

**SLUISBUURT:  
'The Next Step!'**

2032

2022

2012

# Van nutstuin naar 'NutsTuinBuurt'

Hink-stap-sprong als ontwikkelstrategie voor sociale collectieve zelfbouw

15 Juni 2012

312 m

**VLUGP**  
STEDENBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR ational Surveys

Goog

## **Vooraf**

In het voorjaar van 2012 is door de gemeente Amsterdam een ideeënprijsvraag uitgeschreven voor tijdelijke invulling (10 jaar) van een gedeelte van de toekomstige Sluisbuurt op Zeeburgereiland in Amsterdam. Dit omdat de definitieve ontwikkeling van de buurt opgehouden wordt door het stagneren van de woningmarkt. Het initiatief vinden we zeer interessant, ook gezien de ontwikkelingen in ons vakgebied, de landschapsarchitectuur en stedenbouw. En hoewel we uiteindelijk niet aan de in de aanbesteding gestelde eisen konden en wilden voldoen (zowel qua aangewezen locatie als het gegeven dat de invulling na 10 jaar weer verwijderd moest worden) was het voor ons toch een aanleiding om hier verder over na te denken.

Een vraag die direct bij ons boven kwam, is of je een tijdelijke invulling zou kunnen verzinnen die zich in de loop van de tijd ontwikkelt tot een definitieve bestemming die past binnen de plannen voor de verdere ontwikkeling van het Zeeburgereiland. De opzet en aanpak van het voorstel moet op een strategische wijze tegemoet komen aan een potentiële vraag en behoefte. Voor de Sluisbuurt hebben we een ontwikkelingsconcept bedacht waarbij collectieve sociale woningbouw, stadslandbouw en nutstuinen het uitgangspunt vormen voor een vanzelfsprekend transformatieproces van een tijdelijke invulling tot een woonbuurt. We denken dat dit idee een meerwaarde kan bieden aan de verdere ontwikkeling van Zeeburgereiland en als aanvulling op de ingediende voorstellen voor tijdelijke invullingen.

In dit rapport wordt dit idee verder uitgewerkt en concreet gemaakt.

## Grond beschikbaar voor goed plan op Zeeburgereiland

De Sluisbuurt op Zeeburgereiland, tussen de Piet Heintunnel en de Oranjesluizen, komt beschikbaar voor een creatief initiatief. Dit maakte wethouder Maarten van Poelgeest onlangs bekend. Het terrein (3,6 hectare) wordt voorlopig niet bebouwd en zal daarom voor een symbolisch bedrag van € 1 vrijkomen voor een goed plan. Met een beetje geluk kan de grond al voor de zomer worden overgedragen.

“De crisis biedt ons gek genoeg ook kansen,” zegt Van Poelgeest. “Normaal

gesproken waren we dit stuk Amsterdam inmiddels gaan bebouwen. Dat zit er nu niet in. Daarom creëren we de mogelijkheid om hier voor een periode van tien jaar iets bijzonders te laten gebeuren.”

Voorwaarde voor het plan is wel dat het meerwaarde moet leveren voor de stad en de bewoners van het eiland. Het mag ook geen overlast geven. Via een aanbestedingsprocedure kunnen organisaties hun plannen voor het gebied bij de gemeente indienen. De winnende partij, gekozen door een onafhankelijke

jury, is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de vergunningen en voor het beheer en onderhoud van het terrein.

Het gebruik van de grond is niet onvoorwaardelijk. Als het contract afloopt, moet de Sluisbuurt weer worden vrijgemaakt. De selectieprocedure zal in het voorjaar worden doorlopen. Naar verwachting kan het terrein nog voor de zomer worden overgedragen aan de winnende partij.

### RI-Oost

De RI-Oostbuurt, ten oosten van de Schelling-

wouderbrug, wordt volgens plan herontwikkeld. In oktober zijn daar de eerste 36 zelfbouwkvavels in optie gegaan. In 2013 verrijzen de eerste woonblokken en in twee van de silo's wordt het Annie M.G. Schmidt Huis ingericht.

In een van de slibvijzelgemalen (restanten van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie) ontwikkelt Martijn van den Dobbelen een creatieve werk- en ontmoetingsplek. Lees op [www.debrugkrant.nl](http://www.debrugkrant.nl) meer over de ontwikkeling van Zeeburgereiland.

## Inhoudsopgave

- 1. Tijdelijkheid als ontwikkelstrategie** p04
  - Wat is de filosofie
  - Het idee
  - Wat zijn de voordelen
- 2. Betekenis voor Zeeburgereiland** p07
- 3. Tijdelijk en toekomstig programma** p08
  - Tijdelijke voorzieningen als toekomstige structuur
  - Stadslandbouw als educatief en sociaal project
  - Collectieve zelfbouw als motivatie en doel voor de toekomst
  - Enkele projectindicaties
  - Intermezzo: NutsTuinBuurt
  - Mogelijke ontwikkelstadia Sluisbuurt
- 4. Organisatie** p13
  - Organisatievorm
  - Inbreng gemeente Amsterdam
  - Samen ontwikkelen = .....

## Colofon

Aankondiging ideeenprijsvraag Sluisbuurt Zuid in 'De Brug', 26 januari 2012.



## Stadslandbouw



## Collectiviteit



## Basis voor een (sociaal-) duurzame woonbuurt

### 1. Tijdelijkheid als ontwikkelstrategie

- *Wat is de filosofie:*

Tijdelijkheid inzetten als ontwikkelstrategie voor de nabije toekomst. Met andere woorden het benutten van de beschikbare tijd, die door het uitstellen van de bouwplannen voor de Sluisbuurt is ontstaan, door de ontwikkelingen op een laag tempo nu al in gang te zetten. Ideaal genomen vormt het tijdelijk gebruik dus een basis voor de definitieve ontwikkeling van de buurt of wijk.

Wat houdt dit in:

- Doelgericht inspelen op de toekomstige stedenbouwkundige invulling van het gebied. Dit in tegenstelling van een op zichzelf staande tijdelijke invulling voor de periode van 10 jaar.
- Ontwikkelkansen creëren voor sociale collectieve zelfbouw; inzetten op sociale duurzaamheid: een idee dat nieuw is op de woningmarkt (zie paragraaf 'Nutstuinen als Hink-stap-sprong naar een toekomstige buurt).
- Stadslandbouw en nutstuinen benutten voor het ontwikkelen van "ontspannen" stedelijke duurzame woonbuurten.

Het idee houdt een integraal voorstel in voor (tijdelijke) stadslandbouw gecombineerd met nutstuinen, opgezet en beheerd door een collectief van toekomstige bewoners.

• *Het idee: Nutstuinen als 'Hink-stap-sprong' naar een toekomstige buurt*

Het tijdelijk te gebruiken terrein wordt in eerste instantie benut voor een tuinderij/groentekwekerij. Daarnaast komen er ook nutstuinen (volkstuintjes) voor potentiële kopers van collectieve zelfbouwkavels. Het is de bedoeling dat een gedeelte van het terrein later omgevormd / ontwikkeld wordt als een collectieve zelfbouwbuurt voor en door de Nutstuinders. Daarmee maken zij als het ware een hink-stap-sprong naar een toekomstige woonplek.

De huurders van de nutstuinen betalen voor een optie op een woning in de toekomstige collectieve zelfbouwbuurt een bepaald startbedrag (bijvoorbeeld € 2.000,-). De optie is overdraagbaar aan andere belangstellenden tegen hetzelfde bedrag. Daarmee is de investering niet verloren als men om allerlei redenen niet deel kan blijven nemen. Na een periode van 5 - 10 jaar moet de kavel afgenomen en betaald worden.

In tussentijd kan men sparen voor de toekomstige zelfbouwwooning, waardoor men t.z.t. bij de koop van de woning minder hypotheek nodig heeft. Er zijn ook huurvormen te bedenken in samenwerking met wooncorporaties en/of banken.

In de loop van de tien jaar ontwikkelt men samen een collectieve zelfbouwbuurt. Na ca. 10 jaar kan met de realisatie worden begonnen. Daarbij wordt samengewerkt met lokale overheden, in dit geval de Gemeente Amsterdam. Langzamerhand vormt zich een groep toekomstige bewoners. Zij verenigen zich en communiceren met elkaar via activiteiten, bijeenkomsten, en de sociale media. Door het tijdelijke collectieve gebruik ontstaat sociale binding en

samenhang die zich bevestigt tijdens de definitieve ontwikkelingsfase.

Dit product zou in de toekomst op de door de gemeente georganiseerde Zelfbouwmarkten kunnen worden aangeboden als een officiële nieuwe zelfbouwoptie.



*Spelende kinderen als onderdeel van duurzame en sociale binding van gezinnen met de plek*



*Sociale binding ontstaat tijdens gezamenlijke activiteiten in de tijdelijke én definitieve situatie*

• *Wat zijn de voordelen:*

- Stadslandbouw /-tuinbouw wordt meteen ook benut voor sociale, educatieve en recreatieve functies.
- Open proces naar toekomstige planvorming: Win-win situatie voor gemeente én toekomstige bewoners.
- Anticiperen op collectieve zelfbouw deelgebied Sluisbuurt, Zeeburgereiland. Inspelen op de lokale mogelijkheden van de Sluisbuurtlocatie.
- Doelgroep: Groepen met een modaal inkomen (tussen de € 33.000,- en de € 43.000,-) die zich tussen de sociale en vrije woningmarkt bevinden. Daar zit een groot deel van de vraag/behoefte tegen relatief weinig aanbod.
- Het duurzaam en sociaal binden van gezinnen aan Amsterdam, voorafgaand ontwikkelen van sociale cohesie in een toekomstige nieuwbouwwijk (Sluisbuurt in dit geval).
- Toevoegen van een nieuw stedelijk concept aan de stad, waarbij de invloed van bewoners wordt vergroot en de aanleg- en beheerkosten van de stedelijke buitenruimte voor de gemeente worden verlaagd



*Zeeburgereiland met de verschillende nog te ontwikkelen deelgebieden of buurten: linksboven de sluisbuurt*

## 2. Betekenis voor het Zeeburgereiland

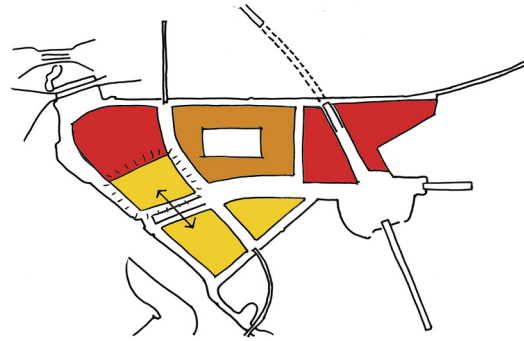
Zeeburgereiland wordt ontwikkeld als een nieuwe Amsterdamse woonwijk. De geplande ontwikkeling stagneert op dit moment als gevolg van de crisis op de woningmarkt.

De gemeente Amsterdam probeert met het aanbieden van locaties in de Sluisbuurt voor tijdelijk gebruik op een positieve manier hiermee om te gaan. Dit biedt kansen voor creatief strategische, tijdelijke gebruiksvormen.

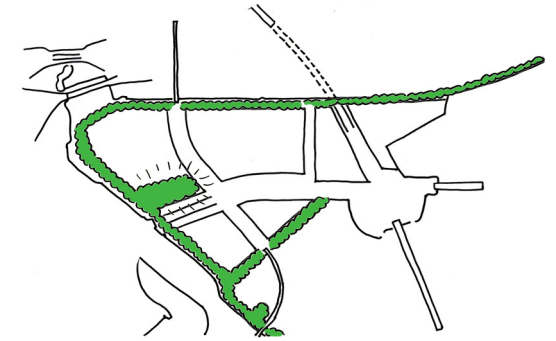
Op het Zeeburgereiland ligt de focus op hoge woningdichtheden. Kleinschalige "ontspannen" initiatieven en plannen voor woon- en leefsituaties dreigen daarbij overgeslagen te worden, terwijl dit juist bijdraagt aan de kwaliteit van de wijk als geheel. Ze beïnvloeden daarmee ook de aantrekkelijkheid van de woonbuurten met een hoge dichtheid.

Het tijdelijke gebruik kan effectief benut worden voor het ontwikkelen van voorzieningen die te maken hebben met de inpassing van de toekomstige Sluisbuurt in de omgeving: geluidswering, recreatieve routing, groenstructuur, stedelijke ecologie en buurt- en wijkvoorzieningen. Het kan tevens jarenlang als promotie voor de ontwikkeling van het Zeeburgereiland dienen en zich in de toekomst ontwikkelen tot het "sociale hart" van de wijk.

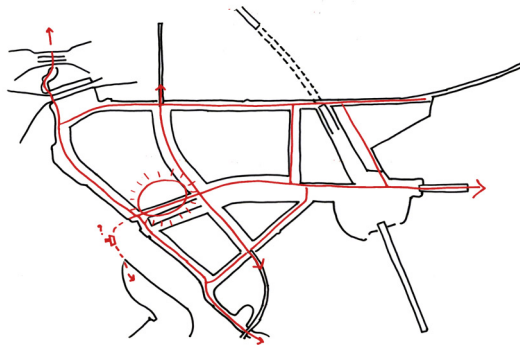
De afbeeldingen van het Zeeburgereiland tonen volgens ons aan dat de locatie Sluisbuurt-zuid voor het hierboven aangegeven tijdelijk gebruik de beste strategische plek is. In de toelichting op het tijdelijke en toekomstige programma in hoofdstuk 3 wordt dat duidelijk gemaakt.



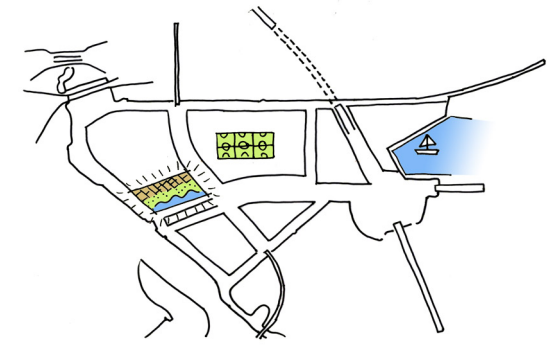
*Buurten*  
Sluisbuurt-zuid en Baaibuurten als kleinschalige, ondernemende, zelfvoorzienende buurten voor wonen en werken.



*Groene en ecologische structuur*  
De groene structuren langs de randen van het eiland lobben naar binnen en vormen een basis voor de stadsnatuur in de buurten.



*Routes*  
De Sluisbuurt-zuid als aantrekkelijk verblijfsgebied en knooppunt in de recreatieve routes, evt. opstappunt voor de toekomstige veerpont naar het oostelijk havengebied.



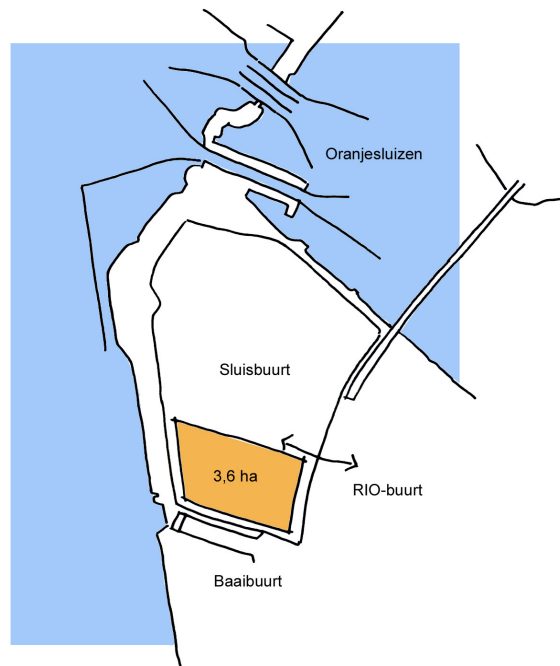
*Plekken*  
De Oostbuurt als maritiem centrum, de RI-O buurt als centrum voor sport en cultuur; de Sluisbuurt zuid als plek voor stadslandbouw, nutstuinen, natuur en buurtpark.

### 3. Tijdelijk en toekomstig programma

Met deze ideeën willen we inspelen op de toekomstige situatie en ontwikkeling en niet op tijdelijkheid per se.

De beste locatie bevindt zich in principe op een plek waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat de ontwikkeling van de toekomstige woonbuurt daar het best ingepast kan worden en het meest bijdraagt aan het voorzieningenniveau en de woonkwaliteit van de toekomstige omliggende woonbuurten.

Het aangeboden oppervlak in de prijsvraag is 3,6 ha.



Locatie: Sluisbuurt Zuid

#### • Tijdelijke voorzieningen als toekomstige structuur

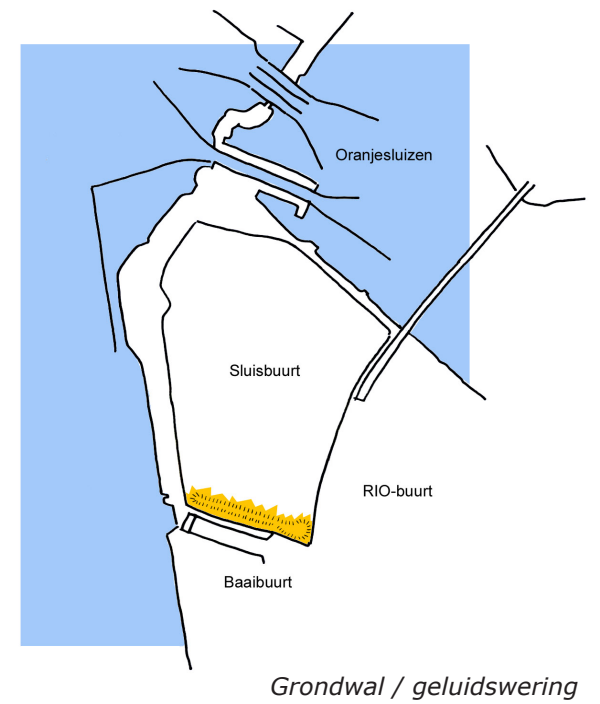
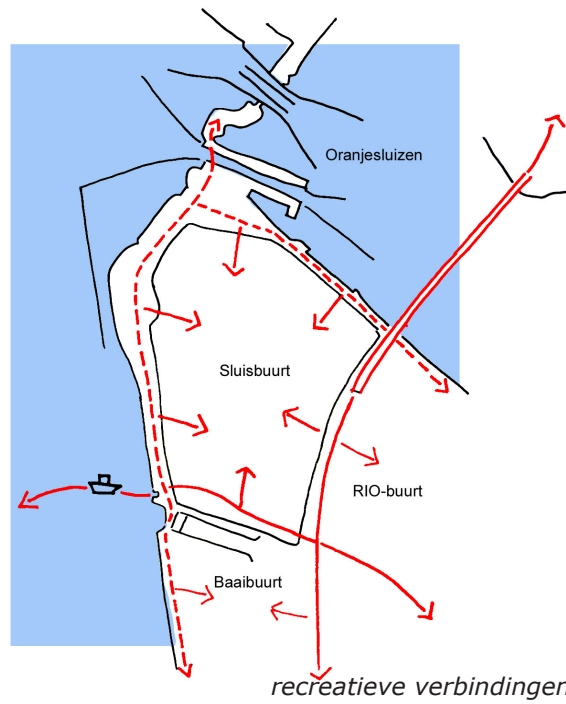
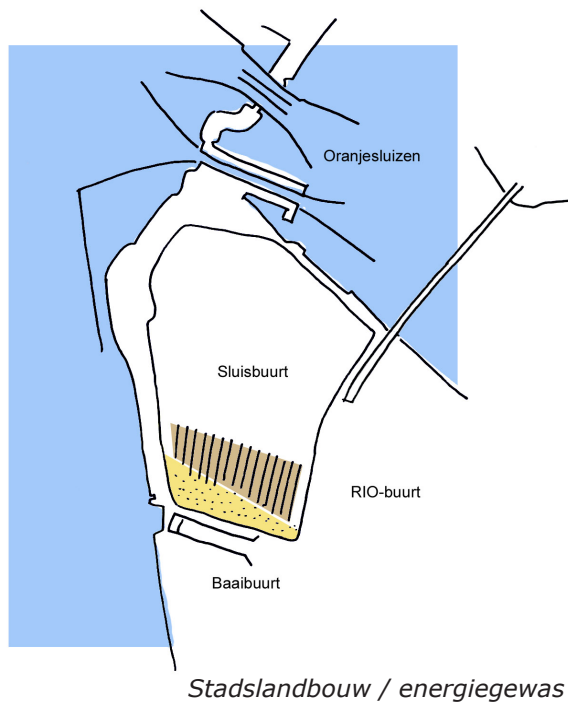
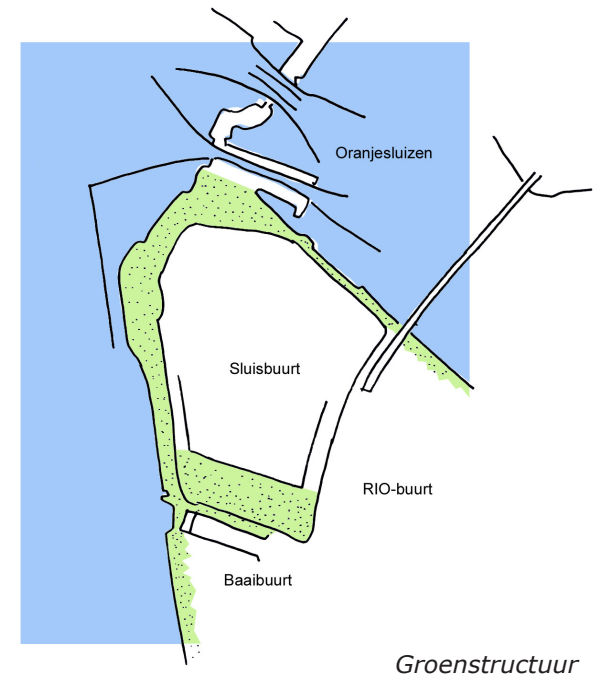
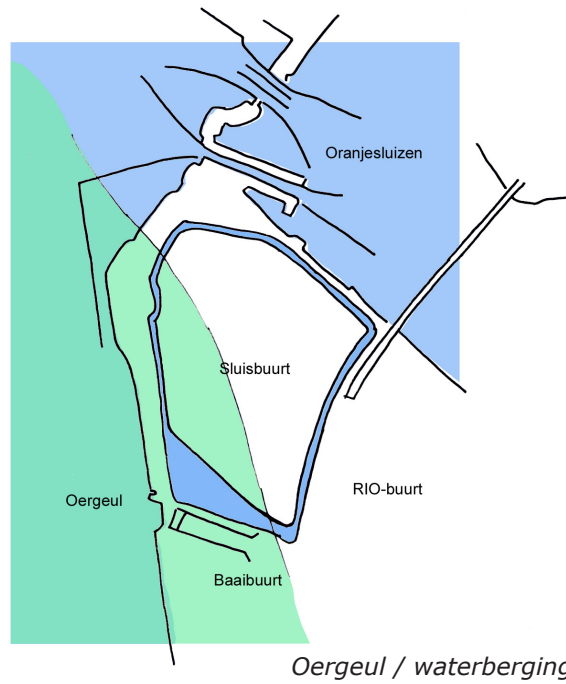
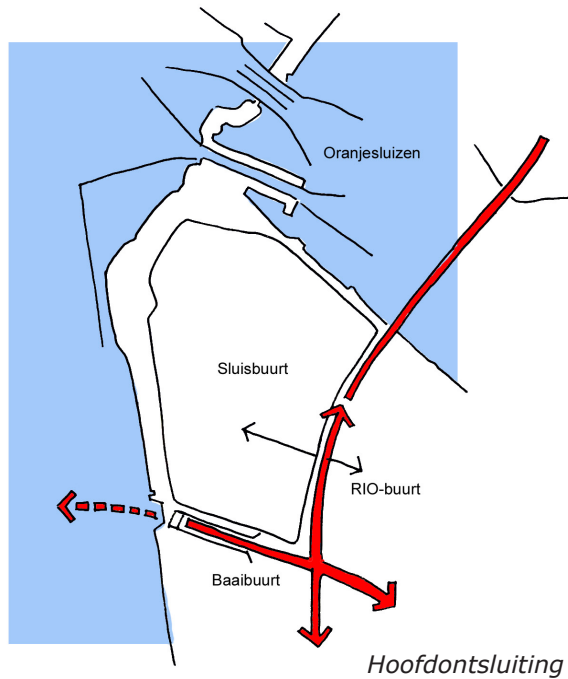
Voor wat betreft het tijdelijke programma wordt uitgegaan van relatief kleine investeringen. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur.

Met de aanleg van bepaalde onderdelen en voorzieningen voor het tijdelijk gebruik speelt men tegelijkertijd in op de toekomstige situatie.

Daarbij kun je denken aan de volgende onderdelen en elementen:

- Het graven van waterpartijen op gunstige, laaggelegen situaties (oergeul e.d.), bij voorkeur vooruitlopend op het afwateringsprincipe van de toekomstige buurt.
- Groen- en natuurvoorzieningen, bij voorkeur in een structuurvormende opzet (incl. behoud van eventuele bestaande groenelementen)
- Stadslandbouw in de vorm van een kwekerij en nutstuinen e.d. (eventueel inclusief een kas)
- Recreatieve routes (fiets- en wandelpaden).
- Een grondwal langs de in- / uitgang van de Piet Heintunnel die als gronddepot en op termijn als geluidwerende voorziening kan dienen. Het opwerpen van de grondwal moet gebaseerd zijn op het werk-met-werk-maken-principe.

Wat de groene elementen of onderdelen betreft kan voor een belangrijk deel worden uitgegaan van het uitgangspunt dat veel aanpasbaar en omvormbaar is na een periode van 7 tot 10 jaar.



- *Stadslandbouw als educatief en sociaal project*

Het beschikbare terrein wordt benut voor een groentenkwekerij in combinatie met nutstuinen. De onderlinge samenwerking van de nutstuinders levert ervaringen op voor de voorbereiding en organisatie van de zelfbouw.

De groentenkwekerij wordt opgezet als een bedrijfsmatig-educatief project. Het plaatselijke beroepsonderwijs kan daar goed bij betrokken worden, bijvoorbeeld het Wellantcollege Linnaeus in de Watergraafsmeer. Er kan ook aansluiting gezocht worden bij zorgboerderijen en organisaties in de regio die zich bezig houden met stadslandbouw.

Door de betrokken organisaties kunnen, in samenwerking met de nutstuinders / bewoners ook evenementen georganiseerd worden, zoals een oogstfeest, het Film & Foodfestival, maar ook periodieke buurtmaaltijden.



*Educatie in de nutstuin*

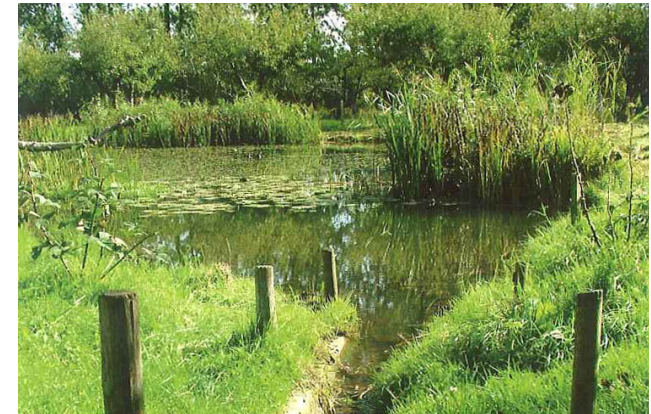
- *Collectieve zelfbouw als motivatie en doel voor de toekomst*

Het tijdelijk gebruik wordt benut voor het op termijn realiseren van sociale collectieve zelfbouw, waarbij ingezet wordt op de volgende uitgangspunten:

- Zelfbouw als ontwikkelingsperspectief voor een duurzame stedelijke woonbuurt; bebouwing inclusief de (openbare) buitenruimte op buurtniveau. Zelfvoorziening t.a.v. voedsel, energie, sociale activiteiten en beheer .
- Creëren van optimaal oppervlak onbebouwde buitenruimte d.m.v. compact bouwen. Beperking van het verhard oppervlak. Balans tussen mobiliteitsbehoefte jonge gezinnen en parkeercapaciteit.
- Naast wonen wordt ook in een buurtprogramma voorzien, gebaseerd op collectieve voorzieningen in de buitenruimte: volkstuinen, akkertjes, dierenweitjes, avontuurlijke spelen, insectenhoek, schooltuintjes, verkoop- en plantenkas e.d. Professioneel ondersteund
- Betekenis voor de naastliggende buurten als buurtpark: verblijfs-, wandel- en speelgebied. Kan mogelijk ook een rol spelen bij waterberging en -zuivering.



*Eigen energievoorziening*



*Wateropvang / -zuivering*



*Tijdelijke / permanente speelvoorzieningen*

• *Enkele projectindicaties*

Volgens het NutsTuinBuurt-concept (zie kader) kan bij de collectieve zelfbouwbuurt gestreefd worden naar een verdeling van 20% uit-geefbaar; 20% verharde buitenruimte; 60% groene buitenruimte.

Op 3,6 ha kan bij een woningdichtheid van 25 -30 won./ha worden uitgegaan van ca. 90 - 100 woningen, met een gezamenlijke footprint van 7.200 - 8.000m<sup>2</sup>.

De groene buitenruimte wordt benut voor beplanting, bomen, water, volkstuinten, weitjes, akkertjes, boomgaard, speelplekken, grondwallen, wandelpaden e.d.

Globaal kan gedacht kan worden aan de volgende verdeling voor de tijdelijke invulling:

Nutsstuintjes (per woning 50m <sup>2</sup> )	5.000m <sup>2</sup>
Boomgaard (per woning 12,5m <sup>2</sup> )	1.250m <sup>2</sup>
Groentekwekerij	10.000m <sup>2</sup>
Weitjes e.d. (per woning 35m <sup>2</sup> )	3.500m <sup>2</sup>
Water 10%	3.600m <sup>2</sup>
Biomassa, beplanting 15%	5.400m <sup>2</sup>
Ruigte e.d. rest	3.650m <sup>2</sup>
Tijdelijke ontsluiting 10%	3.600m <sup>2</sup>



*Stadslandbouw / nutstuin als onderdeel van de eigen woonomgeving*



*Kas / ontmoetingsplek / distributiecentrum voor voedselproducten als onderdeel van de eigen woonomgeving*



*Blijvende stadslandbouw in de vorm van een boomgaard als onderdeel van de eigen woonomgeving*

**NutsTuinBuurt**

Dit soort vormen van collectieve zelfbouw, waarbij een op duurzaamheid gericht programma van de buitenruimte een integraal onderdeel van het project vormt, past binnen het door VLUGP ontwikkelde NutsTuinBuurt-concept (zie ook [www.vluggp.nl](http://www.vluggp.nl)). Dat wil zeggen een kleinschalige buurt met een relatief lage woningdichtheid, een compacte bouw door een lichte stapeling en een integrale samenhang tussen de woongebouwen en de stedelijke buitenruimte. De stedebouw is gebaseerd op duurzame principes zoals klimaatverbetering, waterberging en -zuivering, zelfvoorziening voor voedsel en energie, sociale duurzaamheid, collectief beheer en ruimte voor (stads-)natuur.

De groene buitenruimte wordt gemaximaliseerd, grotendeels collectief beheerd en functioneert als een nutstuin en tegelijkertijd als een buurt-park met hoge verblijfs- en belevingskwaliteit.

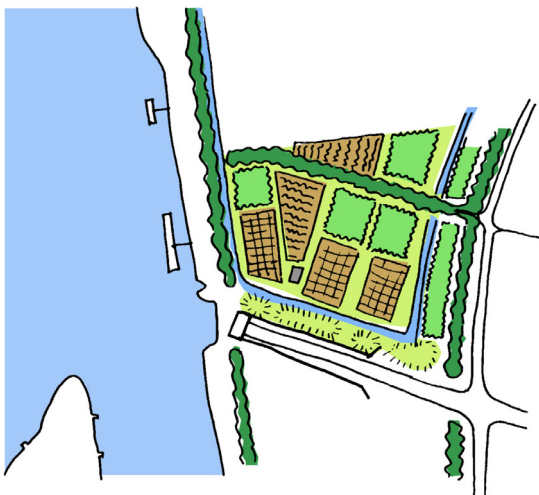
Door de principes van zelfredzaamheid en collectieve voorzieningen kan er een economisch voordeel ontstaan waardoor ook voor mensen met beperkte financiële middelen een eigen woning binnen handbereik komt. De huidige woningmarkt biedt maar beperkte mogelijkheden voor woningen in de prijsklassen tot € 200.000,-.



*Schetsontwerp proefproject NutsTuinBuurt, Sportpark Toolenburg, Hoofddorp*

• *Mogelijke ontwikkelstadia Sluisbuurt*

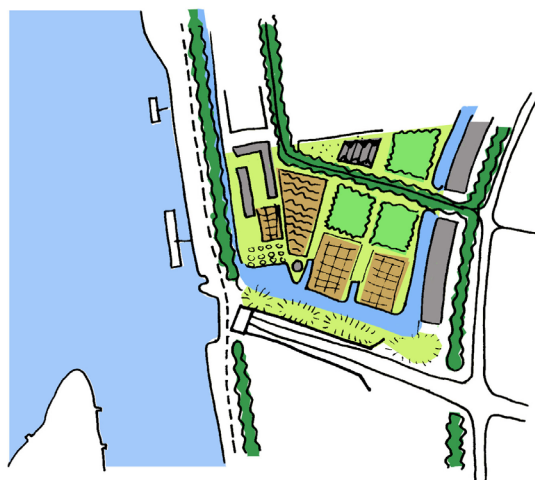
De schetsen hieronder geven een idee hoe de buurt er in verschillende ontwikkelfasen uit zou kunnen gaan zien. Het programma van de buurt zal in de loop van de tijd langzaam veranderen. In het begin veel tijdelijke functies en later een meer definitieve invulling.



**Start Sluisbuurt-zuid:**

*Programma:*

- Stadslandbouw
- Nnutstuinen
- Biomassa als tijdelijk (recreatief) gebruik
- Basis watersysteem
- Gronddepot



**Tussenstadium Sluisbuurt-zuid:**

*Programma:*

- Stadslandbouw
- Nnutstuinen
- Biomassa
- Kas
- Eerste collectieve zelfbouwinvulling
- Uitgebreid watersysteem
- natuurontwikkeling
- Gronddepot



**Eindstadium Sluisbuurt-zuid:**

*Programma:*

- Stadslandbouw
- Nnutstuinen
- Biomassa
- Kas
- Buurtvoorziening
- Collectieve zelfbouwbuurtjes
- Definitief watersysteem
- Recreatie
- Natuur
- Grondwal als geluidswering

## 4. Organisatie

### • *Organisatievorm*

Er kan een stichting opgericht worden die de organisatie, de administratie, de voorbereiding voor de ontwikkeling en de voortgang van de doelen voor de toekomstige collectieve zelfbouwers/volkstuinders regelt. Daarbij zullen verschillende partijen betrokken zijn. Partijen zijn ondermeer: de groep toekomstige collectieve zelfbouwers/volkstuinders, een groene beroepsopleiding, een stadslandbouwbedrijf, vertegenwoordigers van het projectbureau Zeeburgereiland.

### • *Inbreng gemeente Amsterdam*

De gemeente Amsterdam zou het plan of het idee een status moeten geven, waardoor het aanbod voor de toekomstige collectieve zelfbouwbuurt op de zelfbouwmarkt als product kan worden aangeboden.

De deelname aan de volktuinen is gekoppeld aan de formele (en overdraagbare) optie voor het deelnemen aan het collectieve zelfbouwproject. De gemeente, als eigenaar van de grond, moet de zelfbouw-optie, gekoppeld aan de volktuinen, formaliseren en de uitgifte ervan administreren.

### • *Samen ontwikkelen =*



**pionieren**



**informereren**



**feestelijke opening**



**bezoek bouwplaats**



## **Colofon**

*Locatie:*

*Amsterdam, Zeeburgereiland, Sluisbuurt-zuid:  
Strategisch voorstel voor tijdelijk gebruik in  
het kader van een nieuwe vorm van collec-  
tieve zelfbouw*

*Het idee is ontwikkeld en opgesteld door:*

*Bureau VLUGP*

- Johan Vlug*
- Nina Scherer*
- Henk Schuitemaker*
- Menno Vergunst*

*Foto's en afbeeldingen door:*

- Google afbeeldingen*
- Vrijburcht*
- VLUGP*



*Februari - Juni 2012*