Gemeente
Amsterdam

Kwaliteitskader
voor de
architectuur
op
Strandeiland



Inhoud

1. Inleiding 4
Leeswijzer 6

2. Kernwaarden en karakteristieken 8

3. Architectonisch uitgangspunten 18
Pampusbuurt 19
Muidenbuurt 42
Havenkom 61
Specials Strandeiland 68

4. Conclusies 74
Beleidsregels 74
Kwaliteitsregels 81

5. Proces- en kwaliteitsbewaking 84

Begrippenlijst 86

Kaarten
Stedenbouwkundig ontwerp met aanduiding verschillende hoofdstraten 7
Stedenbouwkundig ontwerp met aanduiding verschillende buurten en gebieden 9
Kleurenpalet voor Strandeiland 14
Locatiekaart margestroken 75
Locatiekaart plinthoogten 77

Colofon 93

1. Inleiding

De ontwikkeling van Strandeiland beslaat een periode van zo'n 20 jaar. Dat is een lange tijd waarin veel kan gebeuren. Economische voorspoed of tegenwind, overvloed of juist schaarste in vakmensen en bouwmaterialen, nieuwe groepen bewoners met andere woningvragen, wisselende bestuurlijke voorkeuren en wensen: het is allemaal mogelijk. Om de ruimtelijke kwaliteit van Strandeiland te borgen, wenst de gemeente regie te kunnen voeren op de bouwontwikkeling.

Om echt overzicht te kunnen houden, is het belangrijk om de ontwerpopgaven voor de architectuur in samenhang te zien, van start tot oplevering. Daarom is er supervisie. De gemeente stelt twee supervisors aan voor respectievelijk de Pampusbuurt (inclusief de Havenkom) en de Muidenbuurt. Deze voeren het gesprek met de ontwikkelende partijen en architecten tijdens de bouw. Dit voorliggende *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland* doet daarbij dienst als een zakboek voor de supervisors. Het vormt de basis voor het juiste gesprek over de bouwplannen voor Strandeiland.

Toegespitst op architectuur

Het Kwaliteitskader Architectuur Strandeiland – 1 december 2020 vastgesteld door burgemeester en wethouders van Amsterdam – beschrijft de kernwaarden, karakteristieken en uitgangspunten voor de architectuur op basis van het *Stedenbouwkundig plan Strandeiland* (vastgesteld op 7 november 2019 door Gemeenteraad Amsterdam). Het kwaliteitskader is een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het is volledig toegespitst op de architectuur voor Strandeiland en geeft duidelijke beleidsregels waar de ruimtelijke plannen aan moeten voldoen, gekoppeld aan het bestemmingsplan. Daarnaast biedt dit kwaliteitskader inspiratie; er is naast de regels ruimte voor interpretatie, verrassingen, bijzondere uitzonderingen en innovaties

– zoals in duurzaamheid. Tenslotte moet dit *kwaliteitskader* 20 jaar houdbaar zijn.

Leidraad

In de volgende stappen van de ontwikkeling – de formulering van de bouwenveloppen voor specifieke bouwblokken, zelfbouw, gebouwen voor voorzieningen en het uitzetten van deze projecten door Amsterdam via tenders – zal dit *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland* samen met het *Plan Openbare Ruimte Strandeiland* de leidraad zijn.

Wij wensen iedere ontwikkelaar, corporatie, zelfbouwer en architect veel inspiratie bij het bouwen aan Strandeiland. Wij hopen van harte dat dit kwaliteitskader de handvatten biedt om een mooie, duurzame en geliefde nieuwe Amsterdamse wijk te bouwen.

Ontwerpteam Strandeiland



Afb. 1: Impressie van het straatbeeld in de Pampusbuurt

Leeswijzer

In dit *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland* zijn de principes en uitgangspunten voor de bebouwing opgetekend en in tekst toegelicht.

Hoofdstuk 2 en 3: Kernwaarden, karakteristieken en architectonische uitgangspunten: dit is de kern van dit *Kwaliteitskader* en het vertrekpunt voor alle gestelde architectonische regels. Vanuit deze basis kunnen alle verdere keuzes worden beargumenteerd. Dit is aangevlogen vanuit de grotere schaal – Amsterdam en omgeving – naar de kleinere: de Pampus- en Muidenbuurt. De Havenkom is onderdeel van de Pampusbuurt, maar is in dit kwaliteitskader zelfstandig behandeld omdat dit centrumgebied een belangrijke plek is op het eiland en daarom een iets afwijkende, eigen architectuur heeft. De hoofdstukken 2 en 3 bieden inspiratie en behandelen de regels voor de architectuur op Strandeiland. In hoofdstuk 4 worden de regels voor beleid en kwaliteit apart vermeld.

Hoofdstuk 4: Beleidsregels en Kwaliteitsregels: een overzicht van de beleidsregels voor de ruimtelijke kwaliteit gekoppeld aan van het bestemmingsplan en de kwaliteitsregels voor welstand.

Hoofdstuk 5: Proces- en kwaliteitsbewaking: een beschrijving hoe de supervisie op ruimtelijke kwaliteit voor Strandeiland is geborgd.

Verder is opgenomen:

- een begrippenlijst waarin vaktermen zijn verklaard en definities zijn opgenomen die gelden voor dit kwaliteitskader en Strandeiland,
- de colofon.

De stijl van Strandeiland

In dit kwaliteitskader is bewust gekozen voor het getekende beeld, omdat referentiefoto's kunnen leiden tot interpretatieverschillen. Voor de schetsen van architectonische principes, diagrammen en impressies zijn vaak verschillende architectenstudies als onderlegger gebruikt. Hiermee wordt nadrukkelijk niet een bepaalde architectonische vocabulaire als eindbeeld bedoeld; deze zijn ter inspiratie. Voor Strandeiland zoeken we juist een nieuwe architectuur, één die we nog niet kennen.

Esther Reith, hoofdontwerper Strandeiland



Afb 2: Ontwerp voor Strandeiland met straatnamen

2. Kernwaarden en karakteristieken

2.1 Kernwaarden

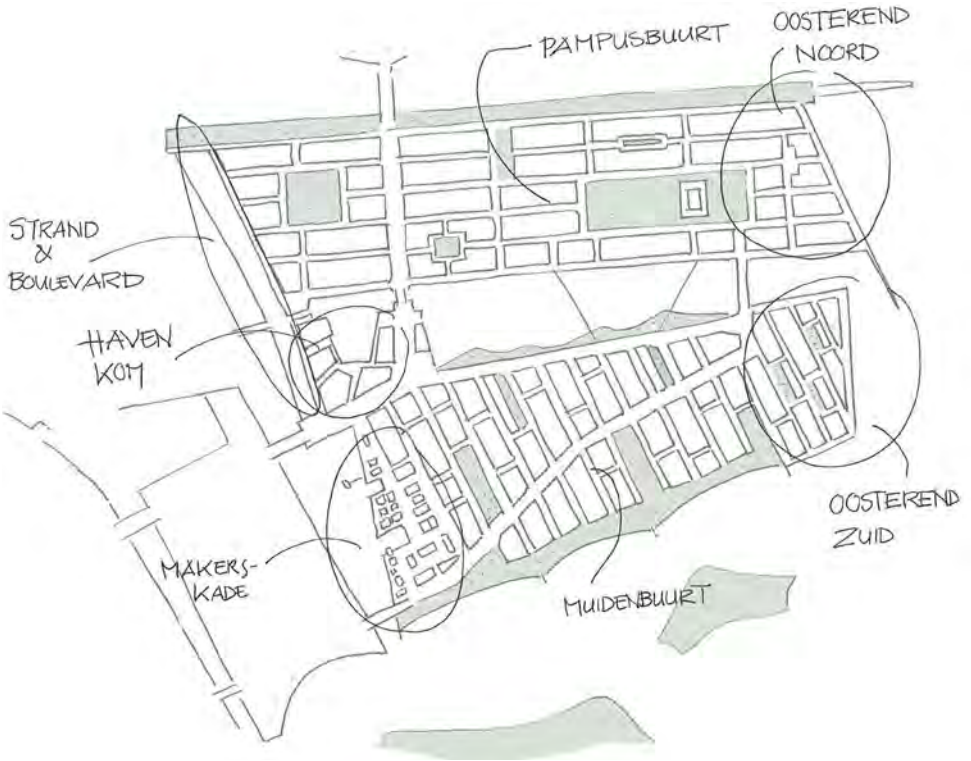
Het ontwerp voor Strandeiland is vanuit stedenbouwkundige en architectonische waarden opgesteld. Deze kernwaarden bepalen het DNA van Strandeiland. De kernwaarden geven antwoord op de vraag: Wat maakt Strandeiland tot Strandeiland?

Strandeiland is Amsterdams

Strandeiland is één van de drie nieuwe eilanden van IJburg in Amsterdam en wordt onderdeel van de Amsterdamse traditie van buurten aan het water. Strandeiland wordt dus een herkenbaar en voor iedereen toegankelijk deel van Amsterdam. De kwaliteiten van wonen in de stad worden hier gecombineerd met wonen aan het water in de natuur. Diversiteit in mensen, in bebouwing en in ruimtes: dit eiland is voor mensen in alle soorten en maten. Amsterdam is een complete en ongedeelde stad. Als Amsterdamse woonwijk is Strandeiland dit dus ook. Dit komt onder meer tot uiting door een rijke mix aan woningtypen die over het hele eiland verspreid voor komt. Aan de architectuur is niet te zien welke woningcategorieën (sociale huur, middensegment, vrije sector) achter de gevel schuil gaan. De bebouwing staat compact op elkaar, de collectieve ruimte is belangrijk. In plaats van royale privétuinen worden kleine privé-buitenruimtes gecompenseerd door veel collectief groen. Amsterdam is een stad van straten. Dit wordt op Strandeiland voortgezet. De hoofdverkaveling van het eiland is een stratenplan met zoveel mogelijk voordeuren aan de straat, zodat er levendige straten ontstaan.

Strandeiland is een deel van IJburg

Strandeiland is door het stedenbouwkundig ontwerp ook duidelijk herkenbaar als onderdeel van IJburg: robuust, niet bang voor de grote maat en lange lijnen en opgewassen tegen de elementen. Kenmerkend aan IJburg is dat alle eilanden volledig kunstmatige eilanden zijn en dat het stratenpatroon een raster is van straten, georiënteerd op het water. Strandeiland sluit met haar architectonische uitstraling aan op het bestaande IJburg. IJburg is letterlijk 'te gast in de natuur van het IJmeer': ter compensatie van de woonwijk IJburg wordt nieuwe natuur aangelegd. Het ontwerp voor Strandeiland respecteert en versterkt de omringende natuur.



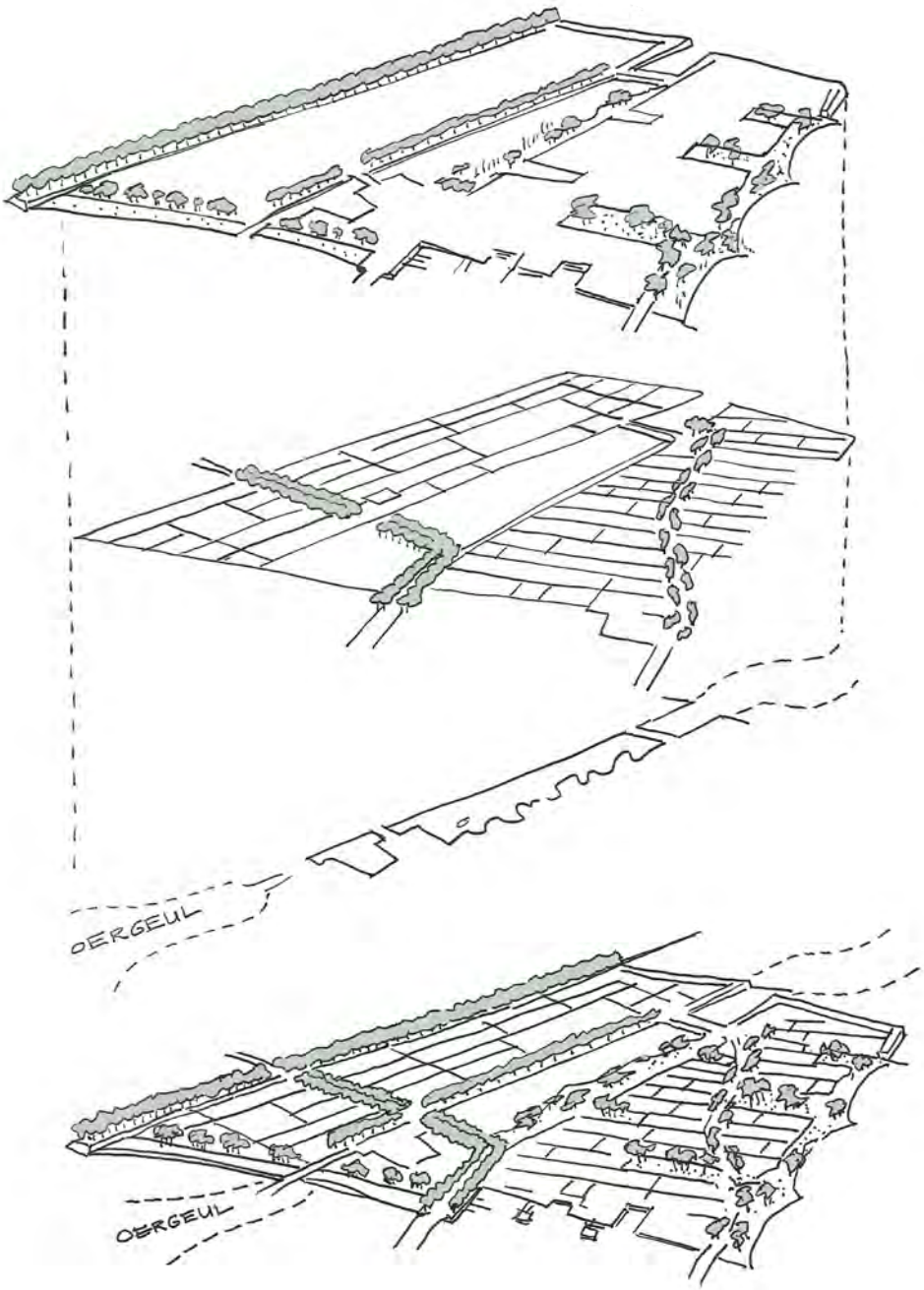
Afb. 3: Ontwerp voor Strandeiland met gebiedsaanduiding

Strandeiland is een eiland

Door zijn geografische positie wordt Strandeiland volledig omringd door het grote water van het IJmeer. Dit maakt dat op dit eiland het 'eilandgevoel' nog nadrukkelijker aanwezig is dan op de andere eilanden van IJburg. Op Strandeiland voelt de natuur dichterbij en de invloed van de elementen zal hier nog sterker zijn, zoals de lichtintensiteit en de schittering op het water, de wolkenluchten en zonsondergangen, het voelen van de steeds aanwezige wind en het ruiken van het water. De invloeden van de elementen bieden mogelijkheden om plekken te maken waar mensen hier vol van kunnen genieten of juist beschutting kan worden gevonden.

Strandeiland is toekomstgericht

Omdat IJburg nieuw gewonnen land is, biedt dit kansen voor pionieren, experimenteren en leren, zoals op het gebied van duurzaamheid en mobiliteit. Strandeiland wil koploper zijn in duurzaamheid op alle ambities: energie opwekken, circulariteit, rainproof, natuurinclusiviteit en emissievrij. Strandeiland biedt daarom ruimte aan duurzaam leven, ontwerpen en bouwen. Op Strandeiland komen circulaire, toekomstbestendige woningen. Typologie en afmetingen, hoogtes van ruimtes van de bebouwing maken het mogelijk dat verandering in functionaliteit en bewoning in de loop der tijd mogelijk is. Hierdoor kan de bebouwing meebewegen met actuele en toekomstige eisen voor woningbouw, programma, differentiatie en duurzaamheid. Strandeiland is een participatief project; het eiland wordt gemaakt met elkaar met als doel de ruimtelijke kwaliteit te bereiken die het beste past bij Amsterdam en de toekomstige gebruikers.



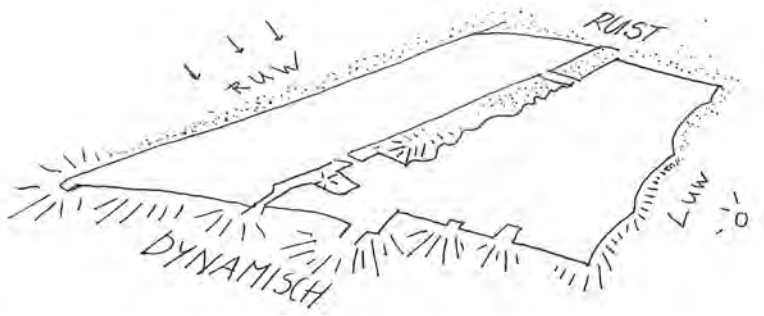
Afb. 4: Het raamwerk van Strandeiland

2.2 Karakteristieken

De karakteristieken voor Strandeiland komen voort uit de kernwaarden: de geografische ligging, de stad Amsterdam, het huidige IJburg en de verbinding met de omliggende natuur bepalen de karakteristieken. De hoge ambities voor duurzaamheid op alle vlakken – sociaal, bouwkundig, energetisch – zijn evenzeer bepalend.

Het eilandgevoel

In het landschap wordt de directe relatie met het water ten volle benut door aan de westelijke oever over de volle lengte van de IJburgbaai het stadstrand te maken en van de zuidoever een glooiend landschap met kleine zandbaaitjes, wat aansluit op de vegetatie en natuur in de Diemerlagune. Er is een overgang van een dynamische openbare ruimte in het westen aan de strandzijde naar een rustigere deel in het oosten aan de natuurzijde. Op Strandeiland zijn alle oevers openbaar en is het altijd mogelijk om dichtbij het water te komen. Het stratenpatroon – dat georiënteerd is op het water – ondersteunt dit. Eilanden staan letterlijk en figuurlijk los van het vaste land, wat het eilandgevoel geeft van vrijheid en ademruimte. De openbare ruimte sluit hierop aan en daagt uit om te bewegen. Bezoekers en bewoners zijn dicht bij de natuur, met veel openbaar groen, bomen en natuur die geïntegreerd is in de architectuur.



Afb. 5: Verschillende sferen op Strandeiland

Openheid versus beschutting

Aan de openbare oevers en op het strand, is de grote schaal, de weidsheid en het contact met de elementen goed voelbaar. Binnen de bebouwing op het eiland, in de buurten en de parken, is beschutting te vinden. De verschillen tussen de buitenranden en binnen op het eiland wordt vertaald in de kleur van de architectuur. Aan de buitenranden en daar waar het landschap naar binnen komt, heeft de architectuur koelere tinten. Binnen op het eiland worden de tinten warmer.

Het strandgevoel

Het gevoel van dicht bij het strand wonen wordt vertaald in de architectuur van de gebouwen, in een kleurenpalet van lichte tinten van aarde-, zand-, schelp-, gras- en lucht. De materialen zijn natuurlijk, zoals baksteen en hout. In de architectuur komt het strandleven tot uiting in gevels met serres, erkers, trappen en veranda's.

Eenheid en onderscheid

Om het eilandgevoel te versterken, is het belangrijk om de bebouwing op het eiland van een afstand als een eenheid te kunnen zien. Hoe dichterbij, hoe duidelijker de verschillen zijn te onderscheiden. Strandeiland is dus herkenbaar als een eiland door de eenheid van de bebouwing in lichte en rustige kleuren, welke zich onderscheid op detailniveau.

Binnen de eenheid van de bebouwing hebben de Pampus- en de Muidenbuurt onderscheidende identiteiten in stedenbouwkundige opzet. Binnen de basistoon is in het noorden, in de Pampusbuurt, de uitstraling stedelijker en de toon warmer en materialen wat zwaarder. Terwijl in het zuiden, in de Muidenbuurt, de sfeer wat meer ontspannen, losser en informeler wordt en de kleur en de materialen lichter. Het onderscheid tussen de buurten is te vinden in de inrichting van de straten. Ook de margestrook heeft in beide buurten een eigen inrichting. De straten in de Pampusbuurt hebben een traditioneel profiel met aan weerszijden een stoep met bomen en in het midden een rijbaan. In de Muidenbuurt zijn er woonerven met in het midden een brede wadi met bomen en struiken. De Havenkom neemt een zelfstandige en als zodanig ook zichtbare positie in tussen de twee buurten en onderscheidt zich in hoogte, dichtheid en in programma.



Afb. 6: Het kleurenpalet voor Strandeiland. Het palet wordt niet voorgeschreven, maar dient ter inspiratie

Buiten leven, levendige straten

Een aantrekkelijke openbare ruimte met taluds, glooiingen, het strand en een fijnmazig netwerk met korte routes nodigt mensen uit om op straat te zijn. Zitranden en trappen waar je even kunt zitten om de omgeving te ervaren, uit te rusten of om een praatje te maken, lopen als een rode draad door de buitenruimte van Strandeiland (zie voor een nadere uitwerking: *Plan Openbare Ruimte Strandeiland*). In de bebouwing 'rijgen' elementen als trappen, muurtjes en veranda's in de margestroken de gebouwen aan elkaar en zorgen voor gemeenschappelijkheid en intimiteit; zij maken de sfeer.
Om levendigheid in de straten te bereiken, is de margestrook van groot belang. De margestrook geeft uitstraling aan het 'buiten wonen' op het eiland en is daarom het identiteitsbepalende onderdeel van Strandeiland. Deze strook is de overgang van de woongebouwen naar de straat en daardoor cruciaal voor de levendigheid op straat omdat hiermee de gebruiksruimte van de bewoners wordt vergroot en – door leef- en werkruimtes van de woning aan de margestrook – er bovendien aan de straat wordt geleefd. De strook hoort bij de woning en wordt ook als zodanig in gebruik genomen. Verder is de margestrook van belang voor het bevorderen van biodiversiteit en regenbestendigheid, met name in de Pampusbuurt.
De uitstraling van de margestrook wordt in de Pampusbuurt gekenmerkt door trappen, erkers en omkaderde tuinen. In de Muidenbuurt is de architectuur van de margestrook elementaristisch, maar ook hier is de invulling onderdeel van de architectuur, zoals een veranda.

Duurzaam leven, ontwerpen en bouwen

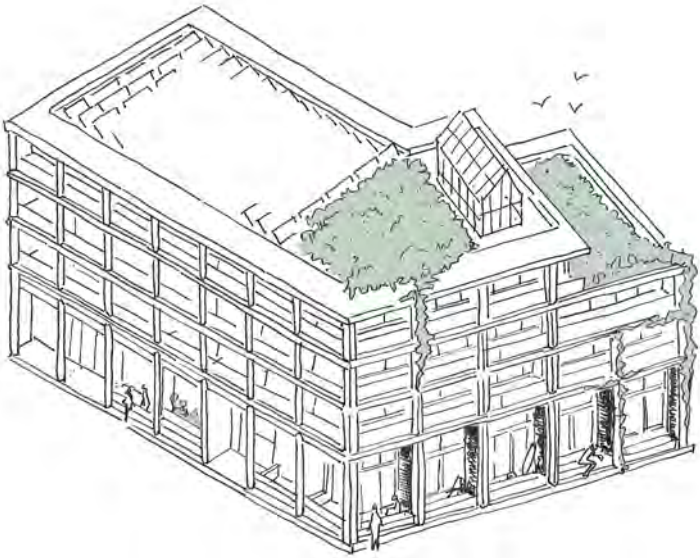
Omdat Strandeiland te gast is in de natuur, is natuurinclusiviteit vanzelfsprekend en geïntegreerd in de architectuur en beeldbepalend. Voor alle andere duurzaamheidsambities staat het uitgangspunt van een integraal ontwerp van de gebouwen voorop, waarbij duurzaamheidseisen niet als op zichzelf staand aspect afleesbaar zijn.

Collectiviteit

Doordat de bebouwing compact is, wordt collectieve ruimte belangrijk. Veel en aantrekkelijk collectief groen compenseert de beperkte privé-buitenruimte. De duurzaamheidsambities maken het logisch om naar collectieve vormen te zoeken, zoals energie opwekken op het dak en regenbestendigheidsoplossingen in de collectieve binnentuinen. Het parkeren voor bewoners wordt niet meer op de eigen kavel opgelost. Dit gebeurt in één van de buurthubs vlakbij de woning, waar (deel)auto's en fietsen uit de buurt worden gestald en waar ook andere buurtvoorzieningen mogelijk zijn, zoals een pakketwand, een buurtkamer of extra bergruimtes.

Contextueel ontwerp

Een gebouw is altijd onderdeel van een groter geheel, het houdt rekening met de buurgebouwen. Bij het ontwerpen van gebouwen op Strandeiland gaat het daarom altijd om wederzijds respect in de architectuur, door aan te sluiten in materiaal en kleur en door te werken vanuit het voorgestelde palet. Door contextueel te ontwerpen ontstaat er in het geheel een rustig architectonisch beeld, een grondtoon, die het eiland tot een eenheid maakt. Het gaat om het samenspel tussen het gezamenlijke beeld en individuele architectuur. Dit principe is in de Pampusbuurt meer regel dan in de Muidenbuurt waar de nadruk meer op verschillen ligt. Er is ook ruimte voor interpretatie, om af te wijken. Afwijken van de regel is niet gepland, maar kan ontstaan gedurende de ontwikkeling van het eiland, in het gesprek tussen de ontwikkelende partij en de supervisor.



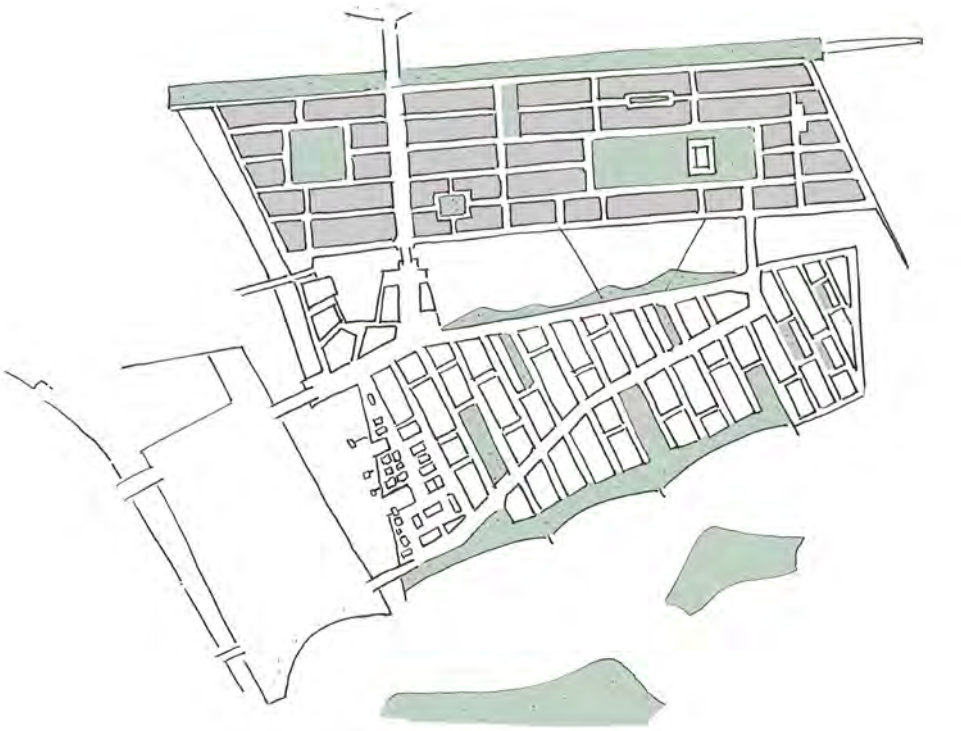
Afb 7: Impressie van een architectonische eenheid in de Muidenbuurt



Afb. 8: Gevelbeeld in Pampusbuurt

3. Architectonische uitgangspunten

De kernwaarden en karakteristieken uit hoofdstuk 2 zijn in dit hoofdstuk vertaald naar concrete wensen en eisen voor de architectuur van de bebouwing. Deze bepalen – samen met de openbare ruimte – het straatbeeld op Strandeiland. Deze architectonische uitgangspunten zijn uitgewerkt per buurt, die elk een eigen, herkenbare identiteit hebben.



Afb 9: Aanduiding van de Pampusbuurt op de plankaart

3.1 Pampusbuurt

Pampusbuurt – statig en lommerrijk

De ligging van de Pampusbuurt maakt dat deze buurt het meeste onder invloed staat van de natuur- en weerselementen. Achter de stevige randen – dijk, kades en Strandboulevard – is er behoefte aan beschutting. Doorgaande, statige gevelwanden, grote bomen en lommerrijke parken en pleinen bieden dit. Het vergroten en versterken van de biodiversiteit is leidraad in de planvorming en maakt hier integraal onderdeel van uit. Openbare ruimte, collectieve ruimte en architectuur vormen een hoogwaardig en samenhangend geheel. Gebouwen en margezones zijn natuurinclusief en rainproof ontworpen en gebouwd.
De buurt heeft een rustig kleurenpalet, de randen lichte tinten. Naar binnen toe heeft de Pampusbuurt warme en aardse tinten. De gebruikte materialen zijn zwaar en degelijk, zoals baksteen. Dit draagt bij aan de geborgenheid. Er is eenheid in de architectuur met een verticale geleding, wat een rustig en statig beeld geeft. De gewenste statige uitstraling vertaalt zich in hoge verdiepingen van minimaal 3,5 meter – op de begane grond of op de bel-etage. De bebouwingshoogte is in de Pampusbuurt gemiddeld 5 bouwlagen. De hoofdbebouwing staat in de rooilijn.



Afb 10: Impressie van de noordrand van de Pampusbuurt, gezien vanaf het water

De bebouwing van de Pampusbuurt heeft een rustige uitstraling met veel samenhang in de architectuur. Daarin is het individuele stadshuis, de boven-benedenwoning of appartement duidelijk te onderscheiden, ook in de uitwerking van de margestrook. Als de maat van elk huis en appartement zichtbaar is in de architectuur, wordt de individuele herkenbaarheid vergroot. De straatwanden krijgen hierdoor een sterke parcellering. De bebouwing staat nadrukkelijk aan de straat, voornamelijk in de rooilijn en heeft een statige uitstraling. Dit wordt onder meer bereikt door in de gevelindeling het accent te leggen op de verticale lijnen. Bij de bebouwing van de Pampusbuurt vormt de beukmaat van de individuele woning of appartement de korrel. Rondom grotere open (plein)ruimtes wordt de repetitie gebruikt om heldere en eenduidige pleinwanden te formeren. Het karakter van de bebouwing is daardoor eerder formeel, en soms ronduit monumentaal. Rond een park kan de repetitie groter zijn dan bij de bebouwing in een bouwveld.

Kleur en materiaal

De bebouwing op Strandeiland vormt van een afstand gezien een eenheid met een palet van rustige kleuren (zie kaart kleurenpalet: p 14). Binnen de basistoon is in de Pampusbuurt de uitstraling stedelijker, de tinten wat warmer en de materialen wat zwaarder. De straatgevelwanden in de Pampusbuurt zijn voornamelijk in gebakken materiaal uitgevoerd. De architectonische eenheden sluiten in tint mooi aan op elkaar en vormen een rustig geheel. Verschillen tussen onderdelen van het blok zijn met name zichtbaar in details. Kleuraccenten in de gevel zijn alleen aanwezig in voordeuren, erkers en neggen van de vensters. Dakrand en plint onderscheiden zich door materiaal of metselverband.



Afb 11: Impressie van de statige uitstraling van de Pampusbuurt

Het straatbeeld in de Pampusbuurt

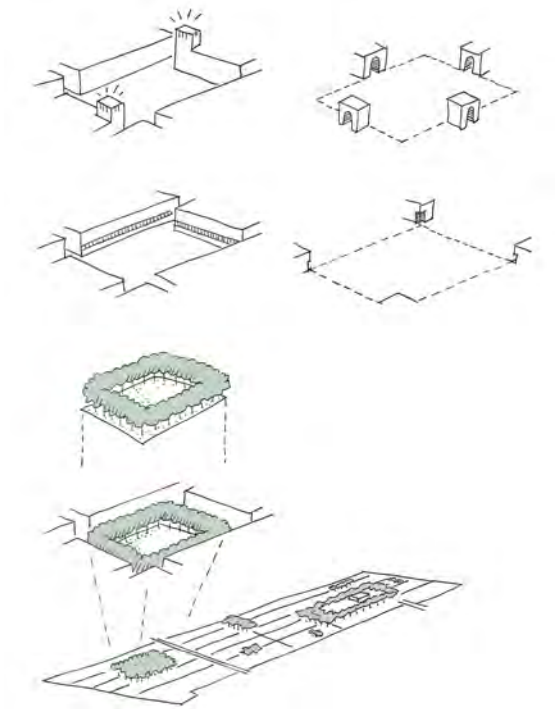
De Pampusbuurt kent zowel lange als korte straatruimtes. De vloer en de bebouwing maken samen een beschutte en statige ruimte. De uitstraling van de architectuur en de vloer is stenig, waarbij de bomen, voortuinen en begroeiing op en aan de gebouwen, een groen contrast vormen. In de Pampusbuurt heeft de architectuur in het straatbeeld een duidelijke samenhang. Dit kan op meerdere manieren (materiaal, kleur, hoogte, daklijn, verdiepingshoogte, tuinmuren, trappen, erkers en andere terugkomende detaillering). Er zal altijd naar aansluiting moeten worden gezocht met de belendende gebouwen.
De bebouwing staat voornamelijk in de rooilijn, maar het is toegestaan om met een terugliggende rooilijn te bouwen als dit past in het totale ensemble van de bebouwingswand. Daarbij geldt wel dat minimaal 75 procent van de bebouwing in een bouwveld in de rooilijn ligt. Op de hoeken van de bouwvelden staat de bebouwing altijd in de rooilijn over de lengte van minimaal één wooneenheid.
Waar kan zijn de voordeuren aan de straatkant georiënteerd, maar in ieder geval aan de openbare ruimte. Alle voordeuren en entrees zijn zichtbaar en duidelijk herkenbaar als voordeur of entree.



Afb. 12: Dwarsprofiel van een woonstraat in de Pampusbuurt

Lijsten om parken

De parken, pleinen en plantsoenen in de Pampusbuurt zijn als ‘groene kamers’. De bebouwing aan het park vertoont sterke samenhang, nog meer dan in het voorgestelde, reguliere straatbeeld.
De bebouwing kadert de parken duidelijk in. Het park is als een schilderij en de bebouwing eromheen als de lijst om het schilderij. Uitgangspunt is een heldere, eenduidige compositorische opzet waarin middelen als symmetrie, poorten, hoekaccenten, doorgaande daklijnen ‘de lijst’ (de bebouwing rond het park) definiëren. De verschillende architectonische eenheden zijn ondergeschikt aan de totale compositie en onderscheiden zich door subtiele verschillen en details. De kleurtoon en het materiaal kunnen dit ondersteunen. De supervisor heeft een belangrijke regisserende rol bij het samenstellen van de bebouwing rond het park.



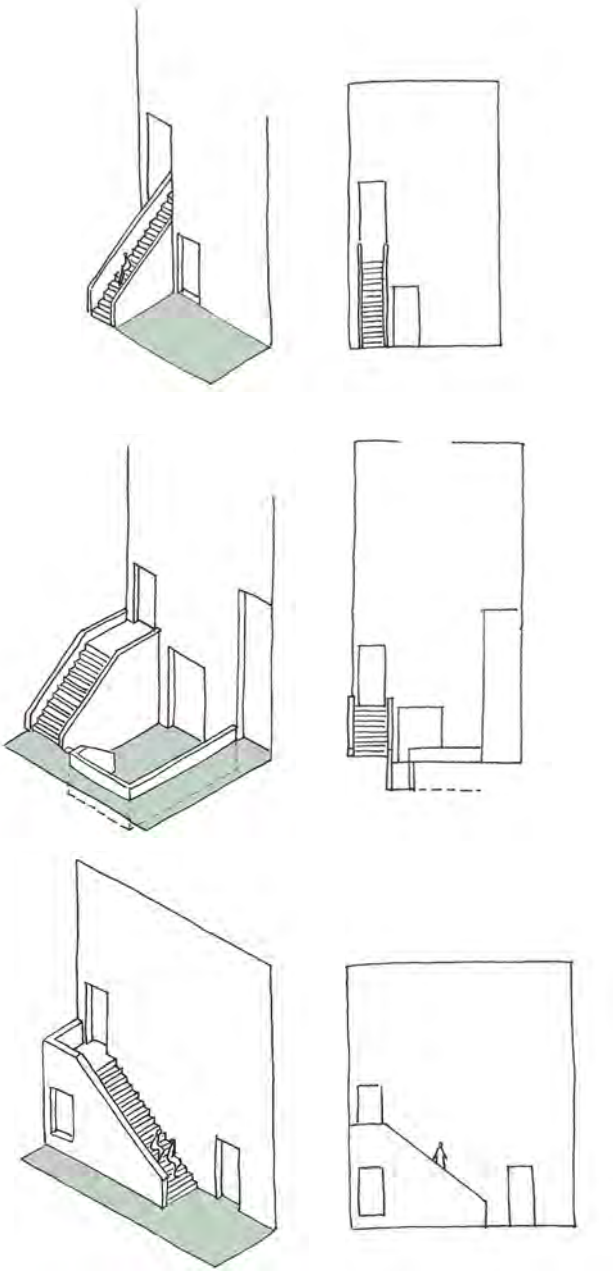
Afb. 13: Verbeelding van het principe van de lijst om het park

Margestrook (trappen, tuintjes, muurtjes, erkers)

De margestrook is de overgang tussen de woningen en de openbare ruimte. Deze strook is 2,5 meter diep en wordt ingericht als buitenruimte. De margestrook is de connectie met de straat en verlevendigt het straatleven. Hier vindt de interactie tussen woningen en openbare ruimte plaats. De inrichting en objecten in de margestrook zijn een sculpturaal, architectonisch onderdeel van de bebouwing.
De trappen, erkers en muurtjes vergroten de verblijfskwaliteit van deze zone en dragen daarmee bij aan het levendige straatbeeld.
In de bouwenveloppen zal zoveel mogelijk worden gestuurd op een gevelbeeld met repetitie van trappen, erkers en serres in de margestrook. In de illustraties worden voorbeelden gegeven op welke wijze dit kan worden vormgegeven. Daarbij is het niet vereist alle elementen in combinatie met elkaar uit te voeren.
De straten in Oosterend Noord hebben een smallere margestrook van 1,5 meter, waardoor het straatprofiel minder breed is. Ook hebben de margestroken hebben hier geen omheining (zie Locatiekaart margestroken: p 75).

Trappen

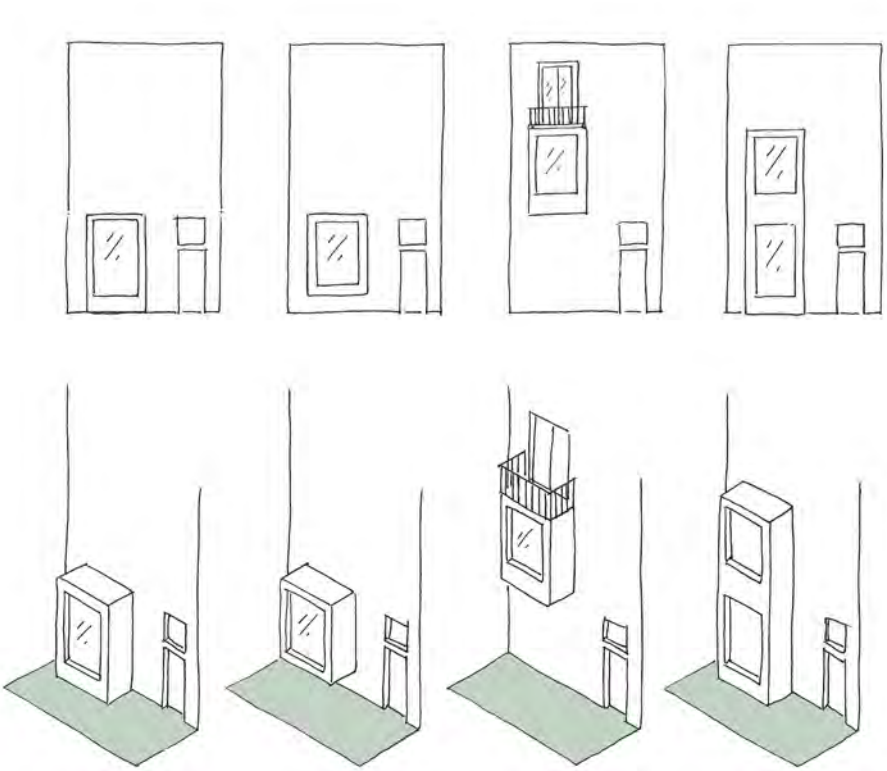
Trappen vormen een essentieel onderdeel van het straatbeeld in de Pampusbuurt. Ze dienen zoveel mogelijk te worden ingezet en zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp van de woningbouw.
Trappen worden gebruikt om hoogteverschillen in het maaiveld op te lossen, om een 2e entree tot een woning te maken, om appartementen op de 1e verdieping een eigen entree te geven en als portiekontsluiting van appartementengebouwen.
Een trap biedt de mogelijkheid om op te zitten en te spelen. Dit draagt bij aan een levendige straat. Repetitie van de traparchitectuur bevordert de gewenste samenhang in architectuur en de statige uitstraling in het straatbeeld. De trappen zijn gesloten en steenachtig, met dichte borstweringen.



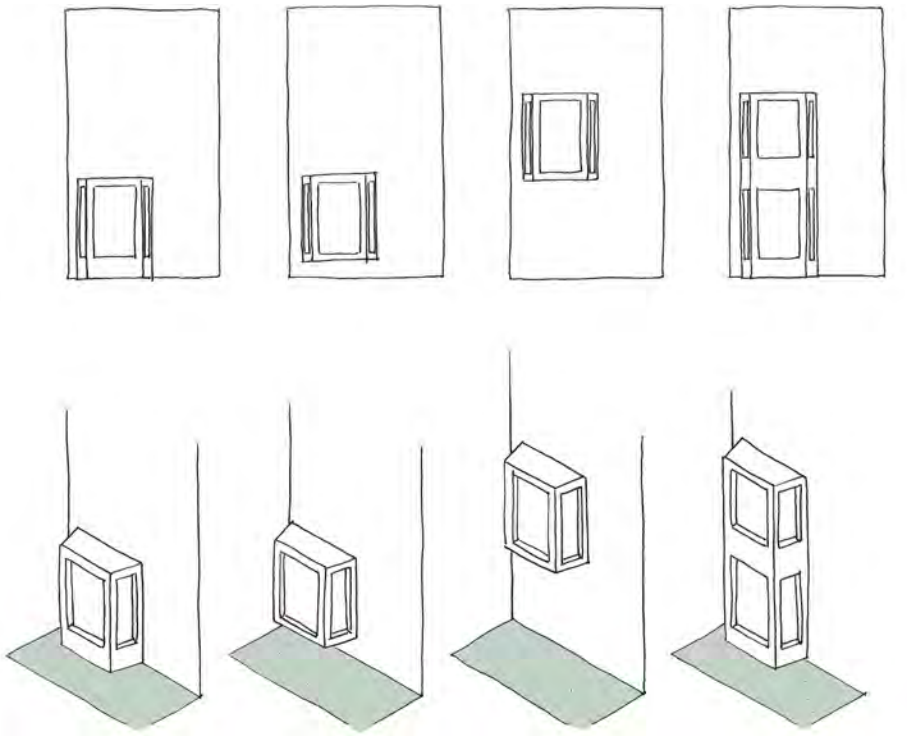
Afb. 14: Voorbeelden van trappen

Erkers en serres

Erkers en serres in de margestrook kunnen boven het maaiveld zweven of op het maaiveld staan. Erkers en serres zijn nooit meer dan 1 meter uitkragend buiten de rooilijn.



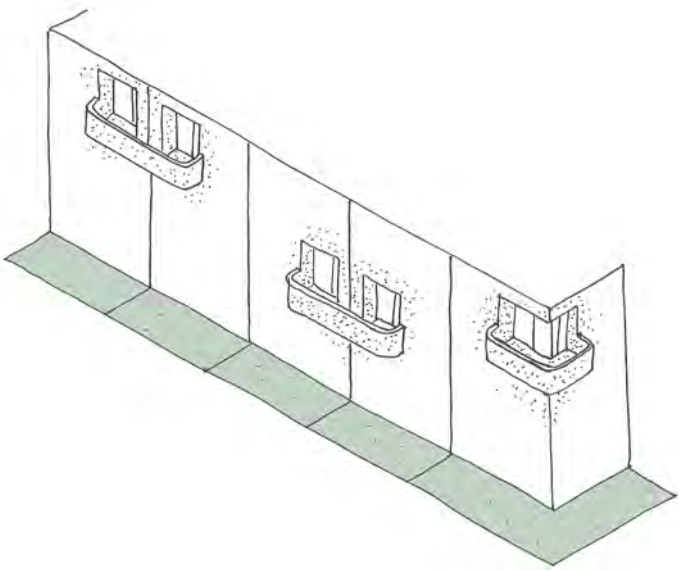
Afb. 15: Voorbeelden van erkers



Afb. 16: Voorbeelden van erkers

Balkons en galerijen

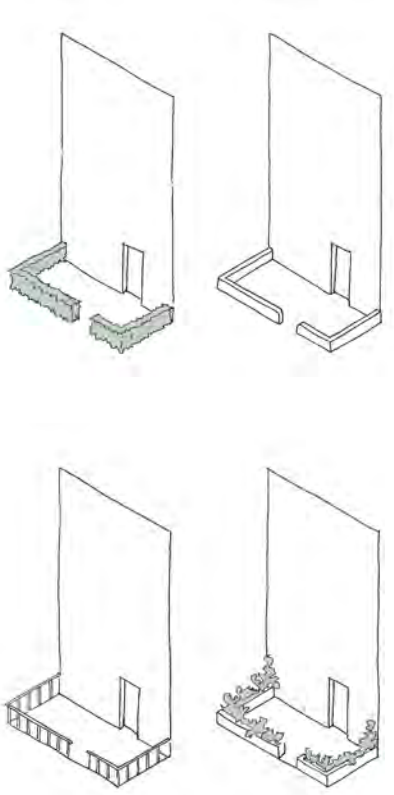
Balkons en galerijen aan de straat zijn onderdeel van de totale gevelarchitectuur. Ze ondersteunen het verticale en formele karakter van een gevelwand. Ze zijn net als de trappen en de erkers sculpturaal vormgegeven en onderdeel van de gevel. Het zijn nooit aparte architectonische elementen op de gevel. Galerijen kragen nooit uit. Balkons kunnen deels loggia, deels uitkragend zijn (maximaal 1 meter).



Afb. 17: Voorbeelden van balkons

Tuinen, muurtjes en heggen

Tuinen kunnen op het maaiveld van de trottoirs aansluiten of net iets verhoogd liggen. De omheining van de tuin/margestrook kan verschillende vormen hebben: een hekwerk, een haag, een muurtje of een muurtje met beplanting. Muurtjes en randen kunnen functioneren als zitranden en dragen daarmee bij aan een levendig straatbeeld. De vorm, het materiaal en de kleur van de omheining van de margestrook worden zodanig uitgevoerd dat er samenhang ontstaat met de aangrenzende percelen en daarmee een rustig straatbeeld. De vormgeving is natuurinclusief en de materialen zijn duurzaam. De maximale hoogte van de afscheiding van de margestrook aan de openbare ruimte is 1 meter.



Afb 18: Voorbeelden van omheiningen om de margestrook

Binnen – buiten

In de Pampusbuurt staat de hoofdbebouwing altijd aan de straat. Hierdoor ontstaan er klassieke bouwblokken met binnentuinen. Deze binnentuinen kunnen privétuinen of collectieve tuinen met privéterrassen zijn. Collectieve tuinen hebben het voordeel dat hier meer regie is te voeren op een regenbestendige inrichting.
De overgang van privéterras naar collectieve binnentuin wordt natuurinclusief vormgegeven met hagen en duurzame materialen. Door de collectieve tuin als wadi in te richten kan met hoogteverschillen worden gewerkt. De hoogteverschillen kunnen ook worden ingezet om de scheiding tussen de privétuinen en de collectieve binnentuin te ontwerpen.
Een wooneenheid met een collectieve tuin kan grenzen aan wooneenheden met privétuinen. In dat geval moet een tuinmuur of een haag tussen beide wooneenheden worden ontworpen door de wooneenheid met privétuinen. Deze tuinmuur is onderdeel van de architectuur van het gebouw. Als de afscheiding een haag is, dan sluit deze aan bij de inrichting van de collectieve tuin.



Afb. 19: Voorbeeld van een doorsnede voor een collectieve binnentuin met daaraan grenzend privétuinen en terassen

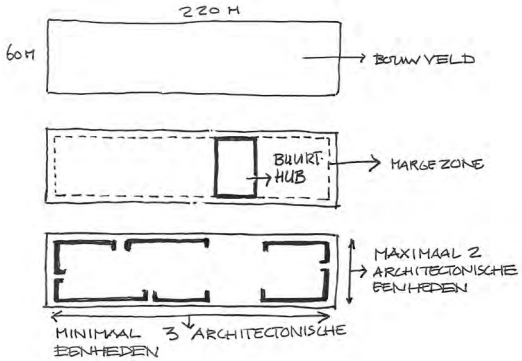
Korrelgrootte en parcellering

De bouwvelden in de Pampusbuurt kenmerken zich als klassieke bouwvelden met de hoofdbebouwing aan de straat. Op het bouwveld staan verschillende architectonische eenheden die gezamenlijk het bouwblok vormen. De maat van de architectonische eenheden kan groot zijn, maar de parcellering in individuele wooneenheden bepaalt het beeld.

Dit gebeurt door in de architectuur de nadruk te leggen op de beukmaat van de individuele wooneenheid. Alle bouwvelden hebben een breedte van 60 meter (inclusief margezone) en de meeste bouwvelden in de Pampusbuurt hebben een lengte van circa 220 meter. Om samenhang in de architectuur van de Pampusbuurt te krijgen, bestaat de kop van een bouwveld uit maximaal 2 architectonische eenheden. De lange zijden van het bouwveld bestaan uit minimaal 3 architectonische eenheden (exclusief de buurthub). In oost/west-straten verschilt het straatbeeld in architectonische eenheden niet of nauwelijks met dat van in noord/zuid-straten.

Er wordt altijd een goede hoekoplossing gemaakt. Dit betekent geen blinde kopgevels, maar architectuur die inclusief gevelopeningen voor ramen en deuren de hoek om gaat.

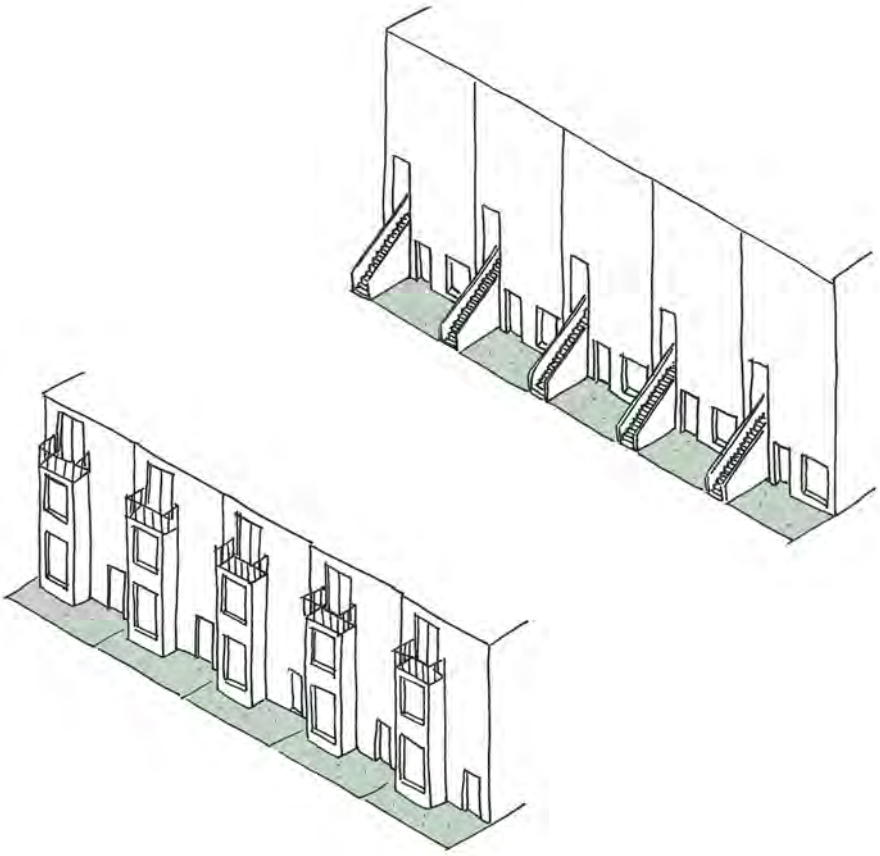
Aan de Strandboulevard geldt een uitzondering voor de koppen van de bouwblokken in de Pampusbuurt. Hier zijn de koppen minimaal 3 en maximaal 7 bouwlagen hoog (inclusief de plint van minimaal 3,5 meter) en is de parcellering minimaal 2 en maximaal 4 architectonische eenheden.



Afb. 20: Architectonische eenheden in het bouwveld

Verticale articulatie (bouwhoogte, hoge verdieping, hoge erkers, sterke parcellering)

De architectuur in de Pampusbuurt krijgt een statige uitstraling. Verticale geleding draagt hier aan bij. Middelen hiervoor zijn hoge gebouwen, hoge verdiepingshoogten, erkers over meerdere verdiepingen en een sterke parcellering.
Een sterke parcellering doorbreekt lange gevelwanden. Dit kan door repetitie van trappen of door verspringen van de daklijn. Voor de verticale articulatie geldt een maatverhouding voor de gevelverdeling waarbij de architectonische onderdelen altijd hoger dan breder zijn.



Afb 21: Verbeelding van verticale articulatie en parcellering met trappen en erkers

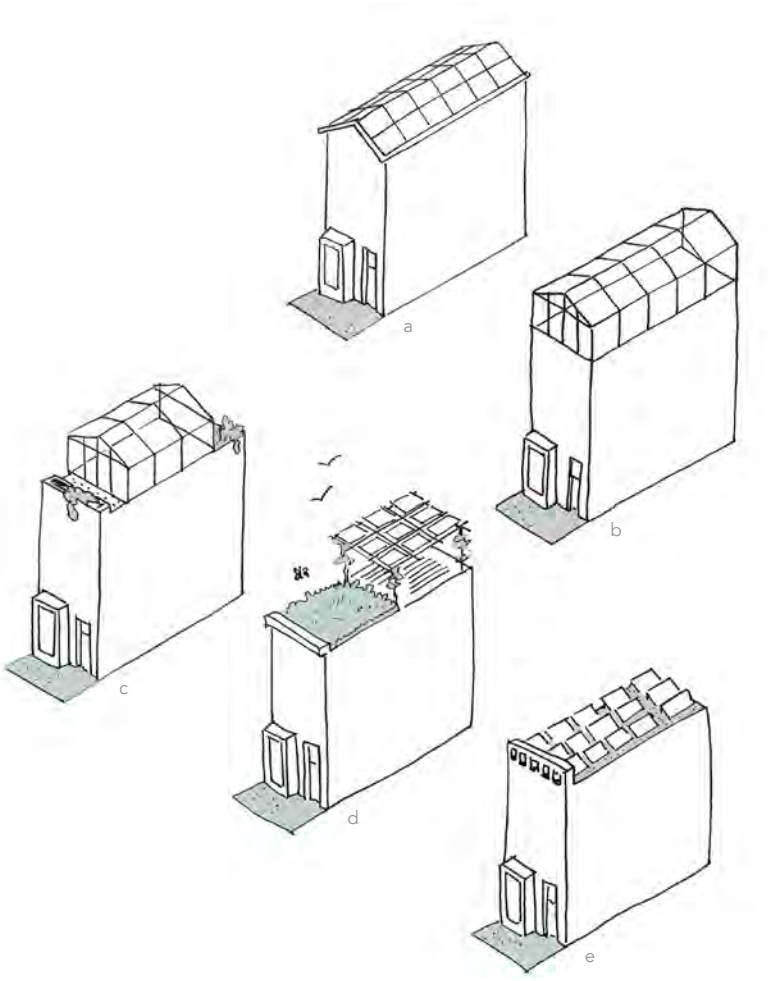
Uitstraling van de gevel

De architectuur van de Pampusbuurt is sculpturaal. De gevel heeft tactiel en een grote mate van plasticiteit. Dit ontstaat door het materiaalgebruik, door diepe voegen en neggen (circa 20 centimeter) bij vensters en deuren, erkers, trappen, portieken en monumentale voordeuren. Bij toepassing van gebakken materiaal aan de gevel, is de voegbreedte afgestemd op en past bij de architectuur.
Trappen, balkons, borstweringen aan de straat zijn sculpturaal, een integraal onderdeel van de gevel (komen uit de gevel) en niet opengewerkt.
Erkers, serres, balkons aan de straat zijn maximaal 1 meter uitkragend. De overige diepte van deze elementen ligt binnen de rooilijn. Galerijen aan de straat zijn opgenomen binnen de hoofdmassa (de gevel) en kragen niet uit. Erkers, serres, balkons en galerijen zijn integraal onderdeel van de architectuur en beperkt in lengte (maximaal zo'n 5 wooneenheden).
Duurzaamheidsoplossingen, zoals zonnecellen en installaties in of aan de gevel, zijn integraal onderdeel van de architectuur en de gevel in zijn totaliteit (inclusief de zonnecellen). Het geheel veroudert mooi.
Kunst aan of op de gevel wordt hoog gewaardeerd. Dit geldt in het bijzonder voor de schoolgebouwen, maar in principe kan kunst op alle gebouwen van Strandeiland worden toegepast. Ook hierbij geldt de regel dat de kunst onderdeel moet zijn van de architectuur.
In Oosterend Noord zijn de straten smaller en zonder bomen. De margestrook is hier een stoep voor het huis van 1,5 meter. Daarom ligt de nadruk hier meer dan elders in de Pampusbuurt op natuurinclusieve architectuur met veel aandacht voor beplanting op en aan de gevel. De groene gevels vormen een contrast met de stenige, smalle straten.

Dak en dakrand

Andere kapvormen dan het platte dak zijn op Strandeiland zeer gewenst. De daken worden gezien als de vijfde gevel van het gebouw. Hier worden dan ook regels voor beeldkwaliteit voor opgenomen. Zo is er altijd een dakbeëindiging. Deze is onderdeel van de architectuur. Dit kan zowel een rechtopstaande dakrand als een uitkragende dakrand zijn. De dakrand is onderdeel van de architectuur van de gevel.

Bouwwerken ten behoeve van duurzaamheid, zoals zonnepanelen of installaties op daken, dienen goed te worden geïntegreerd in de architectuur en met zorg gedetailleerd. Zonnecellen kunnen achter een dakrand verscholen liggen. De dakrand kan ook met beplanting worden ontworpen. Als het dak een verblijfsruimte is, kan een pergola ruimte bieden voor de zonnepanelen. Omdat lagere daken minder zon pakken, zijn deze bij voorkeur groen. Een combinatie van een groen dak met zonnepanelen is ook mogelijk. Zonnepanelen op schuine daken zijn integraal onderdeel van de vormgeving van het daklandschap. Op het dak is het toegestaan om bouwwerken voor energie- en warmtewinning te bouwen met een hoogte van maximaal 3 meter. Dergelijke bouwwerken op daken, zoals kassen of zonneschoorstenen worden mee ontworpen met het gebouw en sluiten in maat- en schaalverhouding aan bij de architectuur van het gebouw. Zonnepanelen op de kas dienen in het ontwerp van de kas te zijn geïntegreerd. Water vasthouden op het dak kan met groen, maar bijvoorbeeld ook met oplossingen zoals de slimme regenton. Waterbakken en regentonnen zijn goed ontworpen en onderdeel van de architectuur.
Andere kapvormen dan het platte dak zijn op Strandeiland zeer gewenst.



Afb. 22: Voorbeelden van daklandschappen in de Pampusbuurt. a: Zonnepanelen op een schuin dak, b: Warmtekas als onderdeel van de architectuur, c: Warmtekas als opbouw, d: Combinatie van groen met een pergola met zonnepanelen, e: Zonnepanelen op een plat dak achter een opstaande dakrand

Plinten

Plinten zijn op Strandeiland nooit 'blind'. De gevels op de begane zijn dus voorzien van ramen en deuren zodat het straatbeeld open en toegankelijk is. De gebouwen staan met de architectuur op de grond, ze zweven niet boven de plint. Op sommige plekken, zoals op hoeken van straten, kunnen bovenverdiepingen uitkragen ten opzichte van de begane grond, bijvoorbeeld binnen de rooilijn in de margestrook of als de plint iets terug ligt.
In de Pampusbuurt hebben alle gebouwen in ieder geval óf een hoge begane grond óf een hoge eerste verdieping van minimaal 3,5 meter. Bij appartementencomplexen geldt dat de appartementen op de begane grond een eigen voordeur aan de straat hebben. Appartementengebouwen hebben een hoge entree van minimaal 3,5 meter, die bij voorkeur terug ligt ten opzichte van de gevel.
De plekken waar hoge plinten komen, bevinden zich aan de Pampuslaan, Buiteneilandlaan en de Pampuskade (zie Locatiekaart plinthoogten: p 77). Hier is de minimale hoogte van de plint 3,5 meter en de minimale transparantie 65 procent. Overhoekse plintopeningen zijn gewenst. Hoge entrees van 3,5 meter zijn een eis. Voor commerciële plinten geldt dat de ruimte achter de plint over een diepte van 6 meter dezelfde hoogte houdt.

Specials Pampusbuurt

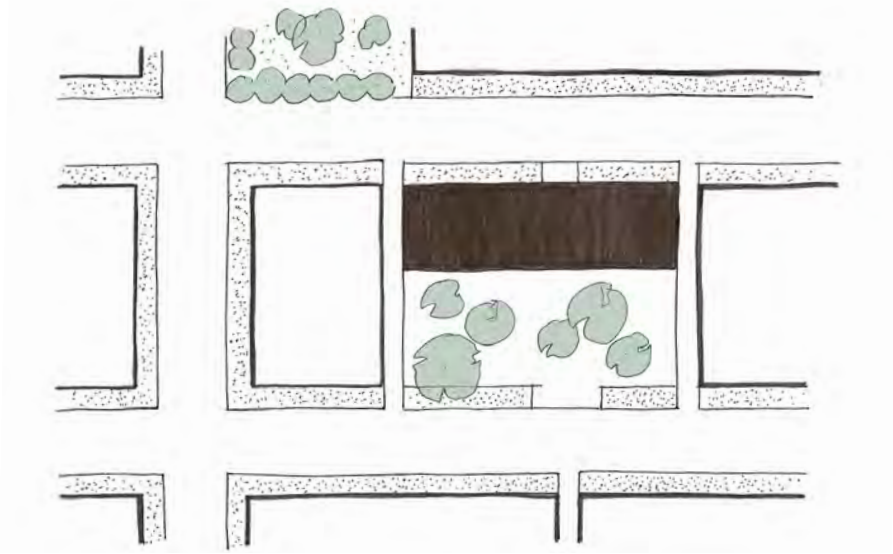
Buurthubs

In architectuur, kleur en materiaal sluiten de hubs in de Pampusbuurt aan bij de sfeer van de Pampusbuurt (voor overige eisen zie: Specials Strandeiland).

Basisscholen

De Pampusbuurt krijgt vijf basisscholen die gelijkmatig verspreid zijn over de buurt. Scholen zijn publieke plekken met een centrale functie voor de buurt. De scholen van Strandeiland zijn door de architectuur als school herkenbaar.

De scholen staan altijd in het bouwveld aan de straat. De school sluit aan bij de overige bebouwing op het bouwveld – bij de gevelindeling ligt de nadruk op de verticale lijnen (ramen en deuren), maar is een



Afb. 23: Voorbeeld van een school; een bovenaanzicht en in een bouwveld

op zichzelf staand gebouw en als school duidelijk herkenbaar. De school staat in principe in de rooilijn, tenzij het stedenbouwkundig gewenst is om de gevel terug te leggen. Schoolgebouwen moeten zo worden gebouwd dat het mogelijk is dat deze in de toekomst kunnen transformeren naar andere functies. Dit betekent in ieder geval een minimale verdiepingshoogte op de begane grond van 3,5 meter.
Het schoolgebouw heeft geen achterzijden. De hoofdentree is aan het schoolplein en er is in ieder geval een ingang aan de straatzijde (bijvoorbeeld voor de gymzaal, bezoek en diensten). De hoofdentree is een verbijzonderde (hoge) entree aan schoolpleinzijde.
Scholen in de Pampusbuurt sluiten aan bij de architectuur in de Pampusbuurt. Dat betekent onder meer dat de gevel gelaagd is, de architectuur sculpturaal. Bij de gevelindeling ligt de nadruk op de verticale lijnen (ramen en deuren). De gevel heeft tactiel en een grote mate van plasticiteit. Dit ontstaat door het materiaalgebruik, door diepe voegen en neggen bij vensters en deuren van circa 20 centimeter, erkers van maximaal 1 meter uitkragend, trappen, portieken en monumentale voordeuren. De kleur van het gebouw is aan de donkere kant van het kleurenpalet voor de Pampusbuurt. Kunst bij het gebouw of aan de gevel kan bijdragen aan de individuele herkenbaarheid van een school, aan de sfeer van een gebouw, aan de directe omgeving en kan educatief zijn. Integrale kunsttoepassingen worden daarom aangemoedigd.
Het schoolplein is openbare ruimte, maar hoort bij de school en wordt door de gemeente ontworpen in overleg met het schoolbestuur. Het wordt ingericht als een pocketpark. Het schoolplein is (deels) zuidelijk georiënteerd vanwege bezonning en loopt door naar de parallel liggende straat: er is geen schoolplein op het binnenterrein van een bouwblok.

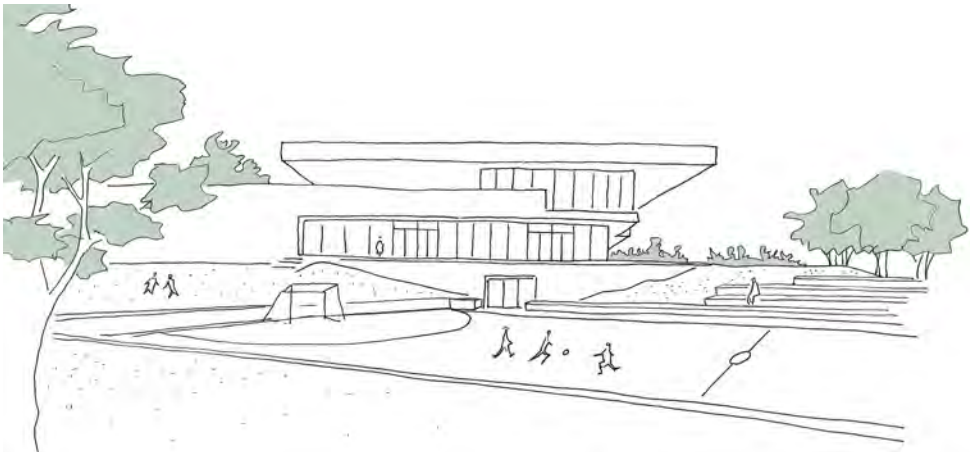
Is de bebouwing van de school rechtstreeks aan de straat, dan is er ook een margestrook. Is het schoolplein aan de straatzijde dan kan de margestrook hier opgaan in het schoolplein. De erfafscheiding van de school is maximaal 1 meter hoog in de vorm van een muur, hek of statige haag als onderdeel van de architectuur. De verschijningsvorm sluit aan op de andere omheiningen in het straatbeeld.



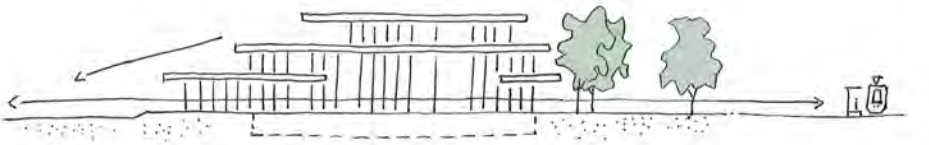
Afb 26: Impressie van een schoolgebouw in de Pampusbuurt

Middelbare school

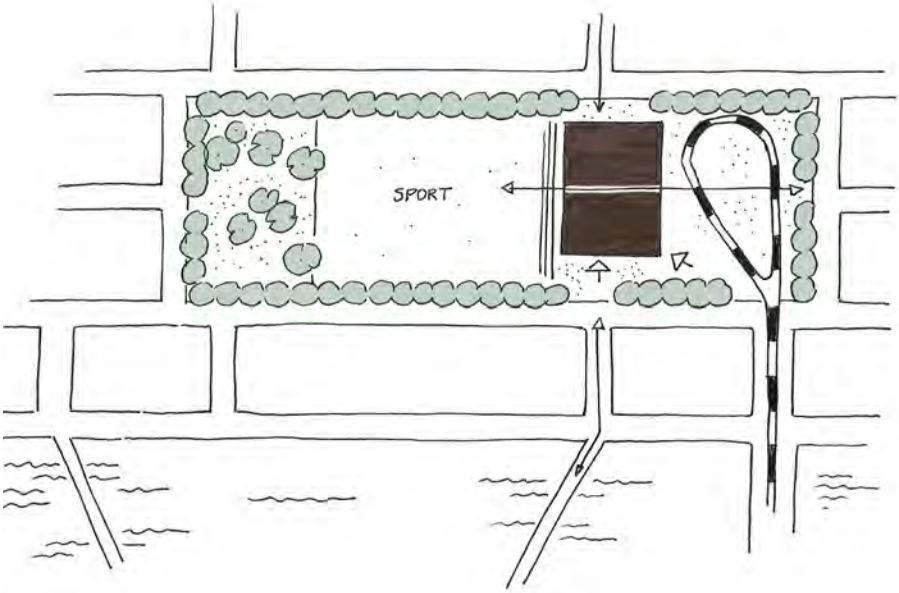
Dit gebouw staat als een grote villa in het park en herbergt verschillende functies, waaronder een school voor het voortgezet onderwijs (VO-school), sporthal, sportvereniging en -kantine, pauzeruimte voor tramchauffeurs en eventueel ook andere functies. Aan het gebouw grenzen sportvelden. De vorm van het gebouw ondersteunen deze en vullen deze aan; denk aan trappen die ook als tribune kunnen dienen, een verdiepte publieke sport- en gymzaal. De oriëntatie van het gebouw is alzijdig, maar met een duidelijke hoofdentree aan de zuidoostzijde. Het gebouw is licht van kleur en transparant.
De plek in het park is in de zichtlijnen, het gebouw hoeft niet symmetrisch in het park te staan en het verbindt de functies met de routes in het park, zoals tram- en fietsroutes.



Afb 25: Verbeelding van de school voor het voortgezet onderwijs in de Pampusbuurt



Afb. 26: Dwarsdoorsnede van de school voor het voorgezet onderwijs, met ten oosten de tramhalte en aan de westkant de verdiepte sportvelden



Afb. 27: Bovenaanzicht van de school voor het voortgezet onderwijs in het park met de hoofdoriëntatie en belangrijkste zichtlijnen

3.2 Muidenbuurt

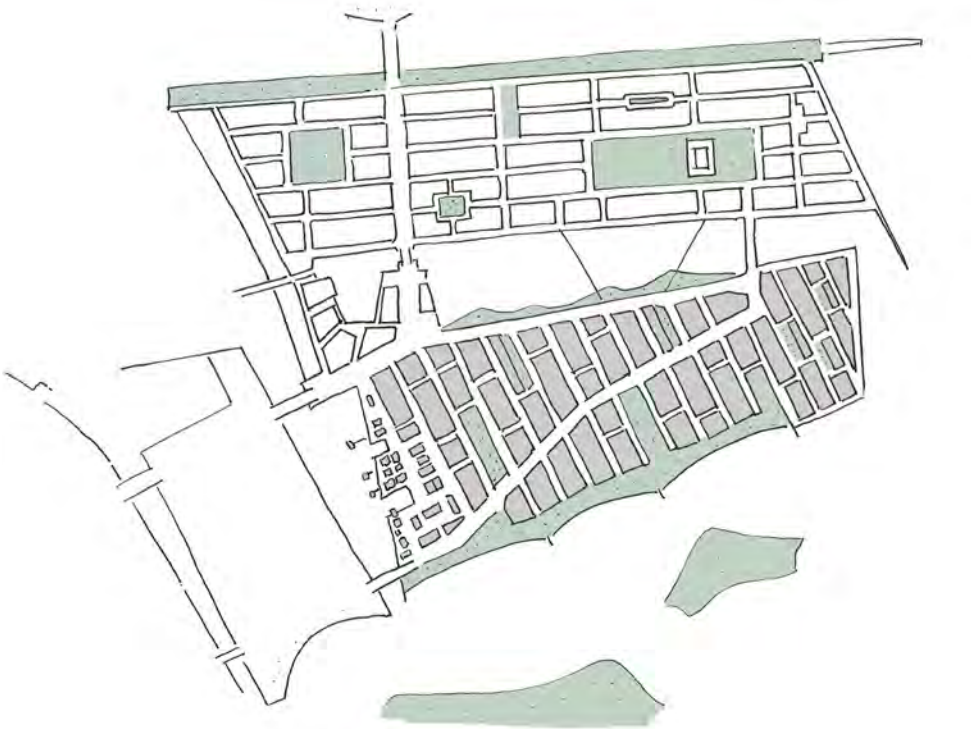
Muidenbuurt – licht en vrij

In de Muidenbuurt is het stratenplan noord/zuid georiënteerd en gericht op het binnenwater en de zuidrand. Hier geldt wonen en werken in de luwte; het landschap komt de buurt binnen. Wadi's in de straten, hoven en woonerven, een patchwork aan architectuurstijlen, woningen met veranda's en tuinen met tuinhek of haag bepalen het beeld. Maatregelen ten behoeve van natuurinclusiviteit en duurzaamheid maken integraal onderdeel uit van de architectuur; gebouwen en margezones zijn natuurinclusief. Openbare ruimte, collectieve ruimte en architectuur vormen een hoogwaardig en samenhangend geheel en hebben in de Muidenbuurt een informele uitstraling. De architectuur gevarieerd, maar vanuit een eenduidig en licht kleuren- en materialenpalet opgebouwd. De bebouwingshoogte is in de Muidenbuurt gemiddeld 3,5 bouwlagen.



Afb 28: Impressie van de zuidrand van de Muidenbuurt, gezien vanaf het water

De groene Muidenbuurt is door de noord/zuid-oriëntatie van het stratenplan nadrukkelijk gericht op het binnenwater en de zuidelijke natuurrand van het eiland. Deze oriëntatie is ontleend aan de landschappelijke context. De meer beschutte ligging van de Muidenbuurt maakt het mogelijk om een nadrukkelijkere verbinding met het omringende landschap te maken. In de Muidenbuurt geldt dan ook wonen en werken in de luwte, het landschap komt ver de buurt binnen. Het groen in de Muidenbuurt is ruig en open, de sfeer informeel: op teenslippers naar de kustlijn lopen, buiten wonen op de veranda aan de straat of op het terras in het hof. De architectuur is gevarieerd. Deze sfeer komt ook terug in de lichte kleuren en gebruikte materialen voor de gebouwen. Maatregelen ten behoeve van natuurinclusiviteit en duurzaamheid zijn vanzelfsprekend en maken integraal onderdeel uit van de architectuur.



Afb. 29: Aanduiding van de Muidenbuurt op de plankaart

Kleur en materiaal

Het gevoel van dicht bij het water wonen en de zuidelijke natuurrand, vertaalt zich in het materiaal en de kleur van de gebouwen.
De architectuur in het straatbeeld is opgebouwd uit een licht samenhangend kleurenpalet (zie p 14) bestaande uit natuurlijke zand-, duingras- en steentinten. De gekozen materialen zijn duurzaam en 'eerlijk' (geen kunststof) en verouderen mooi, zoals baksteen en hout. Veranda's, galerijen en balkons ogen licht door materialen als hout, beton en staal.

Straatbeeld Muidenbuurt

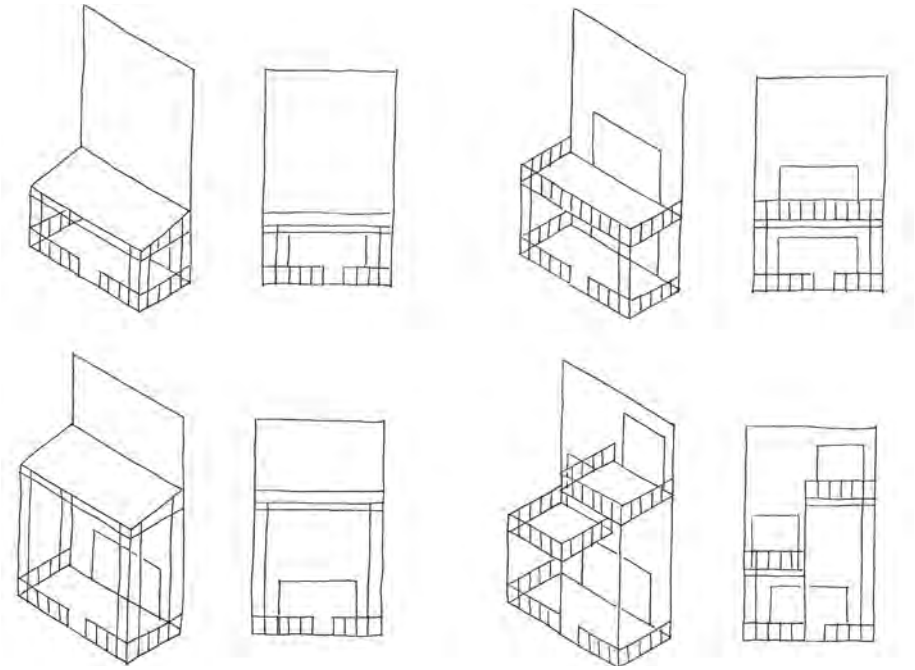
De straten van de Muidenbuurt hebben een groene uitstraling. Dit komt door de inrichting als woonerven met een doorlopende bestrating zonder onderscheid in voetpad en rijbaan. Middenin de straat is een wadi. De architectuur en de inrichting van de margestrook is natuurinclusief. In de Muidenbuurt wordt de margestrook bij voorkeur bebouwd als veranda, korte galerij of balkon. Het buiten wonen aan de straat levert een levendig straatbeeld op. Voordeuren en entrees van hofjes liggen aan de straat en de openbare ruimte. Een afwisselend beeld ontstaat door onder meer verschillen in materiaal, hoogte, daklijn, verdiepingshoogte, tuinmuren, trappen en andere detaillering toe te passen.



Afb. 30: Verbeelding van een woongebouw met veranda's aan een straat in de Muidenbuurt

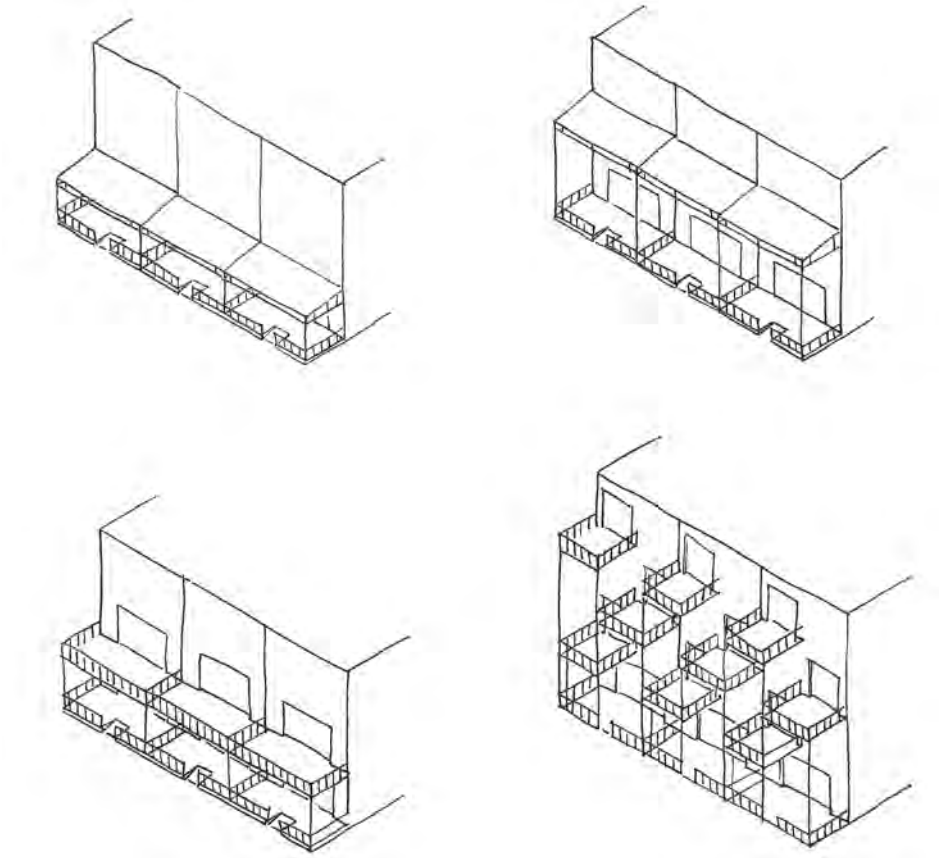
Margestrook

De margestrook is de overgang tussen de woningen en de openbare ruimte. Deze strook is 2,5 meter diep en wordt ingericht als (overdekte) buitenruimte. De margestrook is de connectie met de straat en verlevendigt het straatleven. Hier vindt de interactie tussen woningen en openbare ruimte plaats. In de Muidenbuurt zijn in de margestrook met name veranda's een beeldbepalend onderdeel, maar andere vormen zoals tuinen, trappen of balkons zijn ook mogelijk. Galerijen in de margestrook zijn alleen toegestaan wanneer ze een overtuigende architectonische verblijfskwaliteit hebben, integraal onderdeel zijn van de architectuur en beperkt zijn in lengte (maximaal zo'n 5 woningen). Alle bebouwing in de margestrook maakt integraal onderdeel uit van de architectuur, bestaat uit een lichte constructie en is bij voorkeur opengewerkt. De inrichting is natuurinclusief.



Afb. 31: Voorbeelden van gevels met veranda's

Een veranda kan over een lengte van maximaal 2/3 van de gevelbreedte een beglaasde buitenruimte zijn, die onderdeel uitmaakt van de architectuur. Vanaf de 1e verdieping kan het dak van de veranda het balkon zijn van de bovenliggende verdiepingen. Vanaf de 2e verdieping (3e laag) mag de margestrook volledig worden bebouwd. In dit geval dient de bebouwing op de begane grond en de 1e verdieping open te zijn, dus geen afgesloten constructie en vrij van erkers of serres.
Tuinen in de margestroken worden omheind door muurtjes, hekken of hagen van maximaal 1 meter hoog (zie Locatiekaart margestroken: p 75).



Afb. 32: Voorbeelden van gevels met veranda's

Binnen – buiten, hoven

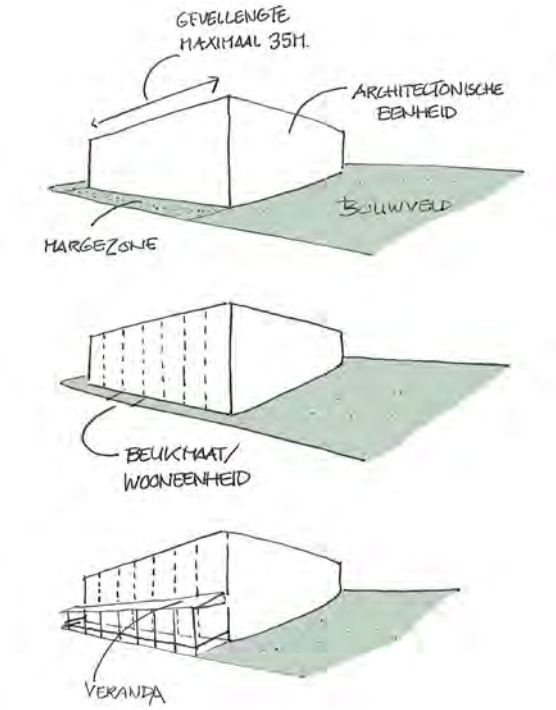
Een bouwveld bestaat uit verschillende architectonische eenheden die zich zowel op de straten, als ook op het binnenhof oriënteren. Het hof heeft een vanzelfsprekende entree als onderdeel van de architectuur. Het open hekwerk en de aanbelpanelen bij de entree zijn onderdeel van de architectuur. De hoven in de Muidenbuurt zijn privé, maar de inrichting ervan maakt integraal onderdeel uit van de sfeer van de Muidenbuurt en is daarom zoveel mogelijk groen en beplant en staan in directe verbinding met het omliggende groen en het landschap. Hoven hebben een belangrijke functie in de duurzaamheidsambitie, ze zijn rainproof en natuurinclusief.
Hoven zijn ingericht als collectieve groene ruimte met daaraan kleine privéruimtes. De afscheiding tussen de privétuin of -terras en de collectieve ruimtes binnen het hof is natuurinclusief door bijvoorbeeld hagen of een tuinmuur met plantenbak. Deze hebben een maximale hoogte van 1 meter. Direct aan de woning, over een lengte van maximaal 3 meter, mag de afscheiding maximaal 2 meter hoog zijn.



Afb. 33: Doorsnede van een collectief hof

Korrelgrootte en parcellering

De bouwvelden in de Muidenbuurt kenmerken zich door een afwisselend architectonisch beeld. De architectonische eenheden op een bouwveld verschillen onderling duidelijk in architectuur. Een architectonische eenheid aan de straatzijde kan maximaal 7 woonheden beslaan, wat met een gemiddelde beukmaat van 5 meter resulteert in een gevellengte van circa 35 meter. Ook als een buurthub in het bouwveld staat, heeft deze naar de straatzijde een maximale gevellengte van circa 35 meter. De bouwvelden in de Muidenbuurt hebben verschillende lengtes. Om die reden worden geen maximaal aantal architectonische eenheden per veld genoemd. Vanwege onder meer doorgaande veranda's, valt de architectonische eenheid veeleer samen met de korrelgrootte. De individuele woning gaat dan op in het grotere geheel.



Afb 34: Architectonische eenheid binnen een bouwveld in de Muidenbuurt

Uitstraling van de gevel

De gevelarchitectuur van de Muidenbuurt is licht van kleur en in materiaal. De gevel heeft tactiel en bestaat uit lichte materialen. Bij toepassing van gebakken materiaal aan de gevel, is de voegbreedte afgestemd op de gewenste architectonische of esthetische kwaliteit. Diepe neggen bij vensters en deuren (van circa 20 cm), uitkragende dakranden en veranda's geven de gevel plasticiteit. Ook luiken en shutters dragen bij aan de dieptewerking en voorkomen zo kale, vlakke gevels. Wanneer balkons en galerijen aan de straatzijde worden toegepast, zijn deze onderdeel van de architectuur van de margestrook, net als balkons en galerijen aan hoven en collectieve binnentuinen. Galerijen in de margestrook zijn toegestaan wanneer ze een overtuigende architectonische verblijfskwaliteit hebben, integraal onderdeel zijn van de architectuur en beperkt zijn in lengte (maximaal zo'n 5 wooneenheden). Er wordt altijd een goede hoekoplossing gemaakt. Dit betekent geen blinde kopgevels, maar architectuur die – inclusief gevelopeningen voor ramen en deuren – de hoek om gaat voor de lengte van minimaal een wooneenheid. Duurzaamheidsoplossingen, zoals zonnecellen en installaties in of aan de gevel, zijn integraal onderdeel van de architectuur en de gevel in zijn totaliteit (inclusief de zonnecellen). Het geheel veroudert mooi. Kunst aan of op de gevel wordt hoog gewaardeerd. Dit geldt in het bijzonder voor de schoolgebouwen, maar in principe kan kunst op alle gebouwen van Strandeiland worden toegepast. Ook hierbij geldt de regel dat de kunst onderdeel moet zijn van de architectuur.

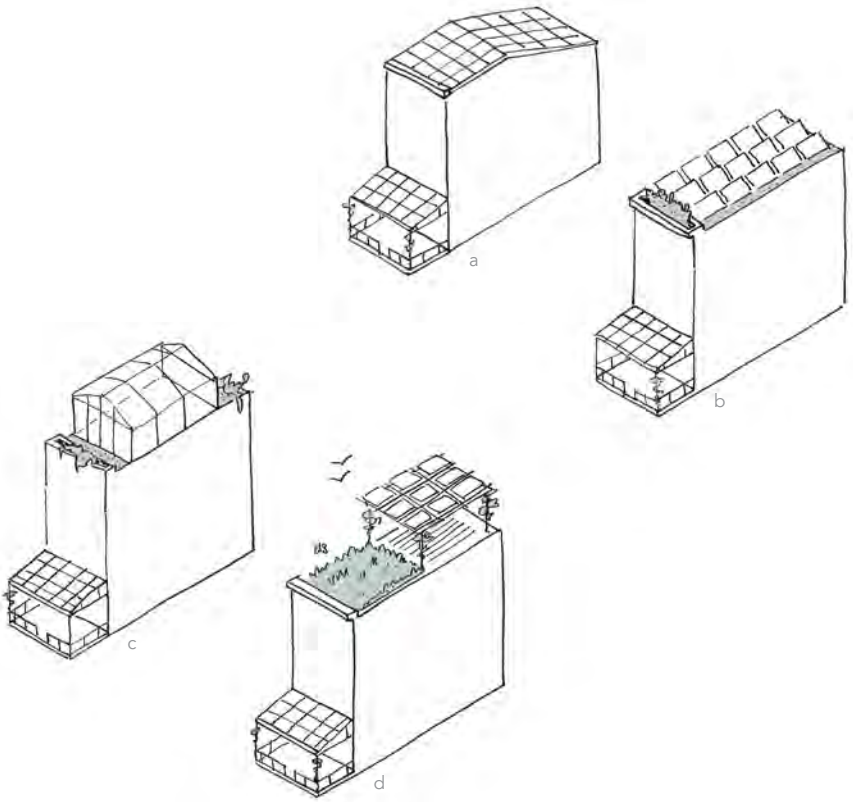


Afb. 35: Gevelaanzicht van een bouwveld in de Muidenbuurt

Dak en dakrand

Andere kapvormen dan het platte dak zijn op Strandeiland zeer gewenst. De daken worden gezien als de vijfde gevel van het gebouw. Hier worden dan ook regels voor beeldkwaliteit voor opgenomen. Zo is er altijd een dakbeëindiging. Deze is onderdeel van de architectuur. Dit kan zowel een rechtopstaande dakrand als een uitkragende dakrand zijn. De dakrand is onderdeel van de architectuur van de gevel.

Bouwwerken ten behoeve van duurzaamheid, zoals zonnepanelen of installaties op daken, dienen goed te worden geïntegreerd in de architectuur en met zorg gedetailleerd. Zonnecellen kunnen achter een dakrand verscholen liggen. De dakrand kan ook met beplanting worden ontworpen. Als het dak een verblijfsruimte is, kan een pergola ruimte bieden voor de zonnepanelen. Omdat lagere daken minder zon pakken, zijn deze bij voorkeur groen. Een combinatie van een groen dak met zonnepalen is ook mogelijk. Zonnepanelen op schuine daken zijn integraal onderdeel van het dak. Op het dak is het toegestaan om bouwwerken voor energie- en warmtewinning te bouwen met een hoogte van maximaal 3 meter. Dergelijke bouwwerken op daken, zoals kassen of zonneschoorstenen worden mee ontworpen met het gebouw en sluiten in maat- en schaalverhouding aan bij de architectuur van het gebouw. Zonnepanelen op de kas dienen in het ontwerp van de kas te zijn geïntegreerd. Water vasthouden op het dak kan met groen, maar bijvoorbeeld ook met oplossingen zoals de slimme regenton. Waterbakken en regentonnen zijn goed ontworpen en onderdeel van de architectuur.
Andere kapvormen dan het platte dak zijn op Strandeiland zeer gewenst.



Afb. 36: Voorbeelden van daklandschappen in de Muidenbuurt. a: Zonnepanelen geïntegreerd in een schuin dak, b: Zonnepanelen op een plat dak achter een opstaande dakrand, c: Warmtekas als opbouw, d: Combinatie van groen met een pergola met zonnepanelen

Plinten

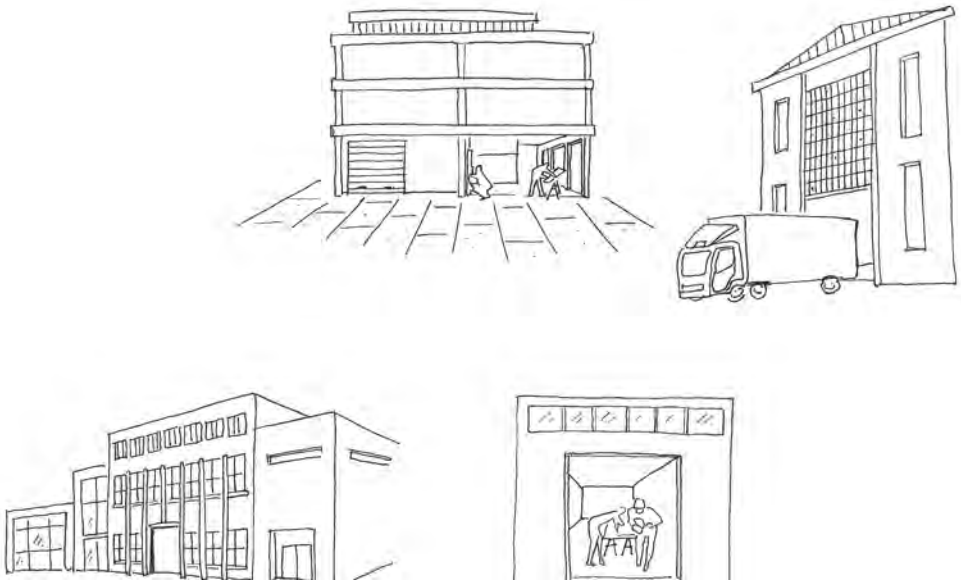
Plinten zijn op Strandeiland nooit ‘blind’. De gevels op de begane zijn dus voorzien van ramen en deuren zodat het straatbeeld open en toegankelijk is. De plint is integraal onderdeel van de gevel. De gebouwen staan met de architectuur op de grond, ze zweven niet. Op sommige plekken, bijvoorbeeld op hoeken van straten, kunnen bovenverdiepingen uitkragen ten opzichte van de begane grond. Deze uitwerkingen komen tot stand in overleg met de supervisor.
Langs de Pampuslaan en de Parkoeverlaan is commercieel programma gepland in de plint. De plinten zijn hier minimaal voor 65 procent transparant en minimaal 3,5 meter hoog. Voor commerciële plinten geldt dat de ruimte achter de plint over een diepte van 6 meter dezelfde hoogte houdt. Langs de Strandeilandlaan zijn commerciële functies minder logisch, maar omdat deze laan een belangrijke toegangsweg tot de Muidenbuurt is, is het uitgangspunt dat de bebouwing aan de Strandeilandlaan een hoge plint krijgt van minimaal 3,5 meter. De minimale eis voor transparantie geldt hier niet (zie Locatiekaart plinthoogten: p 77).

Specials Muidenbuurt

Makerskade

De Makerskade heeft een eigen karakter dat aansluit bij de identiteit van de Muidenbuurt. Het 'buiten zijn', de vrijheid, flexibiliteit en informaliteit zijn kenmerkend voor het gebied. Op de Makerskade wordt gewerkt, gewoond en gecreëerd. Het gebied zal door de tijd heen groeien.
Alle gebouwen op de Makerskade hebben een bijzondere functie met een niet-woonfunctie in de plint. Hier is ruimte voor (zelfbouw) kavels voor werkgebouwen waarboven gewoond kan worden. De Makerskade ademt dan ook de sfeer uit van werken. Er is vooral ruimte voor kleinschalige bedrijven. Industrieel, maritiem, maken en creëren zijn de kwaliteiten. De architectuur moet hierbij aansluiten dus: stoer, eenduidig, eerlijk, functioneel. De architectonische eenheden zijn divers, met de nadruk op kleinere korrels incidenteel afgewisseld door grotere gebouwen. In de gebouwen is werken zichtbaar.
De bebouwing op de Makerskade kan in de tijd vaak van uiterlijk veranderen. Sommige gebouwen of activiteiten zijn tijdelijk, definitieve bebouwing wordt in een langzaam tempo ontwikkeld en aangepast, bijvoorbeeld als gevolg van veranderingen in de markt of veranderingen in het toepassen van materialen. Dit vraagt om duurzame, flexibele gebouwen met voldoende hoogte en een degelijke constructie, zodat deze gemakkelijk in de tijd kunnen transformeren naar ander gebruik.
Gebouwen staan direct op de vloer. De hoogte van de begane grond is minimaal 5 meter als een gebouw uit meerdere bouwlagen bestaat (kelder en souterrain niet meegerekend). Door deuren dezelfde hoogte te geven als de hoogte van de plint, wordt de hoogte en de stoerheid van de gebouwen geaccentueerd. Grote deuren en ramen maken het werken zichtbaar. Dit versterkt de levendigheid.

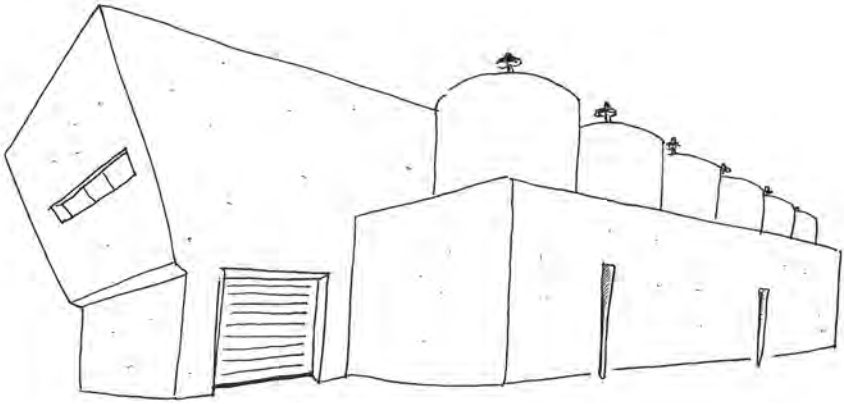
Qua materiaal en kleur geldt voor de hele Makerskade een mix van beton, hout, staal, glas en baksteen in een mix van warme en koele tinten. Circulariteit wordt op de Makerskade vertaald door de nadruk te leggen op bouwen met gebruikte materialen.
Op de Makerskade is geen margestrook. De gebouwen op de Makerskade staan gegroepeerd in bouwvelden. De buitenruimte die bij de gebouwen hoort, bevindt zich binnen het bouwveld. De vloer van de openbare ruimte is collectief terrein. De gebouwen staan nooit achter een hek, maar hebben altijd een open front en adres aan de openbare ruimte.



Afb 37: Impressie van gebouwen op de Makerskade

Krachthuis en Water- en energiegebouw

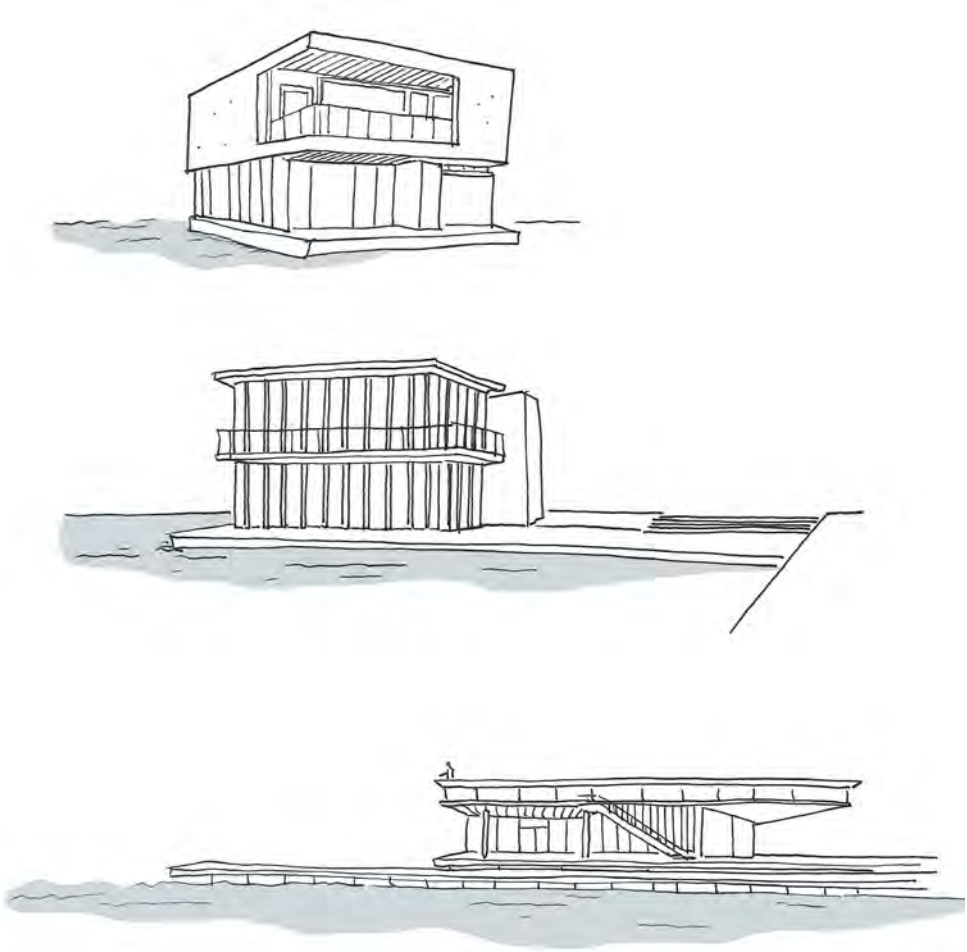
De duurzaamheidsambitie van het eiland komt tot uiting in het Krachthuis (het onderstation) en het Water- en energiegebouw. Dit betekent dat er voor beide gebouwen een ambitieuze architectonische opgave ligt. Het Krachthuis voorziet het oostelijk deel van Amsterdam van energie. Het Water- en energiegebouw vergist afvalstoffen uit zwart en grijs water dat kan worden hergebruikt op het eiland en haalt hier energie uit.
Beide gebouwen staan op de Makerskade. Ze zijn ook de eerste gebouwen op Strandeiland. De architectuur straalt kracht uit. Ze zijn eenduidig in vorm en materiaal. De gebouwen staan direct op de robuuste bestrating van de Makerskade. Op bepaalde plekken wordt de bestrating opengelaten waardoor plantenvakken ontstaan.



Afb. 38: Impressie van de architectuur van het Water- en energiegebouw

Bebouwing in het water

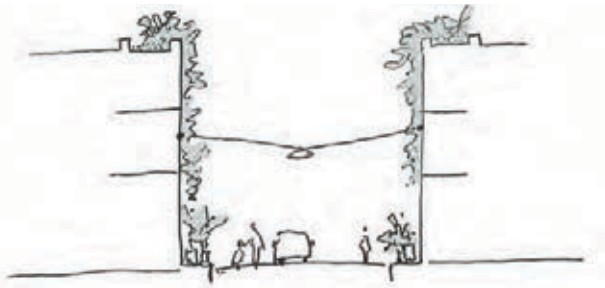
Aan de Makerskade kunnen op paar plekken drijvende gebouwen komen. De architectuur van deze gebouwen is eenduidig in vorm, heeft een lichte constructie, is open en transparant. De functie is goed afleesbaar.



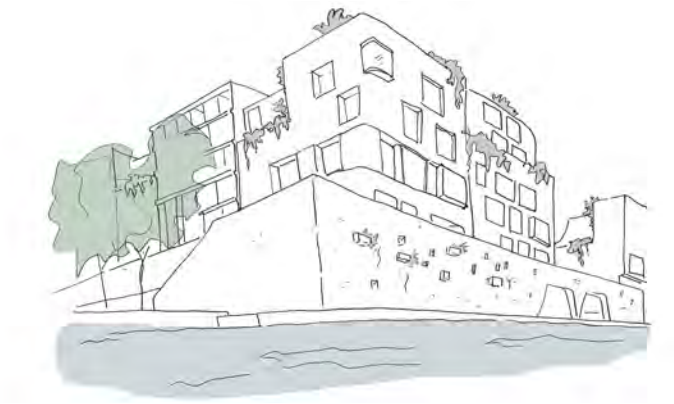
Afb 39: Voorbeelden van bebouwing op het water

Oosterend Zuid

Oosterend Zuid is een compact buurtje aan de oostkant van Strandeiland in de Muidenbuurt. Het maaiveld ligt hier hoger dan in de andere delen van de Muidenbuurt. De bebouwing staat hier dichter op elkaar waardoor de straatruimtes smaller zijn dan elders is de Muidenbuurt. In de straten zijn geen wadi's. De margestrook is hier een stoep voor het huis van 1,5 meter en heeft geen omheining. Vanwege het ontbreken van wadi's, ligt de nadruk hier meer dan elders in de Muidenbuurt op natuurinclusieve architectuur met veel aandacht voor beplanting op en aan de gevel. De groene gevels vormen een contrast met de stenige, smalle straten.



Afb 40: Doorsnede van een woonstraat in Oosterend Zuid



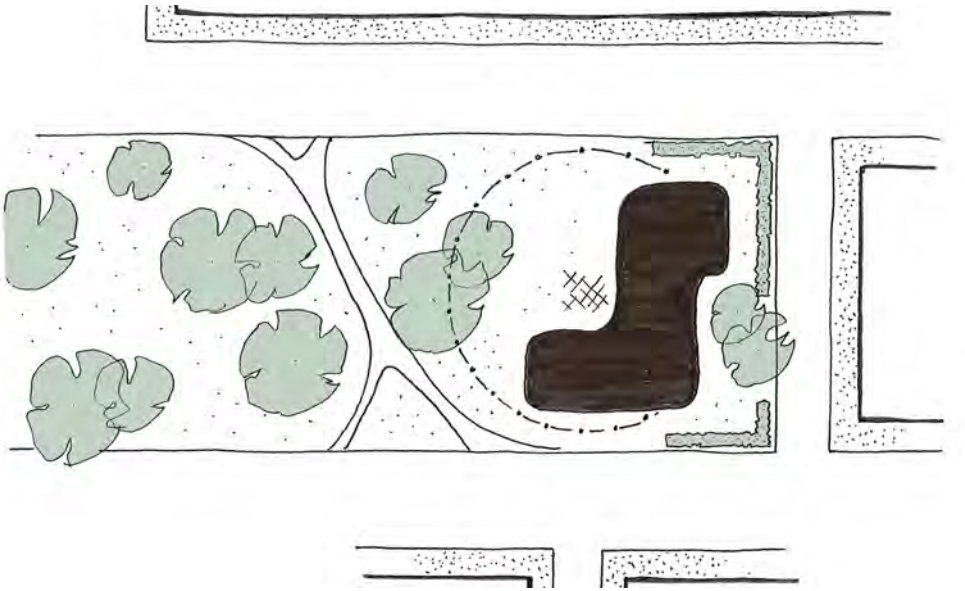
Afb 41: Impressie van Oosterend Zuid, gezien vanaf het water

Buurthubs

In architectuur, kleur en materiaal sluiten de hubs in de Muidenbuurt aan bij de sfeer van de Muidenbuurt (voor overige eisen zie: Specials Strandeiland).

Scholen

De Muidenbuurt krijgt vier basisscholen verspreid over de buurt. Scholen zijn publieke plekken en bijzondere, herkenbare gebouwen voor de buurt. De scholen zijn vrijstaand en staan los van overige bebouwing. Hierop is een uitzondering van toepassing: als een school aan een hoofdroute is gevestigd, dan staat het gebouw in de rooilijn. Scholen in de Muidenbuurt zijn alzijdig ontworpen en hebben een vrije vorm. De school en het plein sluiten aan op een park.
Schoolgebouwen worden zo gebouwd dat het mogelijk is dat deze in de toekomst kunnen transformeren naar andere functies. Dit betekent in ieder geval een minimale verdiepingshoogte op de begane grond van 3,5 meter.
De scholen zijn door de architectuur als school herkenbaar en krijgen een kleur aan de donkere kant van het kleurenpalet voor de Muidenbuurt. Kunst bij het gebouw of aan de gevel kan bijdragen aan de individuele herkenbaarheid van een school, aan de sfeer van een gebouw, aan de directe omgeving en kan educatief zijn. Integrale kunsttoepassingen worden daarom aangemoedigd. In de gevelindeling ligt de nadruk op de horizontale lijnen. Scholen hebben altijd een bijzondere entree.
Het schoolplein is openbare ruimte, maar hoort bij de school en wordt door de gemeente ontworpen in overleg met het schoolbestuur. De buitenruimte van de school is openbaar en ligt in of aan een park en heeft een inrichting die aansluit bij het landschap van de Muidenbuurt. Als er een hek is, dan is dit maximaal 1 meter hoog en opgenomen in de groene inrichting van de openbare ruimte (voor de randvoorwaarden voor het plein, zie *Plan Openbare Ruimte Strandeiland*). De margestrook wordt toegevoegd aan het aangrenzende groen in de openbare ruimte en vervalt daarmee als margestrook. Het schoolplein loopt om de school heen.



Afb. 42: Bovenaanzicht van een schoolgebouw in de Muidenbuurt. Het gebouw is vrijstaand en alzijdig.



Afb 43: Impressie van een school in de Muidenbuurt

3.3 Havenkom

Havenkom – IJburgse stedelijkheid

Met een karakteristiek silhouet is de Havenkom vanaf water en land op afstand 'leesbaar' als oriëntatiepunt aan de IJburgbaai. De bebouwing toont van afstand een sterke samenhang; een heldere compositie die direct herkenbaar is. De Havenkom is de meest stedelijke plek op het eiland, met een bijzonder voorzieningenprogramma, zichtbaar door de hogere bouwvolumes; commercieel, cultureel, residentieel. De bebouwing van de Havenkom heeft een woon-, maatschappelijk en commercieel programma aan zowel de kant van de Strandboulevard als aan de havenkant. De Havenkom vormt de entree en het hart van Strandeiland.



Afb. 44: Aanduiding van de Havenkom op de plankaart

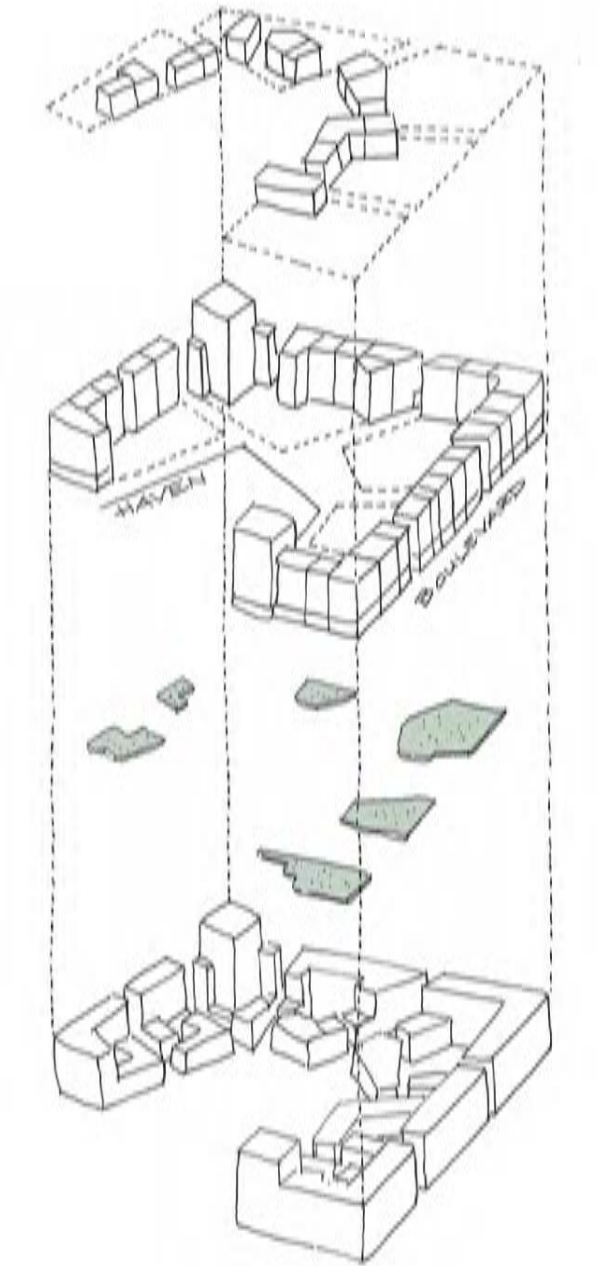
De Havenkom bestaat uit vijf bouwvelden met bebouwing die aan de buitenrand de Pampuslaan, Buiteneilandlaan en de Strandboulevard begeleiden en aan de binnenkant de bebouwing rondom de haven vormt. De gebouwen zijn gezamenlijk als verschijningsvorm 'een familie', met de grotere volumes aan de Strandboulevard, Pampuslaan, Buiteneilandlaan en de kleinere gebouwen aan de kade bij de haven. Alle gebouwen staan aan de randen van het bouwveld en oriënteren zich naar de buiten. Binnen de bouwvelden worden de open ruimtes als private (groene) hoven ingericht. De hoven zijn zichtbaar achter mooi vormgegeven hekken, poorten en tuinmuren in de tussenstraten.

Bouwhoogtes

De Havenkom heeft 'IJburgse stedelijkheid'. Dit betekent dat het silhouet van de Havenkom op afstand 'leesbaar' is als oriëntatiepunt aan de IJburgbaai. De bebouwing in de buitenrand heeft een hoogte van minimaal 5 en maximaal 10 bouwlagen (inclusief plint). Hierbij moet worden voorkomen dat er een hoge wand van 10 bouwlagen ontstaat en dus dienen de architectonische eenheden tezamen in hoogte afwisseling te geven. De 2 hogere accenten (van maximaal 50 en 60 meter) zijn onderdeel van het totale architectonische ensemble van de Havenkom. De bebouwing aan de havenzijde is maximaal 5 lagen (met uitzondering van het accent van 60 meter).

Bebouwingswand Strandboulevard

Er is een sterke relatie tussen de koppen van de bouwblokken van de Havenkom en de koppen van de bouwblokken van de Pampusbuurt aan de Strandboulevard. Hierbij zijn de koppen van de Havenkom hoger.



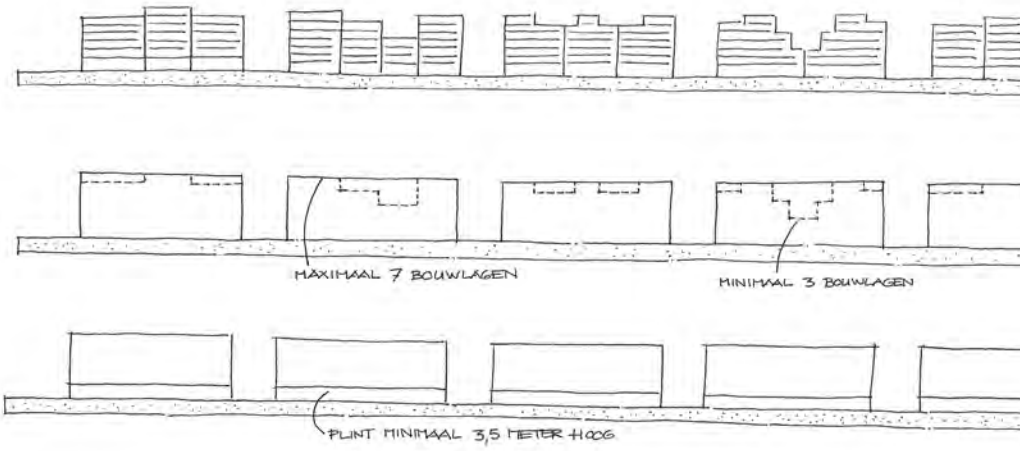
Afb. 45: Axometrie van de Havenkom

Kleur en materialisatie

In het inspiratiebeeld voor de buitenrand wordt voorgesteld om in kleur en materiaal aan te sluiten bij de bebouwing aan de Strandboulevard: lichte kleurstellingen in zwaardere materialen (baksteen, keramische elementen, natuursteen). Aan de binnenkant aan de havenzijde kunnen de kleuren in het palet warmer, met materialen als baksteen, hout of andere materialen.

Korrelgrootte en parcellering

Ieder bouwveld bestaat uit een ensemble van meerdere architectonische eenheden. De individuele wooneenheid gaat op in het geheel. De korrel is groot. Aan de buitenrand zijn de bouwvelden geparcelleerd in 3 tot 5 architectonische eenheden. De parcellering in architectonische eenheden aan de kant aan de haven is vrij.



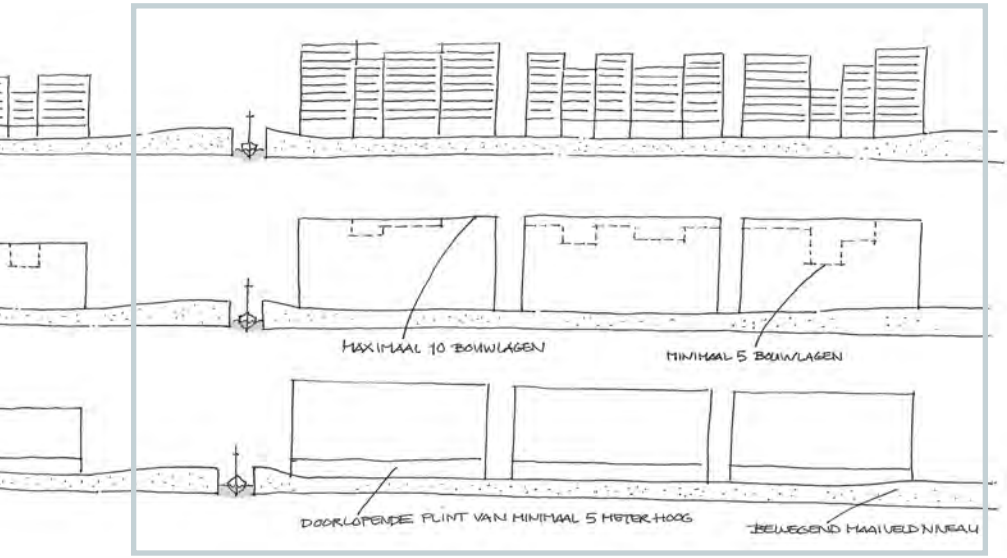
Afb. 46: Aanzicht van de Strandboulevard, met in het kader de bebouwing van de Havenkom. Van boven naar beneden: Voorbeeld voor de parcellering, de bouwhoogtes en de regels voor de plinthoogtes.

Uitstraling van de gevels

De indeling van de gevels kan in de Havenkom speels en gevarieerd zijn, met een afwisselend beeld van loggia's, grote erkers, set backs en beglaasde buitenruimtes. Maar er is altijd één sterk element dat de gebouwen bij elkaar houdt, zoals doorgaande vloeren bij de verdiepingen. Entrees van de bebouwing met bijzondere functies aan de binnenzijde liggen direct aan de kade langs de haven.

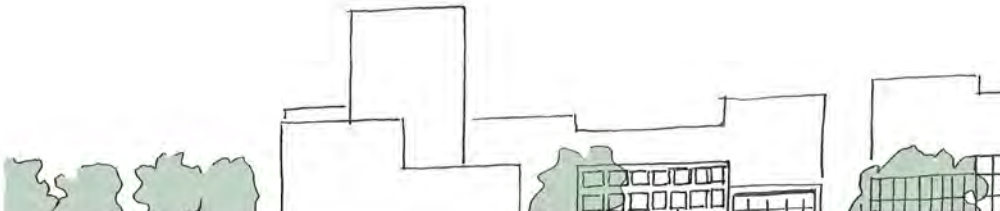
Daken

De daken van de hogere bebouwing op Strandeiland lenen zich goed voor zonnepanelen, maar ook voor een dakterras met publiek programma. Het daklandschap is integraal onderdeel van de architectuur.



Plinten

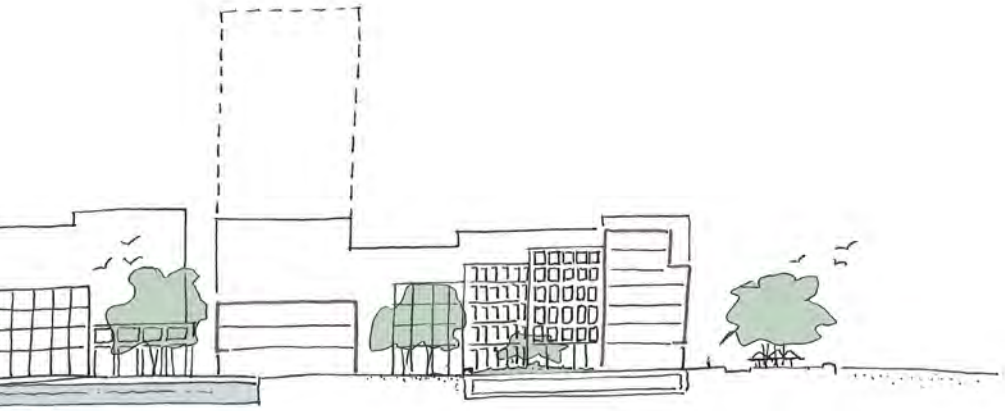
Aan de Strandboulevard, Pampuslaan en Buiteneilandlaan komen appartementencomplexen op een commerciële plint. De plint heeft hier extra hoogte – minimaal 5 meter – die het bijzondere programma, zoals commerciële dienstverlening, horeca en culturele functies, zichtbaar maakt.
De architectuur van de plint moet zodanig worden vormgegeven dat het ook een goede begane grond voor woningen niet uitsluit.
De bovenkant van de plint blijft horizontaal één lijn. Daar waar de Strandboulevard het hoogste maaiveldniveau heeft, is de plint het laagst en vice versa. De plint is hier minimaal 5 meter.
Plinten aan de Strandboulevardzijde lopen ten minste door tot de hoek van het bouwveld.
De plint kan ook als een arcade worden vormgegeven.



Afb 47: Dwarsdoorsnede van de Havenkom, met grote architectonische eenheden aan de buitenrand en kleinere aan de haven



Afb 48: Aanzicht van de Strandboulevard vanaf het strand. Er zijn regels voor de bouwhoogte, de plinthoogte en de parcellering (rechts binnen het kader de gebouwen van de Havenkom)



3.4 Specials Strandeiland

Parkpaviljoens

In elk park op Strandeiland is een paviljoen mogelijk. Dit is een gebouw voor bijvoorbeeld horeca, sport- of toiletvoorzieningen. De afmeting van het paviljoen is altijd in verhouding met de grootte van het park waarbij geldt dat het paviljoen ondergeschikt is aan het park in maat en schaal. De gebouwen en terrassen staan direct op de vloer van het park, er zijn geen hekken.
De oriëntatie is alzijdig, het palet is licht van kleur en materiaal. De gebouwen zijn qua architectuur licht en open.



Afb 49: Impressie van een parkpaviljoen

Strandpaviljoens

Op het strand van Strandeiland zijn in het bestemmingsplan twee zones aangewezen voor strandpaviljoens. De gebouwen staan in of aan het zand en dicht bij de boulevardmuur, zodat het strand ruimtelijk open blijft.
In het noorden bij de dijk kan een verzameling van kleine, eenvoudige gebouwen op het zand staan die dienst doen als verzamel- en opslagplek voor bijvoorbeeld surfers en kanoërs, gecombineerd met een openbare horecafunctie. Hierbij past een ongepolijste uitstraling in hout en staal. Richting het zuiden, in de omgeving van de sluis staat het 2e paviljoen, een café of café-restaurant. Ook dit gebouw staat op het zand met een alzijdige oriëntatie, maar de hoofdoriëntatie is op de IJburgbaai. Dit paviljoen is licht van kleur en materiaal en transparant. De strandpaviljoens zijn maximaal 5 meter hoog.



Afb 50: Voorbeeld van een Strandpaviljoen

Brugpaviljoens

Bij de entree van het eiland gaat de architectuur van de brug aan weerszijden over in een paviljoen. Het kleurenpalet voor de brugpaviljoens is licht, transparant, passend bij de brug. Het materiaal is staal, glas en beton.

Zwembadpaviljoen

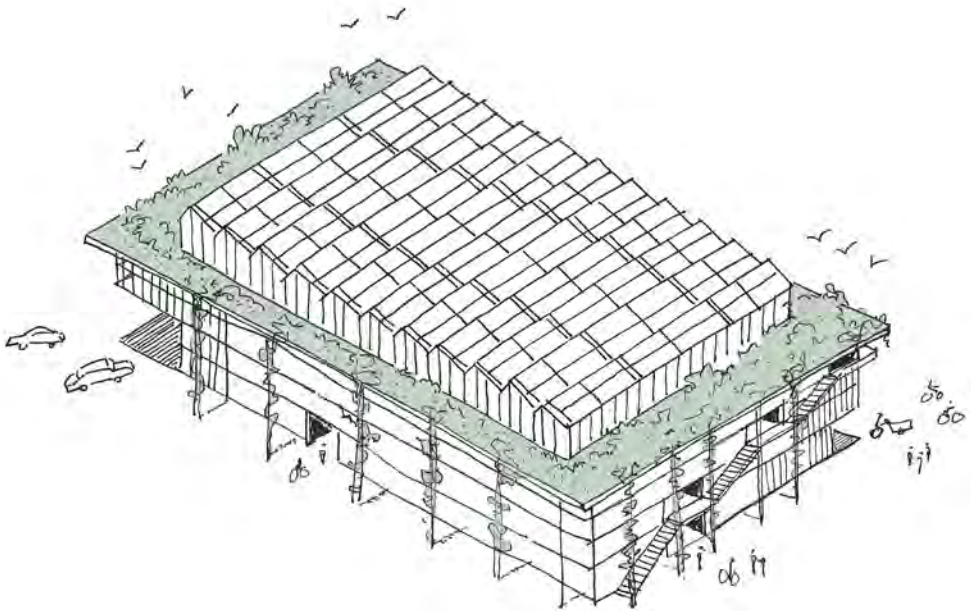
Het zwempaviljoen ligt op de kop van het Oog, waar twee verschillende sferen samenkomen: de stevige Pampuskade en het zachte oeverpark, met houten vlonders en bruggen. Deze tweeledigheid komt terug in de architectuur van het zwembadpaviljoen: een licht gebouw van hout en glas, maar wel op een stevige basis die verwant is aan de kades en muren en past bij de Pampuskade. Het paviljoen heeft een duidelijk adres aan de Buiteneilandlaan.



Afb 51: Impressie van het zwembadpaviljoen

Buurthubs

De buurthubs op Strandeiland zijn ruim twintig collectieve buurtgebouwen waar (deel)vervoersmiddelen worden geparkeerd en andere collectieve ruimtes een plek kunnen krijgen. Daarnaast kunnen het ook kleine krachtcentrales zijn voor de elektrische mobiliteit in de buurt met opwekmogelijkheden en opslag van energie. De buurthubs zijn óf gebouwen die gemakkelijk getransformeerd kunnen worden naar een andere functie óf demontabel en gemakkelijk aan te passen als innovatie betere technieken voorbrengt. Demontage en aanpassing mogen nooit ten koste gaan van de energie-, opwek- en batterijfunctie van de buurthubs. Hiervoor moet dan een alternatief worden gevonden.



Afb 52: Impressie van een buurthub

In hun verschijningsvorm mogen de hubs uitstralen dat ze een collectieve en duurzame functie hebben. Hierbij worden de menselijke maat in het ontwerp en het wederzijds respect tot de naastgelegen en tegenoverliggende gebouwen in acht genomen. Buurthubs kunnen optimaal worden benut voor het opwekken van energie. De gebouwen zijn bij voorkeur natuurinclusief en groen ontworpen; zo kan de hub volledig begroeid zijn met planten.
Een buurthub maakt onderdeel uit van het bouwblok en staat in de rooilijn. De hubs hebben net als de andere gebouwen in het bouwveld een margestrook. Aan de straatzijde is er een hoge transparante plint (minimaal 3,5 meter) over minimaal 1/4 van de gevellengte van de hub. Hierdoor wordt goed zichtbaar wat er binnen plaats vindt.
Iedere buurthub kan een eigen uitstraling krijgen zodat deze goed herkenbaar is en past bij de buurt. De verschillen met de omliggende gebouwen is niet heel nadrukkelijk, maar eerder subtiel: de buurthubs sluiten in maat en schaal aan bij de andere gebouwen in het bouwveld. Er is veel aandacht voor de gelaagdheid van de gevel. De buurthubs mogen afwijken van de architectonische spelregels als het gaat om kleur en materialen. De gebouwen kunnen in lichte materialen worden uitgevoerd en hoeven niet sculpturaal te zijn. De gebruikte materialen zijn duurzaam en verouderen mooi.

Utiliteitsgebouwen

Op Strandeiland zijn de meeste utiliteitsvoorzieningen inpandig geregeld. WKO-centrales en trafo's worden geïntegreerd in de bebouwing en zijn daarmee integraal onderdeel van de architectuur. De deur is het herkenbare element: deze is overal hetzelfde in vorm, materiaal en kleur. Een gemaal op de dam en een gelijkrichtingsstation voor de tram zijn de utiliteitsgebouwen die wel in de openbare ruimte zullen staan. Zij hebben dezelfde deuren als de trafo's en WKO-centrales. De utiliteitsgebouwen of bouwwerken die in de openbare ruimte staan, zijn qua ontwerp herkenbaar als 'familie'. De vrijstaande gebouwen of bouwwerken passen qua materiaal, uitstraling en kleur bij de vloer en de kades van het eiland. De gebouwen zelf of delen van gebouwen zijn waar mogelijk onderdeel van het meubilair in de openbare ruimte van het eiland, zoals een zitrand. Het is zeer gewenst om zonnecollectoren voor energieopwek in het ontwerp te integreren, net als beplanting ten behoeve van natuurinclusiviteit. Het ontwerp is sterk gelinkt aan het *Plan Openbare Ruimte* voor Strandeiland.

4. Conclusies

In dit hoofdstuk staan de beleidsregels en aanvullende kwaliteitsregels om de gewenste kwaliteit van de gebouwde omgeving op Strandeiland te borgen, op een rij. De beleidsregels hebben een koppeling met het bestemmingsplan: ze gaan over maatvoering en ruimtelijke eisen. De aanvullende kwaliteitsregels gaan over esthetiek. Bij het opstellen van de bouwenveloppen worden de relevante beleids- en kwaliteitsregels opgenomen.

4.1 Beleidsregels

Een aantal regels uit het *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland* heeft een koppeling met het bestemmingsplan. Deze zijn hier geformuleerd als beleidsregels. Ze hebben bijvoorbeeld betrekking op maatvoering, bouwhoogten en andere ruimtelijke eisen.

Strandeiland algemeen

- Gebouwen en margestroken zijn natuurinclusief.
- Maatregelen ten behoeve van natuurinclusiviteit en duurzaamheid maken integraal onderdeel uit van de architectuur.
- De (hoofd)entrees van de bebouwing in de bouwvelden zijn op de woonstraten georiënteerd.

Pampusbuurt algemeen

- De begane grond of de bel-etage hebben een hoogte van minimaal 3,5 meter. Deze minimale hoogte geldt tenminste over de woningdiepte van 3 meter vanuit de voorgevel.

Straatbeeld Pampusbuurt

- De bebouwing staat voornamelijk in de rooilijn.
- Een terugliggende rooilijn is toegestaan als dit past in het totale

ensemble van de bebouwingswand.
- Minimaal 75 procent van de bebouwing in een bouwveld ligt in de rooilijn.
- Op de hoeken van de bouwvelden staat de bebouwing altijd in de rooilijn over de lengte van minimaal 1 wooneenheid.

Margestrook Pampusbuurt

- De margestrook is een buitenruimte aan de straatzijde van de Pampusbuurt en is minimaal 2,5 meter diep. In het Oosterend is de margestrook 1,5 meter en heeft geen omheining. Op Locatiekaart margestroken wordt aangegeven waar de margestrook verplicht is.
- De margestrook is natuurinclusief en rainproof ingericht.
- Erkers en serres zijn nooit meer dan 1 meter uitkragend uit de rooilijn.
- De maximale hoogte van de omheining van de margestrook is 1 meter.



Afb 53: Locatiekaart margestroken: regels voor de margestroken op Strandeiland

Binnen – buiten Pampusbuurt

- De overgang van privéterras naar collectieve binnentuin wordt natuurinclusief vormgeven met duurzame materialen.

Korrelgrootte en parcellering Pampusbuurt

- De kop van een bouwveld bestaat uit maximaal 2 architectonische eenheden.
- De lange zijden van het bouwveld bestaan uit maximaal 3 architectonische eenheden (exclusief de buurthub).
- Aan de Strandboulevard geldt een uitzondering voor de koppen van de bouwblokken: zij hebben minimaal 2 en maximaal 5 architectonische eenheden.

Uitstraling van de gevel

- Erkers, serres, balkons aan de straat zijn maximaal 1 meter uitkragend. De overige diepte ligt binnen de rooilijn.
- Galerijen aan de straat zijn opgenomen binnen de hoofdmassa en kragen niet uit.
- Erkers, serres, balkons en galerijen zijn integraal onderdeel van de architectuur en beperkt in lengte (maximaal zo'n 5 wooneenheden).

Dak en dakrand Pampusbuurt

- Er is altijd een dakbeëindiging, welke onderdeel is van de architectuur. Dit kan zowel een rechtopstaande dakrand als een uitkragende dakrand zijn.
- Bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie, of het vasthouden van water en overige technische installaties op daken, maken integraal onderdeel uit van de architectuur en zijn maximaal 3 meter hoog.

Plinten in de Pampusbuurt

- Nooit een dichte plint in de gebouwen aan de straatzijde.
- In de Pampusbuurt hebben alle gebouwen ten minste of een hoge begane grond of een hoge eerste verdieping van minimaal 3,5 meter.
- Bij de plekken die zijn aangewezen voor niet-woonfuncties is de minimale hoogte van de plint 3,5 meter en de minimale transparantie 65 procent.
- Overhoekse plintopeningen zijn gewenst. Hoge entrees van 3,5 meter zijn hier een eis.
- Voor commerciële plinten geldt dat de ruimte achter de plint over een diepte van minimaal 6 meter dezelfde hoogte houdt.



Afb 54: Locatiekaart plinten: regels voor de hoogte van de plinten op Strandeiland

Muidenbuurt margestrook

- De margestrook is minimaal 2,5 meter diep. In het Oosterend is de margestrook 1,5 meter en heeft geen omheining (zie Locatiekaart margestroken: p 75).
- Veranda's (overdekte buitenruimte) mogen voor maximaal 2/3 van de gevelbreedte worden beglaasd. Dit blijft een buitenruimte.
- Vanaf de 2e verdieping (3e laag) mag de margestrook volledig worden bebouwd. In dat geval blijft de veranda op de begane grond en de 1e verdieping een open buitenruimte die niet wordt beglaasd.
- Galerijen in de margestrook zijn alleen toegestaan wanneer ze een overtuigende architectonische verblijfskwaliteit hebben, integraal onderdeel zijn van de architectuur en beperkt zijn in lengte (maximaal zo'n 5 woningen).

Korrelgrootte en parcellering in de Muidenbuurt

- Een architectonische eenheid aan de straat(erf)zijde kan maximaal 7 wooneenheden beslaan.
- Als een buurthub in het bouwveld staat, heeft deze aan de straatzijde een maximale gevellengte van circa 35 meter.

Uitstraling van de gevel in de Muidenbuurt

- Galerijen zijn maximaal zo'n 5 wooneenheden lang.
- Bij een hoekoplossing dient de architectuur de hoek om te gaan voor een lengte van minimaal 1 wooneenheid.

Dak en dakrand in de Muidenbuurt

- Er is altijd een dakbeëindiging, welke onderdeel is van de architectuur. Dit kan zowel een rechtopstaande dakrand als een uitkragende dakrand zijn.
- Bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie, of het vasthouden van water en overige technische installaties op daken, maken integraal onderdeel uit van de architectuur en zijn maximaal 3 meter hoog.

Plinten in de Muidenbuurt

- Plinten van minimaal 3,5 meter hoog zijn verplicht op diverse plekken in de Muidenbuurt (zie Locatiekaart plinthoogten: p 77). Dit geldt voor zowel de architectonische visuele hoogte van buitenaf gezien, als voor de hoogte van een overtuigend deel van de achterliggende ruimte inpandig.
- Geen blinde plinten aan de straatzijde, bijvoorbeeld door rijen van aaneengesloten bergingen.
- Bij de plekken die zijn aangewezen voor niet-woonfuncties (zie kaart op p 77) is de minimale hoogte van de plint 3,5 meter en de minimale transparantie 65 procent.
- Voor commerciële plinten geldt dat de ruimte achter de plint over een diepte van 6 meter dezelfde hoogte houdt.
- Langs de Strandeilandlaan geldt de minimale eis voor transparantie niet.

Specials Muidenbuurt

- Alle gebouwen op de Makerskade hebben een bijzondere functie met een niet-woonfunctie in de plint.
- De hoogte van de begane grond is minimaal 5 meter (kelder en souterrain niet meegerekend).

Korrelgrootte en parcellering in de Havenkom

- De buitenrand van de bouwvelden bestaat uit 3 tot 5 architectonische eenheden.

Plinten in de Havenkom

- Aan de Strandboulevard, Pampuslaan en Buiteneilandlaan heeft de plint een hoogte van minimaal 5 meter.
- De bovenkant van de plint blijft horizontaal één lijn.

Bouwhoogtes in de Havenkom

- De bebouwing in de buitenrand heeft een hoogte van minimaal 5 en maximaal 10 bouwlagen (inclusief plint).
- Vereist is dat de architectonische eenheden afwisselend zijn in hoogte; er mag geen hoge wand van 10 bouwlagen ontstaan.
- De twee hogere accenten (van maximaal 50 en 60 meter) zijn onderdeel van het totale architectonische ensemble van de Havenkom.
- De bouwhoogte voor de havenzijde is maximaal 5 lagen (met uitzondering van het accent van 60 meter).

Specials Strandeiland

- Parkpaviljoens: de gebouwen zijn licht en open.

Buurthubs

- De gevel aan de straatzijde heeft een hoge transparante plint (minimaal 3,5 meter) over minimaal 1/4 van de gevellengte van de hub.

4.2 Kwaliteitsregels

Aanvullend op de beleidsregels worden hier de kwaliteitsregels weergegeven. Deze hebben geen koppeling met het bestemmingsplan, maar stellen eisen aan de beeldkwaliteit van Strandeiland. Dit zijn dus voorschriften voor de architectuur en de esthetiek van de bebouwing, zowel voor een bouwwerk op zichzelf als in relatie tot de omgeving.

Pampusbuurt algemeen

- De architectuur van de gebouwen en de vorm, het materiaal en de kleur van de omheining van de margestrook worden zodanig uitgevoerd dat er samenhang ontstaat met de aangrenzende percelen en daarmee een rustig straatbeeld.

Kleur en materialisatie Pampusbuurt

- De straatgevelwanden in de Pampusbuurt zijn voornamelijk van gebakken materiaal dat duurzaam is, mooi verouderd en in warme tinten is uitgevoerd.

Margestrook Pampusbuurt

- Trappen, erkers, balkons en galerijen aan de straat zijn onderdeel van de totale gevelarchitectuur en sculpturaal.
- De margestrook heeft altijd een omheining.

Lijsten rond parken Pampusbuurt

- Voor de bebouwing rond de parken wordt per park een eenduidige keuze gemaakt hoe de samenhang in de architectuur wordt vormgegeven. De supervisor heeft hierin de regie.

Korrelgrootte en parcellering Pampusbuurt

- De architectonische eenheid wordt geparcelleerd door in de

architectuur de nadruk te leggen op de beukmaat van de individuele wooneenheid. Dit bepaalt de korrelgrootte.

Uitstraling van de gevel Pampusbuurt

- De gevelarchitectuur is sculpturaal.
- Er wordt altijd een goede hoekoplossing gemaakt. Dit betekent geen blinde kopgevels, maar architectuur die inclusief gevelopeningen voor ramen en deuren de hoek om gaat.
- Bij toepassing van gebakken materiaal voor de gevel, is de voegbreedte afgestemd op de gewenste architectonische of esthetische kwaliteit.
- Neggen hebben een diepte van circa 20 cm.

Dak en dakrand Pampusbuurt

- Zonnepanelen op platte daken zijn weggewerkt achter de dakrand.
- Zonnepanelen op schuine daken zijn integraal onderdeel van de vormgeving van het dak.

Specials in de Pampusbuurt

- Het schoolgebouw heeft geen achterzijden. De hoofdentree is aan het schoolplein en er is in ieder geval een ingang aan de straatzijde (bijvoorbeeld voor de gymzaal, bezoek en diensten). Het schoolplein is (deels) zuidelijk georiënteerd vanwege bezonning.

Muidenbuurt algemeen

- De architectonische eenheden binnen een bouwveld verschillen onderling van elkaar.

Kleur en materiaal in de Muidenbuurt

- Gebouwen zijn licht van kleur en materiaal.
- Het gebruikte materiaal is duurzaam en verouderd mooi.

Muidenbuurt margestrook

- De veranda in de margestrook is een lichte en open constructie en integraal onderdeel van de architectuur

Binnen – buiten, hoven in de Muidenbuurt

- De afscheiding tussen de privétuin of -terras en de collectieve ruimtes binnen het hof is natuurinclusief.
- Deze afscheidingen hebben een maximale hoogte van 1 meter.

Uitstraling van de gevel in de Muidenbuurt

- De gevelarchitectuur is licht in kleur en materiaal. De gevel heeft tactiel, de materialen zijn duurzaam en verouderen mooi.
- Galerijen in de margestrook zijn toegestaan wanneer ze een overtuigende architectonische verblijfskwaliteit hebben en integraal onderdeel van de architectuur zijn.
- Bij toepassing van zonnecellen en installaties in of aan de gevel dienen deze integraal onderdeel te zijn van de architectuur en moet de gevel in zijn geheel mooi kunnen verouderen.
- Bij toepassing van gebakken materiaal aan de gevel, is de voegbreedte afgestemd op de gewenste architectonische, esthetische kwaliteit.

Dak en dakrand in de Muidenbuurt

- Zonnepanelen op platte daken zijn weggewerkt achter de dakrand.
- Zonnepanelen op schuine daken zijn integraal onderdeel van de vormgeving van het dak.

Specials Strandeiland

- Parkpaviljoens: de gebouwen zijn licht en open.

5. Proces- en kwaliteitsbewaking

De gemeente wil regie voeren op de kwaliteit van de bebouwing op Strandeiland. Daarvoor is het van belang de bouwplannen in samenhang te zien – per blok, per buurt, voor het hele eiland, als onderdeel van IJburg en als Amsterdamse woonwijk – en deze vanaf de ontwerpfase tot oplevering te bewaken. Vroegtijdige inbreng van ontwerpexpertise en continuïteit in de beoordeling en advisering verhogen de kans op het behalen van de beoogde ruimtelijke kwaliteit en bevorderen een soepel planproces. Supervisie speelt hierin een centrale rol.

Supervisie op bouwplannen houdt in dat de uitgangspunten voor de ontwerp- en bouwplannen op een zorgvuldige manier bewaakt en nageleefd worden. Deze uitgangspunten staan beschreven in het door het stadsbestuur vastgestelde *Stedenbouwkundig plan Strandeiland* (SP), het *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland* en *Plan Openbare Ruimte Strandeiland*. In de bouwenveloppen zijn deze uitgangspunten nader uitgewerkt, toegespitst op een specifiek blok of gebouw. Kwaliteitsteam IJburg en de supervisors voor Strandeiland hebben de taak de continuïteit van deze uitgangspunten in de opeenvolgende uitwerkingsfasen te bewaken, steeds in samenhang met de directe omgeving en het totale gebied. Het Kwaliteitsteam IJburg gaat over kaderstellende producten, zoals het *Stedenbouwkundig plan*, *Plan Openbare Ruimte*, dit kwaliteitskader en de uitwerking van de grote civiele kunstwerken, zoals de bruggen en de sluis. De supervisors zijn verantwoordelijk voor de advisering bij de uitwerking van de bouwplannen, vanaf de schetsfase – via het voorlopig (VO) en definitief ontwerp (DO) – tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarnaast worden de supervisors betrokken bij de uitwerking van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte, met name de overgang van maaiveld naar bebouwing.

Proces

Voor Strandeiland worden twee supervisors aangesteld, één voor de Pampusbuurt (met ook de Havenkom) en één voor de Muidenbuurt (inclusief de Makerskade). De supervisors werken niet alleen. Zij maken deel uit van respectievelijk Supervisieteam Muidenbuurt en Supervisieteam Pampusbuurt, waarin de disciplines stedenbouw, architectuur, inrichting openbare ruimte en duurzaamheid zijn vertegenwoordigd. Het team kan wanneer nodig worden uitgebreid met specialisten op specifieke onderwerpen. De teams beoordelen en toetsen de kwaliteit van de ingediende ontwerpen. Vervolgens geeft de supervisor een zwaarwegend advies mee aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die de plannen toetst aan het welstandskader 'de IJ-landen', noodzakelijk voor een omgevingsvergunning. Ook koppelen de supervisieteams terug aan het Kernteam Strandeiland en de Projectgroep Strandeiland.

'Kwaliteitsregisseur'

De supervisor heeft als 'kwaliteitsregisseur' een sturende rol. Vanuit vakinhoudelijke kennis en ervaring met schaalniveaus en ontwerpdomeinen, begeleidt de supervisor op inspirerende wijze de bouwplannen. De vastgestelde ruimtelijke kwalitatieve kaders, zoals het SP en dit *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland*, zijn daarbij leidend.
De supervisor wordt dus geacht – in opdracht van de gemeente en bezien vanuit een breed maatschappelijk belang – een optimum te vinden in de ontwerpkwaliteit. Dit vraagt om een interdisciplinaire visie, een brede oriëntatie en goede communicatievaardigheden; flexibiliteit waar het kan en vasthoudendheid waar nodig.

Begrippenlijst

Architectonische eenheid
Een bouwvolume dat als één architectonisch ontwerp kan worden opgevat. Eén, in de architectonische uitwerking te onderscheiden, project.

Blinde plint
Een blinde plint is een gevel op de begane grond waar nagenoeg geen openingen in zitten, zoals deuren en ramen. Deze zijn op Strandeiland ongewenst.

Bouwveld
Binnen het raamwerk van straten, pleinen en parken ontstaan ruimtes voor bebouwing: de bouwvelden. De (hoofd)entrees van de bebouwing in de bouwvelden zijn op de woonstraten georiënteerd. Bouwvelden in de Pampusbuurt worden bij voorkeur als een klassiek bouwblok bebouwd met bebouwing aan de randen rondom een (collectieve) binnentuin. De bouwvelden in de Muidenbuurt hebben naast bebouwing met voordeuren aan de straat ook vaak een hof aan de binnenzijde.

Buurthub
Op Strandeiland wordt geparkeerd in buurthubs, die op korte afstand van iedere woning te vinden zijn. Een buurthub is een collectieve mobiliteitsvoorziening waarin het parkeren geclusterd en inpandig plaatsvindt. De hub geeft toegang tot gedeelde voertuigen zoals: elektrische auto's, elektrische fietsen, elektrische bakfietsen en elektrische scooters. Waar mogelijk worden hubs gecombineerd met voorzieningen zoals een fietsenmaker, een pakketwand, een collectieve ruimte bruikbaar als ontmoetingsplek voor de buurt. De buurthub wordt optimaal ingericht voor het opwekken van energie, waarbij de geparkeerde e-auto's gebruikt kunnen worden voor energieopslag. Voor een buurthub gelden dezelfde architectonische uitgangspunten als voor de overige bebouwing.

Circulaire materialen

Op Strandeiland zijn circulaire gebouwen het uitgangspunt. Onder circulair bouwen wordt verstaan bewuste materiaalkeuze om de milieu-impact tot een minimum te beperken en het streven naar flexibiliteit in de gebouwen. Belangrijk bij de materiaalkeuze is om er rekening mee te houden dat deze een lange levensduur hebben, mooi verouderen en passen binnen het palet van kleuren voor Strandeiland, zoals bio-based materialen, hergebruikte en gerecyclede materialen. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van het materiaal.

Energie opwekken met warmte

Bijvoorbeeld met warmtekassen en zonneschoorstenen kan op gebouwen warmte worden omgezet in energie. Via een dergelijke kas of schoorsteen kunnen gebouwen geventileerd of verwarmd worden zonder dat hieraan stroom te pas komt. Ventilatie en het inpandige klimaat kan hiermee dus op natuurlijke wijze worden geregeld. Dit zijn voorbeelden die nu bekend zijn. Ook hier geldt, op Strandeiland is ruimte voor innovatie mits goed geïntegreerd in de architectuur en met zorg gedetailleerd.

Energie opwekken met wind

Kleinschalige windturbines kunnen worden toegepast als deze integraal onderdeel zijn van de architectuur en in maat en schaal zich daarin voegen. Grotere windturbines kunnen worden toegepast op of aan de bebouwing van de Makerskade, als deze een integraal onderdeel zijn van de architectuur.

Energie opwekken met zonnecellen

Strandeiland wil minimaal energieneutraal zijn en streeft er naar om energieleverend te zijn. Met zonnecellen op en aan de gebouwen wordt energie opgewekt. Zij kunnen verwerkt worden in de gevel of in de dakbedekking. Er wordt in het komende decennia veel innovatie verwacht op het gebied van opwekken van zonne-energie. Het toepassen van innovatie – als integraal onderdeel van de architectuur – wordt aangemoedigd op Strandeiland. De

huidige praktijk van woningontwerp en -ontwikkeling leert dat het verwerken van zonnecellen in het materiaal van de gevel nog extra beperkingen in het ontwerp en in de realisatie oplevert. Voor Strandeiland geldt het uitgangspunt dat bij toepassing van zonnecellen deze integraal onderdeel zijn van de gevelarchitectuur.

Flexibel gebouw

Een flexibel gebouw dient zo vorm gegeven te worden dat het aanpasbaar is aan toekomstig gebruik. Door bijvoorbeeld slim ontwerp, scheiding van drager en inbouw, toepassing van prefab onderdelen, slimme verbindingen van constructieonderdelen en innovaties in de bouw kan een flexibel gebouw gerealiseerd worden en kunnen de circulaire en duurzaamheidsmaatregelen in het ontwerp worden geïntegreerd.

Hoeken

Hoeken zijn de delen van een gebouw die op hoekpunten van een bouwveld of aan doorgangen in het bouwveld zijn gesitueerd.

Korrelgrootte

Met korrelgrootte wordt bedoeld de leesbare schaal en maat. Wanneer de maat van de individuele woning afleesbaar is in de architectuur, dan is de korrelgrootte klein. Bij een groot appartementencomplex kan er nog steeds sprake zijn van een kleine korrel als de beukmaat van de woningen heel duidelijk afleesbaar is in de gevel. Als de architectuur de repetitie juist onleesbaar maakt, en het geheel als één grote compositie wordt gelezen, is de korrelgrootte die van het project als geheel.

Margestrook

De margestrook is een buitenruimte, de overgang tussen de gebouw en de openbare ruimte. In de margestroken op Strandeiland bevinden zich erkers, trappen, veranda's, tuintjes met omkadering als hagen en muurtjes. Het beoogt het bevorderen van levendige interactie tussen de woonruimte die aan de straat is georiënteerd en de openbare ruimte.

Natuurinclusieve architectuur

Natuurinclusieve architectuur staat voor voorzieningen in en aan gebouwen, zoals nestkasten of speciale dakpannen, verlichting aan gebouwen die negatieve effecten voor dieren voorkomen en groen op en rond gevels en daken. Voor Strandeiland geldt dat borging van natuurinclusiviteit onderdeel is van de planvorming; natuurinclusieve voorzieningen zijn een integraal onderdeel van de architectuur. In de beeldkwaliteit betekent dit groene gevels, terrassen, tuinen, daken en dakranden, op een natuurlijke en realistische manier. Planten staan in de volle grond en klimmen langs de gevel omhoog of ze staan in ruime plantenbakken. Voor groene daken geldt dat een dak met sedumbegroeiing het minimum is voor een volwaardig groen dak. Er moet voldoende grond op het dak liggen. Hier kunnen planten, bloemen en struiken groeien.

Parcellering

Parcellering is de indeling van de gevelwand die de verschillende wooneenheden in een gevelwand herkenbaar maakt. De parcellering bepaalt de korrelgrootte. Door een sterke parcellering toe te passen, wordt de individuele woning herkenbaar binnen een architectonische eenheid. De individuele woning is de korrel. Die is klein in de Pampusbuurt en groot in de Muidenbuurt.

Plinten

De plint van een gebouw is de verdieping op de begane grond en sluit dus aan op de openbare ruimte. Op Strandeiland is deze geprogrammeerd met zoveel mogelijk levendige functies, zoals voorzieningen, werkruimtes en leefruimtes die vanaf de openbare ruimte transparant zijn dus met openingen voor deuren en ramen die niet zijn afgeplakt.

Sculpturaal, tactiel, plasticiteit

De begrippen sculpturaal, tactiel en plasticiteit hebben betrekking op de uitstraling van de gevel. Tactiel gaat over het materiaal waaruit de gevel is opgebouwd: heeft de gevel tactiel dan is deze tastbaar, het materiaal 'leeft'. Het tegengestelde van een gevel met tactiel is een gladde koude gevel die niet uitnodigt tot aanraken. Sculpturale architectuur is een gebouw dat als het ware uit één materiaal gebeiteld is. Plasticiteit gaat over dieptewerking die wordt verkregen door uitkragende en naar binnen gelegen delen.

Verticale articulatie

In het gevelaanzicht ligt de nadruk op de lengterichting. De verticale lijnen zijn dominant en horizontale lijnen ondergeschikt. Een architectonische eenheid is opgebouwd uit onderdelen – ramen, deuren, erkers – waarin de verticale maten groter zijn dan horizontale maten.

Wooneenheid

De wooneenheid is de individuele woning. Dit kan een appartement zijn, maar ook een stadshuis of een beneden- of bovenwoning.

Zonwering

Zonwering via architectonische ingrepen is zeer gewenst op Strandeiland. Zo zijn luiken en shutters een goed middel om warmte tegen en kou buiten te houden. Uitkragende delen en diepere neggen houden de zon buiten. Ook deze middelen moeten een integraal onderdeel zijn van het ontwerp.

Colofon

Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland is een uitgave van de gemeente Amsterdam en vastgesteld door burgemeester en wethouders op 1 december 2020.

Door:
Ontwerpteam Strandeiland, Ruimte en Duurzaamheid

In opdracht van:
Gebiedsontwikkeling Oost, Grond en Ontwikkeling

Geïnspireerd door de studies van de volgende architectenbureaus: M3H, Korth Tielens Architecten, Office Winhov, BLAUW, Mecanoo, Korteknie Stuhlmacher Architecten, Bureau SLA en De Zwarte Hond voor hun proefontwerpen op architectuur en duurzaamheid.

Twee participatieavonden over de beeldkwaliteit van de architectuur en openbare ruimte hebben veel inspiratie en praktische kennis opgeleverd. Dank aan iedereen die hieraan deelnam.

Tot slot, dank aan het Kwaliteitsteam IJburg voor de goede gesprekken en inzichten.

Informatie: Esther Reith, hoofdontwerper Strandeiland,
e.reith@amsterdam.nl

Het *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland* geeft beleidsregels en biedt inspiratie voor de bouw, met ruimte voor interpretatie, verrassingen, bijzondere uitzonderingen en innovaties. Samen met het *Plan Openbare Ruimte Strandeiland* is dit kwaliteitskader de leidraad voor de ruimtelijke kwaliteit op Strandeiland. Met dit zakboekje in de hand kunnen ontwikkelaars, corporaties, zelfbouwers, architecten, supervisors en de gemeente Amsterdam samen bouwen aan een mooie, duurzame en geliefde nieuwe Amsterdamse woonwijk.