = 750 m ²
- tandarts	
(1/2000 inw = 20)	10 * 75 = 750 m ²
- fysiotherapie	
(1/2500 inw = 16)	8 * 75 = 600 m ²
- kruiswerk	
(1 maal)	1 * 100 = 100 m ²
- informatieverstrekking c.d.	
	1 * 75 = 75 m ²
- consultatiebureau	
(1 maal)	1 * 100 = 300 m ²
- Totaal	2575 m ²

Bij stapeling in twee lagen is het bebouwd oppervlak totaal ca. 1300 m², kavel 2600 m², bruto terrein 4700 m².

Wat de spreiding betreft wordt ervan uitgegaan dat de functies gelijkmatig verdeeld worden over de drie centra, waarbij de eenmalig voorkomende functies zo centraal mogelijk moeten liggen dus in het hoofdcentrum van de wijk.

Een en ander leidt tot de volgende ruimteclaims:

in elk buurtcentrum een gezondheidscentrum van ca 750 m² vloeroppervlak; in het hoofdcentrum een grotere vestiging van ca 1100 m².

Dit zijn richtgetallen ter bepaling van de ruimtereservering. Dat een heel ander spreidingspatroon ontstaat is goed denkbaar. Onder de huisartsen is het oprichten van duopraktijken populair. De spreiding van tandartsen is weinig voorspelbaar.

2 Overige functies.

- apotheek: in elk centrum één, op te nemen in winkelareaal. Ruimtebeslag pm.
- dierenarts: norm is 1 op 40.000 woningen. Wellicht is vestiging in IJburg mogelijk. Ruimtebeslag pm.
- tandtechnisch laboratorium: 1 vestiging, in bedrijfsruimte, eventueel onder woningen.
- specialisten: pm, niet bekend
- verloskunde: norm 1 op 40.000 woningen; wellicht vestiging in IJburg mogelijk.
- logopedie: idem.

Een ziekenhuis zal in IJburg waarschijnlijk niet komen. Daarmee worden eisen gesteld aan de bereikbaarheid van woningen en voorzieningen. Bij ongelukken en calamiteiten moeten hulpdiensten binnen de gestelde tijden (ambulance wettelijk binnen 15 minuten) ter plaatse kunnen zijn.

3 Bijzondere woonvormen.

Hieronder kunnen worden verstaan aangepaste en/of beschermde woonvormen en dagopvang voor personen met geestelijk en/of lichamelijk functieverlies en voor bejaarden. Deze dienen te worden geïntegreerd in de woonbuurten.

Ook wordt bij deze categorie genoemd het bejaardenverpleeghuis.

De ruimteclaim hiervoor is nog niet precies te bepalen maar zal onderdeel uitmaken van het woningprogramma.

Bij het uitwerken van de plannen zal net als er eisen ten aanzien van duurzaam bouwen worden gesteld, eisen voor de aanpasbaarheid en toegankelijkheid van de diverse woningen gelden ten behoeve van gehandicapten en ouderen. Hiervoor kunnen de notitie "Richtlijnen kwaliteit Woningbouw Amsterdam" en het "Handboek voor Toegankelijkheid" gehanteerd worden.

G Cultuur

Vooralsnog wordt afgezien van het opnemen van een theater. Wel staat vast dat er behoefte zal zijn aan ruimtes voor podiumkunsten, cursussen en muziekonderwijs.

In volgende fasen wordt voor deze functies ruimte gezocht in andere onderdelen zoals onderwijsgebouwen of sociaal-culturele voorzieningen.

Gebouwen voor levensbeschouwelijke en religieuze activiteiten zijn waarschijnlijk eenvoudig in te zetten voor kleine podiumkunst. Ook kan gedacht worden aan ruimten in de welzijnscentra. Dit wordt in volgende fasen onderzocht.

Cultuurvormen in de openlucht. IJburg leent zich bij uitstek voor bijzondere buitenmanifestaties. We kennen in Nederland bijvoorbeeld een aantal theater/muziekgezelschappen welke spectaculaire voorstellingen

met gebruik van water brengen. In IJburg wordt hiermee rekening gehouden. Geringe ingrepen op de Diemerzeedijk, het strand of het proefeiland zijn hiervoor voldoende, ruimtereservering is niet nodig.

H Religie/levensbeschouwing

Naast de "oude" kerkgenootschappen (R.K., Hervormd, gereformeerd) moet ook ruimte worden geboden aan de "nieuwe" godsdiensten als islam, hindoesme, boeddhisme alsmede meer westerse levensbeschouwelijke stromingen zoals bijvoorbeeld New Age. Behalve ruimten voor de eredienst moet met meerdere ruimten rekening worden gehouden voor de diverse organisaties. Voorlopig kan worden gedacht aan vier reserveringen waarvan twee bij het hoofdcentrum en een bij elk van de buurtcentra.

Vloeroppervlak ca 400 m², bebouwd (1 laag) 400 m², kavel 6002, bruto terrein 1000 m².

I Maatschappelijke dienstverlening.

Hieronder vallen de diverse instanties die met raad en daad bijstand kunnen verlenen aan bewoners die daaraan behoefte hebben. Het gaat om functies die éénmalig voorkomen in het hoofdcentrum zoals:

- algemeen maatschappelijk werk
- buro sociale raadslieden
- bureau rechtshulp

Combinatie met sociaal-culturele of sociaal-medische voorzieningen is goed denkbaar en uit exploitatief oogpunt aantrekkelijk.

Totaal ruimtebeslag:
vloer 250 m², bebouwd 190 m², kavel 350 m², bruto terrein 700 m².

J Sport, recreatie en groen

1 Sport en recreatie

Het streven is er op gericht ook deze voorzieningen zo dicht mogelijk bij de bewoners te brengen, en ze waar mogelijk in de woonwijk op te nemen. Dit laatste is niet goed mogelijk voor de veel ruimte vragende veldsporten die in competitieverband beoefend worden. In verband met exploitatie en beheer worden deze dan ook samengevoegd tot een sportcomplex, waarvoor ruimte wordt gereserveerd in het Diemerzeedijkgebied. Aard en omvang van deze voorziening hangen niet alleen samen met IJburg maar ook met stedelijke ontwikkelingen. De meer kleinschalige voorzieningen en de sporthallen/sportzalen zullen wel in het woongebied worden gesitueerd. Dit geldt uiteraard ook voor de wijk- en buurtparkvoorzieningen.

Op daartoe geschikte locaties aan de oevers kunnen jachthavens en aanloophaven(s) in verschillende omvang worden gesitueerd. De eventuele bijkomende voorzieningen op het land en het ruimtebeslag zijn nog niet bekend.

Ter bepaling van het ruimtegebruik en met het oog op de te verwachten belangstelling vanuit IJburg en de omgeving het volgende indicatieve programma :

Sportcomplex Diemerzeedijk:

- 6 voetbalvelden
- 2 hockeyvelden
- 1 korfbalveld
- 1 handbalveld
- Tennispark
- pm: kantine en kleedruimten, parkeren, loopruimte publiek
- Totaal bruto ruimtebeslag ca 130.000 m².

Sport- en recreatievoorzieningen in het woongebied:

Mede tegen de achtergrond van de stedelijke spreiding is in IJburg draagvlak voor een grote sporthal waar zaalsporten in wedstrijdverband kunnen worden beoefend. Het Zeeburgereiland wordt eveneens overwogen (met het oog op de goede bereikbaarheid vanuit het Oostelijk Havengebied) als locatie voor deze sporthal.

Afmetingen:

Vloer 3000 m²(incl. bijgebouw), bebouwd (1 laag) 3000 m², kavel 3750 m², bruto terreinbeslag ca 5075 m².

Daarnaast zal behoefte bestaan aan twee kleinere zalen voor meer informele en recreatieve sportactiviteiten. Omvang:

vloer 1500 m², bebouwd 1500 m², kavel 2000 m², bruto terrein 2700 m².

Onderzocht moet worden of gezamenlijk gebruik met het basis- en voortgezet onderwijs mogelijk is.

Verder is in IJburg ruimte voor twee tenniscomplexen met elk 10 banen. Eén ervan in het wijkpark op het Strandeiland gelegen. Deze omvang is gebaseerd op optimale exploitatie en beheer; onderzocht kan worden of een kleinschaliger opzet mogelijk is die zich beter laat inpassen in de directe woonomgeving.

Vooralsnog is het ruimtebeslag als volgt:

bebouwing p.m., kavel 12.000 m², bruto terrein 20.000 m².

Voorts is er in het winkel- en bedrijvenareaal natuurlijk ruimte voor commerciële particulier initiatief zoals fitness, sauna, zwembad e.d.

2 Groen : wijkgroen en woonomgevingsgroen

Wijkgroen

Volgens de stedelijke norm is een wijkpark ca 12 ha groot en heeft het een bereik van ca 800 m maximale loopafstand. Het grote park in IJburg heeft een omvang van ca. 15 hectare. Combinatie met andere voorzieningen is mogelijk; daarbij valt te denken aan kleinschalige voorzieningen voor de buurt zoals trimroute, rolschaats/skateboardbaan, klimwand e.d., maar ook aan wat grotere stedelijke voorzieningen zoals een kindboerderij, een strand of een jachthaven. Ook kan het park een omgeving vormen voor de vestiging van een bijzondere stedelijke voorzieningen als een casino.

Woonomgevingsgroen

Buiten beschouwing blijft hier het buurtgroen dat per woning genormeerd is en dat op een nog nader te bepalen wijze als onderdeel van de verkaveling in de woonmilieu wordt opgenomen.

K Overheid en nutsvoorzieningen

Kantoorruimte ten behoeve van gemeentelijke diensten maakt deel uit van het kantoorareaal dat al in het programma is opgenomen. Deze ruimte zal zich in een der centrumgebieden moeten bevinden. Gezien de afstand tot het stadsdeelkantoor Zeeburg (waaronder IJburg komt te vallen) lijkt een dependance in het hoofdcentrum wel noodzakelijk. Verder moet rekening worden gehouden met de volgende buurt/wijkverzorgende vestigingen:

- **politie/wijkteamburo:**
vloer 700 m², bebouwd (2 lagen) 350 m², kavel 1200 m², bruto 2100 m².

- **brandweerpost:**
vloer 1500 m², bebouwd (2 lagen) 750 m², kavel 2250 m², bruto 3750 m².
- **werf stadsdeelwerken:**
kavel 0,5 ha, bruto 1 ha; bebouwing pm.
- **onderstation EBA:**
kavel 4500 m², bruto 5900 m², bebouwing pm
- **telefooncentrale PTT-telecom:**
vloer 800 m², bebouwd 800 m², kavel 1600 m², bruto terrein ca 2200 m².
- **gelijkrichterstations GVB, drie stuks,** elk: 50 m² vloer, 50 m² bebouwd, 75 m² kavel, 150 m² bruto terrein.
- **rioolclustergemaal RWA:**
vloer 100 m², bebouwd 100 m², kavel 125 m², bruto terrein 200 m².

Voor politie en brandweer wordt ruimte in het hoofdcentrum gereserveerd. Gelet op de fasering zal waarschijnlijk op het Haven-eiland bijvoorbeeld een tijdelijke politiepost georganiseerd moeten worden.

L Nog niet opgenomen voorzieningen

Dit zijn voorzieningen die in IJburg mogelijk en/of wenselijk zijn maar die niet persé wijkgebonden zijn óf waarvan vestiging nog onzeker is of waarvan geen gegevens bekend zijn.

Gezondheidszorg, maatschappelijk:

- Buiten-polikliniek
- Verpleeghuis
- Medisch specialisten
- Dierenarts
- Logopedie
- Bejaardenhoven, verzorgingstehuizen, Algemene Dagelijkse Levensbehoeften (ADL) - units
- Verloskunde

Onderwijs:

- School voor Middelbaar Beroeps Onderwijs
- Speciaal onderwijs
- Schoolwerktuinen: ca. 1 hectare bruto terrein.
- Instituten van hoger onderwijs

Sport en recreatie:

- Manege
- Atletiekbaan
- Nuts- en moestuinen
- Jongeren centrum
- Kinderboerderij
- Jachthavens, aanloophavens.
- Speeltuinen

Diversen:

- Kinderopvang 4-12 jaar
- Begraafplaats (park/groen)
- Casino
- Noodlokalen bij basisonderwijs en kinderopvang
- Artoteek
- Opstelvoorziening GVB : 11.000 m² (idem)
- Woonwagenterrein
- Kermisexploitanten

M Flexibiliteit

Ten behoeve van de grondexploitatie zijn aannames gedaan met betrekking tot de spreiding van voorzieningen en ruimtereserveringen ten behoeve van nog onbekende voorzieningen. Deze laatstgenoemde reserveringen beslaan een oppervlak van 6 hectare verdeeld over 4 lokaties de grootste zijn 2 hectare groot.

Op grote en kleine schaal zijn nog veel aanpassingen te verwachten omdat de realiseringstermijn van IJburg lang is.

N Fasering en tijdelijke functies

Alle aandacht bij het realiseren van het programma van de niet-woon functies, is erop gericht deze zo vroeg mogelijk voor de bewoners beschikbaar te hebben. In de Nota wordt daarom gesproken van een vroegtijdig te starten overleg met diverse betrokkenen teneinde de financiële ruimte te scheppen dat dit ook werkelijk gebeurt.

Dit geldt voor de niet-commerciële functies als onderwijs en welzijn maar evengoed voor de commerciële winkel-functies en het in de wijk brengen van bedrijfsfuncties.

In het kader van de eerste uitwerking : het Stedebouwkundig Programma van Eisen voor het Haveneiland wordt een eerste stap in die richting gezet.

0 Tabellen

Op de volgende pagina wordt voor IJburg totaal (tabel 1) en per deelgebied (tabel 2 - 5) aangegeven welk pakket van voorzieningen, bedrijven en kantoren is opgenomen. De Diemerzeedijk is hier buiten beschouwing gebleven.

Het bovengenoemde ruimtebeslag van de voorzieningen, bedrijven en kantoren is nodig om te toetsen of de verschillende gewenste functies en woningen in het nieuw te realiseren gebied ondergebracht kunnen worden. Daarnaast vormen de getallen de input voor de grondexploitatie.

Deze tabellen zijn het resultaat van de ruimteclaims zoals die in het voorgaande werden beschreven, gecombineerd met aannames voor de spreiding welke in het *Ontwerp voor IJburg* worden beschreven.

TABEL 1	IJburg Eilandenrijk totaal eilanden	bvo-totaal m2	netto m2	bruto m2
1	kantoren	100000	62600	78000
2	bedrijven	30000	33800	52200
3	winkels c.a.	25000	35000	17800
4	onderwijs	32300	44200	58400
5	welzijn en cultuur	11100	13600	31600
6	gezondheidszorg	2600	2600	4700
a	levensbeschouwelijk	1600	2400	4500
b	sport/recreatie	7000	30500	35000
c	overheid	2200	10000	11400
d	technisch	1100	6200	6400
	reserve			60000
	<i>totaal</i>		240900	360000

TABEL 2	Haveneiland 2.0	bvo-totaal m2	netto m2	bruto m2
1	kantoren	37500	25100	31200
2	bedrijven	17500	19700	30400
3	winkels c.a.	5000	10000	6600
4	onderwijs	4900	9700	11400
5	welzijn en cultuur	3600	4700	8700
6	gezondheidszorg	800	800	1500
a	levensbeschouwelijk	400	600	1100
b	sport/recreatie	5000	25600	27800
c	overheid		5500	5500
d	technisch	1000	6100	6300
	reserve			20000
	<i>totaal</i>		107800	150500

TABEL 3	Haven-centrum centrumgebied 2.1	bvo-totaal m2	netto m2	bruto m2
1	kantoren	25000	12500	15600
2	bedrijven			
3	winkels c.a.	15000	15000	4600
4	onderwijs	2500	4800	5700
5	welzijn en cultuur	3900	4200	14200
6	gezondheidszorg	1100	1100	1700
a	levensbeschouwelijk	800	1200	2300
b	sport/recreatie			
c	overheid	2200	4500	5900
d	technisch	100	100	100
	reserve			10000
	<i>totaal</i>		43400	60100

TABEL 4	Strandeiland (zw) centrum 3.0	bvo-totaal m2	netto m2	bruto m2
1	kantoren	17500	11700	14600
2	bedrijven	6300	7400	11200
3	winkels c.a.			
4	onderwijs			
5	welzijn en cultuur			
6	gezondheidszorg			
a	levensbeschouwelijk			
b	sport/recreatie			
c	overheid			
d	technisch			
	reserve			10000
	<i>totaal</i>		19100	35800

TABEL 5	Strandeiland midden en oost 3.1	bvo-totaal m2	netto m2	bruto m2
1	kantoren	20000	13400	16600
2	bedrijven	6300	6800	10500
3	winkels c.a.	5000	10000	6600
4	onderwijs	24900	29700	41400
5	welzijn en cultuur	3600	4700	8700
6	gezondheidszorg	800	800	1500
a	levensbeschouwelijk	400	600	1100
b	sport/recreatie	2000	4900	7200
c	overheid			
d	technisch	100	100	100
	reserve			20000
	<i>totaal</i>		71000	113700

2 Wonen

Tabel : voorbeeldscenario woningbouwprogramma per deelgebied

Woningtype	won/ha	Steiger-eiland	Haveneiland		Rieteilanden		Strandeiland			Buiten-eiland	Woonboten	Platforms	TOTAAL	TOTAAL exc woonboten & platforms
			midden	centrum	west	oost	centrum	midden	oost					
Netto oppervlak		22.9 ha	85.8 ha	21.4 ha	10.0 ha	10.8 ha	16.1 ha	65.5 ha	12.3 ha	32.6 ha	15.6 ha	13.7 ha	306.9 ha	277.6 ha
Rijtjeswon. Breed 1a	54.1	6.4% 92	1.9% 104		29.5% 147	4.0% 17		5.0% 183					3.0% 544	3.2% 544
Rijtjeswon. Smal 1b	56.0	5.3% 77			13.5% 67	6.0% 25		32.0% 1172	12.0% 79	23.0% 367			9.9% 1788	10.7% 1788
Herenhuis 2	56.8	5.3% 77			10.0% 50			10.5% 385	12.0% 79	12.0% 192			4.3% 782	4.7% 782
Herenhuis Smal 3a	52.9	3.2% 46	11.0% 602	10.8% 178	22.5% 112		3.0% 40	18.5% 678	7.0% 46				9.4% 1702	10.2% 1702
Herenhuis 3b	56.5	7.5% 108	8.2% 449	3.3% 54			4.0% 54	3.5% 128	10.0% 66	4.0% 64			5.1% 920	5.5% 920
Herenhuis Breed 4	45.9	12.7% 183	19.5% 1068	6.1% 101	9.5% 47		3.0% 40	8.0% 293	7.0% 46	6.0% 96			10.3% 1876	11.2% 1876
2 onder 1 kap 5	39.7	2.1% 30	0.5% 27		7.0% 35	32.0% 135		2.0% 73	6.0% 40	15.0% 239			3.2% 580	3.5% 580
Vrijstaand Comp. 6a	40.3	1.0% 15	0.5% 27		2.0% 10	15.0% 63		1.0% 37	3.0% 20	10.0% 160			1.8% 331	1.9% 331
Vrijstaand Mid. 6b	32.8	2.1% 30	0.5% 27		4.0% 20	15.0% 63		1.0% 37	3.0% 20				1.1% 197	1.2% 197
Vrijstaand Ruim 6c	27.5	1.0% 15	0.5% 27		2.0% 10	15.0% 63		1.0% 37	3.0% 20	10.0% 160			1.8% 331	1.9% 331
BeBo Smal 7	77.5		10.5% 575	10.8% 178			10.0% 135	2.5% 92					5.4% 983	5.9% 983
BeBo Breed 8	71.4		11.5% 630	10.8% 178			10.0% 135	2.5% 92					5.7% 1035	6.2% 1035
Portiekwon. 4 lgn 9	93.5	19.1% 277	8.4% 553					7.0% 256	5.0% 33	10.0% 160			7.1% 1280	7.6% 1280
Portiekwon. 6 lgn 10	94.3	10.7% 154	11.9% 651	31.9% 526			40.0% 538	2.0% 73					10.7% 1945	11.6% 1945
Portiekwon. 8 lgn 11	100.0		7.4% 405	21.0% 347			25.0% 336						6.0% 1089	6.5% 1089
Toren 12	93.5	4.2% 61	2.9% 159					1.5% 55	5.0% 33				1.7% 310	1.8% 310
Urban villa 13	79.4	16.0% 231	1.2% 66	5.3% 87			8.0% 34	5.0% 67	2.0% 73	15.0% 99	10.0% 160		4.5% 822	4.9% 822
Patiowoning 14	47.4	3.2% 46	1.9% 104				5.0% 21			12.0% 79			1.4% 252	1.5% 252
Woonboot Platform	30.0 65.0										100% 469	100% 891	2.6% 469 4.9% 891	
TOTAAL dichtheid		1445 [63]	5475 [64]	1650 [77]	498 [50]	421 [39]	1347 [84]	3663 [56]	662 [54]	1597 [49]	469 [30]	891 [65]	100% 18129 [59]	100% 16769 [60]
Eengezins-woningen		49.9% 721	55.5% 3038	31.0% 512	100% 498	92.0% 388	20.0% 269	85.0% 3113	75.0% 497	80.0% 1277	100% 469		60 % 10872	62 % 10403
Meergezins-woningen		50.1% 724	44.5% 2437	69.0% 1138		8.0% 34	80.0% 1078	15.0% 550	25.0% 165	20.0% 320		100% 891	40 % 7257	38 % 6366

Wonen

Het aspect wonen bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1 verkavelingsstempels
- 2 een voorbeeldscenario

De verkavelingsstempels zijn ontwikkeld op basis van de combinatie van een beperkt aantal voorbeeldwoningtypes met voorbeeldprofielen. Uitdrukkelijk moet worden vermeld dat deze niet als ontwerp bedoeld zijn maar slechts als controlemiddel op het grondgebruik waarop tal van toevoegingen en variaties mogelijk zijn. Het grondgebruik kan uit de verkavelingsstempels worden afgelezen.

Bij het definiëren van de voorbeeldwoningtypes is gezocht naar basistypes die passen binnen de karakters van de eilanden, waarmee in hoge dichtheden kan worden gebouwd en die goed afzetbaar zijn op de woningmarkt.

De stempels bevatten veel grote woningen. De financiële haalbaarheid daarvan, in de verschillende prijsklassen, is nog niet geheel duidelijk. In een verdere uitwerking zal nader moeten worden gestudeerd op woningtypologie, de verdeling van woninggroottes en de haalbaarheid van woningtypes in de verschillende prijsklassen.

Het voorbeeldscenario geeft een beeld van een mogelijke samenstelling van het woningbouwprogramma. Bij het doorrekenen van het scenario is gebruik gemaakt van de voorbeeldwoningtypes en de verkavelingsstempels. Op deze wijze is getoetst of de doelstellingen m.b.t. dichtheid, verdeling financieringscategoricën, verdeling gestapeld/laagbouw enz. haalbaar zijn binnen de gewenste karakters van de eilanden. Dit scenario moet weer niet als hard programma worden gelezen, maar als toets van

de ruimtelijke, financiële en markttechnische haalbaarheid van de programmatische uitgangspunten.

Zo is in het scenario een vrij groot aandeel beneden-bovenwoningen opgenomen. De wenselijkheid daarvan staat nog niet vast. Er zijn nog tal van andere woningtypes denkbaar die zonder verlies van kwaliteit in een relatief hoge dichtheid kunnen worden gebouwd.

Het voorbeeldscenario wordt in de vorm van een tabel weergegeven (links). De verkavelingsstempels staan op de volgende pagina's.

rijtjeswoning breed TYPE 1a

WONING	
breedte x diepte	5.7 x 10.0
aantal lagen	2
oppervlakte G.B.O.	100 m ²
aantal kamers	4
financieringscategorie	middensegment
ontsluitingstype	voordeur a.d. straat

KAVEL:	
goed bezond	5.7 x 19.0 = 108 m ²
minder goed bezond	5.7 x 21.0 = 120 m ²

BUITENRUIMTE:	
achtertuin	51 m ² of 68 m ² (incl. berging)
voortuin	-
(dak)terras	-
patio	-

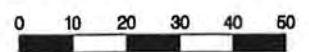
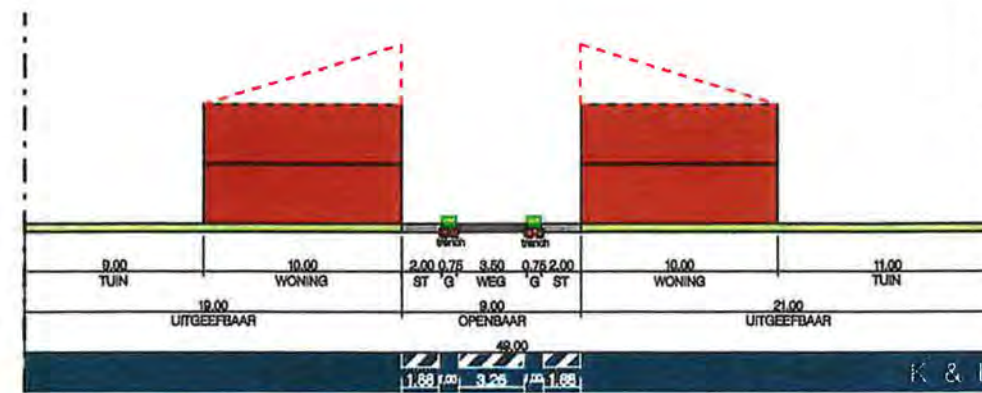
PARKEREN:	
op straat langs	-
op straat dwars	-
elders	100%
(op eigen terrein)	-

BERGING:	
berging	achter in de tuin
huisvuil	achter in de tuin

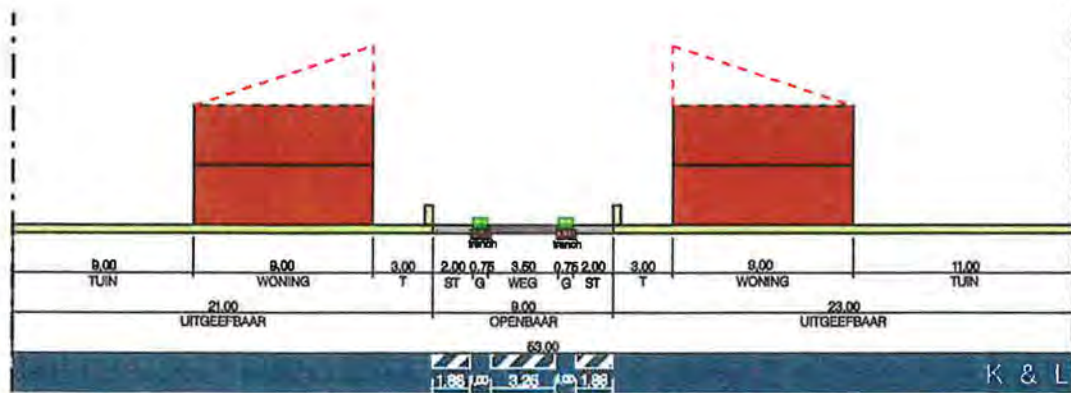
PROFIEL	
straat gevel-gevel	9.0 m
binnenterrein gevel-gevel	23.0 m

DICHTHEID:	54 w/ha
-------------------	---------

BIJZONDERHEDEN:



rijtjeswoning smal met voortuin TYPE 1b



WONING	
breedte x diepte	4.5 x 9.0
aantal lagen	2
oppervlakte G.B.O.	77
aantal kamers	3
financieringscategorie	sociaal
ontsluitingstype	voordeur aan de straat

KAVEL:	
goed bezond	4.5 x 21.0 = 95 m ²
minder goed bezond	4.5 x 23.0 = 104 m ²

BUITENRUIMTE:	
achtertuintuin	± 47 m ²
voortuintuin	± 14 m ²
(dak)terras	-
patio	-

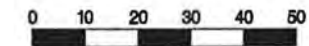
PARKEREN:	
op straat langs	-
op straat dwars	-
elders	100%
(op eigen terrein)	-

BERGING:	
berging	in achtertuintuin
huisvuil	in achtertuintuin

PROFIEL:	
straat gevel-gevel	15 m
binnenterrein gevel-gevel	20 m

DICHTHEID:	56 w/ha
-------------------	---------

BIJZONDERHEDEN:	-ommuurde tuinen i.v.m. smalle beukmaat
------------------------	---



herenhuizen smal en groot met voortuin TYPE 3a

WONING
 breedte x diepte 4.5 x 10.0
 aantal lagen 3
 oppervlakte G.B.O. 120 m²
 aantal kamers 4 à 5
 financieringscategorie middensegment
 ontsluitingstype voordeur a.d. straat

KAVEL:
 goed bezond 4.5 x 25.0 = 113 m²
 minder goed bezond 4.5 x 25.0 = 113 m²

BUITENRUIMTE:
 achtertuin 54 m²
 voortuin 9 m²
 (dak)terras -
 patio -

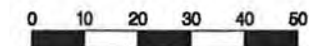
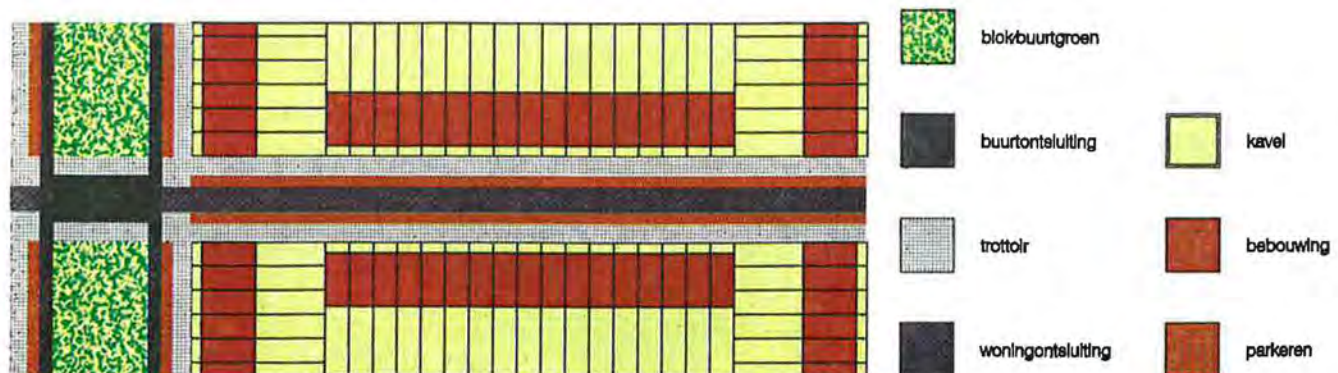
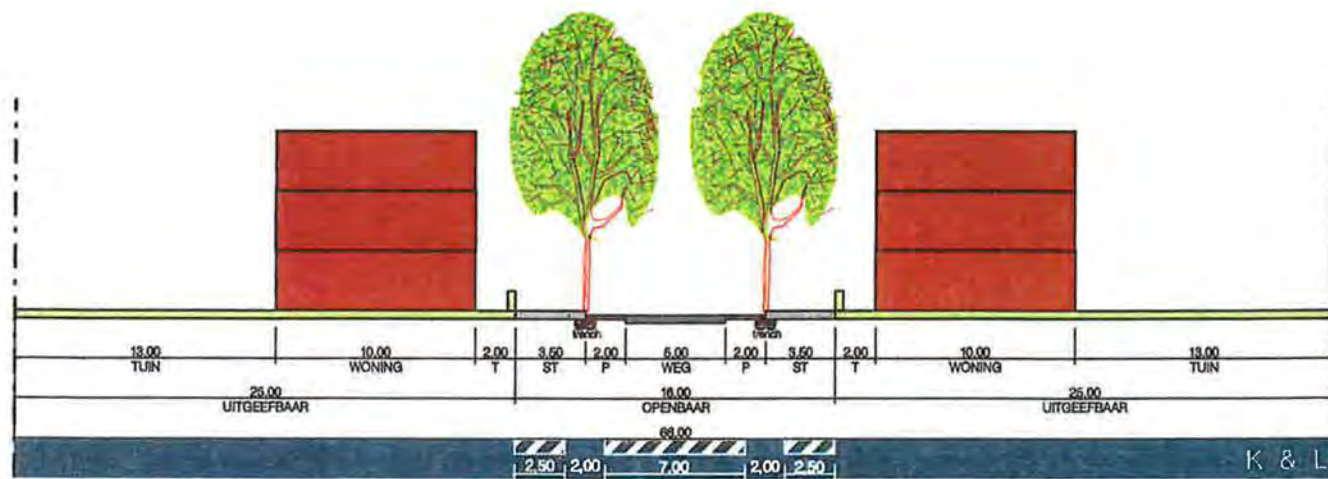
PARKEREN:
 op straat langs 75 %
 op straat dwars -
 elders 25%
 (op eigen terrein) -

BERGING:
 berging in de achtertuin
 huisvuil in de achtertuin

PROFIEL:
 straat gevel-gevel 18 m
 binnenterrein gevel-gevel 26 m

DICHTHEID: 53 w/ha

BIJZONDERHEDEN: -ommuurde tuinen
 i.v.m. geringe breedte



herenhuis met voortuin TYPE 3b

WONING	
breedte x diepte	4.5 x 9.0
aantal lagen	3 voor, 1 achter
oppervlakte G.B.O.	90 m ²
aantal kamers	4
financieringscategorie	sociaal *
ontsluitingstype	voordeur aan de straat

KAVEL:	
goed bezond	4.5 x 22.5 = 101 m ²
minder goed bezond	4.5 x 22.5 = 101 m ²

BUITENRUIMTE:	
achtertuintuin	± 47 m ²
voortuin	9 m ²
(dak)terras	-
patio	-

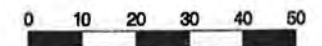
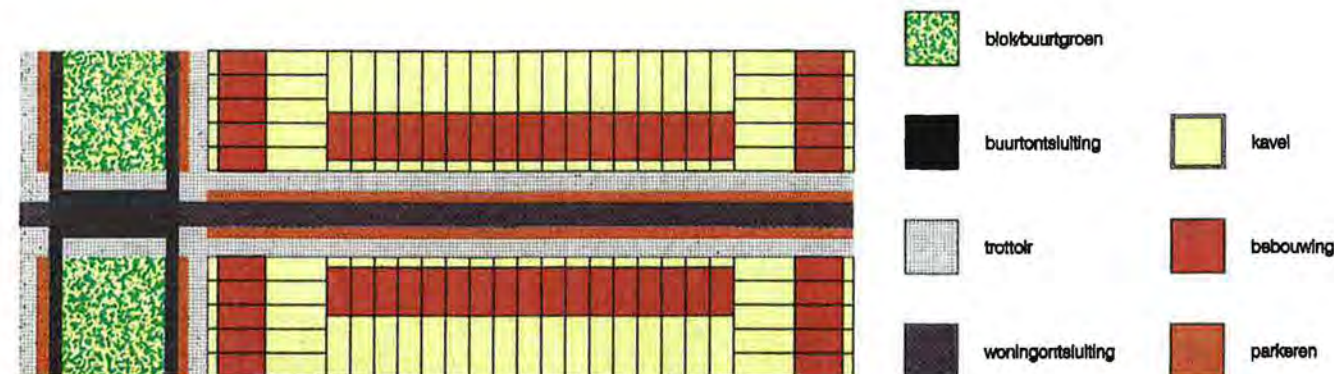
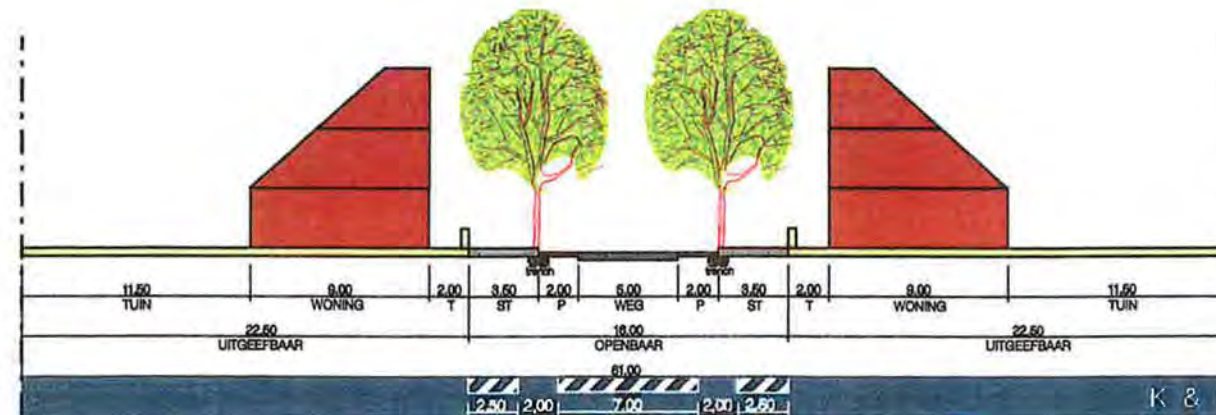
PARKEREN:	
op straat langs	75 %
op straat dwars	-
elders	25 %
(op eigen terrein)	-

BERGING:	
berging	in de achtertuin
huisvuil	in de achterrui

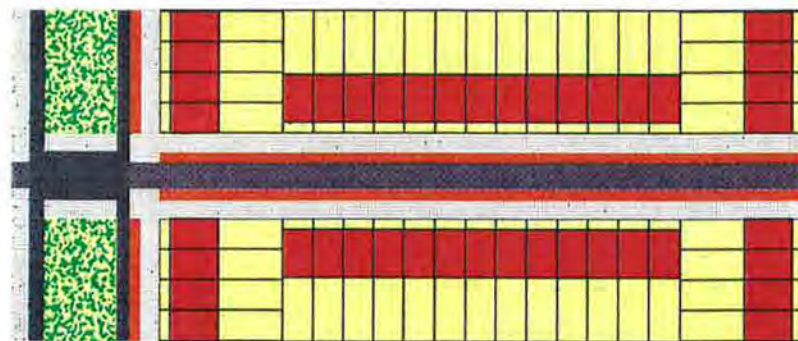
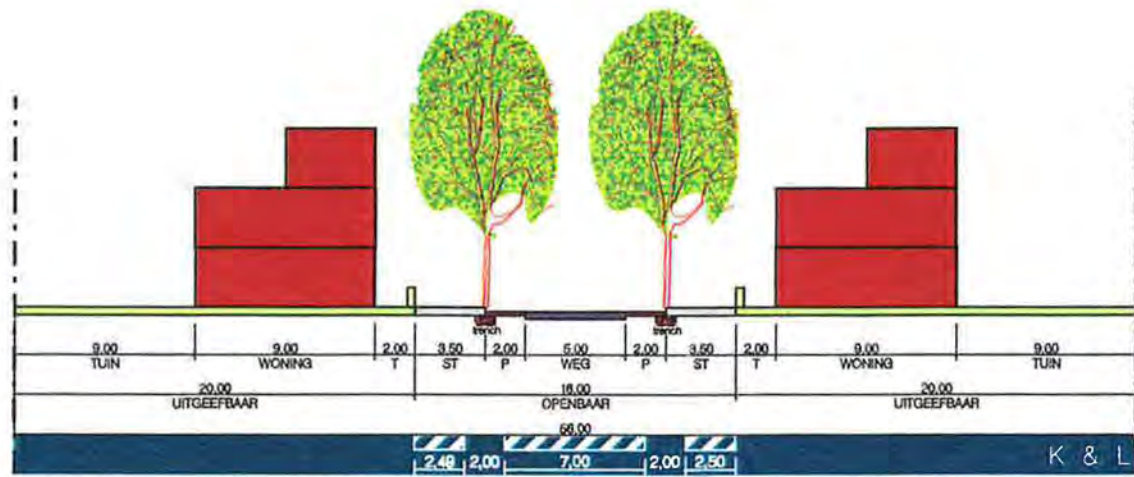
PROFIEL:	
straat gevel-gevel	20 m
binnenterrein gevel-gevel	23 m

DICHTHEID:	57 w/ha
-------------------	---------

- BIJZONDERHEDEN:**
- Dit type heeft 3 lagen aan de straat en 1 laag aan de achtertuin.
 - Het zal moeilijk zijn om dit type in de sociale sector te realiseren, vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het erg wenselijk.
 - Dit type is ook heel goed in het middensegment te realiseren.



herenhuizen breed en groot met voortuin TYPE 4



WONING	
breedte x diepte	5.7 x 9.0
aantal lagen	2 + opbouw
oppervlakte G.B.O.	120 m ²
aantal kamers	6
financieringscategorie	middensegment/vrije sector
ontsluitingstype	voor deur a.d. straat

KAVEL:	
goed bezond	5.7 x 20 = 114 m ²
minder goed bezond	5.7 x 26 = 148 m ²

BUITENRUIMTE:	
achtertuintuin	46 m ² of 80 m ²
voortuintuin	11 m ²
(dak)terras	-
patio	-

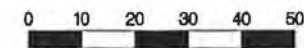
PARKEREN:	
op straat langs	100%
op straat dwars	-
elders	-
(op eigen terrein)	-

BERGING:	
berging	in de achtertuintuin
huisvuil	in de achtertuintuin

PROFIEL:	
straat gevel-gevel	20 m
binnenterrein gevel-gevel	24 m

DICHTHEID:	± 46 w/ha
-------------------	-----------

BIJZONDERHEDEN:	-variant met inpandig parkeren is mogelijk.
------------------------	---



geschakelde twee onder een kap TYPE 5

WONING	
breedte x diepte	5.4 x 10.0
aantal lagen	2 + kap
oppervlakte G.B.O.	120 m ² + 15 m ²
aantal kamers	garage
financieringscategorie	5 à 6
ontsluitingstype	vrije sector voor deur a.d. straat

KAVEL:	
goed bezond	7.8 x 23 = 180 m ²
minder goed bezond	7.8 x 23 = 180 m ²

BUITENRUIMTE:	
achtertuint	+/- 70 m ²
voortuint	+/- 16 m ²
(dak)terras	-
patio	-

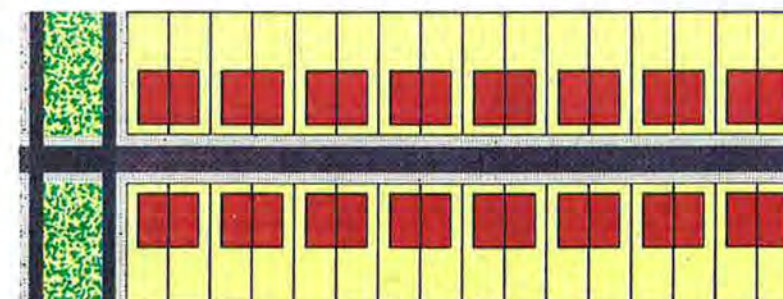
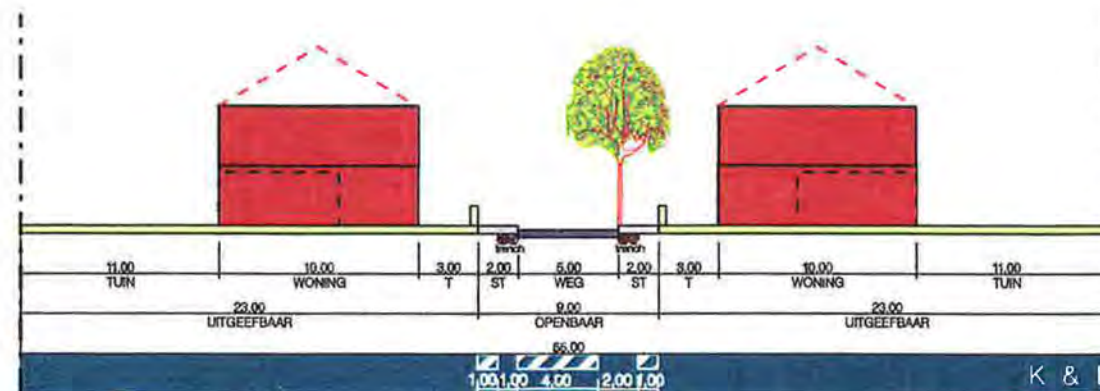
PARKEREN:	
op straat langs	20 %
op straat dwars	-
elders	-
(op eigen terrein)	100 %

BERGING:	
berging	ergens op eigen terrein
huisvuil	ergens op eigen terrein

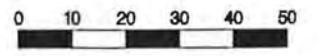
PROFIEL:	
straat gevel-gevel	13 m
binnenterrein gevel-gevel	20 m

DICHTHEID:	± 40 w/ha
-------------------	-----------

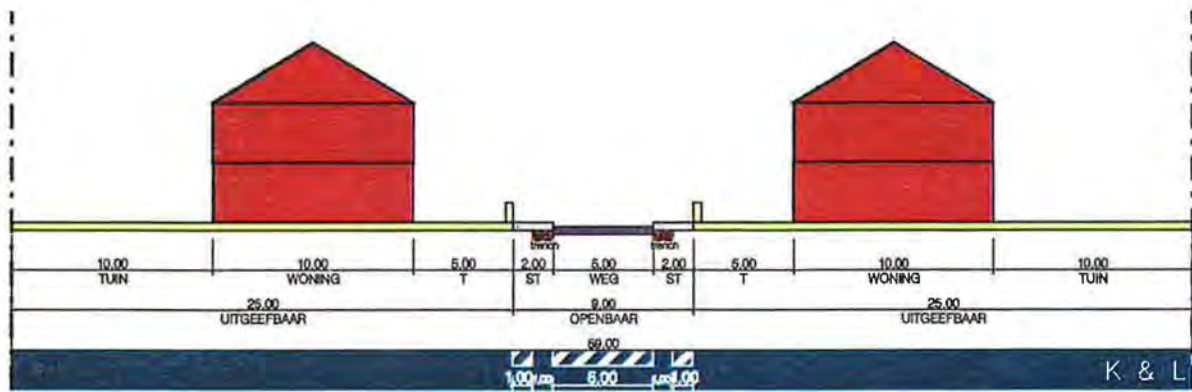
BIJZONDERHEDEN:



- blokbuurtgroen
- buurtontsluiting
- trottoir
- woningontsluiting
- kavel
- bebouwing
- parkeren



vrijstaande woning compact TYPE 6a



WONING	
breedte x diepte	6.0 x 10.0 m
aantal lagen	2 + kap/opbouw
oppervlakte G.B.O.	140 m ²
aantal kamers	6
financieringscategorie	vrije sector
ontsluitingstype	voordeur a.d. straat

KAVEL:	
goed bezond	9.0 x 19.0 = 171 m ²
minder goed bezond	9.0 x 19.0 = 171 m ²

BUITENRUIMTE:	
achtertuintuin	voor- + achtertuintuin
voortuintuin	samen 111 m ²
(dak)terras	-
patio	-

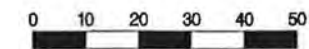
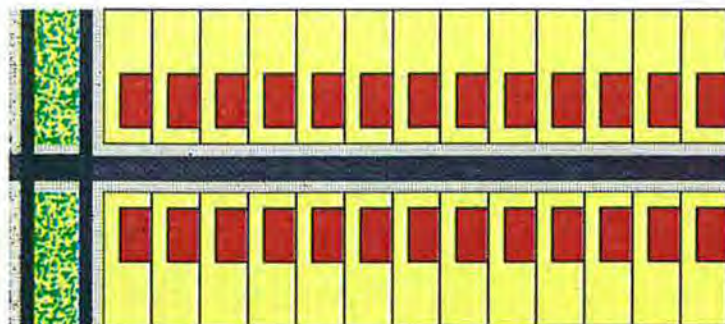
PARKEREN:	
op straat langs	20 %
op straat dwars	-
elders	-
(op eigen terrein)	100 %

BERGING:	
berging	ergens op eigen terrein
huisvuil	ergens op eigen terrein

PROFIEL:	
straat gevel-gevel	15 m
binnenterrein gevel-gevel	12 m

DICHTHEID: ± 40 w/ha

BIJZONDERHEDEN:



vrijstaande woning middelgroot TYPE 6b

WONING	
breedte x diepte	6.0 x 10.0 m
aantal lagen	2 + kap/opbouw
oppervlakte G.B.O.	140 m ²
aantal kamers	6
financieringscategorie	vrije sector
ontsluitingstype	voordeur a.d. straat

KAVEL:	
goed bezond	9.0 x 19.0 = 171 m ²
minder goed bezond	9.0 x 19.0 = 171 m ²

BUITENRUIMTE:	
achtertuintuin	voor- + achtertuintuin
voortuintuin	samen 111 m ²
(dak)terras	-
patio	-

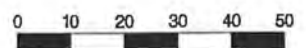
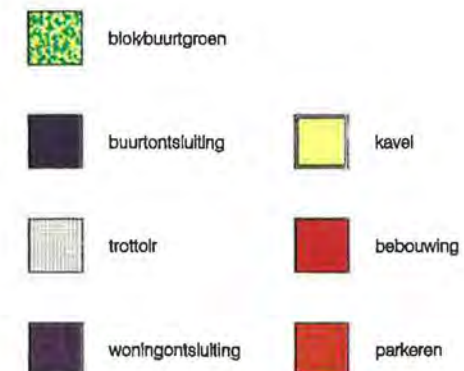
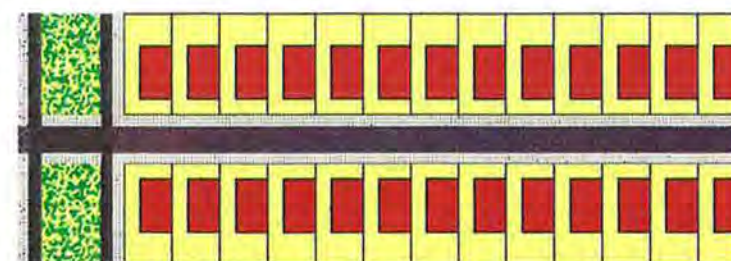
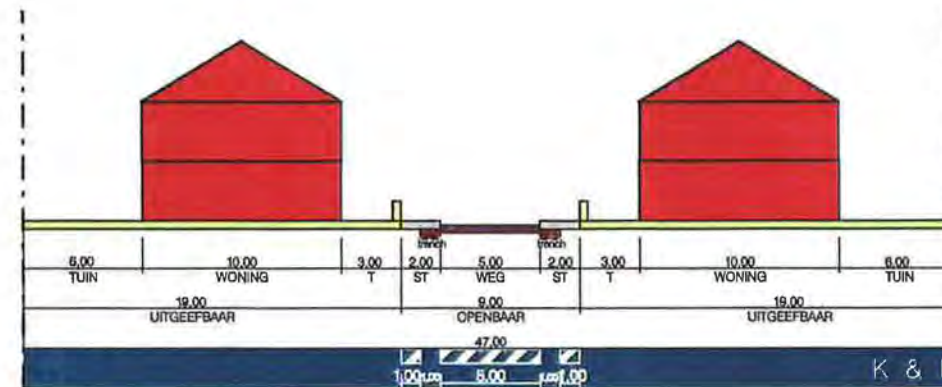
PARKEREN:	
op straat langs	20 %
op straat dwars	-
elders	-
(op eigen terrein)	100 %

BERGING:	
berging	ergens op eigen terrein
huisvuil	ergens op eigen terrein

PROFIEL:	
straat gevel-gevel	15 m
binnenterrein gevel-gevel	12 m

DICHTHEID:	± 40 w/ha
-------------------	-----------

BIJZONDERHEDEN:



vrijstaande woning ruim TYPE 6c

WONING
 breedte x diepte 6.0 x 10.0
 aantal lagen 2 + kap/opbouw
 oppervlakte G.B.O. 140 m²
 aantal kamers 6
 financieringscategorie vrije sector
 ontsluitingstype voordeur a.d. straat

KAVEL:
 goed bezond 12.0 x 22.0 = 264 m²
 minder goed bezond 12.0 x 22.0 = 264 m²

BUITENRUIMTE:
 achtertuin voor- + achtertuin
 voortuin samen 204 m²
 (dak)terras -
 patio -

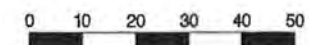
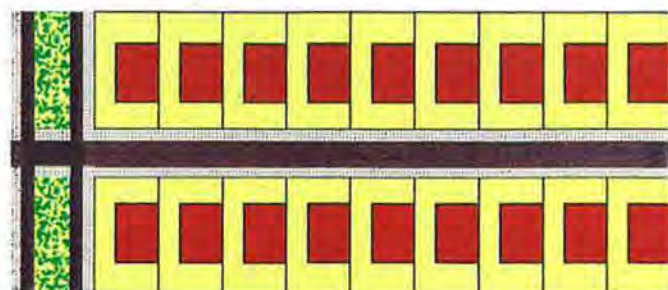
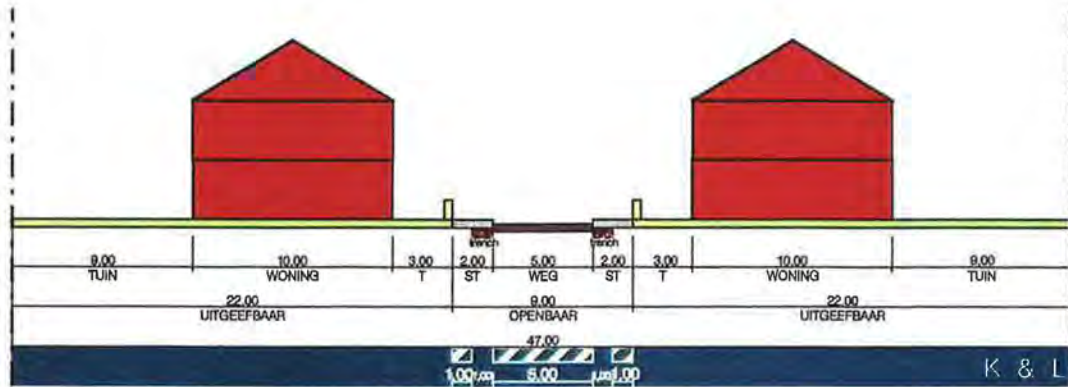
PARKEREN:
 op straat langs 20 %
 op straat dwars -
 elders -
 (op eigen terrein) 100 %

BERGING:
 berging ergens op eigen terrein
 huisvuil ergens op eigen terrein

PROFIEL:
 straat gevel-gevel 15 m
 binnenterrein gevel-gevel 18 m

DICHTHEID: ± 27 w/ha

BIJZONDERHEDEN:



beneden- bovenwoning smal TYPE 7

WONING	
breedte x diepte	5,4 x 12,0
aantal lagen	4 + opbouw
oppervlakte G.B.O.	beneden 100 m ² / boven 110 m ²
aantal kamers	beneden 4/ boven 4
financieringscategorie	midsegment
ontsluitingstype	voordeur a.d. straat

KAVEL:	
goed bezond	68 m ² per woning
minder goed bezond	68 m ² per woning

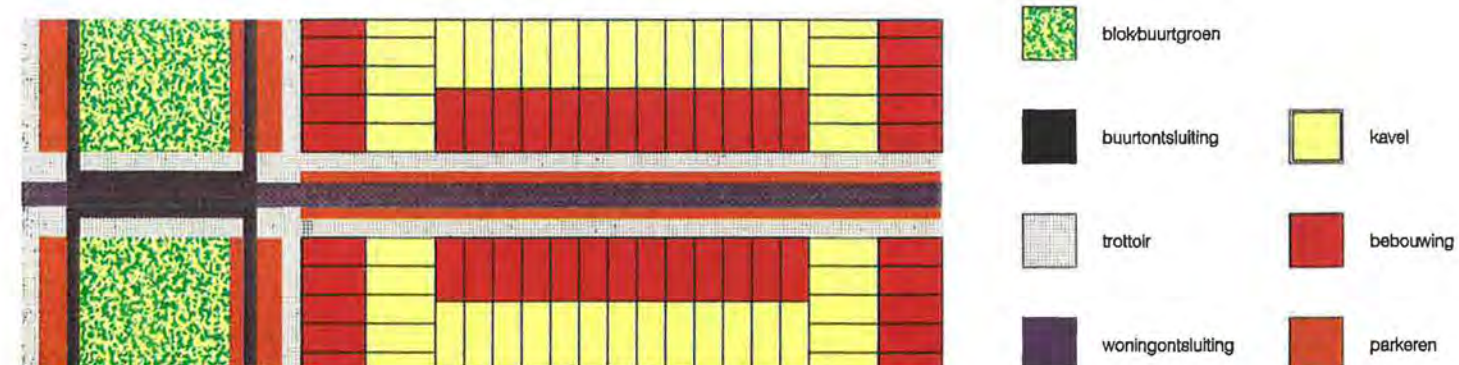
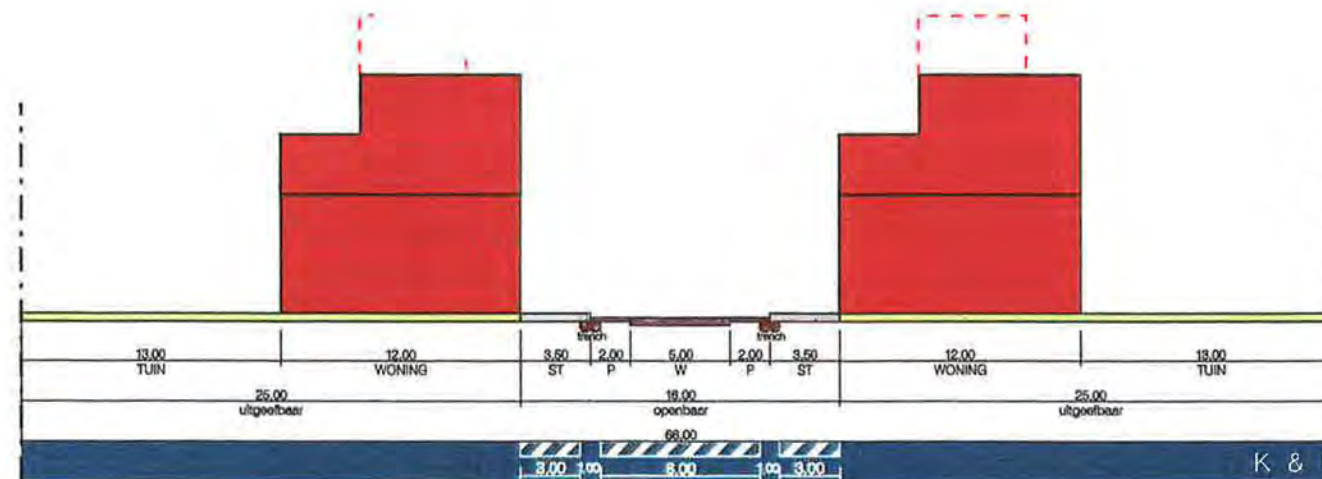
BUITENRUIMTE:	
achtertuin	beneden 65 m ²
voortuin	-
(dak)terras	boven 15 à 20 m ²
patio	-

PARKEREN:	
op straat langs	45 %
op straat dwars	-
elders	65 %
(op eigen terrein)	-

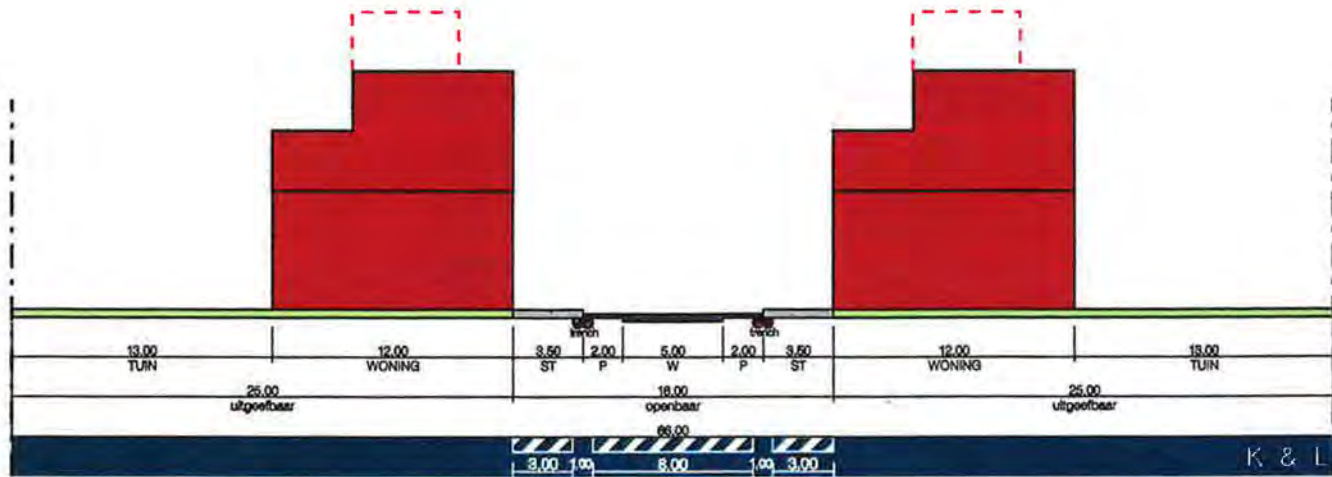
BERGING:	
berging	Beneden: achter in de tuin. Boven: inpandig / aan achterpad
huisvuil	idem

PROFIEL:	
straat gevel-gevel	16 m
binnenterrein gevel-gevel	26 m

DICHTHEID: ± 77 w/ha
 -Oplossing berging en huisvuil van bovenwoning vraagt om extra aandacht.
 -Met enkele aanpassingen moet dit type ook in de sociale sector te realiseren zijn.



beneden- bovenwoning breed TYPE 8



WONING	
breedte x diepte	6.0 x 12.0
aantal lagen	4 + opbouw
oppervlakte G.B.O.	beneden 125 m2/ boven 120 m2
aantal kamers	beneden 5/ boven 5
financieringscategorie	vrije sector
ontsluitingstype	voordeur a.d. straat

KAVEL:	
goed bezond	75 m2 per woning
minder goed bezond	75 m2 per woning

BUITENRUIMTE:	
achtertuintuin	beneden 72 m2
voortuintuin	-
(dak)terras	boven 15 à 20 m2
patio	-

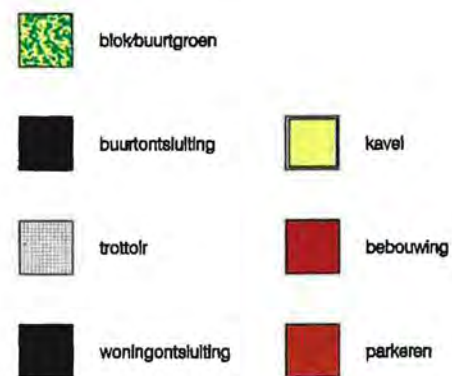
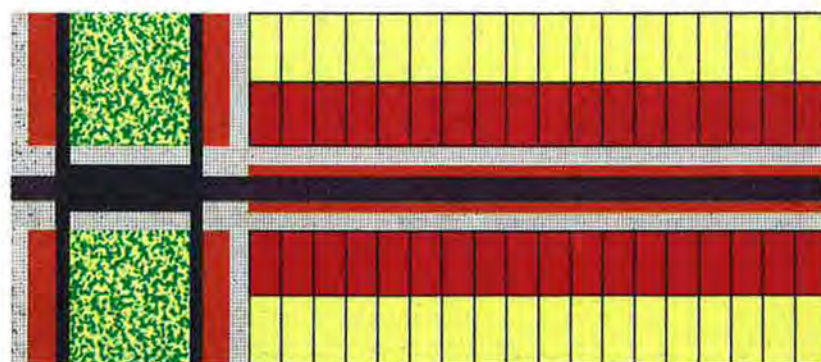
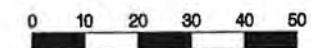
PARKEREN:	
op straat langs	50 %
op straat dwars	-
elders	50 %
(op eigen terrein)	-

BERGING:	
berging	beneden: achter in de tuin/ boven: inpandig / aan achterpad
huisvuil	idem

PROFIEL:	
straat gevel-gevel	16 m
binnenterrein gevel-gevel	26 m

DICHTHEID: ± 71 w/ha

BIJZONDERHEDEN: - Oplossing berging en huisvuil van bovenwoning vraagt om extra aandacht.



vier lagen portiek etagewoning TYPE 9

WONING	
breedte x diepte	8.1 x 11 (incl.portiek)
aantal lagen	1 app. per laag/totaal 4 lagen
oppervlakte G.B.O.	± 75 m ²
aantal kamers	2 / 3 / 4
financieringscategorie	sociaal
ontsluitingstype	portiek zonder lift

KAVEL:	
goed bezond	49 m ² per woning
minder goed bezond	49 m ² per woning

BUITENRUIMTE:	
achtertuint	evt.
voortuint	± 10 m ²
(dak)terras	± 7 m ²
patio	-

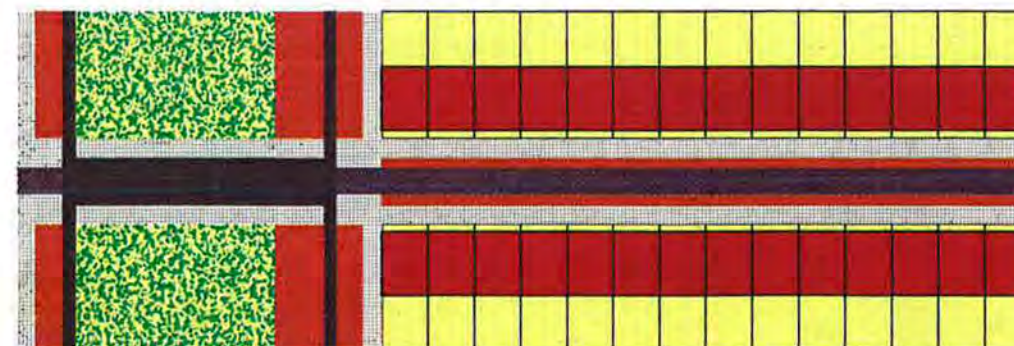
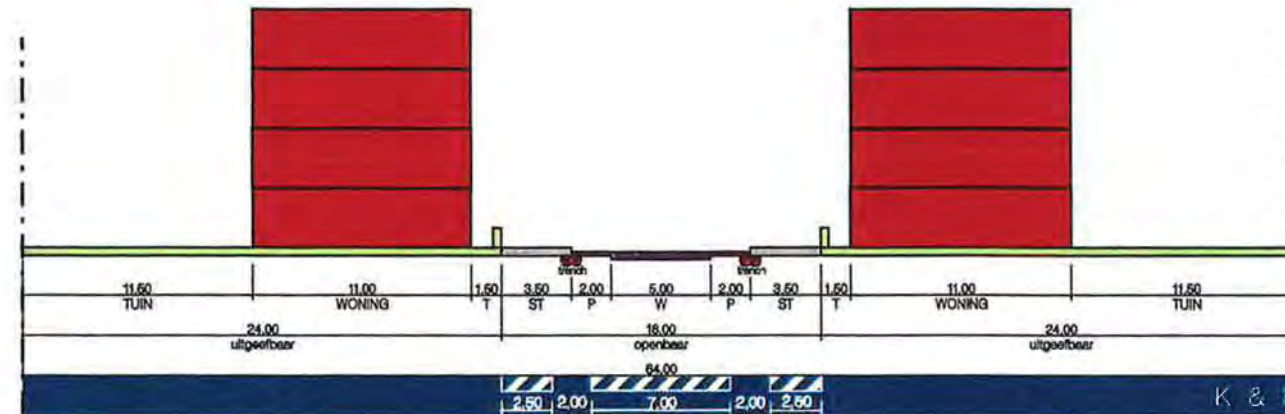
PARKEREN:	
op straat langs	100%
op straat dwars	-
elders	-
(op eigen terrein)	-

BERGING:	
berging	in sousterrain/kelder
huisvuil	in sousterrain/kelder

PROFIEL:	
straat gevel-gevel	19 m
binnenterrein gevel-gevel	21 m

DICHTHEID:	± 94 w/ha
-------------------	-----------

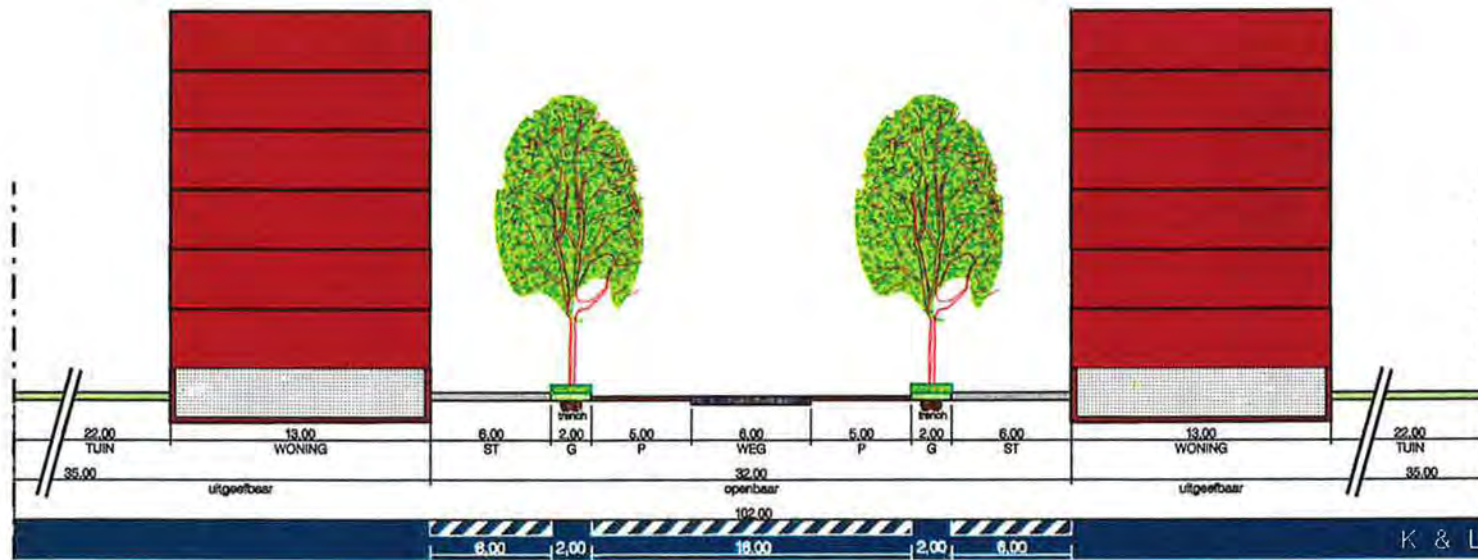
BIJZONDERHEDEN:



	blokbuurtgroen		kavel
	buurtontsluiting		bebouwing
	trottoir		parkeren
	woningontsluiting		



zes lagen portiek etagewoningen groot TYPE 10a



WONING	
breedte x diepte	8.1 x 13.0
aantal lagen	tot. 6 lagen/ 1 laag per app.
oppervlakte G.B.O.	90 m ²
aantal kamers	4
financieringscategorie	middensegment
ontsluitingstype	portiek met lift

KAVEL:	
goed bezond	47 m ² per woning
minder goed bezond	47 m ² per woning

BUITENRUIMTE:	
achtertuin	evt.
voortuin	-
(dak)terras	± 7 m ²
patio	-

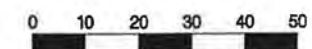
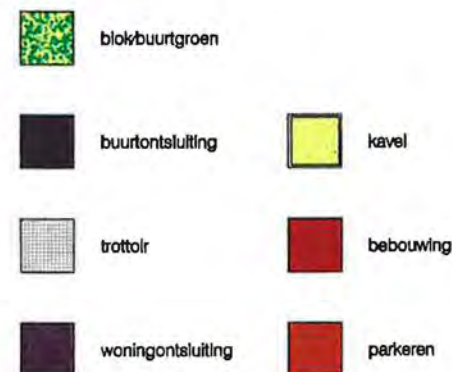
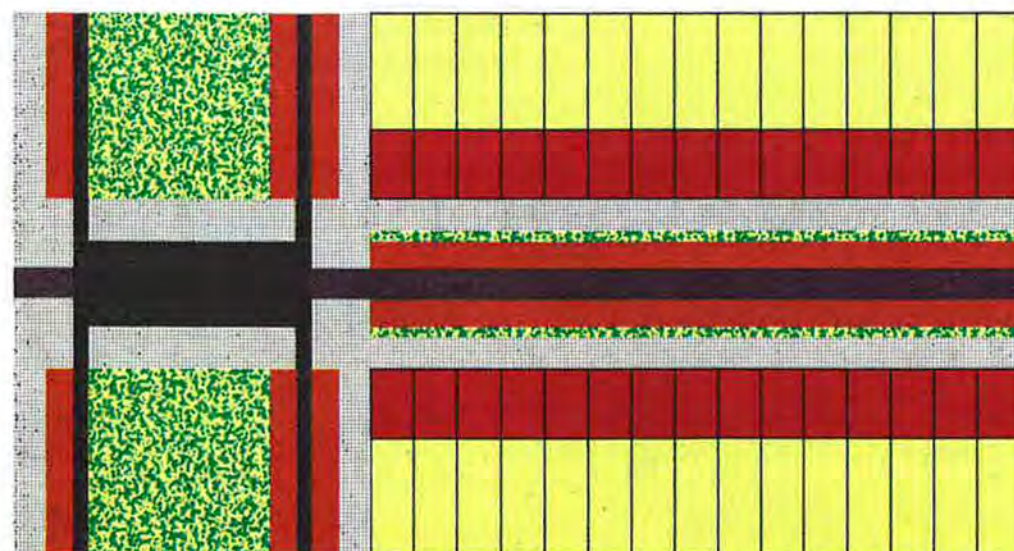
PARKEREN:	
op straat langs	-
op straat dwars	55 %
elders	45 %
(op eigen terrein)	-

BERGING:	
berging	in sousterrain/kelder
huisvuil	in sousterrain/kelder

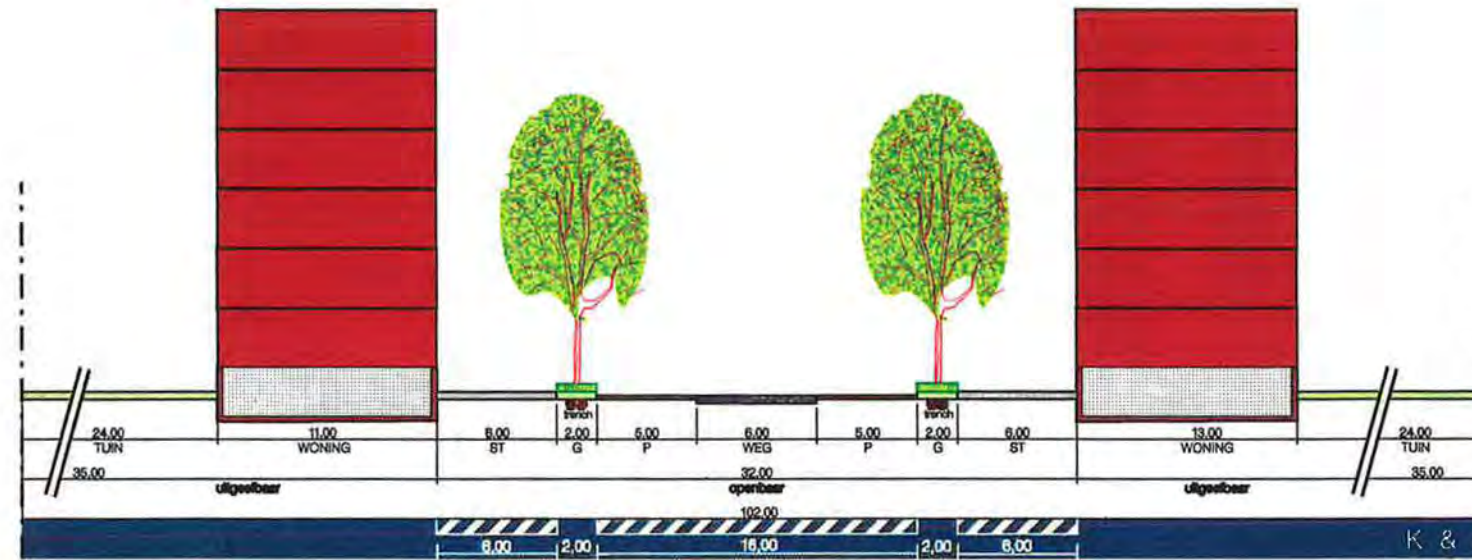
PROFIEL:	
straat gevel-gevel	32 m
binnenterrein gevel-gevel	44 m

DICHTHEID: ± 94 w/ha

BIJZONDERHEDEN: - evt. verhoogde binnentuin.



zes lagen portiek etagewoningen klein TYPE 10b



WONING	
breedte x diepte	8.1 x 11.0
aantal lagen	tot. 6 lagen/ 1 laag per app.
oppervlakte G.B.O.	75 m ²
aantal kamers	3
financieringscategorie	sociaal
ontsluitingstype	portiek met lift

KAVEL:	
goed bezond	47 m ² per woning
minder goed bezond	47 m ² per woning

BUITENRUIMTE:	
achtertuint	evt.
voortuint	-
(dak)terras	± 7 m ²
patio	-

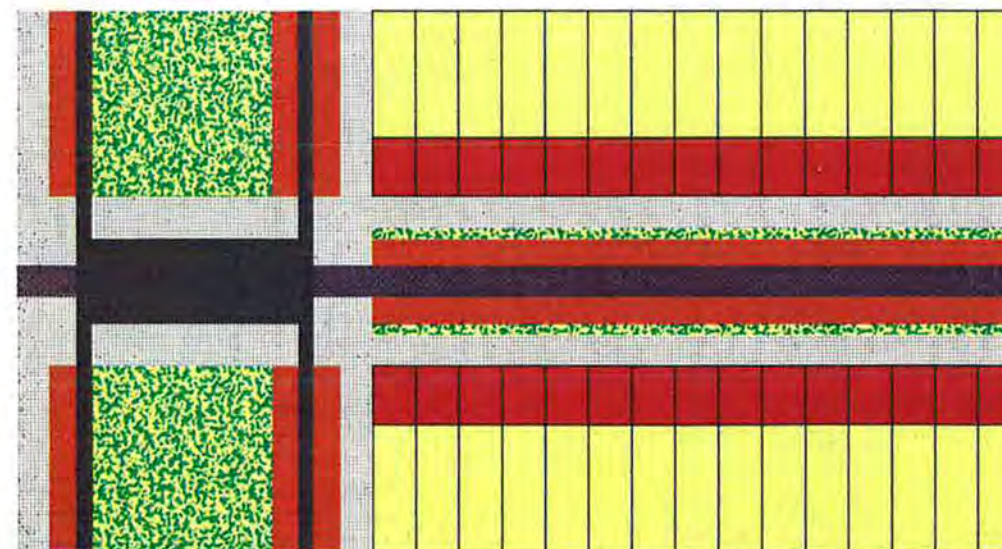
PARKEREN:	
op straat langs	-
op straat dwars	55 %
elders	45 %
(op eigen terrein)	-








BERGING:	
berging	in sousterrain/kelder
huisvuil	in sousterrain/kelder

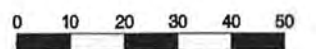
PROFIEL:	
straat gevel-gevel	32 m
binnenterrein gevel-gevel	48 m

DICHTHEID:	± 94 w/ha
-------------------	-----------

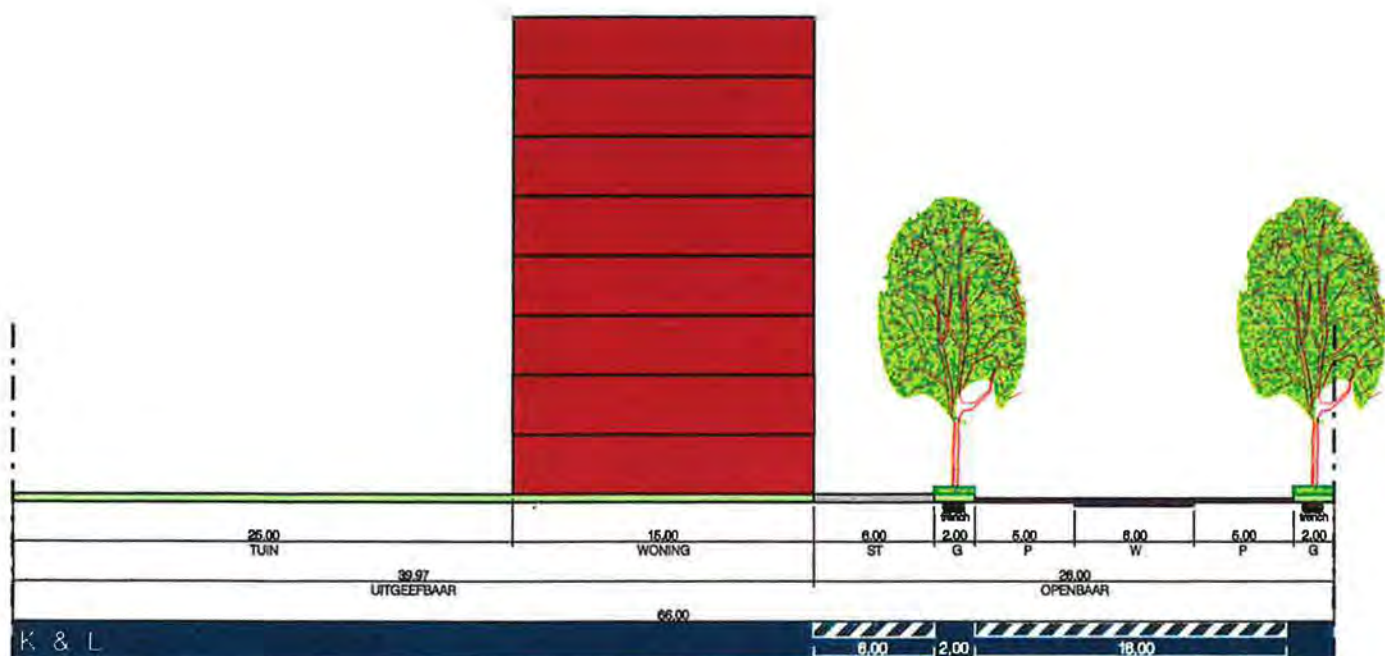
BIJZONDERHEDEN:	- evt. verhoogde binnentuin.
------------------------	------------------------------



	bloksbuurtgroen		kavel
	buurtontsluiting		bebouwing
	trottoir		parkeren
	woningontsluiting		



acht lagen portiek etagewoningen groot TYPE 11a



WONING	
breedte x diepte	8.1 x 15.0
aantal lagen	tot. 8 lagen/ 1 laag per app.
oppervlakte G.B.O.	105 m ²
aantal kamers	4
financieringscategorie	middensegment
ontsluitingstype	portiek met lift

KAVEL:	
goed bezond	40 m ² per woning
minder goed bezond	40 m ² per woning

BUITENRUIMTE:	
achtertuin	evt.
voortuin	-
(dak)terras	± 8 m ²
patio	-

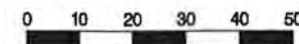
PARKEREN:	
op straat langs	-
op straat dwars	80 %
elders	20 %
(op eigen terrein)	-

BERGING:	
berging	in sousterrain/kelder
huisvuil	in sousterrain/kelder

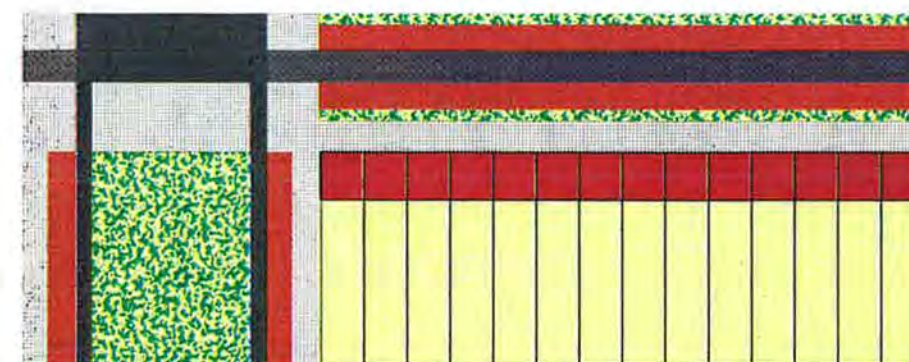
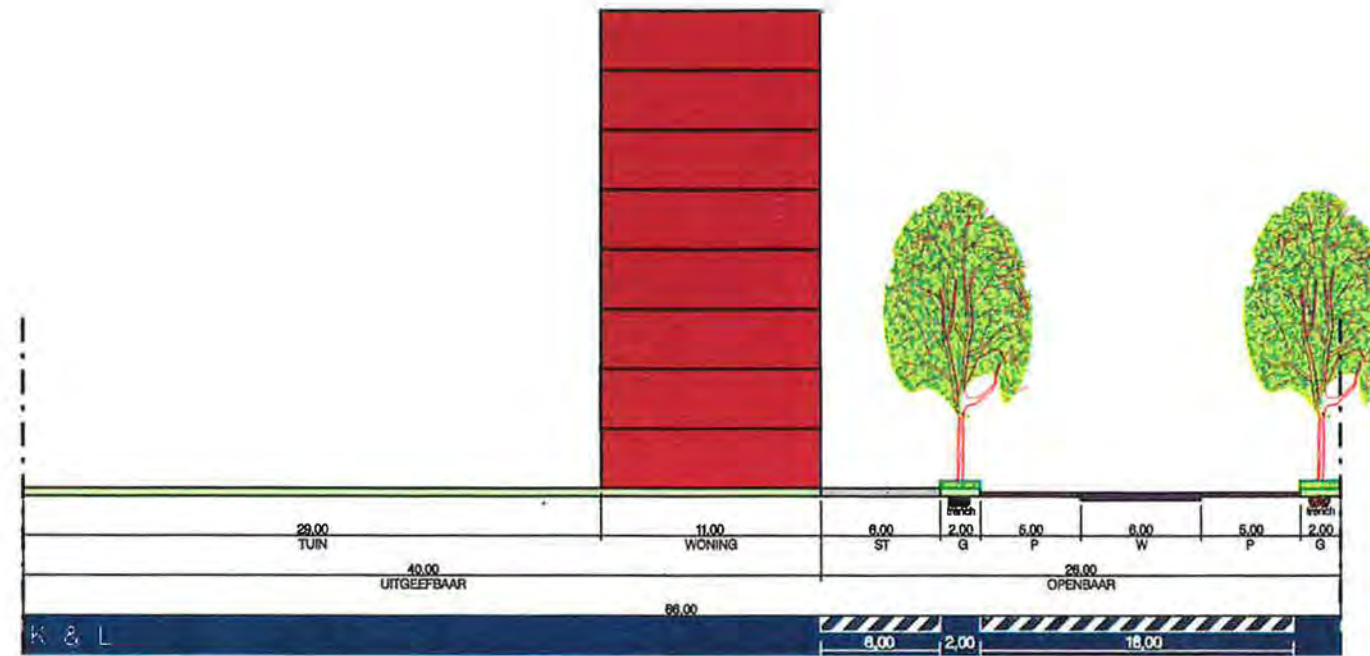
PROFIEL:	
straat gevel-gevel	nvt
binnenterrein gevel-gevel	nvt

DICHTHEID: ± 100 w/ha

BIJZONDERHEDEN: Alleen in randsituatie!



acht lagen portiek etagewoningen klein TYPE 11b



-  blokbuurtgroen
-  buurtontsluiting
-  trottoir
-  woningontsluiting
-  kavel
-  bebouwing
-  parkeren

WONING	
breedte x diepte	8.1 x 11.0
aantal lagen	tot. 8 lagen/ 1 laag per app.
oppervlakte G.B.O.	75 m ²
aantal kamers	3
financieringscategorie	sociaal
ontsluitingstype	portiek met lift

KAVEL:	
goed bezond	40 m ² per woning
minder goed bezond	40 m ² per woning

BUITENRUIMTE:	
achtertuint	evt.
voortuint	-
(dak)terras	± 7 m ²
patio	-

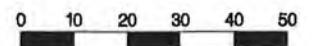
PARKEREN:	
op straat langs	-
op straat dwars	80 %
elders	20 %
(op eigen terrein)	-

BERGING:	
berging	in sousterrain/kelder
huisvuil	in sousterrain/kelder

PROFIEL:	
straat gevel-gevel	nvt
binnenterrein gevel-gevel	nvt

DICHTHEID:	± 100 w/ha
-------------------	------------

BIJZONDERHEDEN: Alleen in randsituatie !



toren TYPE 12

WONING

breedte x diepte	nvt
aantal lagen	tot. 8 lagen/1 laag per app
oppervlakte G.B.O.	± 95 m ²
aantal kamers	3
financieringscategorie	middensegment/vrije sector
ontsluitingstype	lift

KAVEL:

goed bezond	n.v.t.
minder goed bezond	n.v.t.

BUITENRUIMTE:

achtertuin	-
voortuin	-
(dak)terras	± 8 m ²
patio	-

PARKEREN:

op straat langs	-
op straat dwars	-
elders	naast het gebouw of in garage onder of naast het gebouw
(op eigen terrein)	

BERGING:

berging	in sousterrain/kelder
huisvuil	in sousterrain/kelder

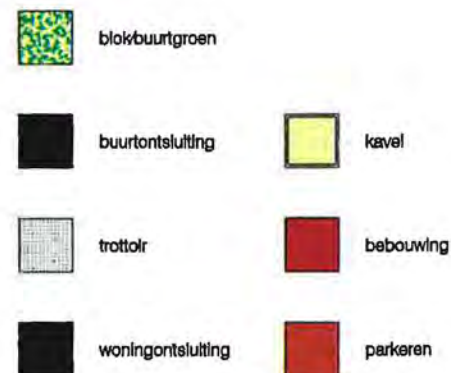
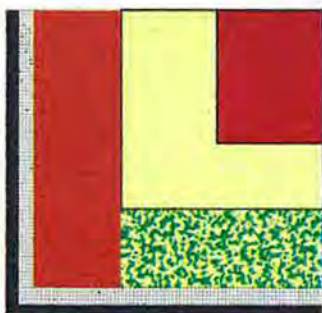
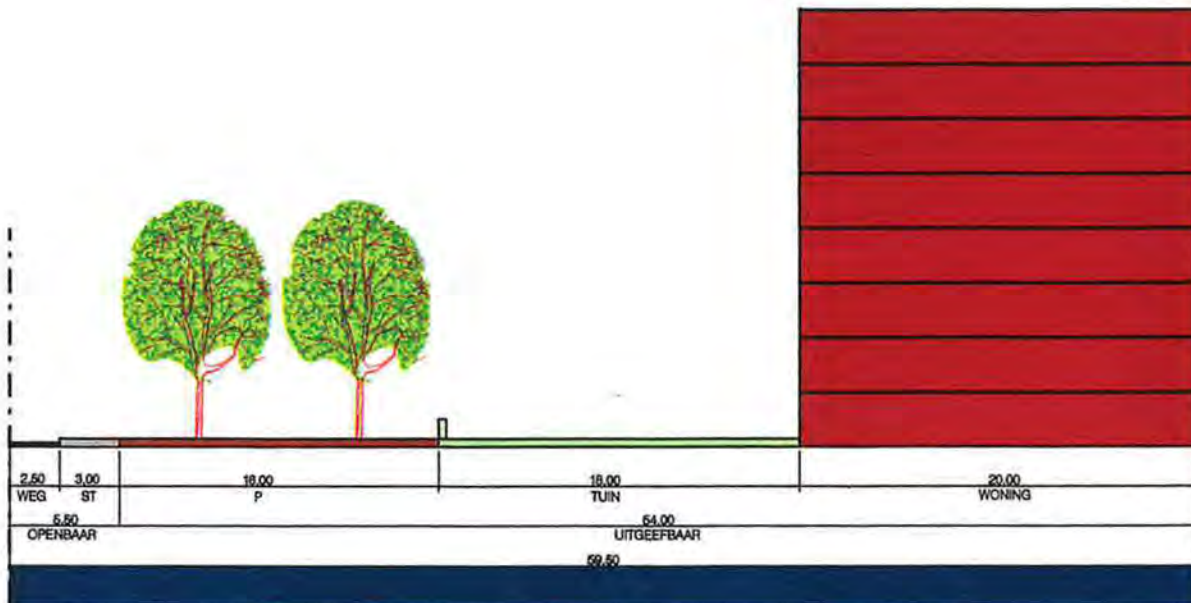
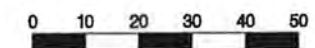
PROFIEL:

straat gevel-gevel	n.v.t.
binnenterrein gevel-gevel	n.v.t.

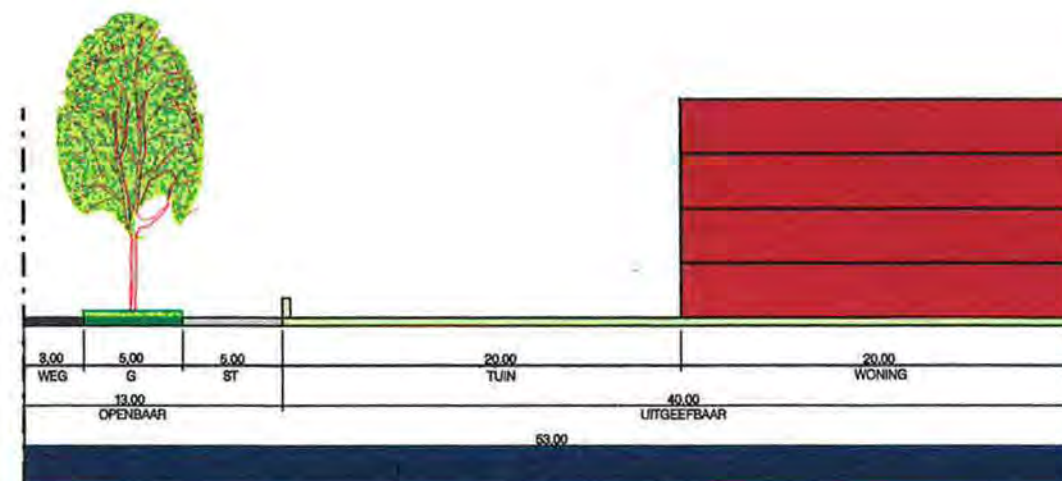
DICHTHEID: ± 94 w/ha

BIJZONDERHEDEN:

veel aandacht aan begane grond en ruimte om het gebouw schenken.



urban villa TYPE 13



WONING	
breedte x diepte	nvt
aantal lagen	tot. 4 à 5 lagen/4 app. per laag
oppervlakte G.B.O.	75 m ²
aantal kamers	3
financieringscategorie	middensegment
ontsluitingstype	lift/portiek

KAVEL:	
goed bezond	n.v.t.
minder goed bezond	n.v.t.

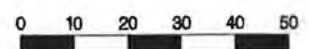
BUITENRUIMTE:	
achtertuint	-
voortuint	-
(dak)terras	± 7 m ²
patio	-

PARKEREN:	
op straat langs	-
op straat dwars	-
elders	naast het gebouw of in garage onder of naast het gebouw
(op eigen terrein)	

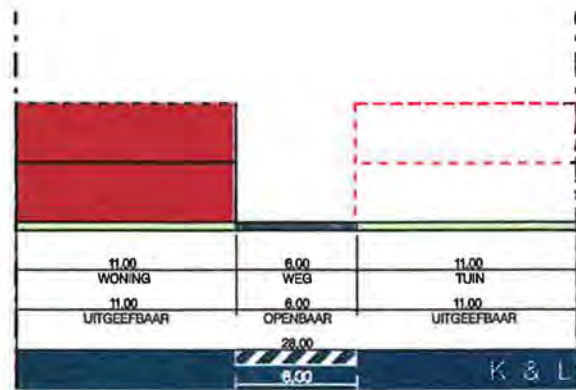
BERGING:	
berging	in sousterrain/kelder
huisvuil	in sousterrain/kelder

PROFIEL:	
straat gevel-gevel	n.v.t.
binnenterrein gevel-gevel	n.v.t.

DICHTHEID: ± 79 w/ha
-Zonder lift kan de urban villa evt. in de sociale sector gerealiseerd worden, met lift in het middensegment.



patiowoning TYPE 14



WONING	
breedte x diepte	6.0 x 11.0
aantal lagen	2
oppervlakte G.B.O.	110 m ²
aantal kamers	5
financieringscategorie	middensegment
ontsluitingstype	voordeur a.d. straat

KAVEL:	
goed bezond	121 m ²
minder goed bezond	121 m ²

BUITENRUIMTE:	
achtertuint	-
voortuint	-
(dak)terras	-
patio	5.0 x 11.0 = 55 m ²

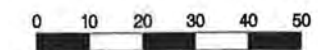
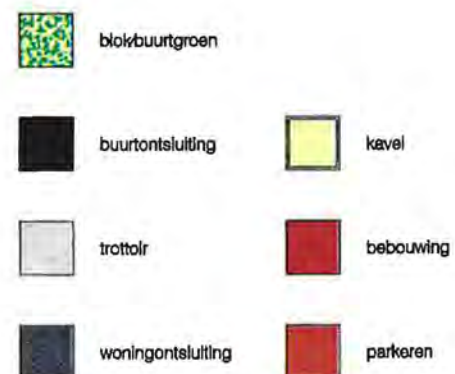
PARKEREN:	
op straat langs	-
op straat dwars	-
elders	100 %
(op eigen terrein)	-

BERGING:	
berging	in de woning/patio aan straatzijde
huisvuil	in de patio aan straatzijde

PROFIEL:	
straat gevel-gevel	6 m
binnenterrein gevel-gevel	n.v.t.

DICHTHEID: ± 47 w/ha

BIJZONDERHEDEN:
 -parkeren op eigen terrein is ook mogelijk
 -straten kunnen ook autovrij zijn



3 Profielen

Profielen

Voor de hoofdinfrastructuur wordt uitgegaan van een stelsel van wegen waarbij de hoeveelheid verkeer op de verschillende wegen zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit wordt bereikt door spreiding van het verkeer op het Haveneiland over een centrale route en een kustroute en door afwikkeling van het verkeer tussen de A1 en het Strandeiland/Buiteneiland via een tweede afslag op het PEN-eiland.

Hierdoor zijn de verkeersintensiteiten binnen het gebied zodanig dat op alle hoofdwegen binnen het gebied kan worden volstaan met 2x1 rijstrook in twee richtingen. Voor het wegtracé over het Pen-eiland tot aan de splitsing naar het Haveneiland en het Strandeiland is evenwel een profiel van 2x2 rijstroken noodzakelijk.

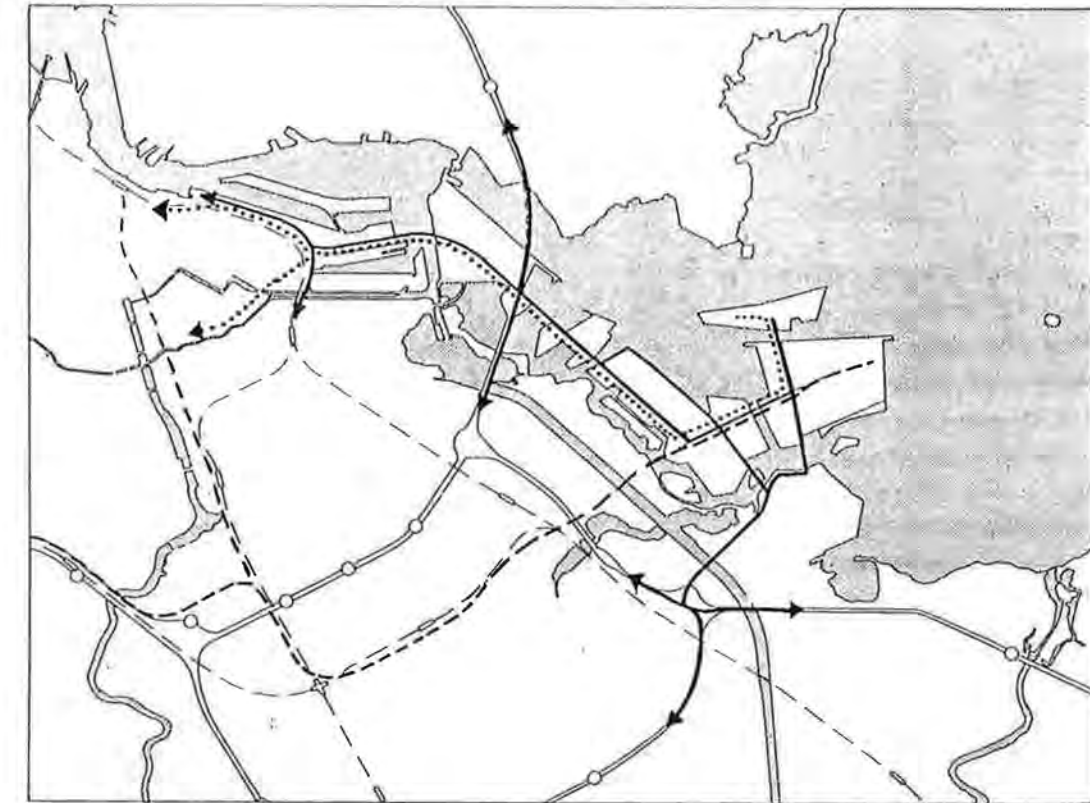
Bij de uitwerking van de profielen in het plangebied zijn o.a. de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Smalle rijbanen van 4.00 m ter voorkoming van hoge snelheden, dubbelparkeren en inhaal manoeuvres.
- Gescheiden rijbanen door toepassing van brede middenbermen waardoor fietsers en voetgangers in twee fasen de hoofdweg kunnen oversteken. Een uitzondering hierop vormt de kustroute omdat hier door de beoogde lage verkeersintensiteit de weg in één keer overgestoken kan worden. Door de rijbaanscheiding is het toepassen van linksafslagvakken eenvoudig te realiseren.
- Een tramstructuur die uit optimaliteits- en verkeersveiligheidsoverwegingen samenvalt met de hoofdwegenstructuur. Een autonoom tramtracé stelt eisen aan de beveiliging in de vorm van hekwerken of andere afscheidingen, deze staan echter niet altijd garant voor het vrijhouden van de trambaan. Bovendien ontstaat hierdoor een extra barrière binnen het

gebied. Wanneer de tram in middenligging in het profiel van de hoofdweg wordt opgenomen, is het totale ruimtebeslag voor het verkeer minimaal en fungeert het autoverkeer -dat op zich al een barrière is- tevens als barrière naar de tram.

Toepassing van vrijliggende fietspaden met voldoende maat tussen hoofdrijbaan en fietspad ten behoeve van opstelruimte voor het verkeer op de belangrijkste hoofdwegen van en naar de zijstraten. De ruimte tussen fietspad en hoofdrijbaan kan naar wens gebruikt worden voor langspaarvakken, laad- en losplaatsen, bushaltes, groen, bomen etc.

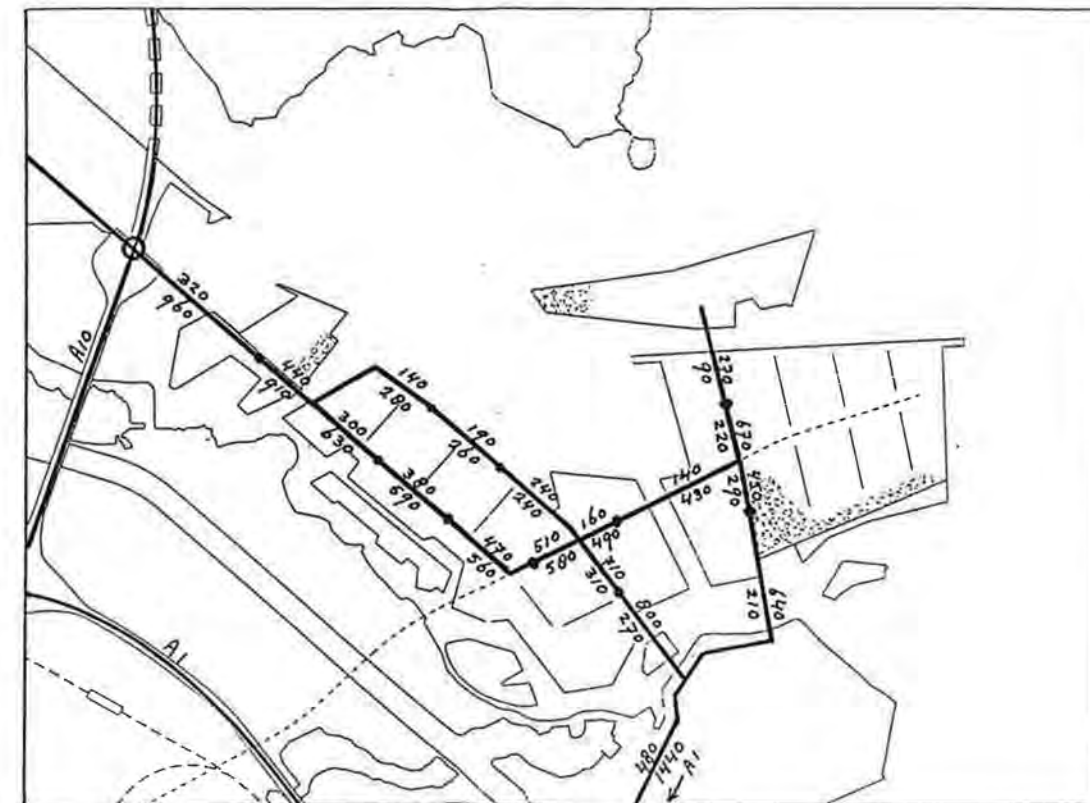
De metroverbinding naar Diemen vindt binnen het gebied bovengronds plaats via één lang viaduct vanaf de brug over het Amsterdam-Rijnkanaal tot in het Strandeiland.

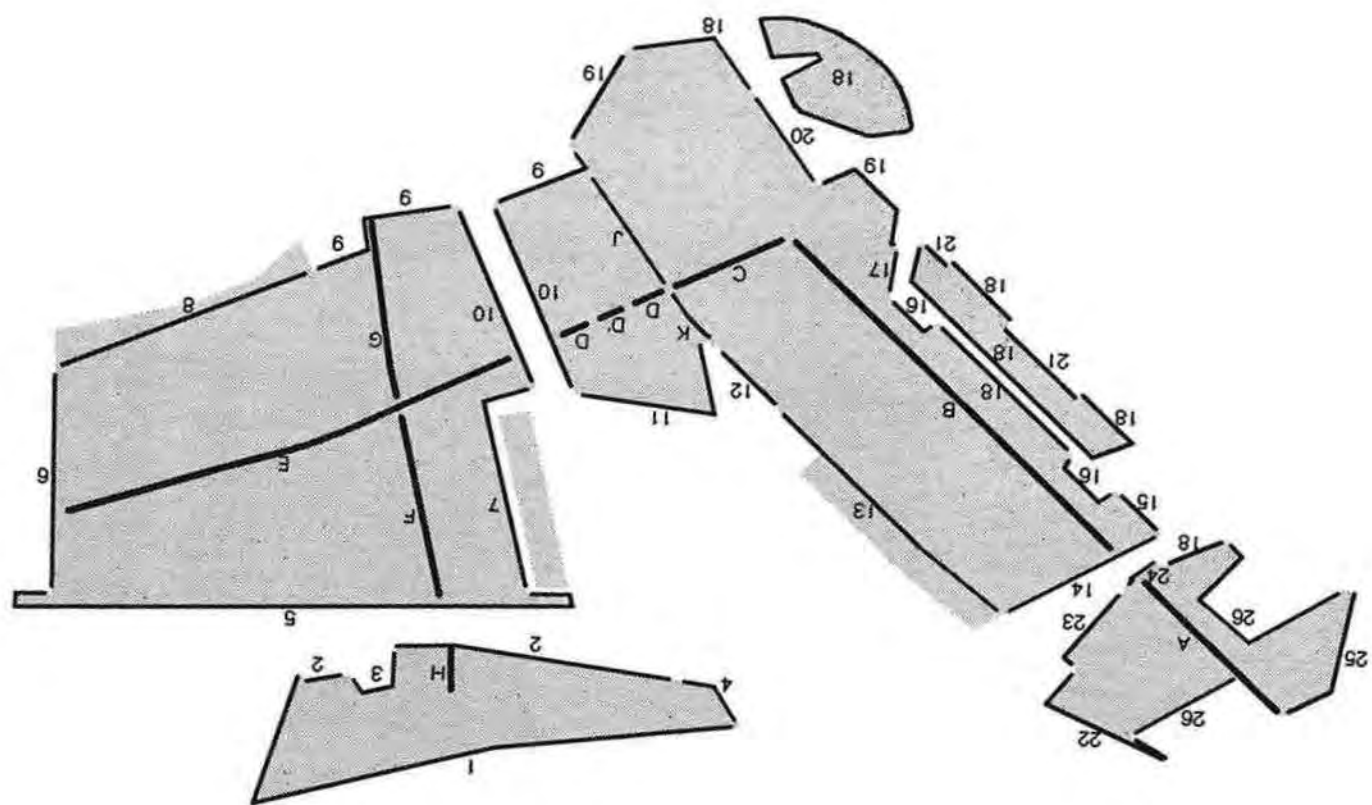


Hoofdinfrastructuur

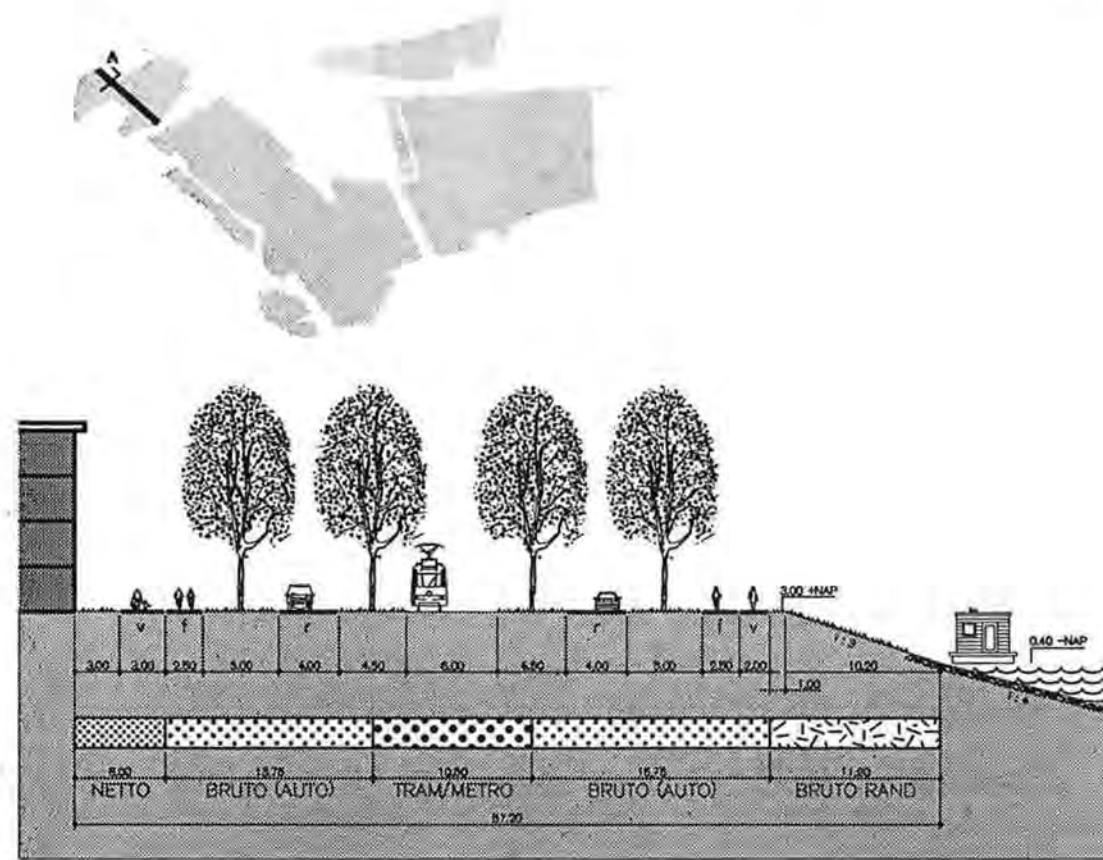
metro - - - -
tram
auto ———

Indicatieve verkeersintensiteiten per uur tijdens de avondspits

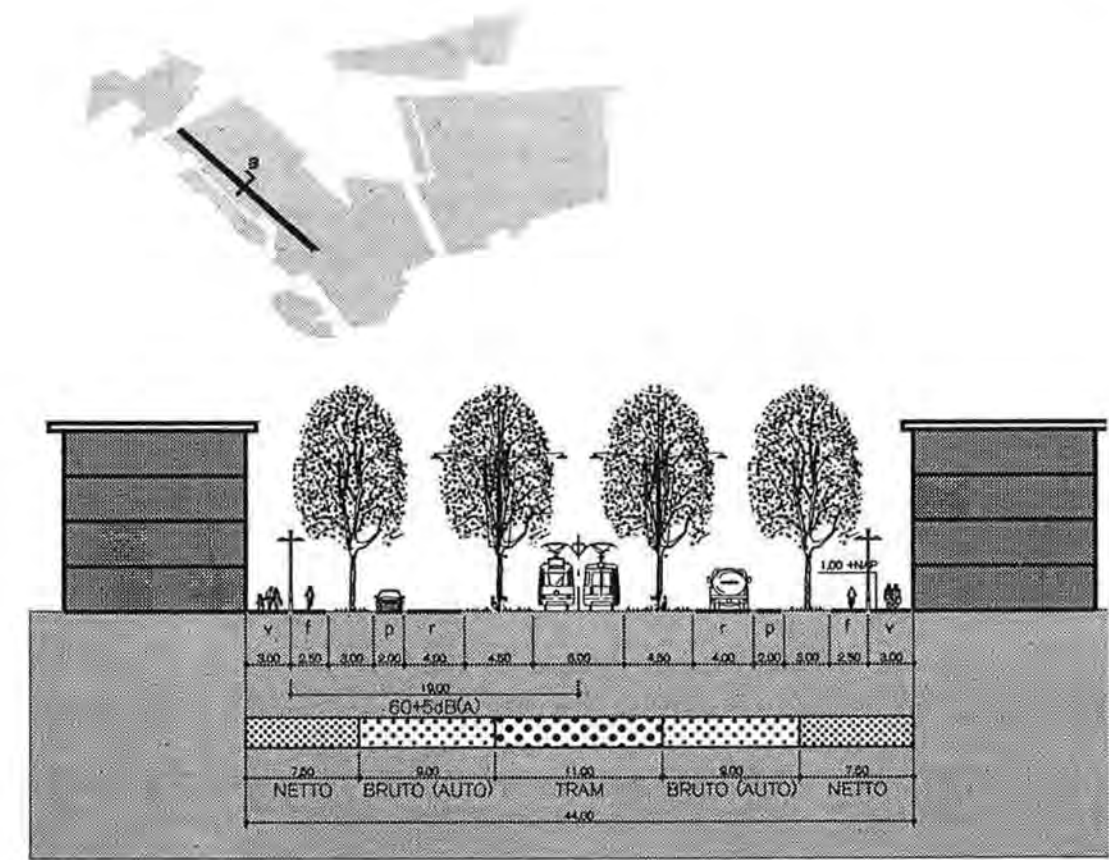




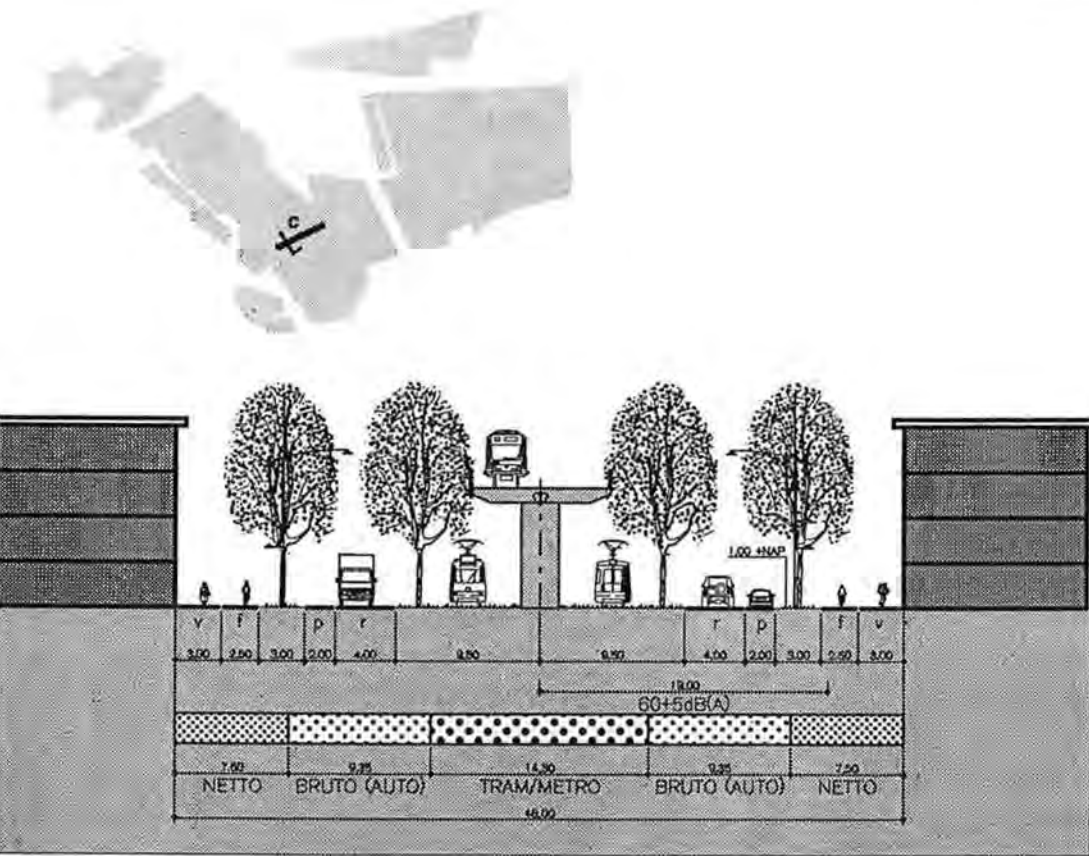
Profil A



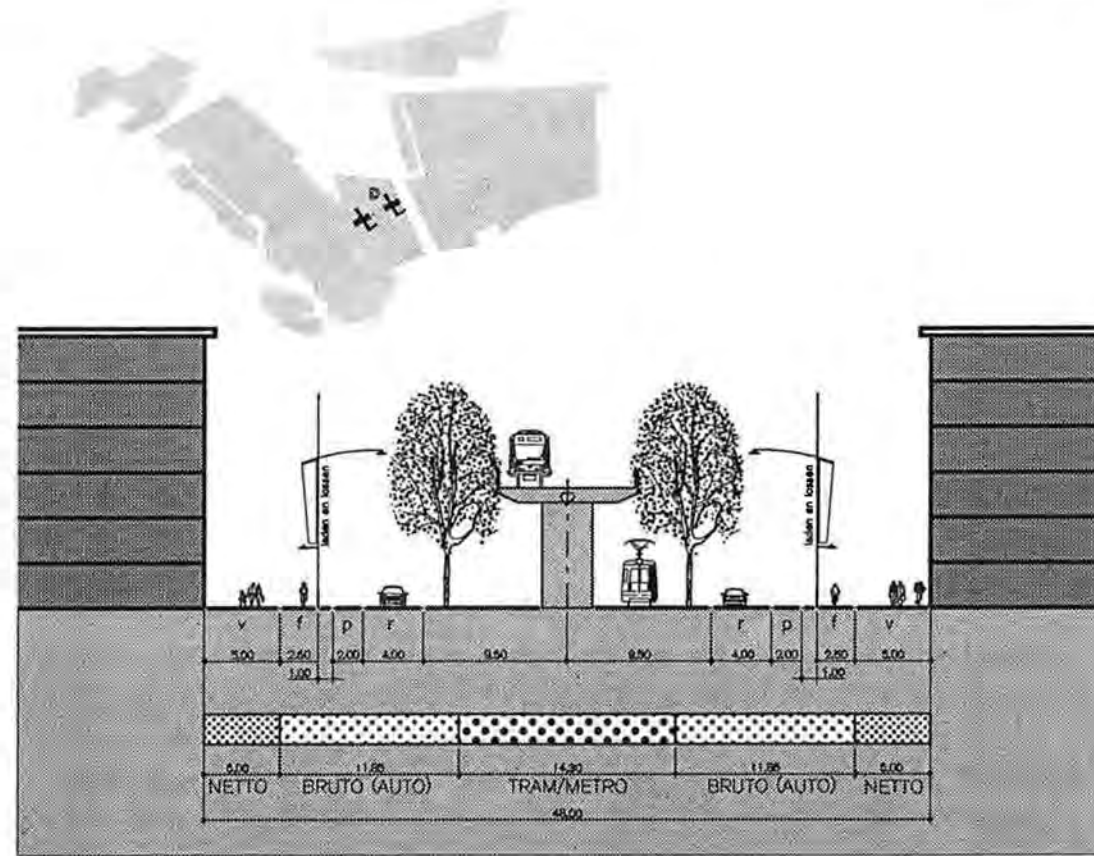
Profil B



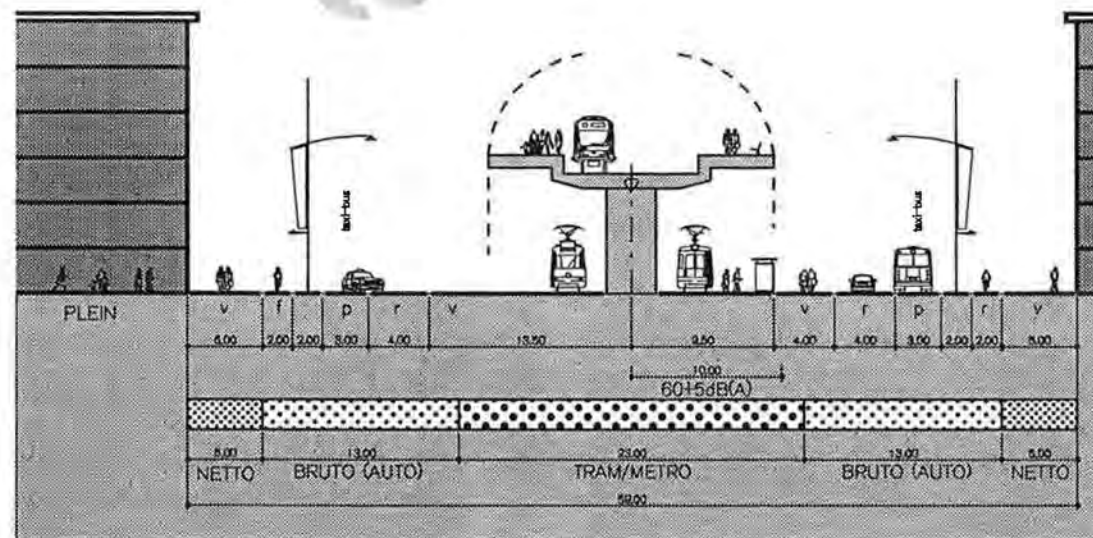
Profil C



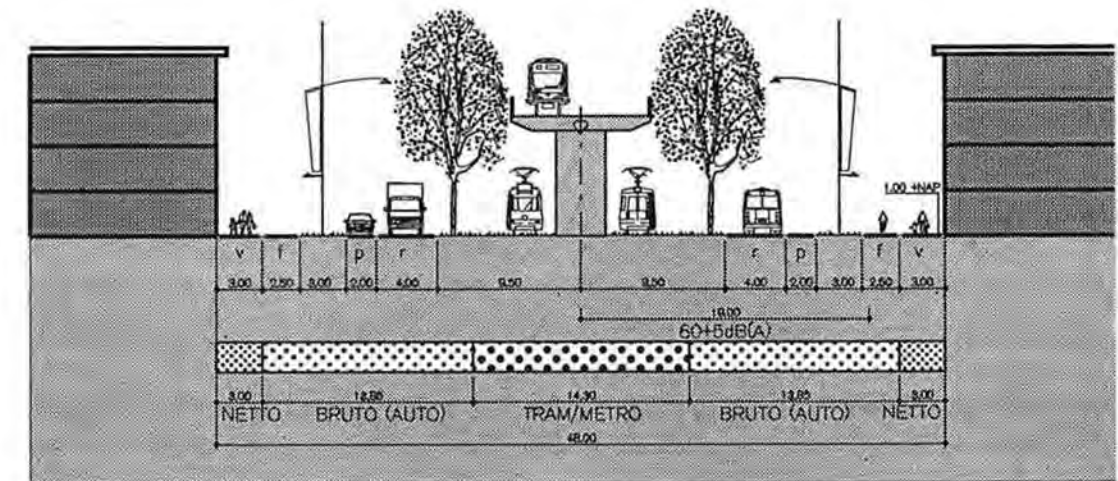
Profil D



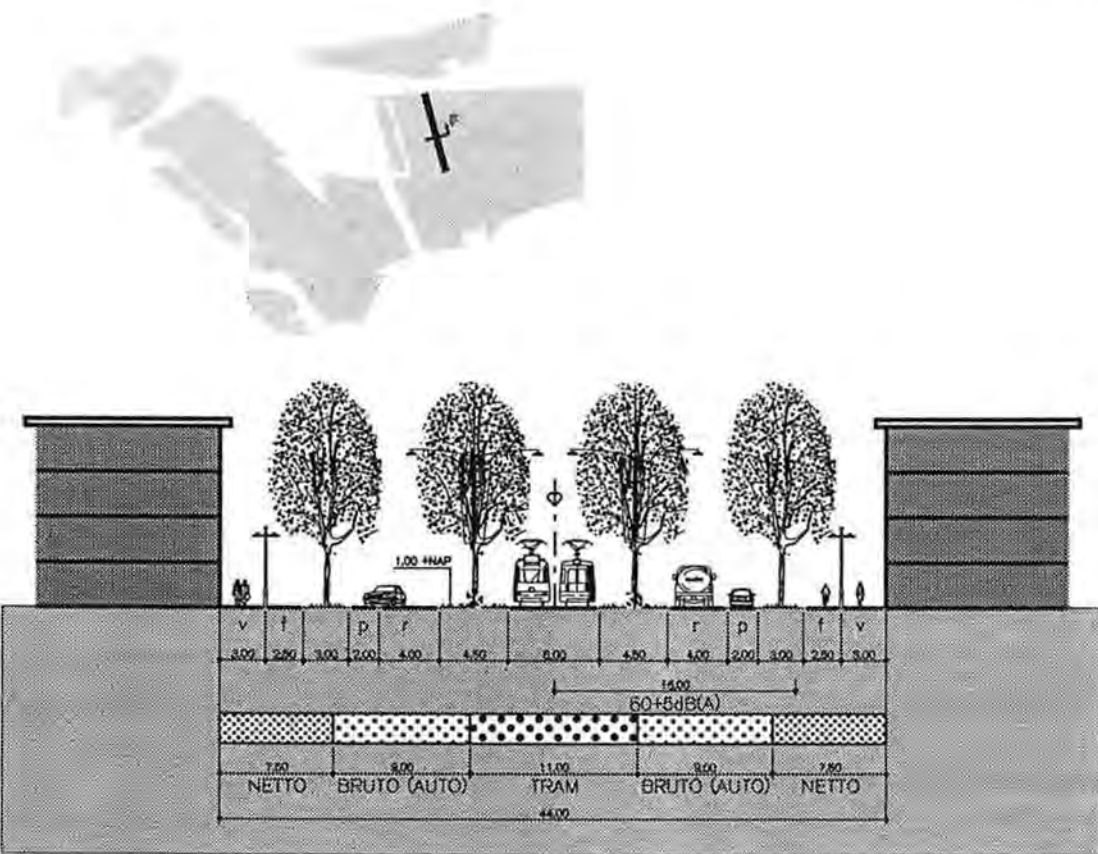
Profil D'



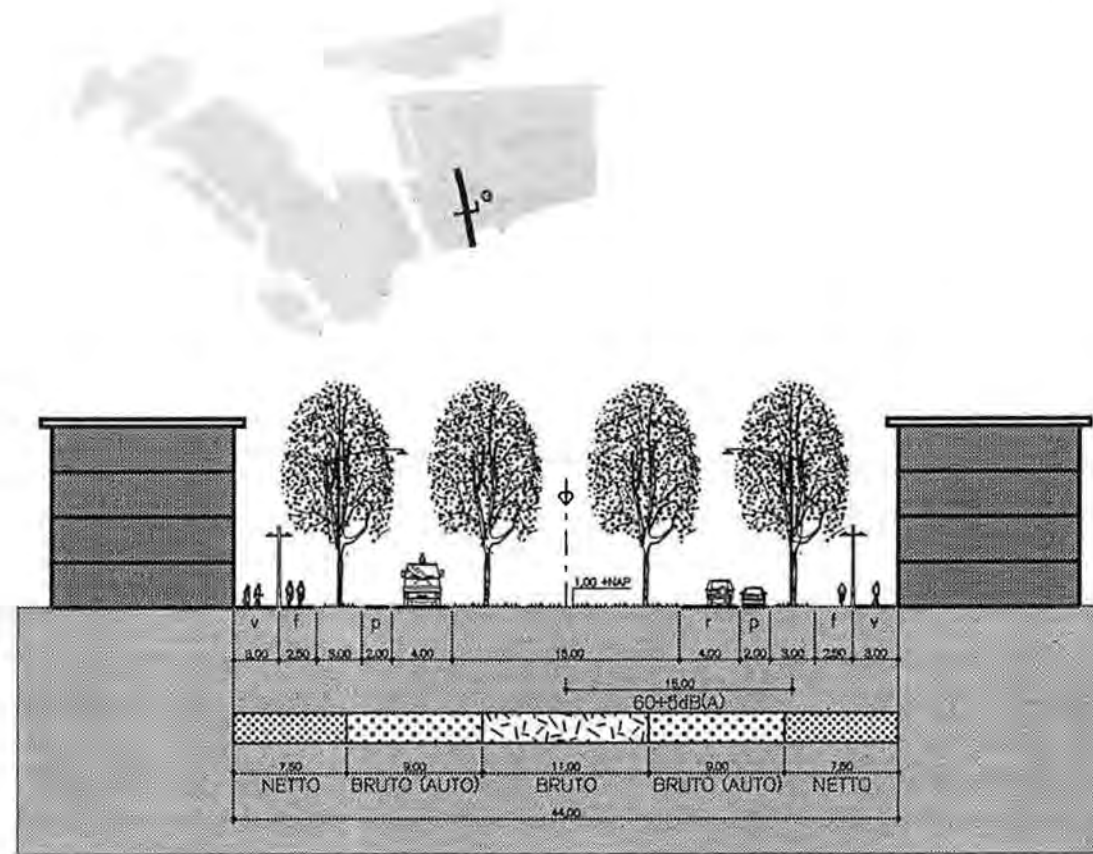
Profil



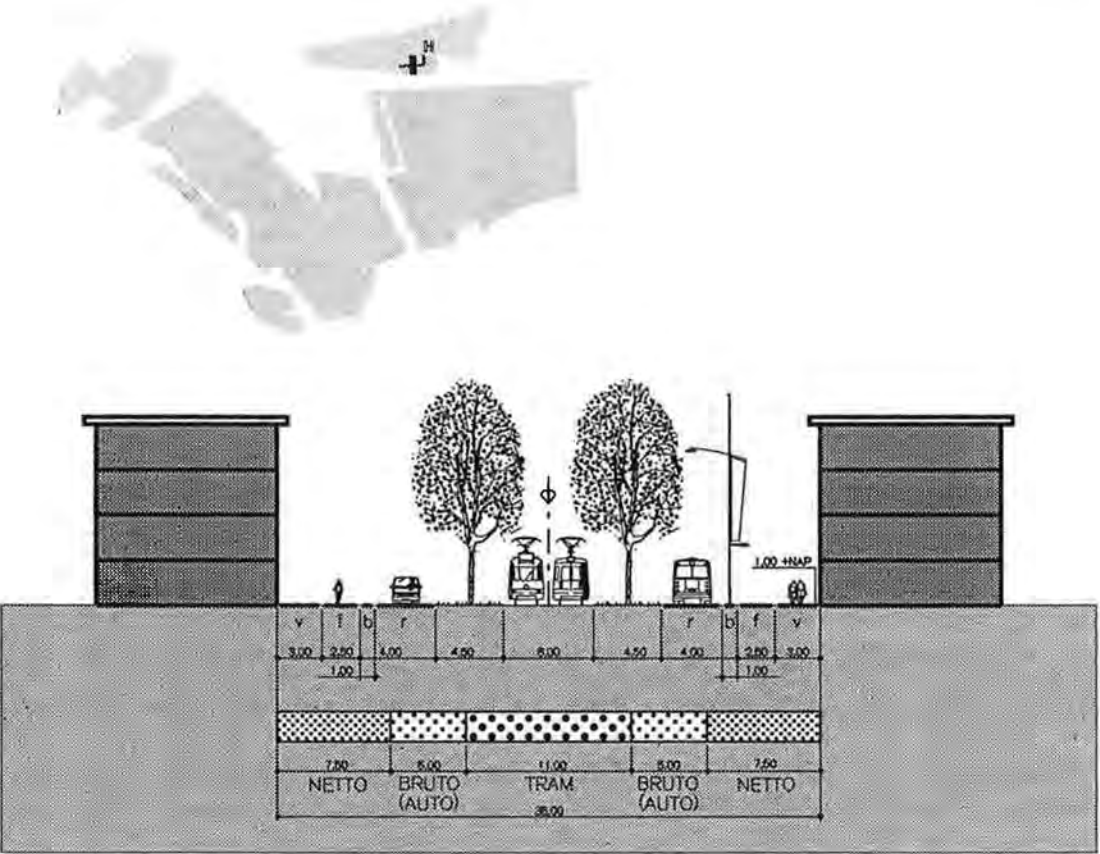
Profil F



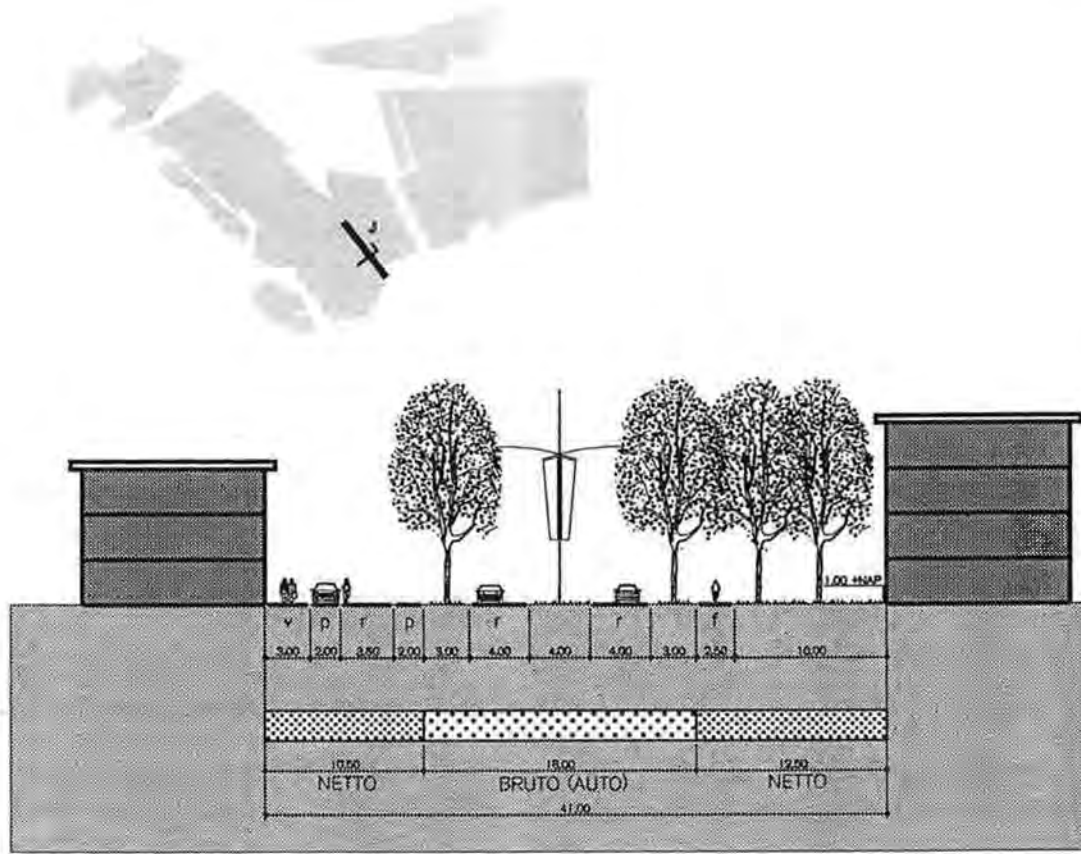
Profil G



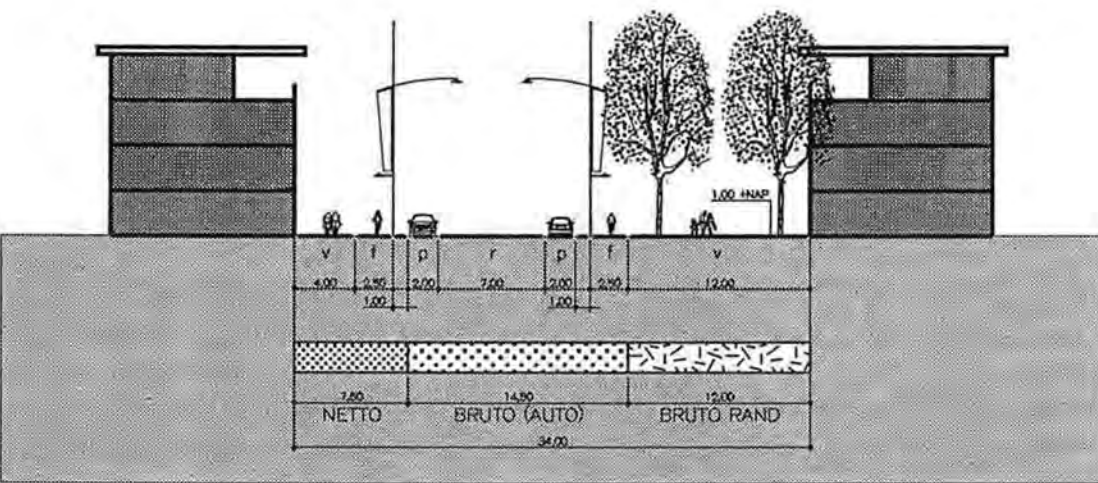
Profil H



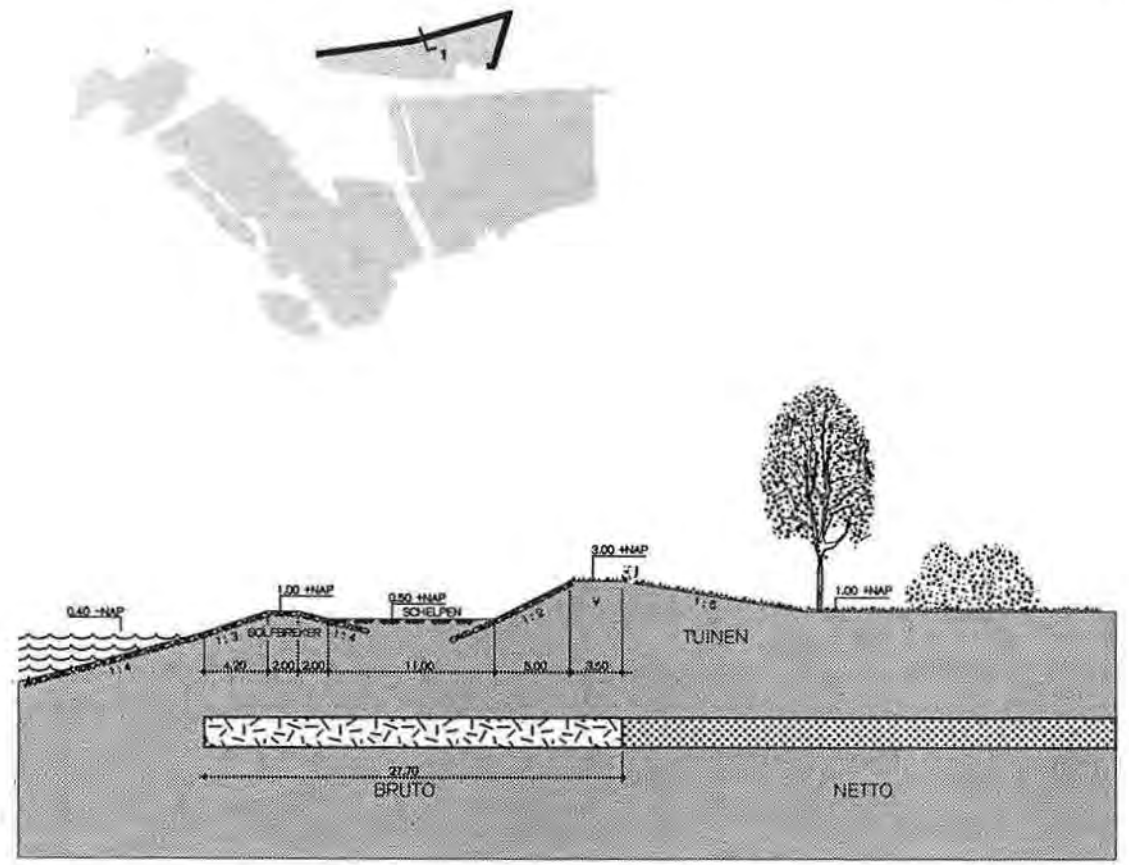
Profil



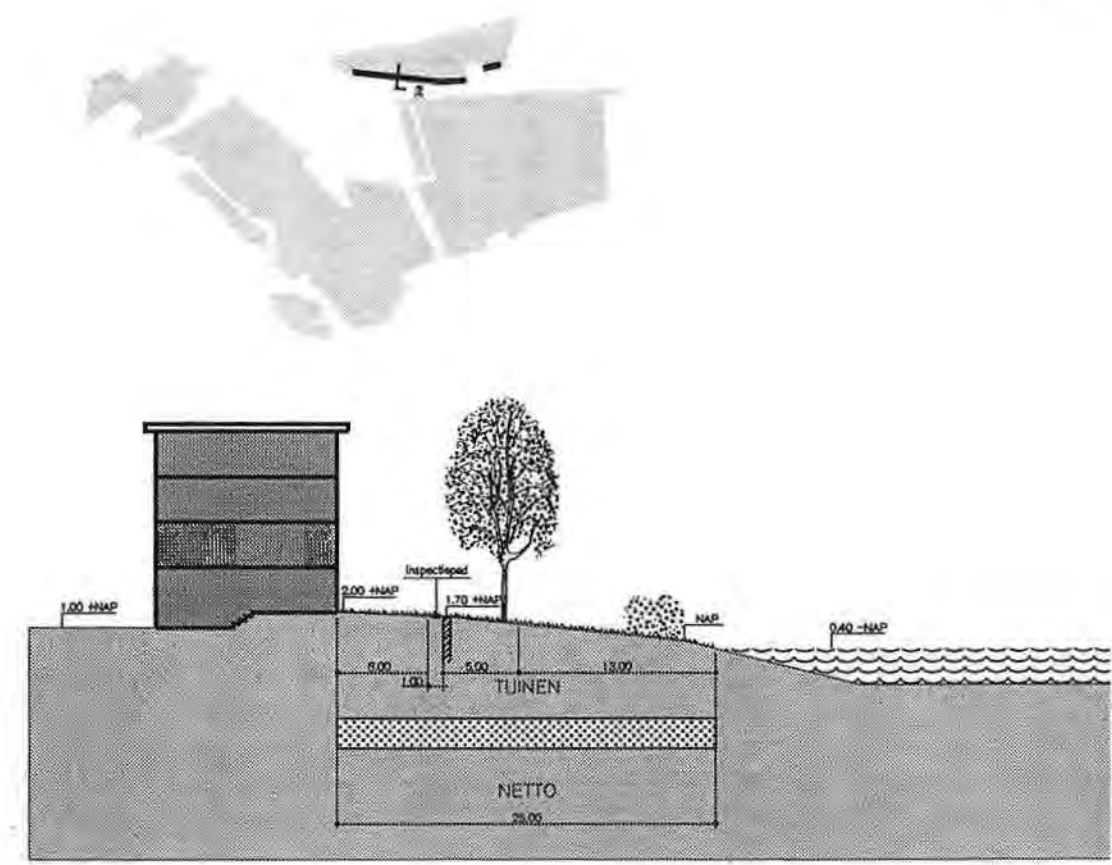
Profil K



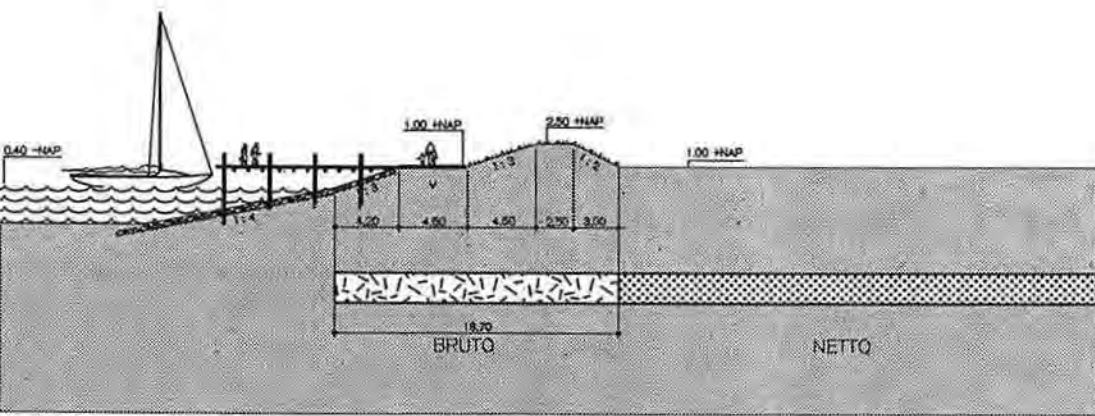
Profiel 1



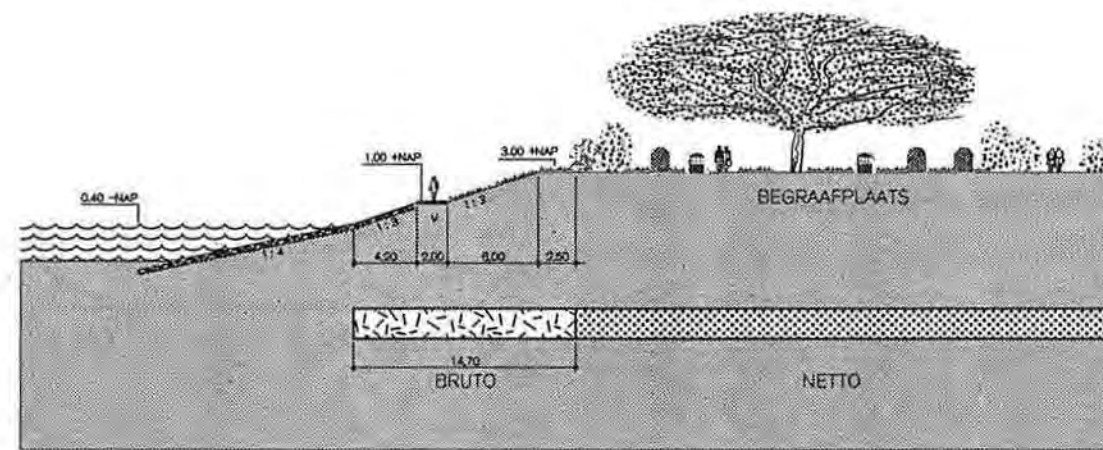
Profiel 2



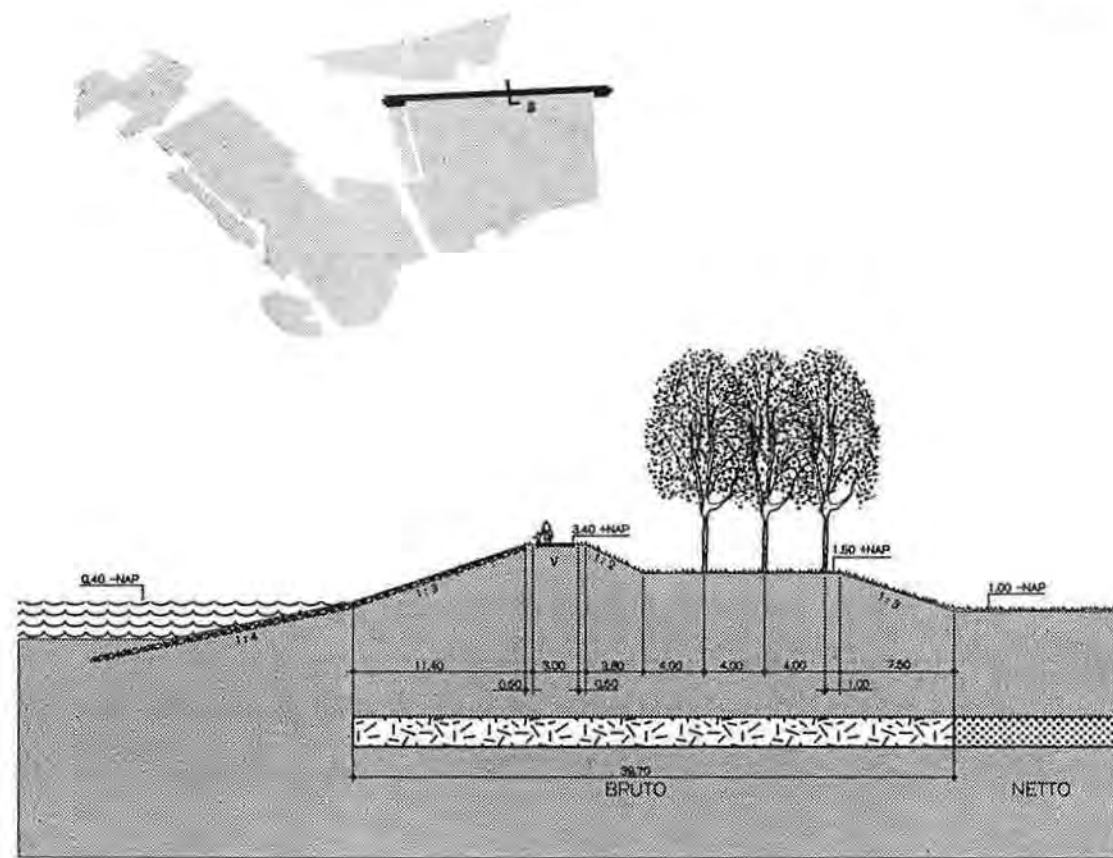
Profiel 3



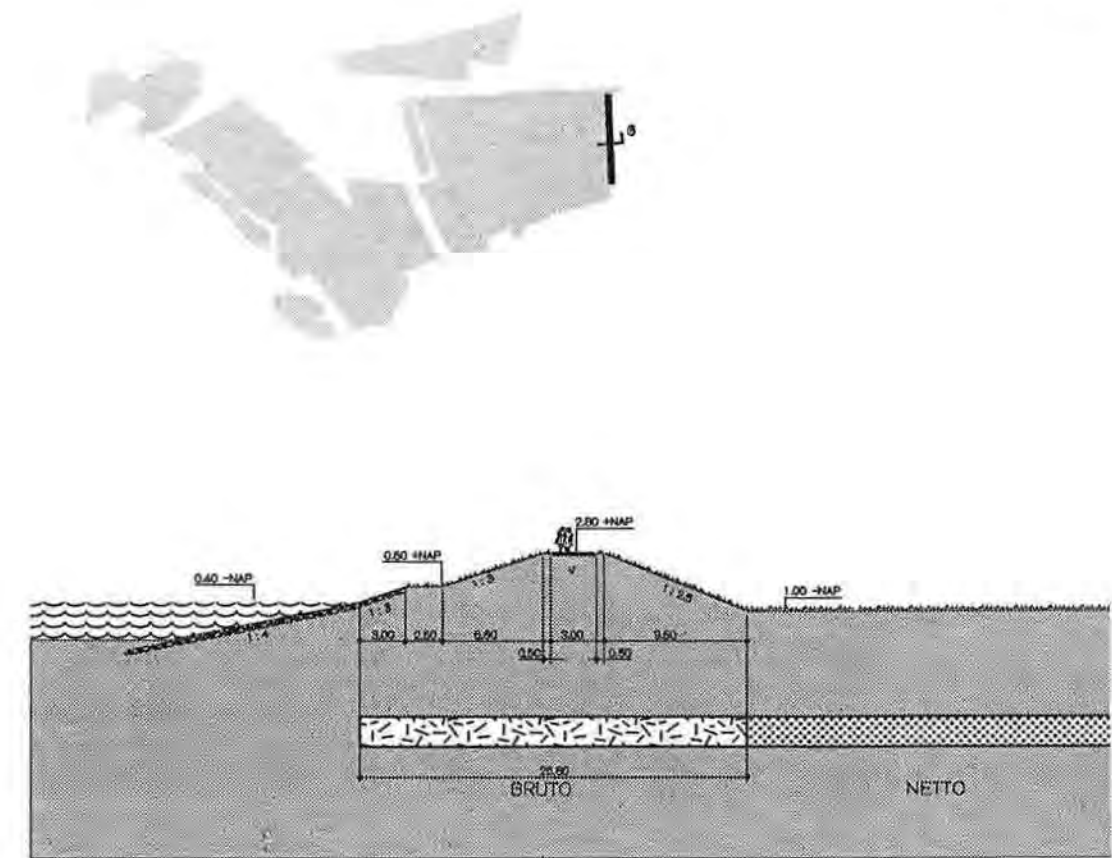
Profiel 4



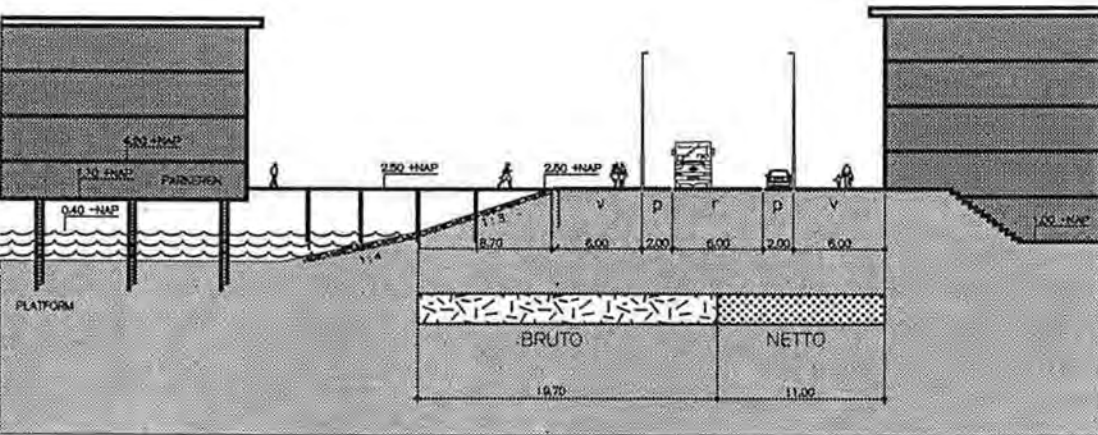
Profil 5



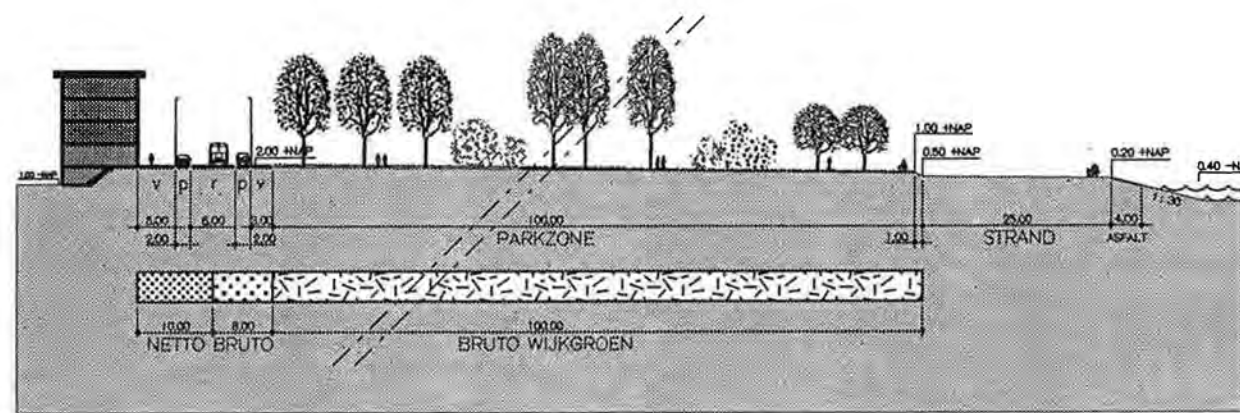
Profil



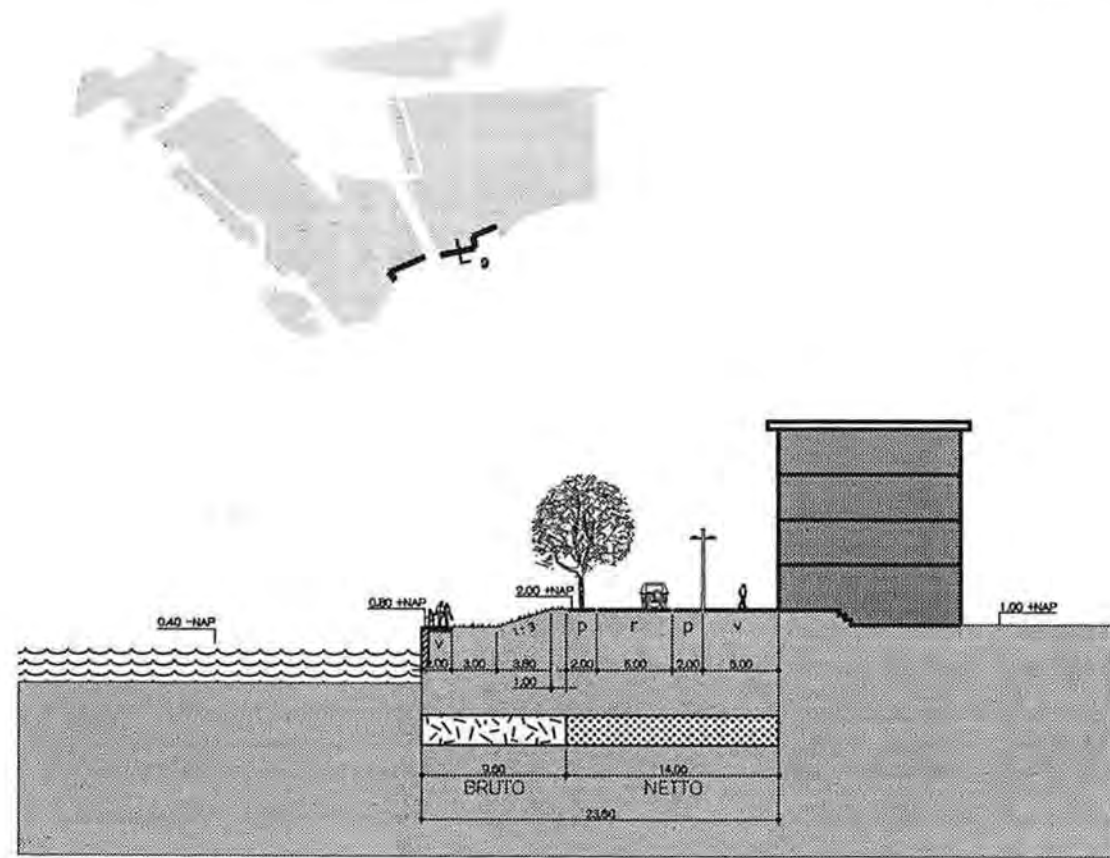
Profiel 7



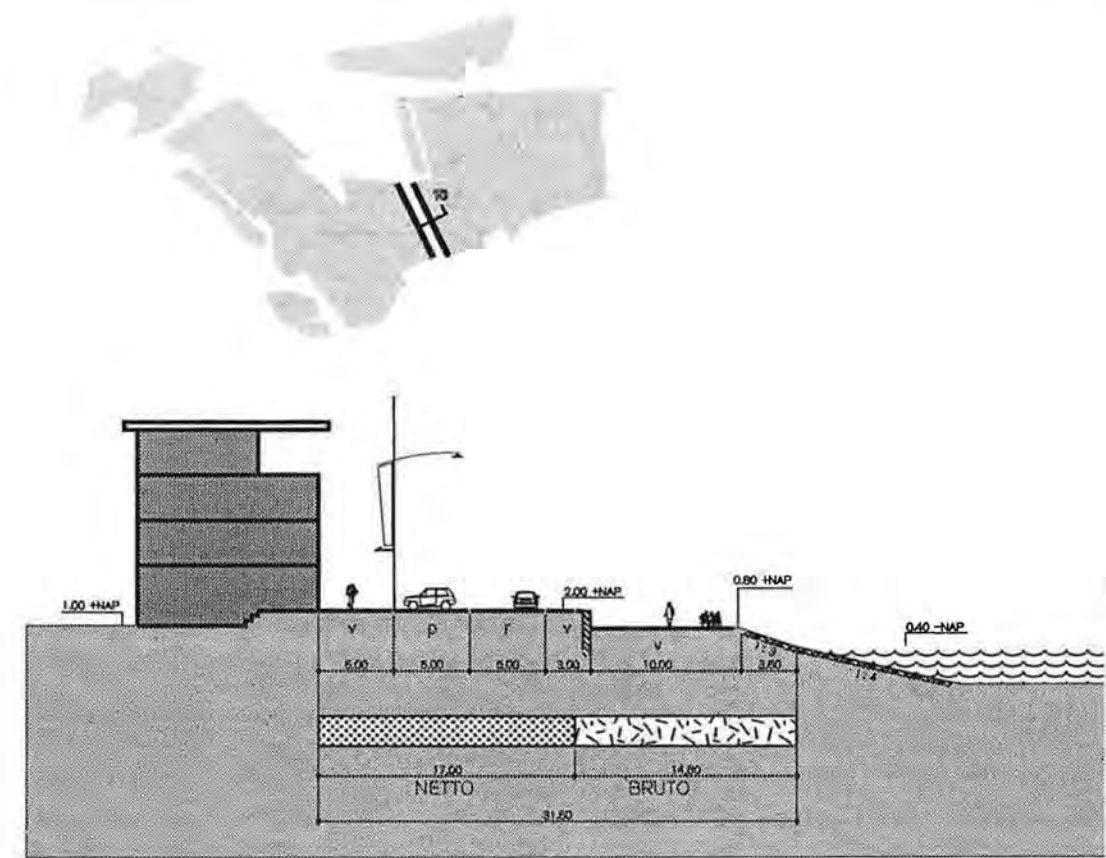
Profiel 8



Profil 9

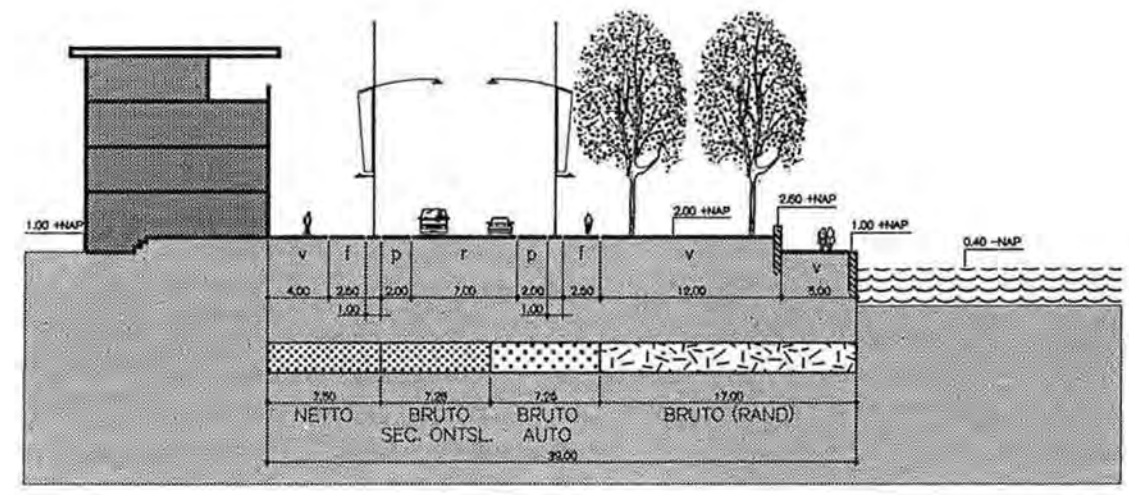
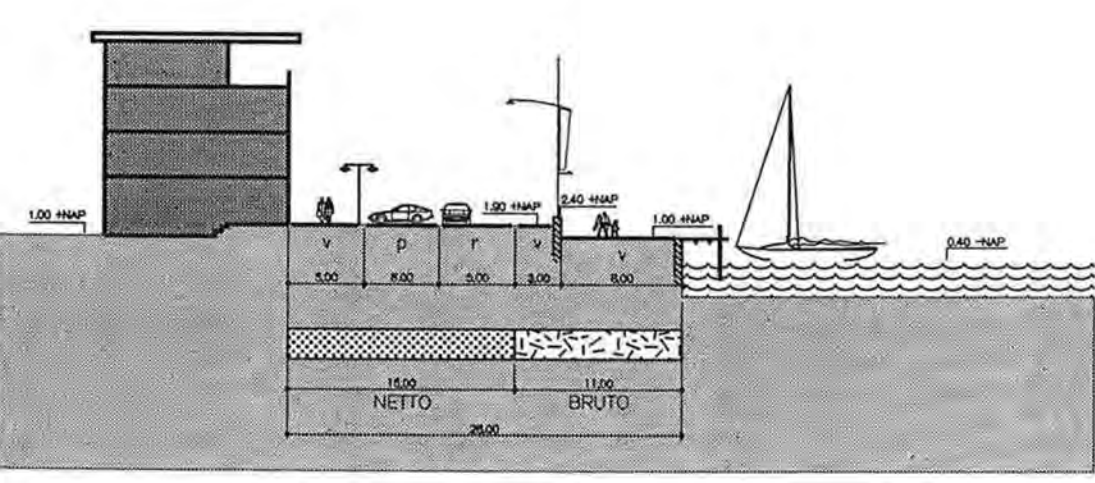


Profil

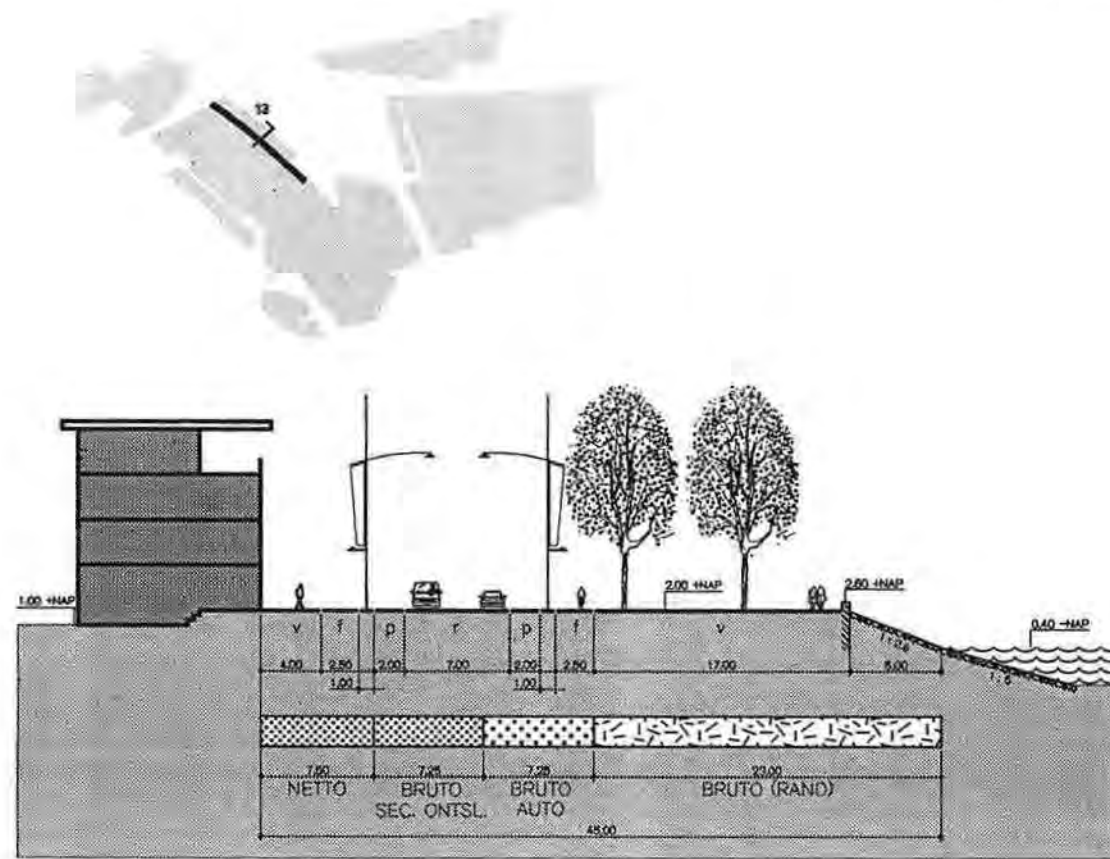


Profiel 11

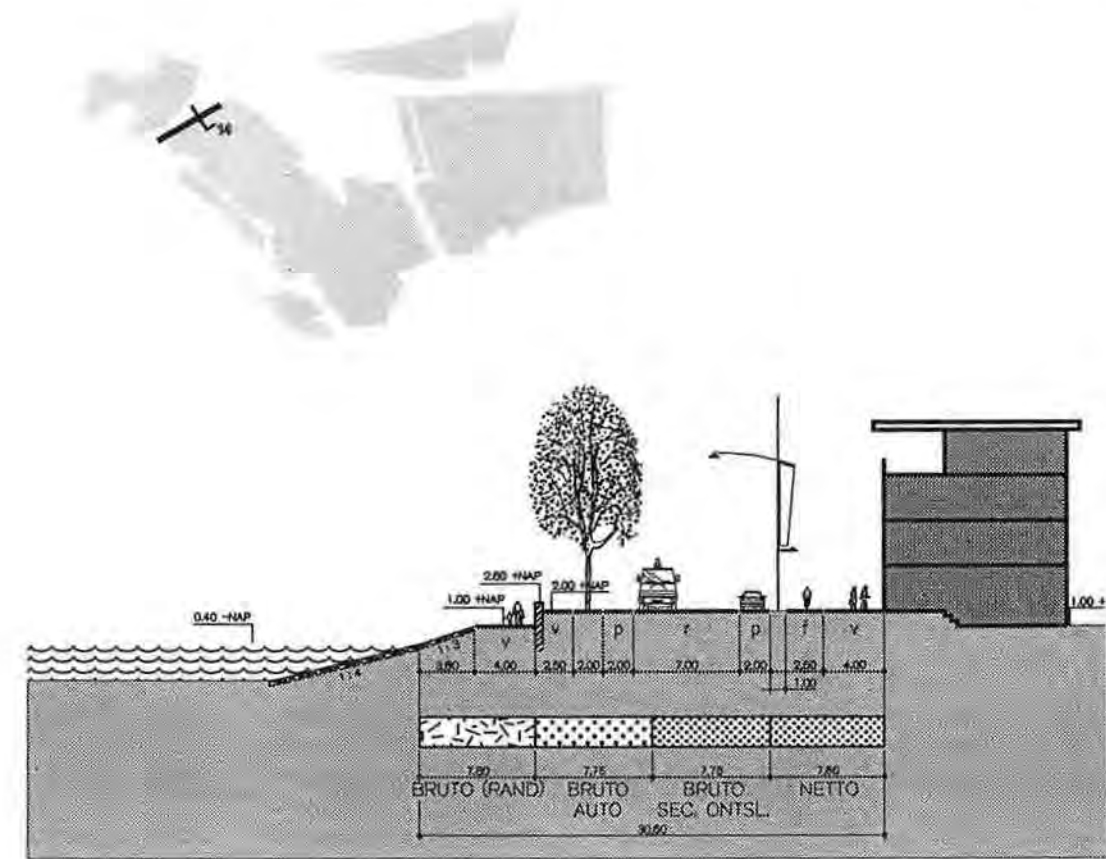
Profiel 12



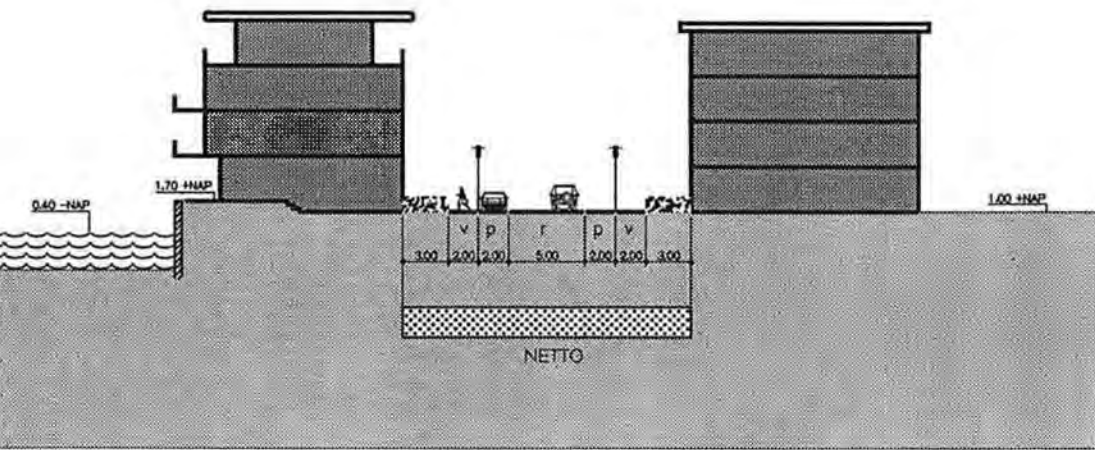
Profil 13



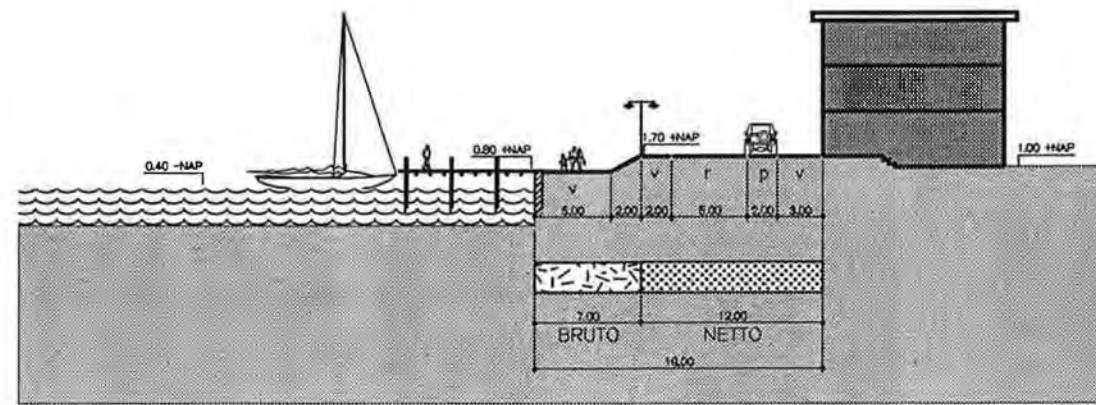
Profil



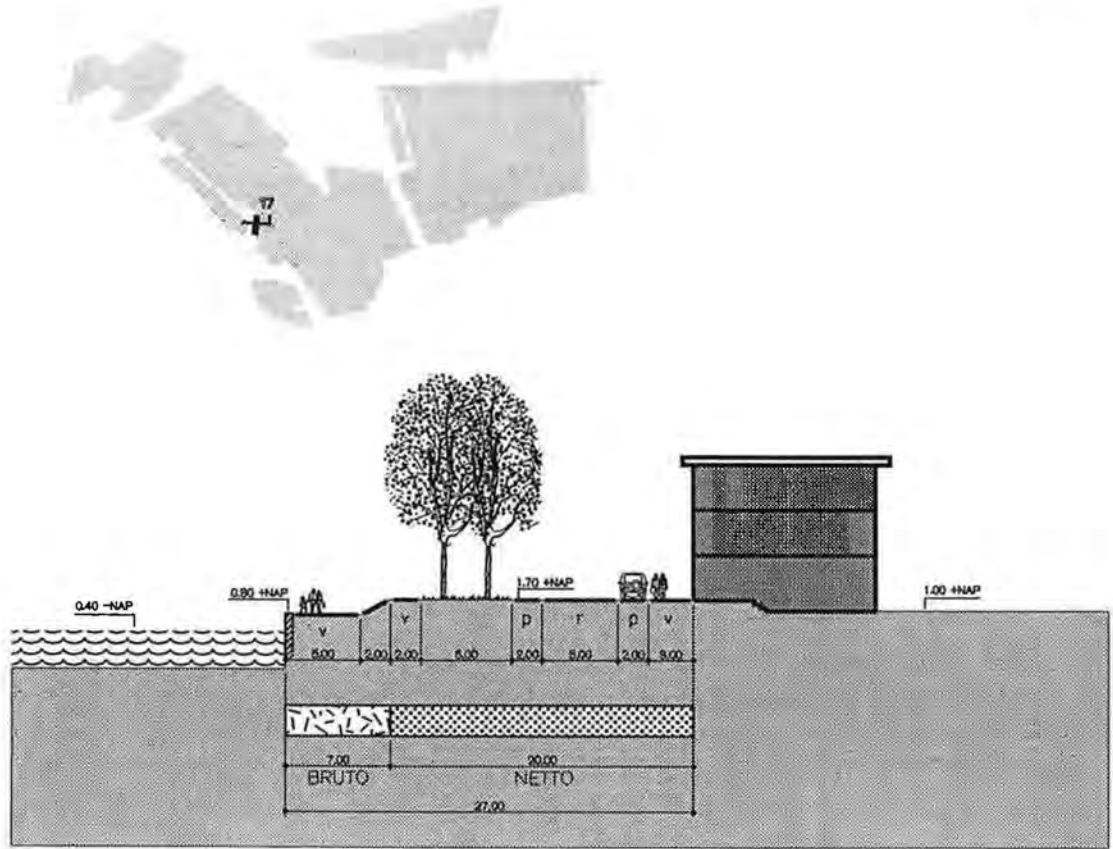
Profil 15



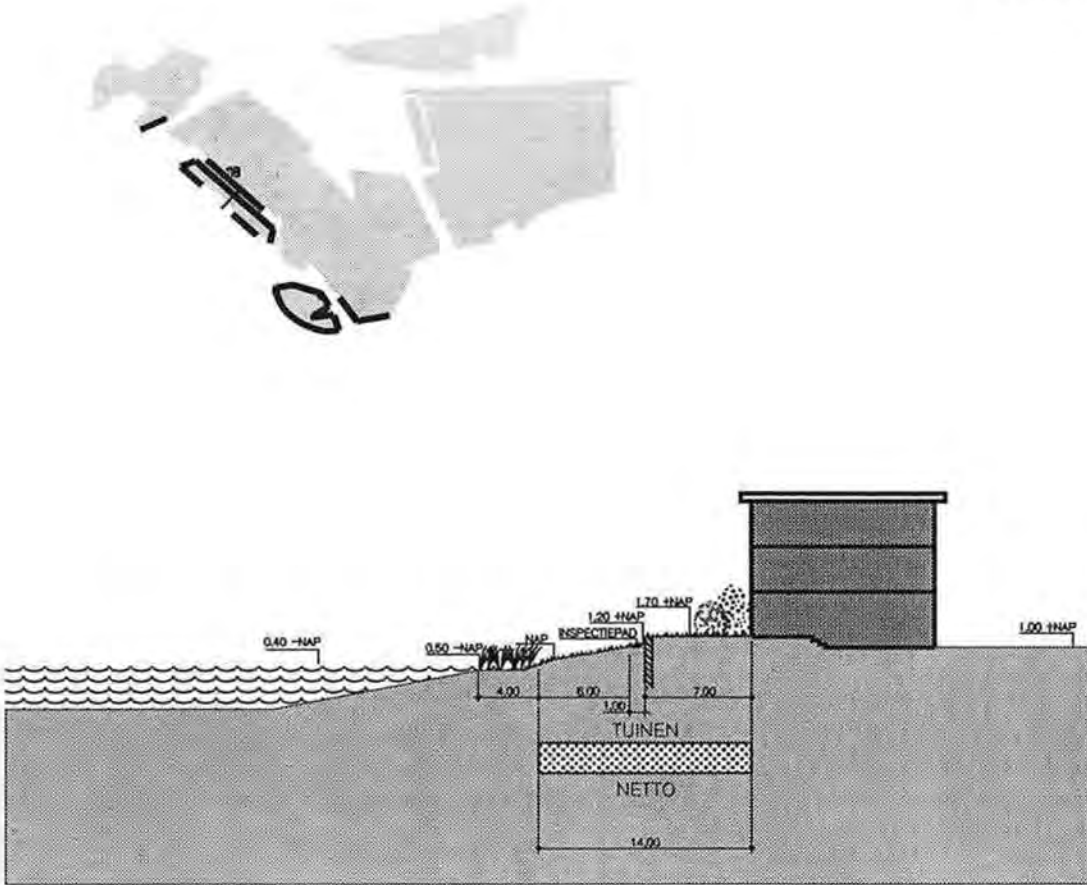
Profil 16



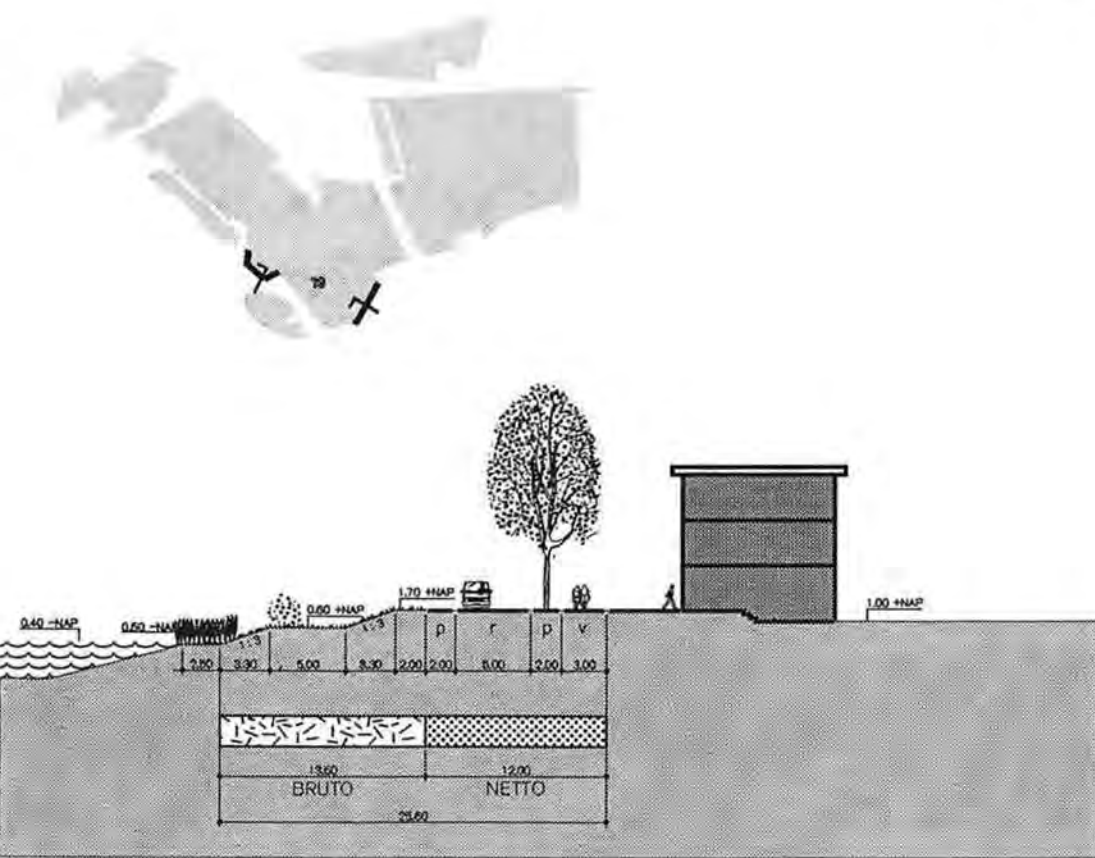
Profiel 17



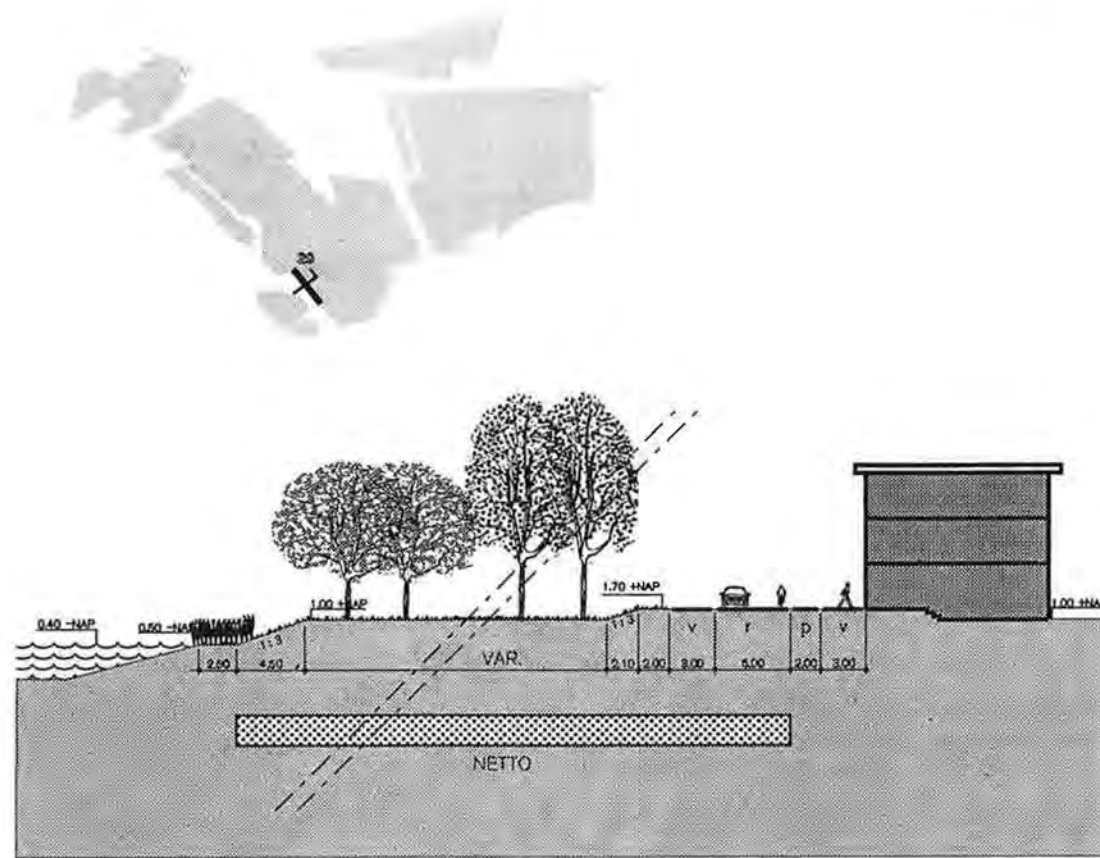
Profiel



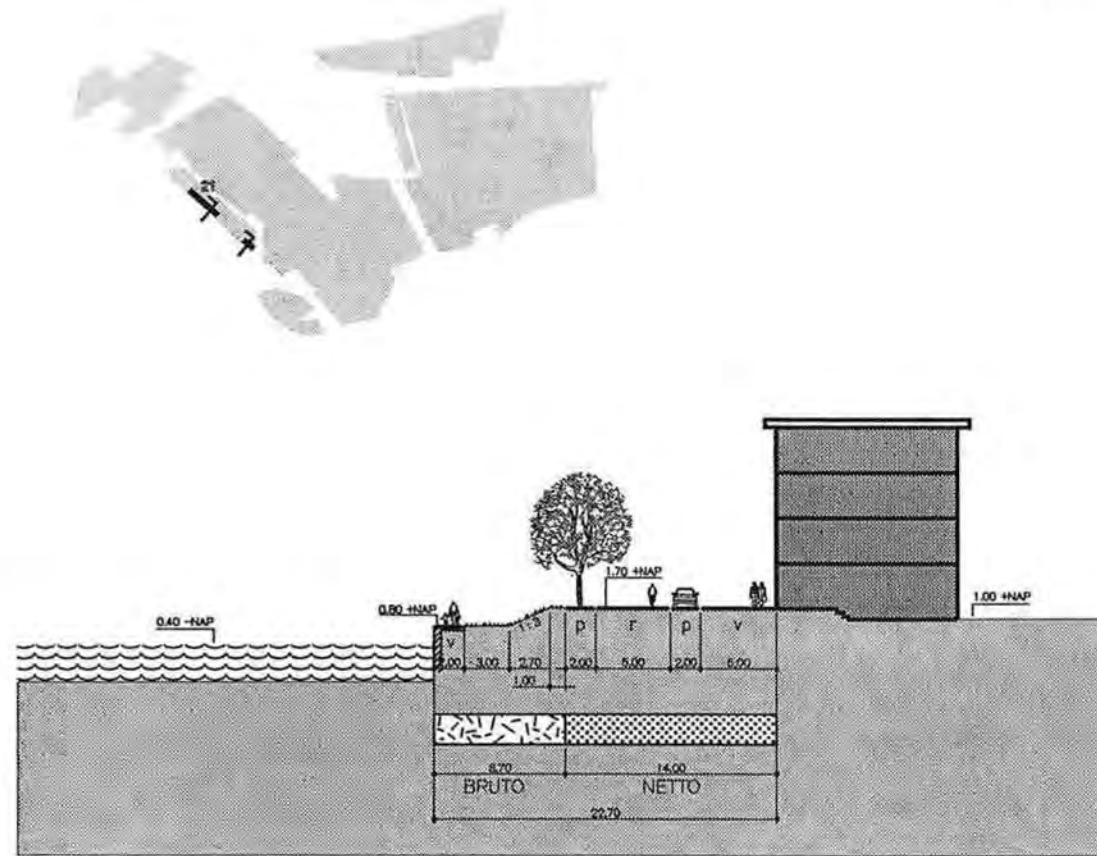
Profil 19



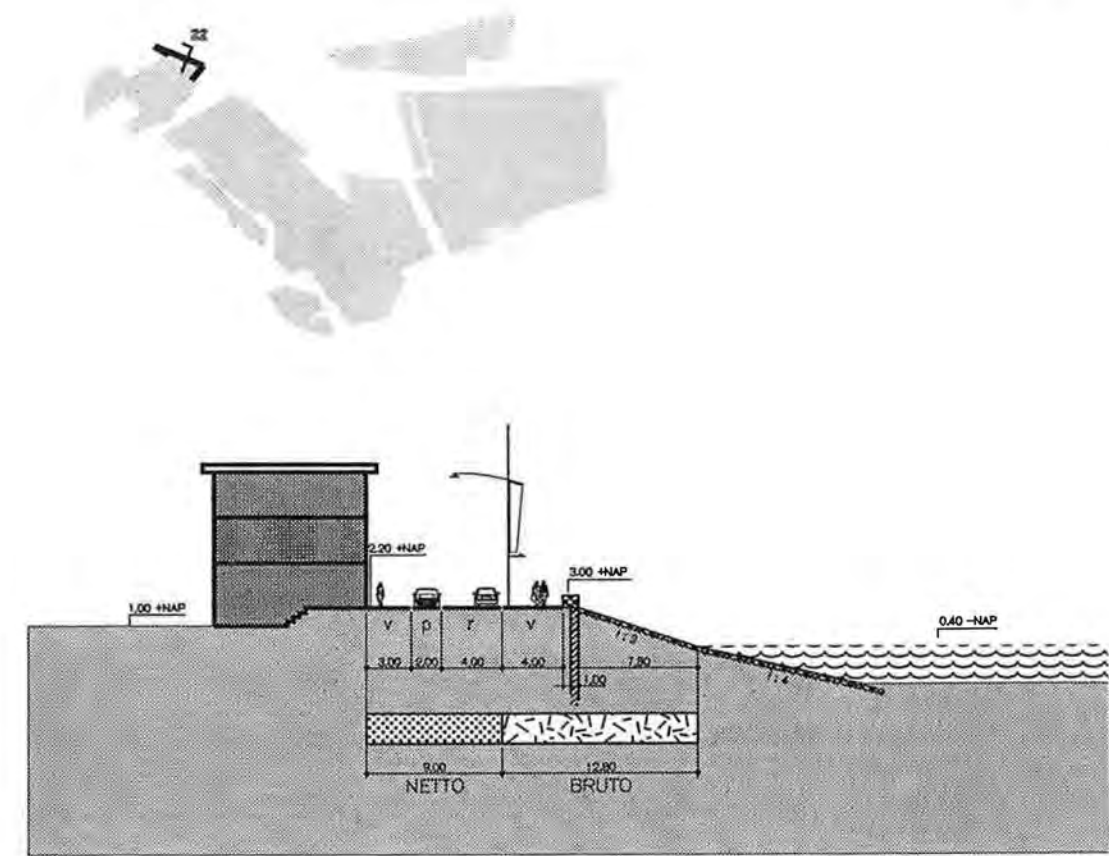
Profil 20



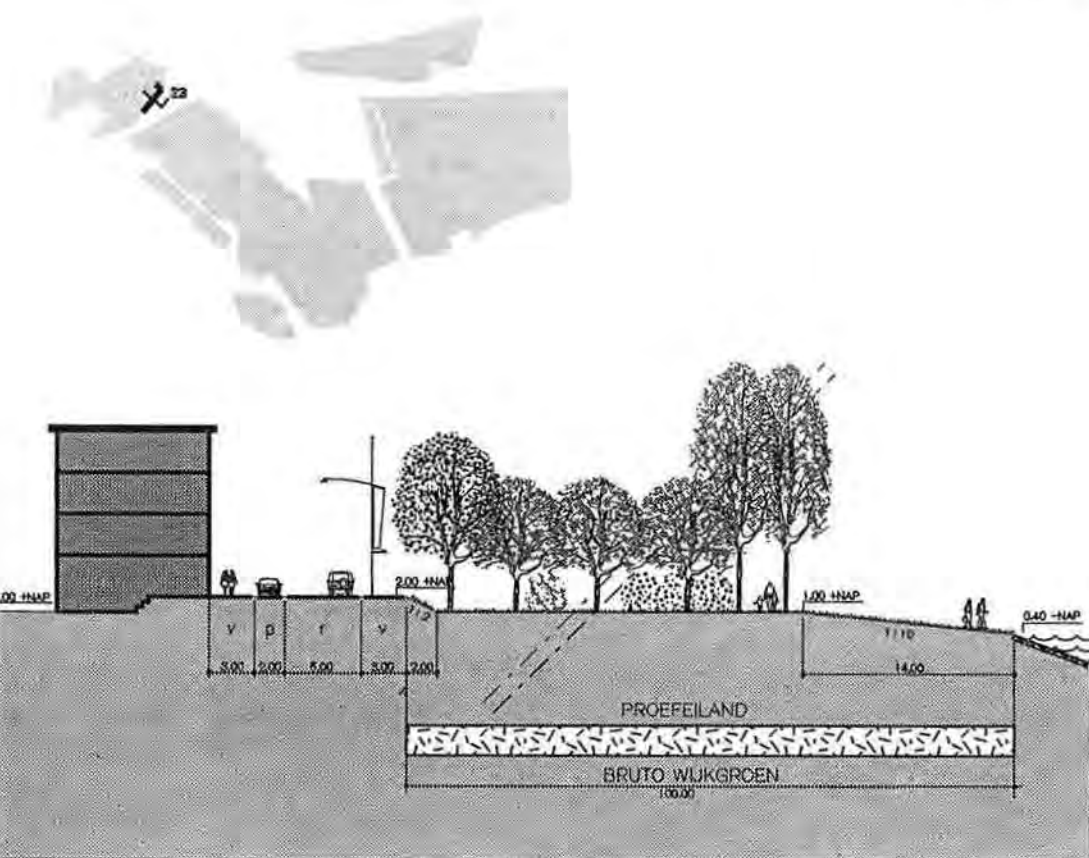
Profiel 21



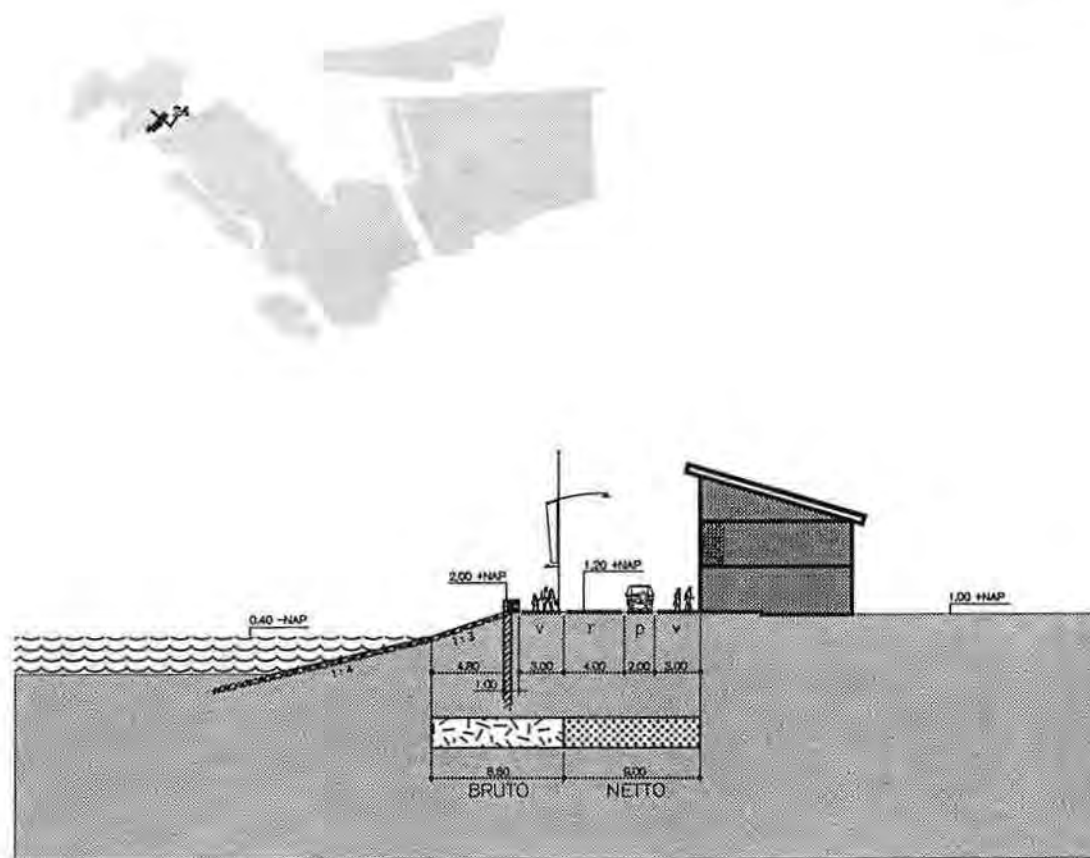
Profiel



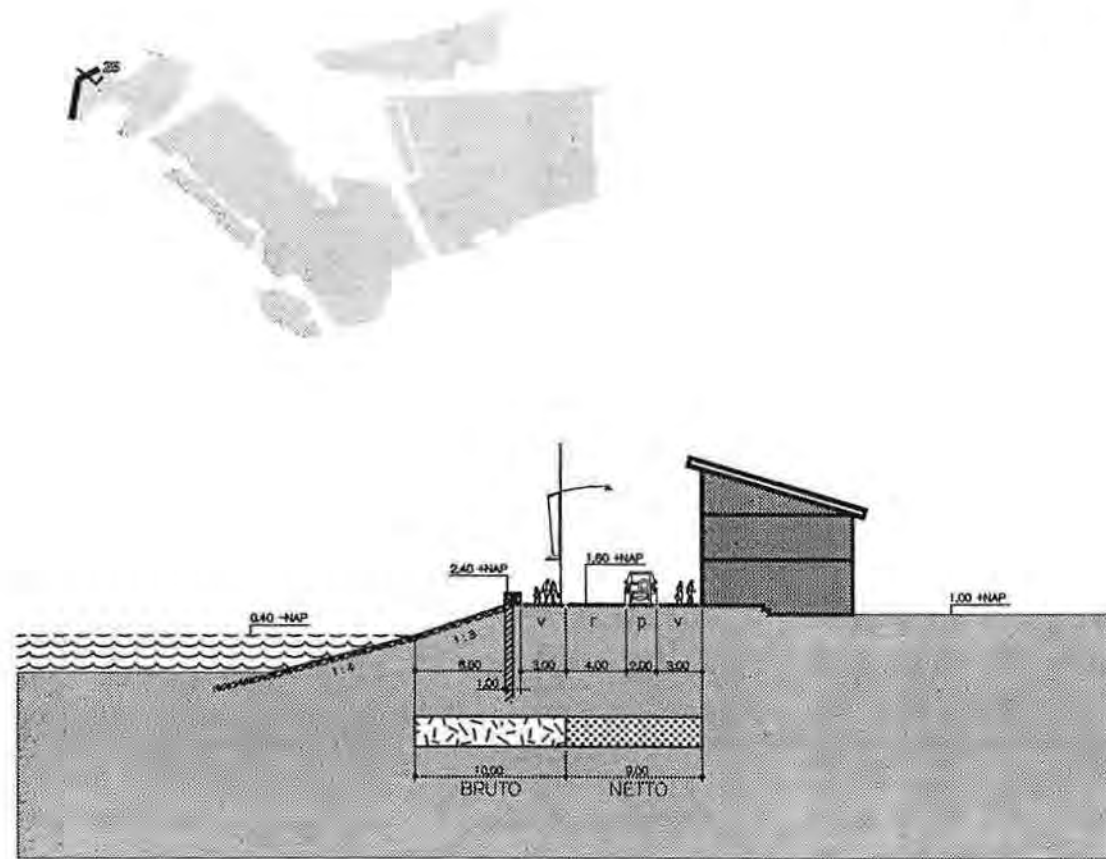
Profiel 23



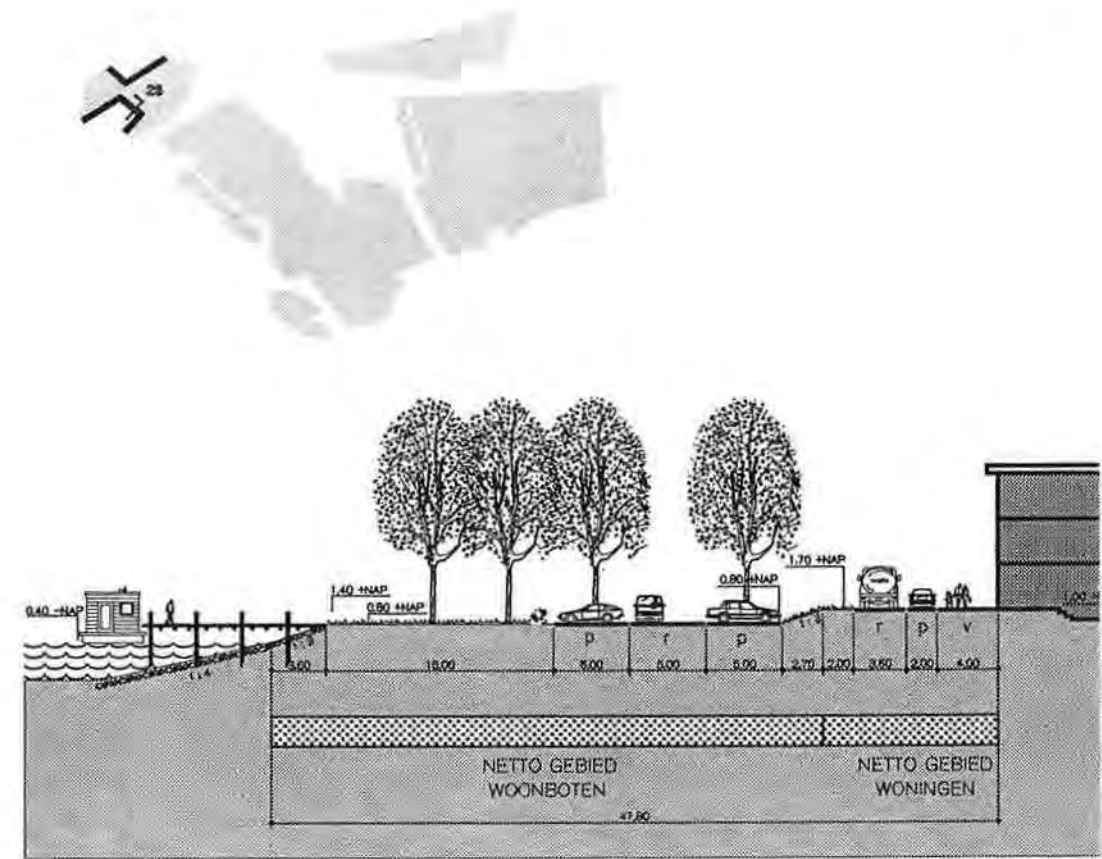
Profiel 24



Profiel 25



Profiel



4 Plandocument