



Gemeente
Amsterdam



Bouwenvelop

Bouwvelden M5&7

Strandeiland

17 januari 2022

Colofon

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van Kavel M5&7, onderdeel van Strandeiland. Deze bouwenvelop vormt het kader voor het Schets Ontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Informatie: <https://www.amsterdam.nl/projecten/ijburg/deelprojecten-ijburg/strandeiland/>
Contactpersoon: Marloes van Loo, Projectmanager Muidenbuurt, tel: (+31) 6 22 566 354
email: m.van.loo@amsterdam.nl

Versie: 17 januari 2022

Inhoud

Inleiding	5
1 Gebiedscontext	7
1.1 Bestaande situatie	
1.2 Ontwikkelingen in de omgeving	
1.3 Landschappelijk kader	
1.4 Stedenbouwkundig kader	
1.5 Architectonisch kader	
1.6 Programmatisch kader	
1.7 Juridisch- Planologisch kader	
2 Ambities opgave	11
2.1 Muidenbuurt	
2.2 Ruimtelijke kwaliteit	
2.3 Duurzaamheid	
2.4 Programma	
3 Kavelregels	15
3.1 Stedenbouw	
3.2 Programma	
3.3 Bestemmingsplan	
3.4 Openbare ruimte en omgeving	
3.5 Techniek	
3.6 Duurzaamheid	
4 Uitvoering	21
Bijlagen	22
Lijst van verwijzingen	34



Afbeelding 1: Vogelvlucht beeld van het landmaken van Strandeiland

Inleiding

Met trots presenteren wij de eerste bouwvelop voor Strandeiland. Een nieuw stuk Amsterdam aan de IJburgbaai met westelijk een groot stadstrand en aan de zuidzijde een ruige natuurrand aan het IJmeer. Het wordt een gemengde woonwijk met volop plek om te recreëren, te werken én te wonen: met 8.000 woningen voor zo'n 20.000 Amsterdammers is dit één van de grootste nieuwe woonwijken van Amsterdam. Duurzaamheid in alle opzichten is een kernwaarde voor de ontwikkeling van Strandeiland. Deze bouwvelop is voor de bouwvelden M5&7, gelegen op het zuidelijke deel van Strandeiland: de Muidenbuurt. Deze ontwikkeling wordt de plek voor de eerste bewoners van het Strandeiland: zij geven het eiland zijn eerste gezicht en zijn ook degenen die de eerste stappen gaan zetten in het bouwen aan een duurzame gemeenschap.

Deze eerste bouwvelop voor M5&7 omvat meerdere bouwvelden (M5 en M7). Het is daarom naast een architectonische, ook nadrukkelijk een stedenbouwkundige, landschappelijke en duurzaamheidsopgave die vraagt om een integrale benadering. Deze bouwvelop wordt zowel gebruikt voor de tenderuitvraag als voor de ontwikkeling van twee kavels voor sociale woningbouw. Deze laatste wordt gedaan door Ymere.

Het programma voor M5&7 betreft woningbouw met daarin vrije sector koopwoningen, middensegment huur- en koopwoningen en sociale huurwoningen. Aan dit woningbouwprogramma is een buurthub gekoppeld, waarin onder andere het parkeren van de woningen wordt opgelost. Voor zowel de woningbouwopgave als de buurthub gelden de duurzaamheidsuitgangspunten die voor Strandeiland zijn bepaald.

Deze bouwvelop geeft richting aan de ontwikkeling van de bouwvelden M5&7 door het stellen van ruimtelijke-, duurzaamheids- en programmatische ambities welke 'het Muidenbuurt-gevoel' duiden. Het zet een standaard neer voor de hierna volgende bouwontwikkelingen op Strandeiland.

Deze bouwvelop is het toetsdocument bij de beoordeling van de tenderuitvraag voor ontwikkelaars en tevens toetsdocument in de bouwplanfase (SO/VO/DO) voor zowel de kavels die de winnaar van de tender gaat ontwikkelen als de corporatiekavels.



Afbeelding 2: Bouwvelden M5&7(in rood) in de context van IJburg

1 Gebiedscontext

Strandeiland maakt deel uit van de IJburgarchipel, een groep van kunstmatige eilanden in het IJmeer. De woonwijk IJburg is een uitbreidingslocatie aan de oostkant van Amsterdam. Medio jaren negentig besloot de gemeente Amsterdam om IJburg in twee fases aan te leggen. In de 1e fase (IJburg 1) zijn Steigereiland, Haveneiland en de Rieteilanden aangelegd. In Structuurvisie Amsterdam 2040: Economisch sterk en duurzaam (2011) is de 2e fase van IJburg (IJburg 2) als uitleglocatie voor woningbouw opgenomen. IJburg 2 bestaat uit Centrumeiland, Strandeiland en Buiteneiland. De economische crisis van 2008 had tot gevolg dat de planvorming voor ontwikkellocaties werd stilgezet, waaronder die voor IJburg 2. Als antwoord op de onverminderd groeiende vraag naar woningen in Amsterdam werd in 2015 de nota Koers 2025 vastgesteld met ontwikkellocaties voor de groeiende stad. Ook Strandeiland is hierin opgenomen als groenblauwe woonwijk.

Strandeiland heeft in zijn eindvorm een oppervlakte van ongeveer 150 hectare (inclusief het binnenwater). De contouren van het eiland zijn bepaald in 1996, in de nota van Uitgangspunten voor IJburg, en zijn later vertaald in het bestemmingsplan voor IJburg 2 uit 2009. De buitencontouren zijn richtinggevend geweest voor het stedenbouwkundig plan. Als onderdeel van de succesvolle wijk IJburg zal de vormgeving van Strandeiland bestaan uit vergelijkbare elementen, zoals de bestrating, bruggen en landhoofden, maar ook de kustlijnen met uitzicht over het IJmeer.

1.1 Situatie

Strandeiland is nieuw land, aangelegd – laag voor laag – met zand uit het IJmeer. Het eiland bestaat uit twee buurten: de Pampus- en de Muidenbuurt. Deze omsluiten het blauwe hart - het Oog - van Strandeiland, een binnenwater met een hoge verblijfskwaliteit voor de bewoners. Ten westen van het binnenwater ligt de Havenkom. Dit is het entree- en centrumgebied van het eiland. Aan de binnenkant van de Havenkom komt een haven.

Op het moment dat de bouw van start gaat, is de grond gezet en bouwrijp gemaakt; wat betekent dat een groot deel van de kabels en leidingen en bouwwegen met toegang tot het eiland zijn aangelegd naar de eerste bouwvelden. De aanleg van de openbare ruimte (tijdelijke en definitieve inrichting straten, erven en groen) gaat gelijk op met de ontwikkeling van de gebouwen.

1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

Op Strandeiland wordt woningbouw ontwikkeld middels verschillende ontwikkelvormen. Naast tenders zoals voor bouwveld M5&7, is er ruimte voor verschillende vormen van zelfbouw en wordt er sociale woningbouw ontwikkeld door een drietal sociale woningbouwcorporaties. Deze bouwenvelop bevat 2

ontwikkellocaties voor sociale woningbouw.

1.3 Stedenbouwkundig kader

Het Stedenbouwkundig plan Strandeiland dat op 7 november 2019 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld, geeft richting aan ontwikkeling van dit gebied. Strandeiland biedt straks woonruimte aan ca. 20.000 mensen en behoort met 8.000 woningen, 120.000 vierkante meter aan commercieel en maatschappelijk programma, een circa 750 meter lang stadsstrand, een haven en bijna 6 hectare aan groen voor onder meer sporten en spelen tot één van de grootste toekomstige stadswijken van Amsterdam.

Strandeiland wil koploper zijn als het gaat om duurzaamheid. Strandeiland heeft de ambitie om een emissievrij en energieneutraal – liefst energieleverend – eiland te worden en krijgt een duurzame warmte- en koudevoorziening. Daarnaast wordt er ingezet op het verminderen van grondstoffenverbruik, het aanleggen van groen ter verhoging van de biodiversiteit en wordt emissievrije mobiliteit gestimuleerd. Naar verwachting is de ontwikkeling van Strandeiland in 2040 afgerond.

De Pampus- en Muidenbuurt hebben overeenkomsten, maar verschillen ook van elkaar. Wat beide buurten verbindt is de oriëntatie op het Oog met daarin de boten, de kades, de groene oevers en twee ranke langzaamverkeersbruggen. Voor beide buurten geldt ook dat het landschap leidend is, het is de 'drager' voor het ontwerp.

Dat het ontwerp het landschap volgt is zichtbaar door de richting van het gekozen stratenpatroon in beide buurten: noord-zuid in de Muidenbuurt, oost-west in de Pampusbuurt. Dit is ontleend aan de landschappelijke context. De straten, de parken en de groene pleinen verweven op logische wijze routes naar de buitenranden aan het IJmeer. De bebouwing – gemiddeld 5 lagen hoog – heeft in de Pampusbuurt een iets hogere dichtheid dan in de Muidenbuurt, waar de bebouwing gemiddeld 3,5 lagen hoog is. De Pampusbuurt geeft meer het gevoel van 'stedelijk wonen aan een groot water', terwijl voor de Muidenbuurt meer het gevoel van 'wonen in de luwte aan het landschap' opgaat.

Karakteristiek voor de Muidenbuurt is 'de hoge rug' die in lengterichting door de buurt loopt. De hoofdstraat in de Muidenbuurt is de Strandeilandlaan. Dwars over deze rug lopen de woonstraten af naar het water. De woonerven met brede groenzones voorzien van wadi's zijn zeer beeldbepalend. Het karakter van de Muidenbuurt met parken, wadistraten en erven is dus zeer groen. Dit maakt deze buurt regenbestendig en het groen levert een prettige bijdrage aan de leefbaarheid voor mens en dier.

Bouwvelden M5 en M7 zijn de eerste twee bouwvelden met woningbouw die worden getenderd op Strandeiland en bevinden zich in de Muidenbuurt. De twee bouwvelden liggen ten noorden van de Strandeilandlaan en ten zuiden van de Oeverparklaan (zie kaart p6). Ten westen van M5 ligt het Muidenpark, met daarin een integraal kindcentrum (IKC: gebouw voor basisschool, kinderopvang en buitenschoolse opvang) en een aantal tennisbanen. Het IKC wordt gelijktijdig met de eerste woningen gebouwd. Een deel van het Muidenpark wordt na oplevering van het IKC ingericht. Ten oosten van bouwveld M7a ligt een smal park. De straten aan weerszijde van de bouwvelden zijn voorzien van wadi's.

Buurthubs

Op Strandeiland wordt 'parkeren op afstand' toegepast. Dit is onderdeel van de mobiliteitsvisie waarin wordt ingezet op het verminderen van autogebruik en -bezit en het stimuleren van elektrisch rijden. Bewoners met een auto parkeren niet voor de deur, maar in de collectieve buurthub waarin het parkeren geclusterd en inpandig plaatsvindt en toegang is tot gedeelde voertuigen. Verspreid over het eiland komen ruim 20 buurthubs, op loopafstand bereikbaar voor bewoners. De spreiding van de buurthubs sluit aan bij de voorzieningen zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan. Deze voorzieningen kunnen deels een plek krijgen in de buurthubs, waardoor de buurthubs zich ontwikkelen tot verzamelplekken (zie ook Inspiratieboek buurthubs). In de Havenkom komt een wijkhub voor bezoekers.

1.4 Landschappelijk kader

Het kader voor de landschappelijke context van Strandeiland is vastgelegd in het [Plan Openbare Ruimte Strandeiland](#) (POR). In het POR toont de gemeente op hoofdlijnen het ontwerp van de openbare ruimte en omschrijft meerdere thema's, zoals ecologie, duurzaamheid en groen. De straatprofielen zijn meer gedetailleerd uitgewerkt.

1.5 Architectonisch kader

Voor Strandeiland is het [Kwaliteitskader voor de Architectuur Strandeiland](#) vastgesteld. Er zijn twee supervisors voor Strandeiland: één voor de Pampus en één voor de Muidenbuurt. De supervisors – bijgestaan door het supervisieteam – beoordeelt en toetst 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 in Amsterdam geldende welstandskader 'de IJ-landen', noodzakelijk voor een omgevingsvergunning. De supervisor heeft als 'kwaliteitsregisseur' een sturende rol en zoekt dus – in opdracht van de gemeente en gezien vanuit een breed maatschappelijk belang – naar een optimum in de ontwerpqualität. De vastgestelde ruimtelijke kwalitatieve kaders, zoals het Stedenbouwkundig Plan en het Kwaliteitskader zijn hierbij leidend.

1.6 Programmatisch kader

De inzet van woningbouwprogramma voor Strandeiland is gedifferentieerd en inclusief met uiteenlopende woningtypen. De geldende woningbouw-differentiatie is 40 procent sociale huur, 25 procent middensegment en 35 procent vrije sector, waarbij de woningen in een grofmazige mix over de bouwvelden zijn verdeeld. Gestapelde bouw en grondgebonden woningen voor verschillende doelgroepen – met een accent op gezinnen – wisselen elkaar af.

Het aantal vierkante meters voor maatschappelijke voorzieningen is berekend aan de hand van de Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. Aanvullend is ruimte gereserveerd voor functies die goed passen bij het gebied of aansluiten bij de specifieke behoeftes, wensen en verwachtingen van bewoners en bezoekers aan Strandeiland.

Op Strandeiland gelden de gemeentelijk parkeernormen zoals beschreven in de Nota Parkeernormen. In de openbare ruimte wordt conform stedelijk beleid rekening gehouden met 0,1 parkeerplaats per woning voor bezoekers en gebruikers van voorzieningen. Daarnaast komen er op het eiland parkeerplaatsen voor mindervaliden. Bewoners en werknemers van voorzieningen parkeren in de daarvoor bestemde buurthubs, waarvan er één onderdeel is van deze bouwvelop.

1.7 Juridisch-planologisch kader

Voor de ontwikkeling van Strandeiland is een bestemmingsplan opgesteld (zie [ruimtelijkeplannen.nl](#)). Dit bestemmingsplan 'IJburg 2e fase - Strandeiland' wordt naar verwachting het vierde kwartaal 2021 vastgesteld en treedt zes weken na vaststelling in werking. Het bestemmingsplan is op 11 november door de Raad vastgesteld.

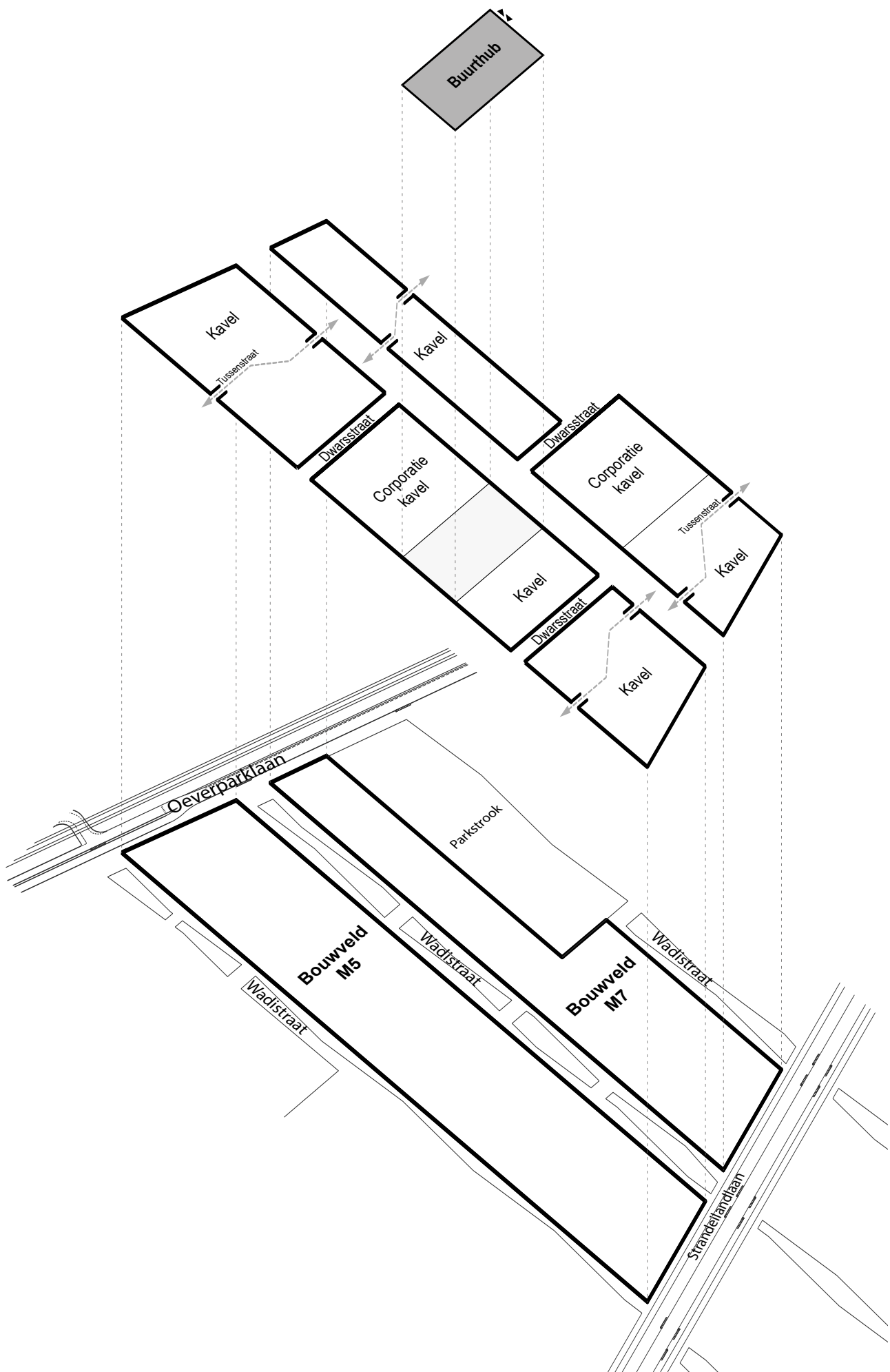
Hiernaast stelt dit nieuwe bestemmingsplan voor Strandeiland ook het kader voor het bereiken van de ambities en doelstellingen voor een periode van 20 jaar, waarbij rekening moet worden gehouden met (nu nog onvoorziene) ontwikkelingen en innovaties. Flexibiliteit in uitvoering, zowel qua maatregelen als tijd is hierin mogelijk gemaakt.



Afbeelding 3: Visualisatie van Oeverparklaan



Afbeelding 4: Stedenbouwkundig Plan Strandeiland



Afbeelding 5: Uitleg bouwveld

2 Ambities opgave

2.1 Muidenbuurtgevoel

M5&7 zijn de eerste bouwvelden die in ontwikkeling gaan in de Muidenbuurt. Primair in deze opgave staat het vatten van 'het Muidenbuurtgevoel'. Deze eerste ontwikkeling zet de standaard voor toekomstige ontwikkelingen in de Muidenbuurt.

De Muidenbuurt heeft een open, groen, ecologisch en duurzaam karakter en kent een sterke relatie met het landschap. Karakteristiek voor de Muidenbuurt is 'de hoge rug'. Dwars op de Strandeilandlaan, de hoofdstraat van deze buurt, lopen de woonerven af naar het water. Hierdoor hebben de bouwvelden een noord-zuid oriëntatie. De woonerven met brede groenzones voorzien van wadi's zijn zeer beeldbepalend. De parken sluiten aan op het landschap. Het karakter van de Muidenbuurt met parken, wadistraten en erven is dus zeer groen en vergroot het gevoel van 'wonen in de luwte aan het landschap'.

De sfeer in de Muidenbuurt is ontspannen. Een sterke relatie tussen natuur en gebouw maar ook mens, flora en fauna is hier vanzelfsprekend. De margestroken spelen daarin een belangrijke rol. Zij vormen soepele overgangen tussen het private en het openbare en geven uiting aan het 'buiten wonen op de veranda aan de straat of op het terras in het hof'. De Muidenbuurt kent een mate van collectiviteit, zoals met de buurthub, maar ook in het gebruik van de binnenterreinen.

2.2 Ruimtelijke kwaliteit

Vijf ruimtelijke ambities staan centraal in het vormgeven van de Muidenbuurt en dus het vangen van het Muidenbuurtgevoel: patchwork, open stedelijke structuur, ontwerpen met de natuur, de buurthub als spil en het inzetten op collectiviteit.

Patchwork

De Muidenbuurt heeft een grid van lange wadistraten, verspringende dwarsstraten en parken die vanaf de randen de buurt insteken. Gezamenlijk leidt dit tot een heldere structuur aan bouwvelden. Een patchwork van verschillende bouwvolumes, met gevarieerde en rijke architectonische uitwerking, zijn afwisselend en overtuigend ontworpen. Het doel is een mooi en gevarieerd straatbeeld, waarin de margestrook een belangrijk onderdeel is.

Open stedelijke structuur.

De Muidenbuurt kent een open structuur die het basis grid (parken en wadistraten) en een fijnmazige structuur (hoven en tussenstraten) aan elkaar verbindt via ruimte tussen de bebouwing. De overgang tussen openbaar en privé is helder en wordt in de architectuur mee ontworpen in de vorm van de margestrook. De stedenbouwkundige vormgeving van volumes en open ruimtes is samenhangend en hoogwaardig. Deze openingen zorgen tevens voor een onderbreking van

de lange lijn van gevels grenzend aan de wadistraten. Belangrijk hierbij is de massa ruimte verhouding. Het ensemble van volumes en open ruimtes vormt een hoogwaardig en samenhangend geheel.

Ontwerpen met de natuur

Het landschap is het startpunt zijn voor het ontwerp. Hoogteverschillen, de oriëntatie vanuit het stratenpatroon en de invulling van de randen van het eiland vormen de basis. De natuur is integraal onderdeel van het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp-concept en stopt niet bij de kavelgrens. De inrichting van de groene ruimtes binnen het bouwveld is landschappelijk, de flora en fauna is nadrukkelijk aanwezig. Oplossingen zijn robuust, natuurlijk en realistisch. In de bebouwing is deze integraal en architectonisch mee ontworpen.

De buurthub als spil

De buurthub is een gebouw waarin mobiliteit, collectief programma en duurzaamheidsoplossingen zijn geïntegreerd. De buurthub zorgt voor ontmoeting tussen bewoners en moet daarom ruimtelijke en organisatorisch vanzelfsprekend zijn ingepast op het bouwveld. Architectonisch is de buurthub onderdeel van het patchwork met een eigen hoogwaardige beeldtaal. Oplossingen voor het opwekken van energie zijn integraal onderdeel van de ontwerp-opgave.

Pionierschap en collectiviteit

De toekomstige bewoners vormen samen de eerste buurt. Collectieve oplossingen, die een onlosmakelijk onderdeel zijn van de Muidenbuurt, kunnen daarbij helpen. Deze eerste ontwikkeling kan gezien worden als de pionier. Niet alleen omdat het om de eerste bewoners gaat, maar ook in het vinden van vernieuwende oplossingen. De ambities liggen hier hoger dan alleen de standaardoplossingen voor duurzaamheid en architectuur. Het moet de toon zetten voor latere ontwikkelingen in de Muidenbuurt.

Hoofdhema's

Ruimtelijke kwaliteit wordt aan de hand van de vijf genoemde ambities integraal beoordeeld aan de hand van twee hoofdhema's: Ensemble en Habitat. Het onderdeel Ensemble richt zich vooral op het fysieke deel van het ontwerp. Het onderdeel Habitat legt de nadruk op het functioneren van de leefomgeving.

Ensemble

De ontwikkeling bestaat uit een architectonische en stedenbouwkundige compositie dat een patchwork vormt en als zodanig voorziet in een gevarieerd woonmilieu. De bouwvelden kennen een open stedelijke structuur met variatie aan en kwaliteit van bouwblokken, architectuur, woontypologieën, margestroken en open ruimten. Openingen tussen bebouwing dragen bij aan een fijnmazige routing die wadistraten en binnengebieden verbindt. Deze routing draagt bij en

voorziet in openbare en collectieve plekken die deel uitmaken van het Muidenbuurt gevoel. Het groene landschap dat reikt vanaf de randen van het eiland tot aan de woningen is integraal onderdeel van het plan. Er ontstaat een prettig, veilig en doorwaadbaar stedelijk weefsel met een groen karakter. De vormgeving is evenwichtig en als geheel samenhangend. Duurzaamheidsoplossingen zijn integraal onderdeel van de architectuur.

Bijzonder onderdeel van deze ontwikkeling is strook M7a vanwege zijn ligging aan het park en de afwijken-de maatvoering. De bebouwing staat met de voeten in het park. Dit biedt kansen voor een bijzondere typologie.

Habitat

De bewoners van M5&7 zijn de eersten die gaan bouwen aan de gemeenschap van Strandeiland. De manier waarop de bebouwing en de openbare ruimte van de buurt is vormgegeven, nodigt uit tot ontmoeting en interactie. Het voorziet in het samenbrengen van mens, flora en fauna en vormt een aantrekkelijke verblijfsplek. Een belangrijk element hierin is de buurthub. Dit gebouw voor de buurt voorziet in de parkeerbehoefte, maar meer dan dat is het ook een duurzame plek die het groen omarmt, de interactie in de buurt aanjaagt en binding faciliteert door ruimte te bieden aan buurtvoorzieningen.

2.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid vergroot de kwaliteit van de leefomgeving in en om de bebouwing. Verschillende duurzaamheids thema's worden daarom integraal meegenomen in het ontwerp. De Muidenbuurt biedt de ruimte om opgaven in samenhang te beschouwen en biedt kansen om meerdere complexe opgaven tegelijk op te lossen.

De duurzaamheidsimpact op de lange termijn dient het uitgangspunt voor een ontwerp te zijn. Dit raakt alle aspecten van het ontwerp: energiegebruik, overgang privé-openbaar, onderhoud, exploitatie en adaptiviteit.

Energieneutraliteit

Strandeiland wil in ieder geval energieneutraal zijn. Voor de woningen en overige bebouwing betekent dit dat alle energie lokaal en duurzaam is opgewekt. Dit geldt voor gebouwgebonden (inclusief de warmte- en koudevoorziening) als gebruikersgebonden energie ('nul op de meter'). Strandeiland heeft de ambitie energieleverend te worden.

Duurzame en circulaire materialen

Voor Strandeiland wordt gestuurd op het gebruik van lokale, hernieuwbare en biobased materialen of hoogwaardige hergebruikte materialen. De ambitie is dat de milieubelasting van de materialen in een gebouw kleiner of gelijk is aan 0,5 euro per vierkante meter bruto ($MPG \leq € 0,5$ per m^2 bruto).

Toekomstbestendige buurthub

De ambitie is om een buurthub te realiseren die

optimaal en flexibel kan worden ingezet voor de wensen van het moment van realisatie, maar ook in de toekomst. Het gaat hierbij om het treffen van bouwkundige maatregelen zodat in de toekomst eenvoudig aanpassingen mogelijk zijn als de mobiliteits- en ruimtevraag wijzigt.

Optimaal energiesysteem op blokniveau

Hoe gaan de bewoners profiteren van het energiesysteem op Strandeiland? De energieprestatie van een woning draagt bij aan een energieneutraal eiland, maar zegt niets over hoe deze elektriciteit moet worden aangewend of hoe deze elektriciteit ten goede komt aan de bewoners. Ook kunnen grote hoeveelheden zon-PV panelen leiden tot pieken in het elektriciteitsnet, waardoor een zwaardere aansluiting moet worden gerealiseerd (en betaald). Daarnaast kunnen in de buurthub buffervoorzieningen worden gerealiseerd die een bijdrage kunnen leveren aan toekomstige bewoners. Uiteindelijk zal de bewoner een grote rol spelen in het dragen van deze kosten of het profiteren van de baten. De ambitie is om maatregelen te treffen voor een optimalisatie van het energiesysteem op blokniveau ten gunste van de baten voor bewoners.

2.4 Programma

De opzet van de bouwvelden biedt ruimte aan de realisatie van een gevarieerd en ontspannen woonmilieu met diverse woningtypen. De Muidenbuurt is daarmee vanaf het eerste moment toegankelijk voor verschillende doelgroepen, zoals starters, één- en meerpersoonshuishoudens en gezinnen. De gemeente vraagt een mix van gestapelde bouw en grondgebonden woningen te realiseren, vooral voor gezinnen. Deze doelgroep zoekt grotere woningen met bij voorkeur een tuin of andere buitenruimte.

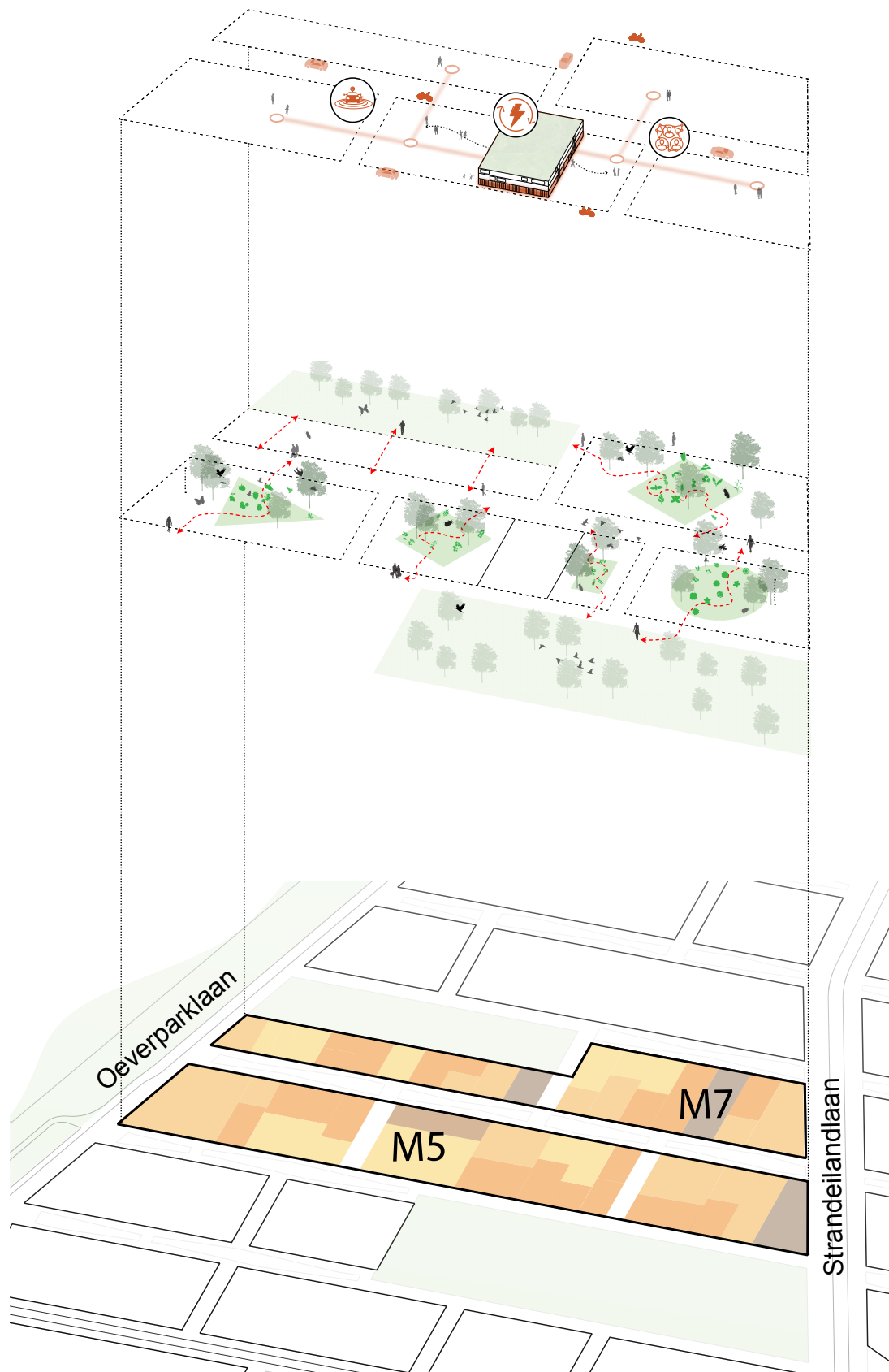
Voor de woningen wordt gestreefd naar menging van vrije sector- en middensegmentwoningen verspreid over de twee bouwvelden, een gedifferentieerd aanbod in typologieën, verschillende woninggroottes en financieringscategorieën. De woningen moeten een goede woonkwaliteit hebben met voldoende woonruimte en kamers, aangevuld met een prettige, goed bruikbare buitenruimte. Om in de Muidenbuurt voldoende gezinswoningen te realiseren, wordt de bouw van middensegment huurwoningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70 vierkante meter ($> 70 m^2$ gbo) gestimuleerd.

Buurthub en niet-woon voorzieningen

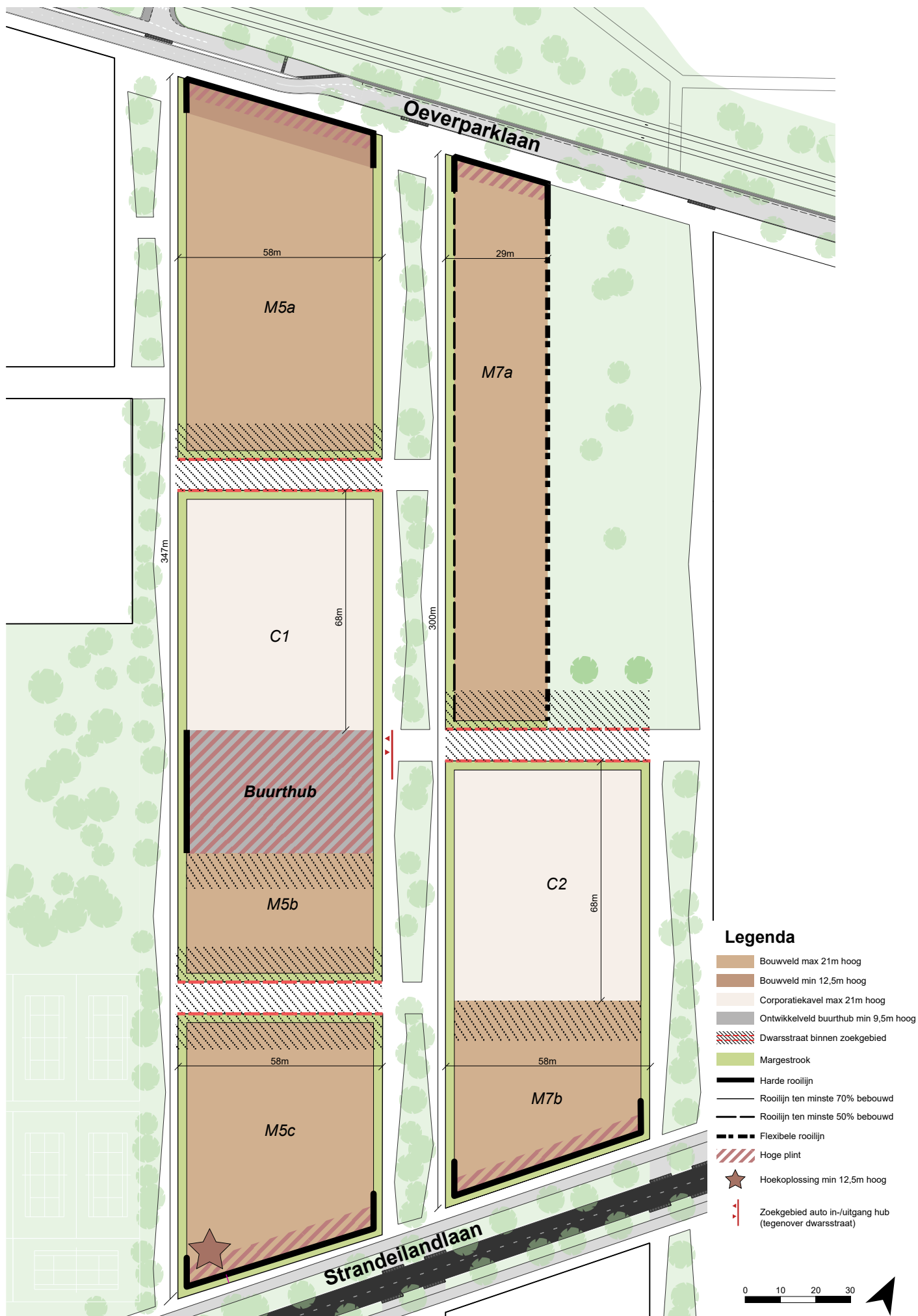
Naast het woningprogramma omvat bouwveld M5 een buurthub, voor het parkeren van auto's van de bewoners, werknemers van eventuele voorzieningen en de deelmobiliteit voor alle woningen binnen de bouwvelden M5&7.

In de plint van de buurthub is ruimte voor kleine buurt-ondersteunende niet-woonvoorzieningen, zoals consument verzorgende dienstverlening en horeca, niet zijnde detailhandel, bedrijf, kantoor, horeca II (nachtzaak) en Horeca V (hotel). Grotere voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een sportschool, zijn

bespreekbaar op hogere bouwlagen. Op de andere kavels binnen de bouwvelden M5 en M7 zijn andere functies dan wonen beperkt toegestaan en alleen als dit een meerwaarde levert aan het woonconcept. De invulling van de niet-woonvoorzieningen moet passend zijn binnen de uitgangspunten voor Strandeiland voor voorzieningen, zoals omschreven in Stedenbouwkundig plan Strandeiland en het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 6: Schematische weergave van ruimtelijke ambities patchwork, open structuur en buurthub



Afbeelding 7: Kavelkaart

3 Kavelregels

Kavelinformatie M5&7

Aantal woningen: maximaal 215 woningen
Woonprogramma: minimaal 25.000m² bruto vloeroppervlak (BVO) (volgens NEN 2580)

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Woningbouwkavels

Bouwhoogte

Zie de kavelkaart voor de bouwhoogtes. Minimaal 75% van de bebouwing aan de wadistraten is tenminste 3 bouwlagen hoog. Aan de Oeverparklaan is de bebouwing voor minimaal 50% 5 lagen hoog.

Rooilijn

De bebouwing langs de Oeverparklaan en Strandeilandlaan manifesteert zich in de rooilijn om een continue gevellijn te creëren. Hoeken mogen worden afgesneden. Ondergeschikte uitkragingen en terugliggingen zijn toegestaan.

Aan de wadistraten wordt de rooilijn van elke kavel voor ten minste 70% bebouwd. Hoeken aan de dwarsstraat worden bebouwd. Uitzondering hierop is kavel M7a, hier wordt ten minste 50% van de rooilijn bebouwd.

Bebouwing op M7a is alzijdig en staat met de voeten in het park. De vormgeving is zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig, zodanig dat er geen rommelig beeld en achterkanten ontstaan aan de openbare ruimte.

Gevellengte

De maximale gevellengte van één architectonische eenheid is maximaal circa 35 meter, zie architectonisch kader (p48). Uitzondering hierop zijn de bouwblokken langs de Oeverparklaan en Strandeilandlaan, daar geldt deze regel niet.

Margestrook

De margestrook wordt ingericht als (overdekte) buitenruimte. In de margestroken 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. De inrichting is afwisselend en integraal onderdeel van de architectuur.

Zie het Kwaliteitskader voor de architectonisch op Strandeiland (p45) voor meer informatie en voorbeelden voor de inrichting van de margestrook.

Plint

Plinten aan de Oeverparklaan en Strandeilandlaan hebben een minimale bruto hoogte van 3,5m en gaan voor tenminste 10m de hoek om.

Stegen en tussenstraten

Er is mogelijkheid om stegen en/of tussenstraten te

realiseren. Deze informele routes door de bouwvelden liggen niet in elkaars verlengde of in het verlengde van een dwarsstraat. Zij liggen minstens 10 meter van tegenoverliggende tussen- of dwarsstraat af. De ontwikkelaar heeft de mogelijkheid om een beperkt deel van het kavel - ingericht als openbare steeg, tussenstraat of pad - onder voorwaarden terug te geven als openbare ruimte aan de gemeente, ten behoeve van doorwaadbaarheid. De voorwaarden zijn te vinden in het Uitgangspuntendocument Binnenterreinen.

Entrees woningen

Entrees van de woningen zijn zoveel mogelijk gesitueerd aan de straat of aan de openbare ruimte. Dit geldt ook voor appartementen op de begane grond. Deuren bevinden zich niet onder straatniveau. Eventuele hoogteverschillen worden opgelost in de margestrook.

Binnentuinen

Binnentuinen zijn grotendeels collectief met een kleine privé buitenruimte. De binnentuinen dienen voor meer dan de helft groen te worden ingericht, hebben een ecologische meerwaarde en zijn ingericht met duurzame materialen. Het groen op het kavel zal een belangrijke bijdrage leveren aan het woongenot en de duurzaamheidsambities.

Zie Kwaliteitskader voor de Architectuur op Strandeiland en Uitgangspuntendocument Binnenterreinen voor verdere uitgangspunten.

Bergingen

Bergingen van appartementen en woningen zijn integraal onderdeel van de architectuur. Losse individuele bergingen in het binnenhof of binnentuin zijn niet toegestaan.

3.1.2 Buurthub

Alle gevels krijgen gelijkwaardige architectonische aandacht. Buurkavels ondervinden geen geluids- en lichtoverlast.

Bebouwingsvlak

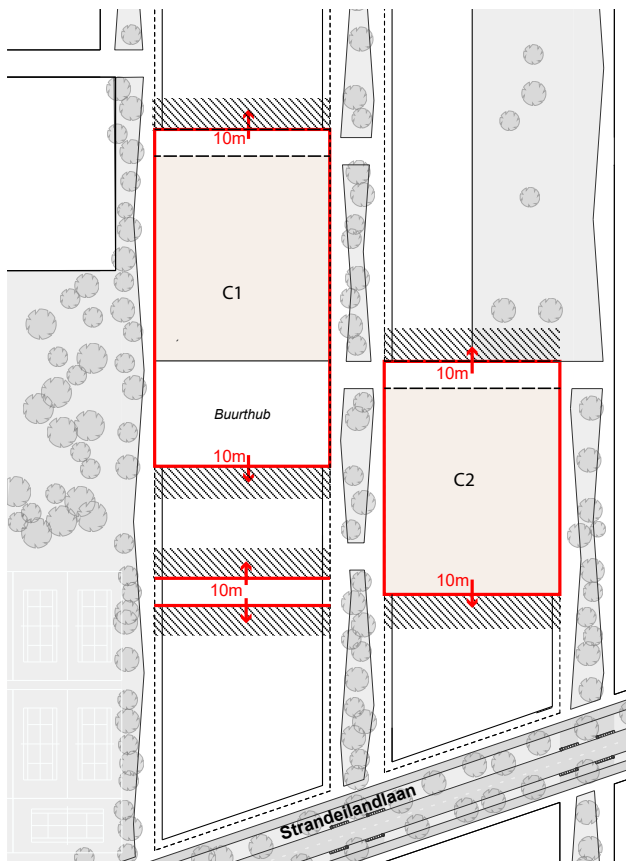
Het bebouwingsvlak van de buurthub heeft een maximale afmeting van 35 x 53 meter (breedte x lengte).

Bouwhoogte

De hub is ten minste 9,5 meter hoog. Wanneer er niet voldoende programma is om het hele volume te vullen, is het mogelijk om de lengte korter te maken, zodat de minimale hoogte gehaald wordt. Het eventuele onbebouwde deel krijgt een groene en/of maatschappelijke invulling.

Plint

De buurthub heeft een minimale bruto plintheogte van 3,5 meter.



Afbeelding 8: Schematische weergave van schuifmogelijkheid dwarsstraat in relatie tot corporatiekavel. Gearceerde gebied is het zoekgebied.

Entrees

De in- en uitrit voor het autoverkeer is gesitueerd aan de oostzijde van de buurthub. Deze dient tegenover de dwarsstraat van bouwveld M7 te liggen. De buurthub heeft minimaal twee voetgangersentrees en zijn duidelijk zichtbaar vanaf de straat.

Schuifruimte buurthub, corporatiekavel en dwarsstraat

Met de woningbouwcorporaties is afgesproken dat de twee corporatiekavels aan de noordzijde grenzen aan een dwarsstraat. De corporatiekavel in M5 grenst aan de zuidzijde tevens aan de buurthub.

De bouwenvelop biedt de flexibiliteit om corporatiekavels samen met de buurthub en dwarsstraat - als één geheel - te schuiven, passend in het zoekgebied. Dit geldt ook voor de dwarsstraat in het zuidelijke deel van M5. Het zoekgebied biedt ruimte om de dwarsstraat 10 meter noordelijk of zuidelijk te schuiven. De afmetingen van de corporatiekavel blijven te allen tijde gelijk.

De dwarsstraat in bouwveld M7 ligt tegenover de entree van de buurthub. Wanneer deze dwarsstraat schuift, dient de hub mee te schuiven zodat deze altijd tegenover de dwarsstraat ligt.

De ontwikkelaar dient bij het ontwerp voor de tender de gewenste situatie aan te geven, die vervolgens gehanteerd wordt in de uitwerking.

Nutsvoorzieningen

Alle nutsvoorzieningen, van middenspanningsruimten tot gevelkasten t.b.v. telecom, dienen inpandig opgelost te worden. Ze zijn een integraal onderdeel van de architectuur. Zie bijlage F.

Zijgevel en vrijvallende gevels

Tussen corporatie en ontwikkelaar is afstemming nodig wanneer gebouwen aan elkaar grenzen.

Duurzaamheidsoplossingen

Duurzaamheidsoplossingen en installaties zijn integraal onderdeel van de architectuur.

3.2 Programma

Minimaal Bruto vloeroppervlak (BVO)

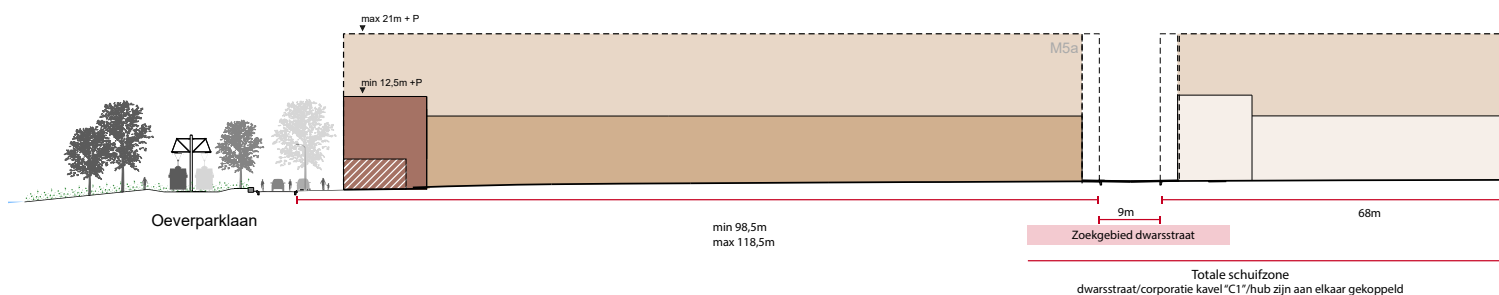
De tenderontwikkeling heeft een minimaal BVO van 25.000 m² woonprogramma.

Woningen Tenderontwikkeling

- Maximaal kunnen 215 woningen gerealiseerd worden in deze tenderontwikkeling.
- Minimaal 80 en maximaal 90 middensegmentwoningen. Het gaat hier om een mix van grondgebonden woningen en appartementen.
- Minimaal 125 en maximaal 135 woningen als vrijesector woningen. Het gaat hier om een mix van grondgebonden woningen en appartementen.
- Voor middensegment en vrije sector geldt een minimale grootte van 40 m² GO.

Woningen Corporatieontwikkeling

- Maximaal 160 woningen, verdeeld over twee kavels. De woningen dienen ruimtelijk goed ingepast te zijn. Hiervoor geldt de volgende verdeling:
- 35% van de woningen heeft 2 kamers en is gemiddeld 50m² GO
- 20% van de woningen heeft 3 kamers en is gemiddeld 60m² GO
- 30% van de woningen heeft 3 kamers en is gemiddeld 70m² GO
- 15% van de woningen heeft 4 of 5 kamers en is



gemiddeld 90m² GO en is uitgevoerd als grondgebonden woning.

Fiets- en scooterparkeren

Fiets- en scooter parkeren moet in pandig en goed bereikbaar zijn vanuit de openbare ruimte worden opgelost conform de Nota "[Parkeernormen fiets en scooter](#)", d.d. 19 maart 2018.

Programma buurthub

De buurthub is onderdeel van de tender. Naast parkeren voor bewoners kan de buurthub voorzien in extra programma en deelmobiliteit. Hier wordt op uitgedaagd middels de ambities uit hoofdstuk 2.

- Voor auto parkeernormen geldt "Nota Parkeernormen Auto" van gemeente Amsterdam. Onderdeel van deze ontwikkeling is ook de parkeerbehoefte voor de sociale woningbouw. Hiervan is de norm minimaal 0,2pp/per woning. Dit is een afwijking van de parkeernorm uit de nota.
- Minimale norm voor deelmobiliteit in de hub is 1 parkeerplek per 25 woningen.
- In de buurthub dient te worden voorzien in een stalling voor fietsen, voor bewoners die overstappen naar andere modaliteiten zoals auto, scooter of deelmobiliteit. Van de fietsparkeerplekken moet minimaal 5% geschikt zijn voor bijzondere fietsen zoals bak- en/of elektrische fietsen of scootmobielen.
- In de plint is ruimte voor kleine buurt ondersteunende niet woonfuncties zoals consument verzorgende dienstverlening en horeca, niet zijnde detailhandel, bedrijf, kantoor, horeca II (nachtzaak) en Horeca V (hotel). Grotere voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een sportschool, zijn bespreekbaar op hogere bouwlagen. De invulling moet passend zijn binnen het vigerende bestemmingsplan.

Op de overige kavels zijn andere functies dan wonen beperkt toegestaan, als deze een directe relatie hebben met het woonconcept en meerwaarde leveren voor de buurt.

3.3 Bestemmingsplan

Zie het bestemmingsplan voor de mogelijkheden ten aanzien van de niet-woonfuncties en de maximale bebouwingshoogte.

Specifieke bouwaanduidingen en dove gevels

Op een aantal locaties (zie bijlage G) is uit het voor het bestemmingsplan uitgevoerde akoestisch onderzoek naar voren gekomen dat dove gevels mogelijk noodzakelijk zijn. Op deze locaties is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. In de regels is bepaald ter plaatse van de deze aanduiding dove gevels mogelijk verplicht zijn gesteld. Zie het bestemmingsplan.

3.4 Openbare ruimte en omgeving

Te realiseren dwarsstraten

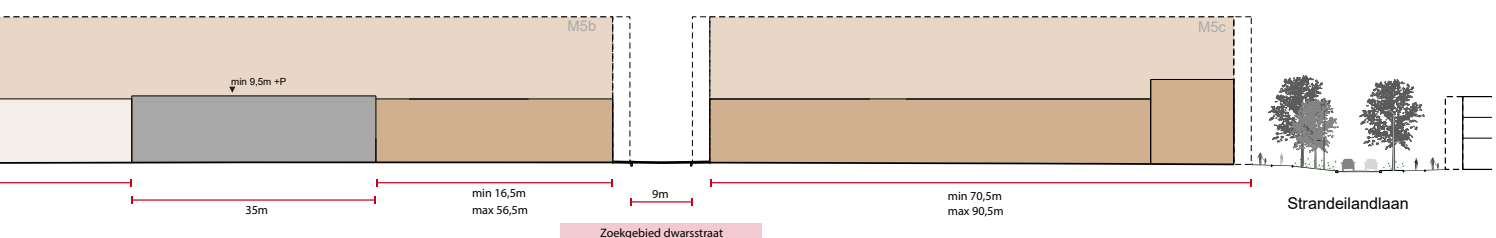
De te realiseren dwarsstraten worden conform het Plan Openbare Ruimte Strandeiland en de Puccini methode ingericht. Dit wordt gedaan door de gemeente. Het beheer ligt bij de gemeente.

Glooiend maaiveld

Omdat het maaiveld in de Muidenbuurt op veel plekken glooiend is, zullen bouwvelden vaak aansluiten op verschillende maaiveldhoogtes. Uitgangspunt is dat de dorpel van de woning altijd boven het direct aan de ingang grenzende maaiveld uitsteekt (+2cm). Eventuele hoogteverschillen dienen op eigen terrein te worden opgelost. De architect dient vanaf het schetsontwerp inzichtelijk te maken hoe er wordt omgegaan met deze verschillende maaiveldhoogtes en wat de consequenties zijn voor de architectuur.

Openbare verlichting

In de wadistraten en dwarsstraten worden hangende armaturen toegepast in het geval er aan twee zijden van de straat bebouwing is. Hiervoor moeten inbouwkasten in de gevel worden verwerkt (zie paragraaf 3.5.3). Wanneer de straat grenst aan een park of school- en speelplein, zullen hier lichtmasten in de groene zone naast de straat worden geplaatst.



Afbeelding 9: Principe doorsnede bouwveld M5

3.5 Techniek

Grondwaterstand

De maaiveldhoogtes zijn getoetst aan de gemeentelijke grondwaternorm (voor nieuw in te richten gebieden) met als uitgangspunt kruipruimteloos bouwen. Op grote delen van het eiland is de ontwatering echter groot genoeg om wel een kruipruimte te kunnen maken. De vereiste ontwateringsdiepte voor kruipruimte is minimaal 0,9 meter. Omdat richting de Oeverparklaan de ontwateringsdiepte afneemt, wordt geadviseerd om daar kruipruimteloos te bouwen. Indien er wel een kelder komt, dan kan de kelderconstructie tot maximaal -1,00 N.A.P. gebouwd worden.

De verwachte grondwaterstand in de definitieve situatie varieert over het eiland (zie bijlage H voor een indicatie). Aanvullende informatie over de grondwaterstand kan worden opgevraagd bij de gemeente Amsterdam.

Op hoogte brengen van de kavel

De kavels worden door de gemeente op de erfpachthoogte aangeboden, zie bijlage B.

Kabels en leidingen

In de openbare ruimte rond de kavel zijn bij de start van de bouw de tracés van het hoofd- en distributienet al grotendeels aanwezig in de wadistraten. Gedurende 13 weken voor oplevering moet een gebouw steigervrij zijn. In deze periode worden de huisaansluitingen en de overige kabel- en leidingdistributietracés in de dwarsstraten aangelegd. De huisaansluitingen worden zoveel mogelijk in de wadistraten aangesloten en indien noodzakelijk in de dwarsstraten. Hiervoor dient dan eerst een distributienet aangelegd te worden.

De distributietracés bevinden zich hoofdzakelijk in de wadistraten en indien nodig in de dwarsstraten rond de kavels. Alleen vanuit deze straten kunnen huisaansluitingen worden gerealiseerd. Indien woningen of voorzieningen met voordeuren worden gebouwd die niet aan een straat met distributietracé grenzen, zal de ontwikkelaar of bouwer zelf in overleg met de nutspartijen moeten afstemmen hoe de woningen dan wel voorzieningen worden aangesloten. De nutspartijen stellen eisen aan minimaal ruimtegebruik en aansluithoogtes van nutsvoorzieningen waarmee men rekening dient te houden.

Bij aanleg van kabels door de aannemer voor eigen gebruik in een bouwterrein, geldt een afstand van 0,2 meter bij een kruising en 0,5 meter bij evenwijdige ligging tot de gemeentelijk kabels en leidingen.

Gebruik van damwanden

Indien er wel een margestrook aanwezig is: Het gebruik van (tijdelijke) damwanden ten behoeve van de bouw is toegestaan, mits ze binnen de kavelgrens worden toegepast en rekening houden met eisen van de aanwezig/aan te leggen kabels en leidingen in de openbare ruimte (minimaal 1,0 meter uit te kavelgrens tenzij aangetoond wordt dat de werkzaamheden geen invloed hebben op de

aanwezige kabels en leidingen). Definitieve damwand mag niet dieper dan -1,00 N.A.P. en geen negatieve invloed op de grondwaterstand hebben.

Indien er géén margestrook aanwezig is:

Het gebruik van (tijdelijke) damwanden ten behoeve van de bouw is alleen toegestaan binnen de kavelgrens. De (tijdelijke) damwand mag niet in de openbare ruimte worden geplaatst. Het toepassen van een verloren damwand is mogelijk zolang deze geen negatieve invloed op de grondwaterstand heeft.

Liander Elektra

Er dient rekening te worden gehouden met de juiste aansluitingen voor elektra. Zie bijlage F voor de aansluitcategorien. Eisen omtrent een eventuele separate klantruimte en inkoopruimte dienen met Liander te worden afgestemd in de bouwplanfase en de uitkomsten daarvan moeten meegenomen zijn in het definitief ontwerp voor het gebouw.

Riolering

Er wordt een traditioneel DWA-riool aangelegd. Er moet voldaan worden aan de Hemelwater verordening (zie H3.6, klimaatadaptatie). Aanvullend op de hemelwaterverordening geldt dat het hemelwater dat op de kavel valt ook volledig op de kavel moet worden verwerkt tot een minimum van 60 liter/m²/uur. Dat wil zeggen dat naast de dakoppervlakken ook de onbebouwde delen van de kavel zodanig dienen te worden ontworpen en ingericht dat er minimaal 60 liter/m²/uur kan worden verwerkt. De verwerking van dit hemelwater kan plaatsvinden door een infiltratiesysteem of hergebruiksysteem met voldoende capaciteit op de eigen kavel te realiseren. Infiltratiesystemen dienen op minimaal 1 meter afstand van de kavelgrens te liggen.

De rioollozingen zullen aan het basisaansluitvoorschrift moeten voldoen. Deze wordt verstrekt met de bouw aanvraag. Wanneer het lozingen betreft, kan er een vooroverleg plaats vinden via [Waternet](#)

Warmte- en koudevoorziening (WKO)(warmtenet)

Er dient rekening te worden gehouden met in pandige voorzieningen ten behoeve van aansluiting op het lage temperatuur warmtenet. Zie voor specificaties de bijlage Notitie Demarcatie Warmte- koudevoorziening Strandeiland.

Nutsvoorzieningen in de buurthub en de kavels

In de buurthub en in de bebouwing van de kavels dient men rekening te houden met de volgende nutsvoorzieningen, zie ook bijlage F.

Er dient op de aangegeven indicatieve locaties een bouwkundige ruimte in de gevel dan wel in pandig te worden gereserveerd ten behoeve van het plaatsen van:

- een Fiber Wijkcentrum voor Ziggo Vodafone
- een Point Of Presence (POP) station van KPN
- middenspanningsruimtes (trafo)/ algemeen voedingspunt (AVP) van Liander

Deze bouwkundige ruimte dient te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte.

Houd rekening met stijgpunten van de kabels en leidingen vanuit de openbare ruimte naar binnen in de gevel. Genoemde specificaties (zie bijlage F) gelden ten tijde van de publicatie van dit document en zijn slechts ter indicatie. Er dient in een vroegtijdig stadium contact opgenomen te worden met de beheerder (VO-fase) over de actuele en aanvullende specificaties zoals exacte locatie en vormgeving en afmeting.

Hangverlichting

Voor hangende straatverlichting in de wadi- en dwarsstraten dient zowel financieel als bouwkundig rekening te worden gehouden met het volgende:

- muurankers voor de bevestiging van spandraden (op ca. 6,5m),
- een inbouw-aansluitkast met mantelbuis verwerkt in de gevel voor het omhoog voeren van voedingskabels (hoogte bovenkant kast op ca. 2m).

Afstemming met het Ingenieursbureau Amsterdam voor de juiste plaatsing, locatie en bevestiging is noodzakelijk (bijlage E).

3.6 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Voor meer informatie: zie de website [duurzaam ontwikkelen](#). Hier zijn ook de "links" naar de actuele beleidsdocumenten te vinden.

1. Duurzame energie en aardgasvrij

Strandeiland wordt een energieneutraal eiland. Dat betekent dat de gebouwen goed geïsoleerd worden gebouwd met een minimale energievraag en dat de geschikte oppervlaktes worden gebruikt voor zonnepanelen. De gemeente is van zins in het omgevingsplan een energieprestatie op te nemen. Voor actuele informatie zie "[duurzaam ontwikkelen](#)".

Warmte-koude voorziening

Om bij te dragen aan de energieambities van Strandeiland is er voor de levering van warmte en koude gekozen voor een lage temperatuur warmtenet gevoed door warmte uit oppervlaktewater, met warmte- en koude opslag uit grondwaterbronnen en zo mogelijk afvalwater (grijswater). De gemeente stimuleert om aan te sluiten op het collectieve systeem, zie voor specificaties de bijlage Notitie Demarcatie Warmte- koudevoorziening Strandeiland. De gemeente is voor de aanleg en exploitatie van deze warmte- en koude voorziening voor Strandeiland een aanbesteding gestart waarover medio 2022 meer bekend zal zijn. De concessiehouder is contractueel gehouden aan maximumtarieven voor het aansluiten op de voorziening en het leveren van warmte en koude. De gemeente heeft op 10 februari 2021 het [Warmteplan Strandeiland Fase 1](#) vastgesteld, waardoor de ontwikkelaar in beginsel verplicht is om aan te sluiten op deze warmte- en koude voorziening. De gemeente staat op Strandeiland geen realisatie van warmte-/koude voorzieningen van ontwikkelaars in de openbare ruimte toe. De gemeente heeft daarnaast

Strandeiland aangewezen als interferentiegebied, om negatieve interferentie met de voornoemde warmte-/koude voorziening en ondoelmatig gebruik van bodemenergie te voorkomen. Er komt op Strandeiland geen aardgasnet en geen stadswarmte. Geadviseerd wordt om in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling af te stemmen met de concessiehouder.

2. Uitstootvrije Mobiliteit en schone lucht

Bewoners met een auto parkeren hun auto niet voor de deur, maar in de collectieve buurthub waarin het parkeren geclusterd en inpandig plaatsvindt en toegang kan worden verkregen tot gedeelde voertuigen. Fiets- en scooterparkeren is op eigen terrein. Hiervoor dienen voldoende aansluitpunten voor het elektrisch laden van e-bikes en e-scooters aanwezig te zijn.

Het advies is om in de parkeervoorziening

- Wisselplekken aan te leggen om te laden. Dit creëert de meeste flexibiliteit binnen een netaansluiting. Een minder optimale oplossing is om het gebruik van laadpunten mogelijk te maken door meerdere auto's.
- Prestatieafspraken te maken met de Charge point operator. O.a. over onderhoud en beheer, laadsnelheid, load balancing, slim laden en uitbreiding van het aantal laadpunten bij een bepaalde bezettingsgraad.
- Voorbereiden: 50% tot max 100% van de parkeerplaatsen voorbereiden op laden door middel van kabelgoten, loze leidingen.

3. Klimaatadaptatie

In Amsterdam is een nieuwe hemelwaterverordening van kracht (26 april 2021). Hierin worden eisen gesteld aan de berging van regenwater (rainproof) bij gebouwen. Informatie is beschikbaar op "[duurzaam ontwikkelen](#)".

4. Natuurinclusief bouwen

De gemeente Amsterdam stimuleert ontwikkelende partijen om natuurinclusieve maatregelen een vroegtijdig stadium van de gebiedsontwikkeling te integreren in het ontwerp. Amsterdam hanteert een puntensysteem Natuurinclusief bouwen voor nieuwbouw. Voor tenders geldt een drempelwaarde voor natuurinclusief bouwen waarbij minimaal voor 30 punten aan maatregelen in het bouwblok moet worden gerealiseerd. Zie de website van [natuurinclusief bouwen en ontwerpen](#).

5. Circulair gebouwde omgeving

Bij gebruik van hout wordt alleen hout worden toegepast met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. Dit moet aangetoond kunnen worden. Op Strandeiland is een grondstoffenpaspoort verplicht (ook voor binnenterreinen). Dit paspoort zorgt ervoor dat de toegepaste materialen en componenten bekend zijn en faciliteert toekomstig hergebruik. Het materialenpaspoort dient bij oplevering overgedragen te worden aan de toekomstige eigenaar of VvE van de gebouwen.

6. Afval

Strandeiland zet structureel in op (ondergrondse) afvalcontainers in de openbare ruimte. Voor bouwveld M5&7 zijn op de koppen van de groene middenbermen plekken gereserveerd (bijlage D). Daarnaast zijn er reserveringen aan de Oeverparklaan en langs de parken. In de kaders POR en het inrichtingsplan Basis Strandeiland tbv het wenstracé Muidenbuurt fase 1, zijn de normeringen per fractie opgenomen, bekend d.d. bij totstandkoming van deze producten. De exacte normeringen worden bepaald in afstemming met Afval en Grondstoffen Amsterdam, waarbij het Uitvoeringsprogramma 2020-2025, vastgesteld 17 december 2020, de leidraad vormt.

Binnentuinen waarvoor een onderhoudscontract wordt afgesloten worden over het algemeen beheerd door een tuinman die tuinafval afvoert, als ware bedrijfsafval. Strandeiland wil inzetten op gebundelde afvoering van bedrijfsafval voor minder vervoersbewegingen en daarmee een beter (verblijfs) klimaat bevorderen. Ook kunnen bewoners zelf tuinafval wegbrengen naar het afvalpunt. Daarnaast wil Strandeiland lokale initiatieven stimuleren zoals buurtcomposteren en ligt er een kans voor het seizoensgebonden plaatsen van bladkorven in de openbare ruimte.

4 Uitvoering

Bouwlogistiek en werkterrein

De aanrijroute naar de bouwplaats loopt via de A1 en de S114 over de Strandeilandlaan. Vanaf de Strandeilandlaan wordt een bouwweg aangelegd tot aan de kavel. Elke kavel zal aan minimaal één zijde bereikbaar zijn. Deze bouwweg zal ook gebruikt worden door derden, zoals bouwers van overige kavels. Het laden en lossen van alle vrachten dient binnen het werkterrein te gebeuren; de gezamenlijke bouwweg mag hierbij niet gestremd worden. In geval van calamiteiten is ontsluiting via de Pampuslaan mogelijk. Voor benodigd werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten. Een format voor deze huurovereenkomst is bij de tenderstukken opgenomen. Deze overeenkomst wordt aangepast en specifiek gemaakt voor het terrein dat gehuurd wordt.

Kabels en leidingen

Een deel van de kabel- en leidingtracés in de openbare ruimte valt mogelijk binnen het tijdelijk uit te geven werkterrein. De huurder van het terrein dient hiermee rekening te houden en beschermende maatregelen te treffen, opdat aan de kabels en leidingen geen schade wordt toegebracht. Schade aan de kabels en leidingen is voor risico van de huurder. Voorafgaand aan de start bouw leveren de beheerders van de kabels en leidingen de gestelde eisen aan. Tijdens de geplande aanleg van de hoofd- en distributienetten gelden de eisen van de netbeheerders van kabels en leidingen ter voorkoming van schade. Bij het (trillingvrij) heien van palen en trillen van een damwand of andere bouwactiviteiten mogen de kabels en leidingen in de omgeving geen schade ondervinden. Daarbij geldt als aandachtspunt dat in veel gevallen het telecomtracé op 30 centimeter uit erfgrans wordt aangebracht of al aanwezig is. Daar waar kabels of leidingen worden gekruist door bouwverkeer, dient bescherming conform de eisen van de beheerders te worden aangebracht (rijplaten).

Vrijvallende zijgevels

Ontwikkelaar en corporatie dienen aangrenzende bebouwing met elkaar af te stemmen. Wanneer een aansluitend buurpand later wordt gebouwd, dient er een tijdelijke buitengevel te worden gerealiseerd, ofwel een wachtgevel. Ook kan het zo zijn dat door een variatie in terugliggende bouwvolumes ten opzichte van de directe burenen een vrijvallende gevel ontstaat. Deze zijgevel dient uiteindelijk als permanente buitengevel te worden uitgevoerd.

BLVC-kader, Voorschriften voor Werken op Strandeiland en Zand Protocol

Van het BLVC-kader verschijnt regelmatig een update (ongeveer jaarlijks). De meest recente versie op het moment van start uitvoering zal leidend zijn. Het bij deze bouwvelop gevoegde BLVC-kader is ter indicatie (zie bijlage).

Middels de Voorschriften voor Werken (zie bijlage) wordt beoogd de (bouw)werkzaamheden op Strandeiland te stroomlijnen en te structureren. Dit om voor alle gebruikers in het projectgebied de hinder te beperken en de veiligheid te waarborgen.

Ter anticipatie op de zandstromen die ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden is een procedure opgesteld voor het verplaatsen van zandpartijen. Deze procedure is opgenomen in het Zand Protocol IJburg, waarvan regelmatig een update wordt gemaakt. De meeste recente versie van het Zand Protocol IJburg op het moment van start uitvoering zal leidend zijn.

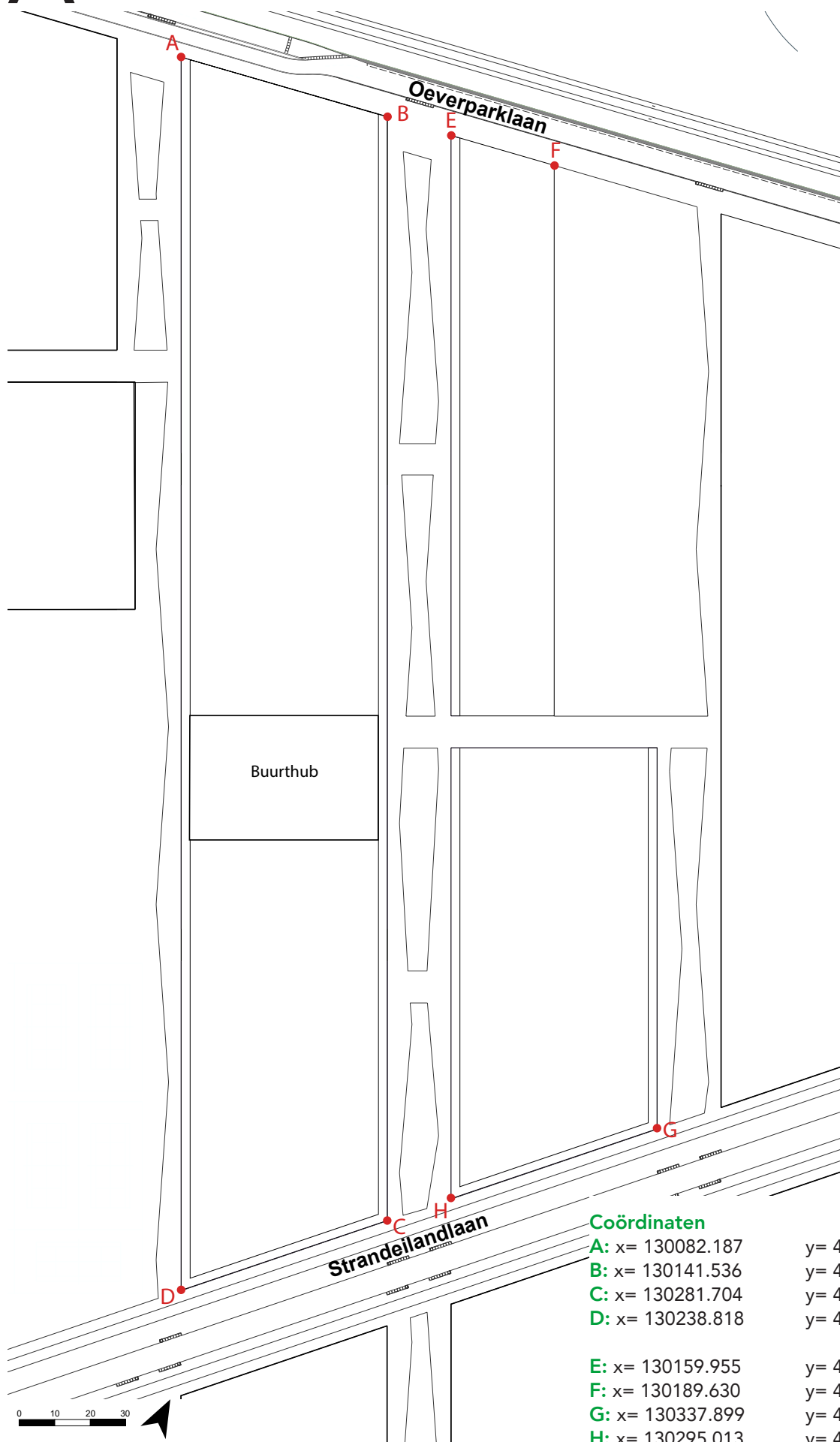
Bouwhub en loswal

Aan de zuidzijde van Strandeiland is een circulaire bouwhub gepland, voor bouwprojecten op Strandeiland. De verwachte ingebruikname van de circulaire bouwhub is eind 2023. Nabij de bouwhub zullen ook bufferplekken voor vrachtwagens komen. Op Buiteneiland wordt een loswal gerealiseerd, die gebruikt kan worden om materialen aan te voeren voor bouwprojecten op Strandeiland. Naar verwachting gaat deze loswal begin 2025 in gebruik. Zowel de bouwhub als de loswal zijn nog in ontwikkeling. Nadere informatie over de mogelijkheden en voorwaarden die hiermee samenhangen zullen in het BLVC-kader worden opgenomen.

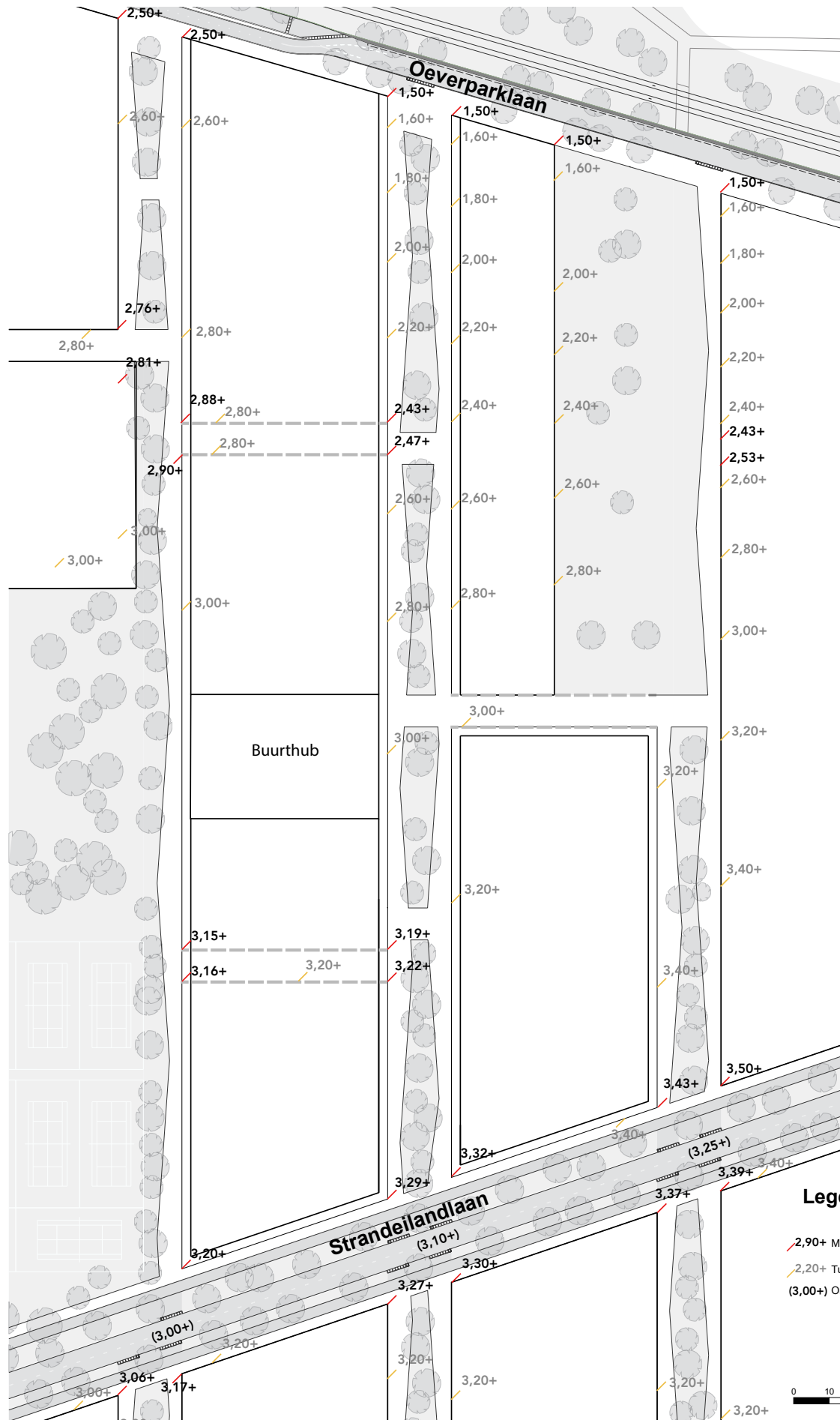
BIJLAGEN

A

Coördinaten tekening

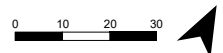


B Maaiveldhoogte op erfpachtgrens



Legenda

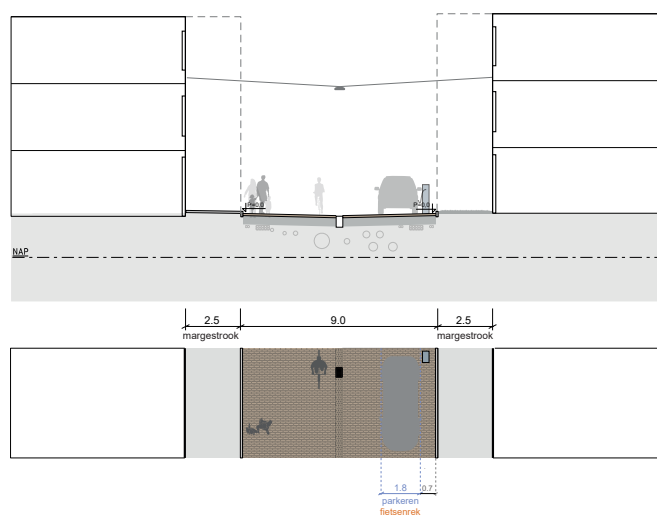
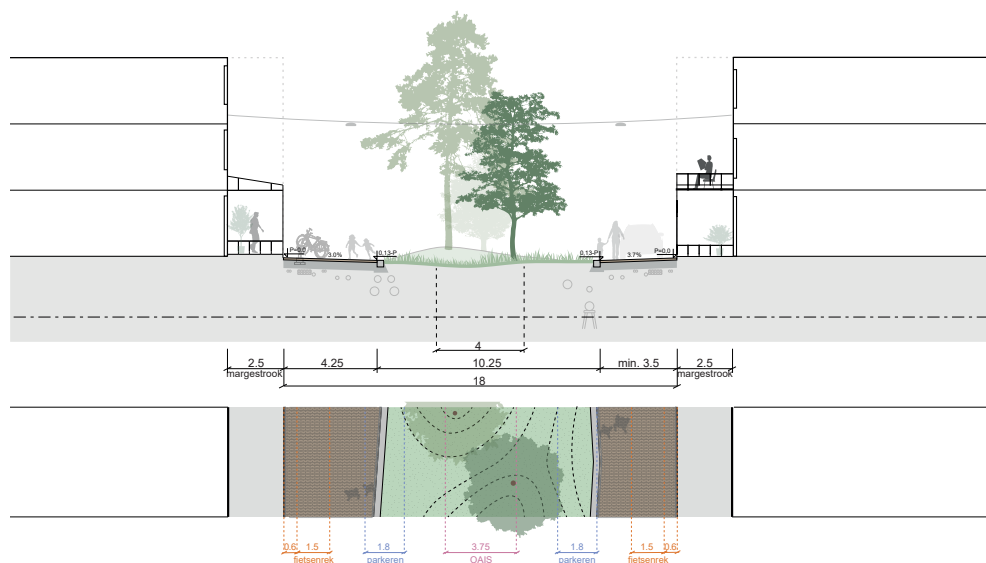
- 2,90+ Maaiveldhoogte definitief
- 2,20+ Tussenmaat maaiveldhoogte indicatief
- (3,00+) Onderhoudshoogte as weg tov NAP



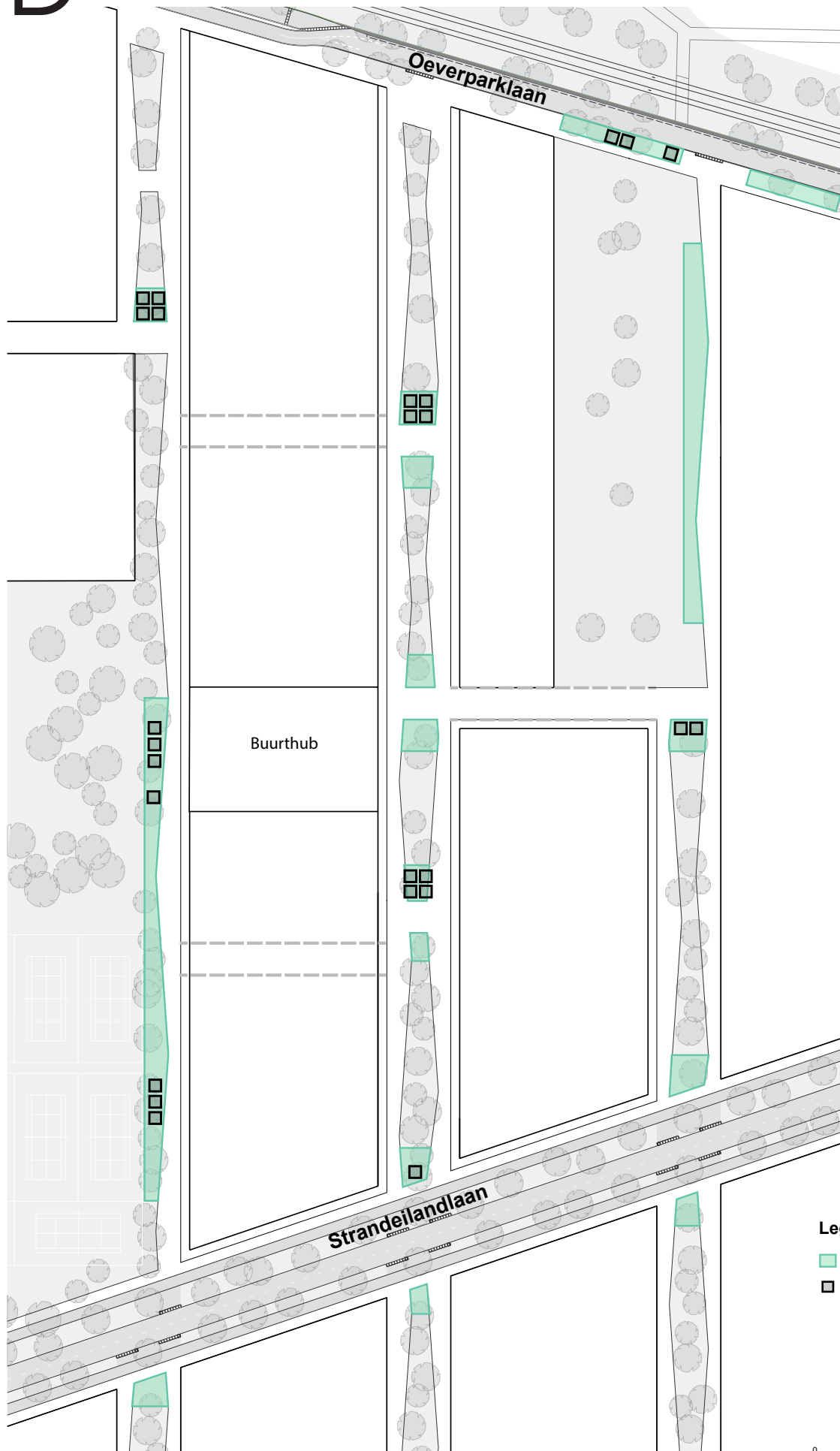
Hoogtematen van de dwarsstraten wijzigen indien deze verschuiven

C

Straatprofielen Muidenbuurt

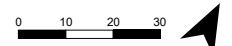


D Afval



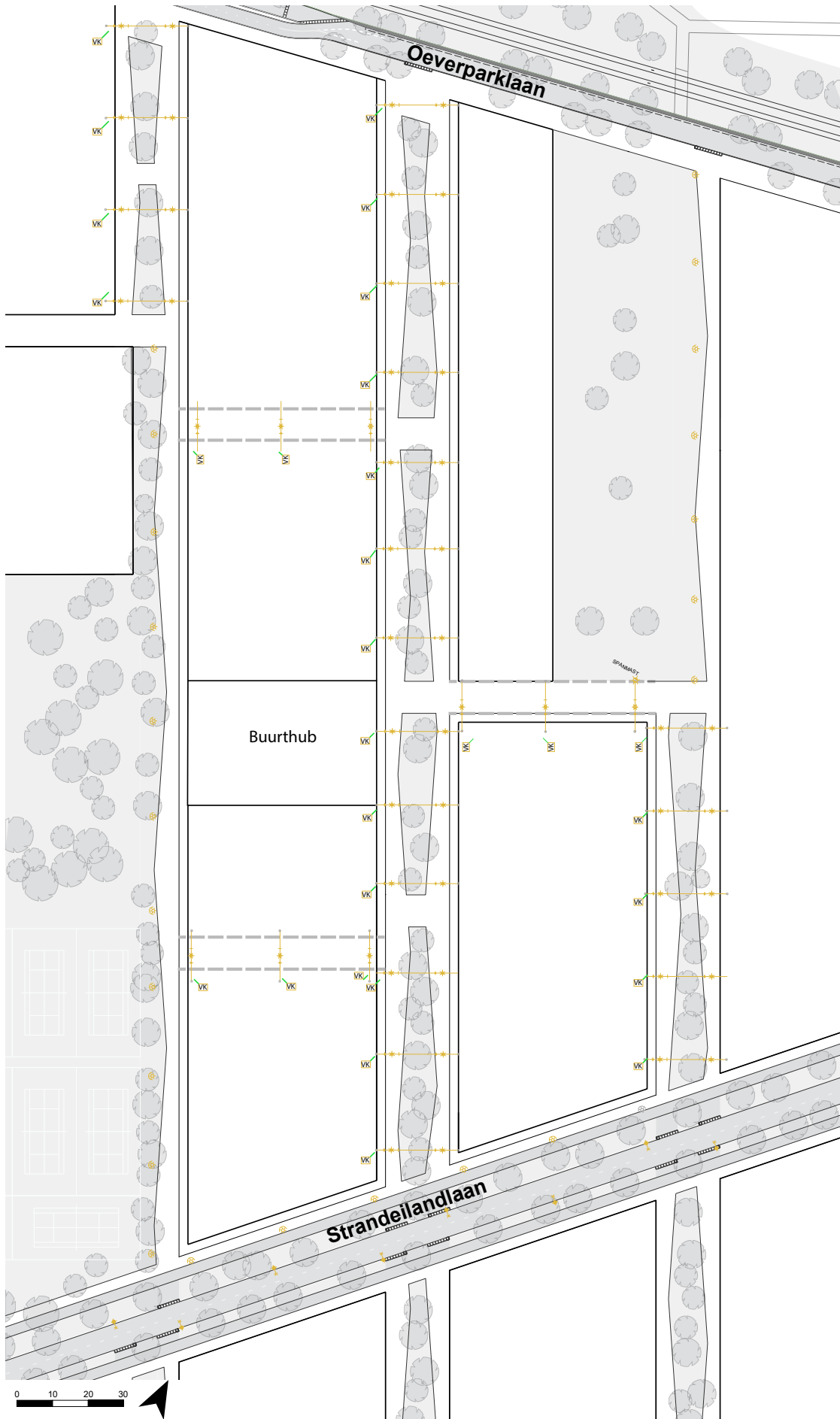
Legenda

- Ruimte reservering voor afvalcontainers
- Voorbeeld verdeling containers
 - Grofafval aanbiedlocaties 1:150
 - Restafval 1:55
 - Glas 1:250
 - Papier 1:150
 - GFT (bovengronds) 1:55
 - Textiel (bovengronds) 1:750



N.B. Normering d.d. oktober 2021. Aantallen kunnen afwijken n.a.v. nieuwe inzichten in aanpassing beleid.

E Verlichting



Legenda

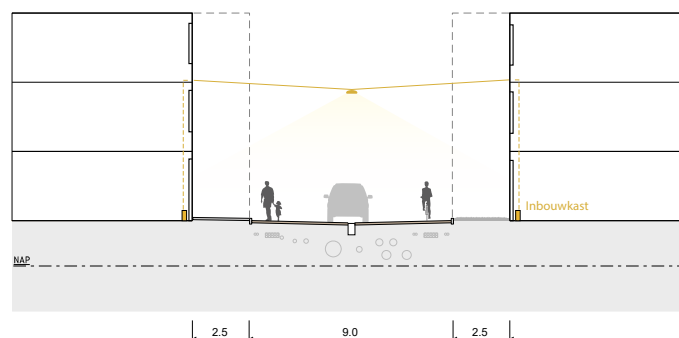
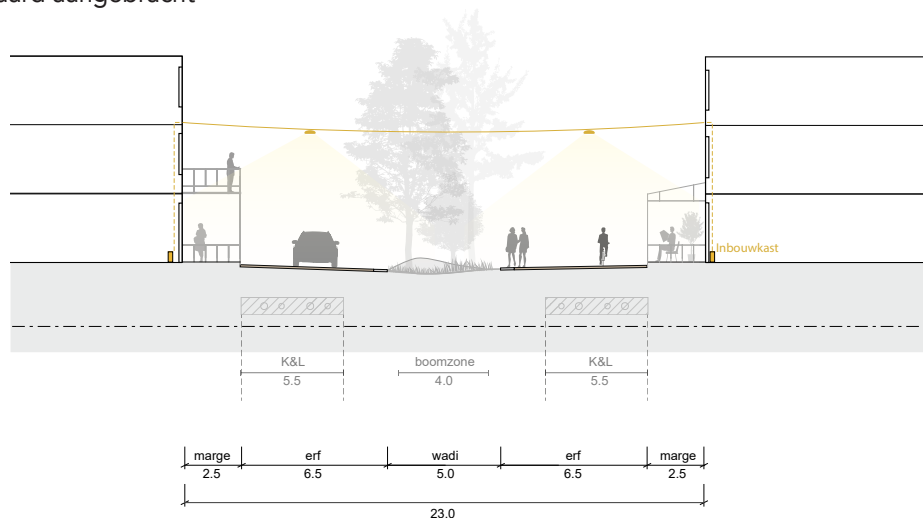
- Overspanning h=6meter
21e eeuw armatuur inc. afchermingen
- Lichtmast 4meter
Bart led armatuur met asymmetrisch optiek (21e eeuw)
- Lichtmast 8meter 21e eeuw
- Inbouwvoedingskast op ca. 2meter
- Inbouw muuranker t.b.v. overspanning op 6,5 meter
- Aantal stijgleidingen

E Verlichting

Verlichtingsplan

De afbeelding 'verlichtingsplan' geeft een weergave van de verdeling van verlichtingsarmaturen, die nodig is voor het verkrijgen van een veilig verlichte openbare ruimte. Voor de hangarmaturen is nauwe afstemming nodig tussen ontwikkelaar en het Ingenieursbureau Amsterdam.

- Hangarmaturen hebben een afstand van h.o.h. 25 meter. Enige schuifruimte is hierin mogelijk. Dit moet altijd in het groter geheel worden gezien, omdat dit effect heeft op het totale verlichtingsplan.
- Muurankers worden op 6.5 m. hoogte bevestigd
- Spanwijdte en hoogte van de kabels is altijd gelijk
- Spankabels mogen niet bereikbaar zijn vanuit woningen.
- Het heeft de voorkeur één voedingskast per stijgleiding te realiseren
- Afscherming om verblinding te voorkomen wordt standaard aangebracht



F Voorzieningen voor kabels en leidingen

Kabels en Leidingen aansluitingen en voorzieningen

In deze bijlage worden indicatief maten en eisen genoemd om de inschrijvers globaal te informeren. De exacte maatvoering en bouwkundige voorwaarden dient opgevraagd te worden bij de betreffende kabels en leidingbedrijf.

Liander aansluitingen

Houdt rekening met de aansluitcategorie en met de benodigde installatie ruimte voor Liander.

- Aansluiting tot 3x80A = huisaansluiting en valt onder kleinverbruik
- Aansluiting tot 3x250A = AC4 (grootverbruik), De klant krijgt een separate laagspanningskabel aangeboden. Er dient een aanvraag voor grootverbruik gedaan te worden.
- Aansluiting hoger dan 3x250A = AC5(a/b) grootverbruik met eigen trafo. De bouwer dient rekening te houden met een separate inkoopruimte van Liander en separate klantruimte (waar de transformator van de klant staat opgesteld). Er dient een aanvraag voor grootverbruik gedaan te worden. De binnenmaten van een inkoopruimte is circa 2,6x2,6 meter en van een klantruimte circa 4 x3 meter waarbij aan deze ruimten specifieke eisen gesteld worden door o.a. Liander.

Indien zonnepanelen direct terug voeden op het elektriciteitsnet, dan gelden ook de bovenstaande aansluitcategorieën.

Nutsvoorzieningen in de buurthub en de kavels

Genoemde specificaties gelden ten tijde van de publicatie van dit document en zijn slechts ter indicatie. U dient in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met de beheerder (VO-fase) over de actuele en aanvullende specificaties zoals exacte locatie, vormgeving en afmetingen.

Onderstaand genoemde ruimtes dienen alleen voor gebruik door de desbetreffende kabels en leidingen beheerder en dient te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte met een directe toegangsdeur aan de gevel.

Telecom Ziggo-Vodafone

Eén Fiber Wijk Centrum (FWC) voor telecom van circa 2x2,5m (hoogte circa 2,30 meter en kabeldoorvoerruimte). Deze ruimte dient bij voorkeur gerealiseerd te worden in het gebouw dat als eerste opgeleverd wordt echter kan in een maatwerkoverleg met Ziggo Vodafone ook in het 2e op te leveren gebouw aangelegd worden. Voor deze ruimte dient met Ziggo-Vodafone afspraken gemaakt te worden over bereikbaarheid (o.a. toegankelijkheid inpandig danwel een deur aan de buitengevel).

In alle gebouwen dient een inpandige dataschakelkast (een zogenaamde buddy voor 24 tot 96 aansluitingen en circa bxdxh = 0,8x0,50x2,20 meter) voor Ziggo Vodafone gefaciliteerd te worden. Deze inpandige dataschakelkast kan mogelijk vervallen indien Ziggo Vodafone een groep van 15 tot 20 huisaansluitingen kan realiseren via een handhole in de ondergrond bij de voordeur.

Telecom KPN

Eén POP ruimte voor KPN van minimaal 3x6m (gevelbreedte is 3meter, hoogte is 2,40meter en kabeldoorvoerruimte). Deze ruimte dient gerealiseerd te worden in het gebouw dat als eerste opgeleverd wordt. Naast de POP ruimte dient met KPN afgestemd te worden welke gebouwen een OAP-kast nodig hebben. Deze inpandige voorziening is circa bxdxh = 0,8x0,5x2,20 meter en kan mogelijk in alle gebouwen benodigd zijn

Liander Elektra Middenspanningsruimte

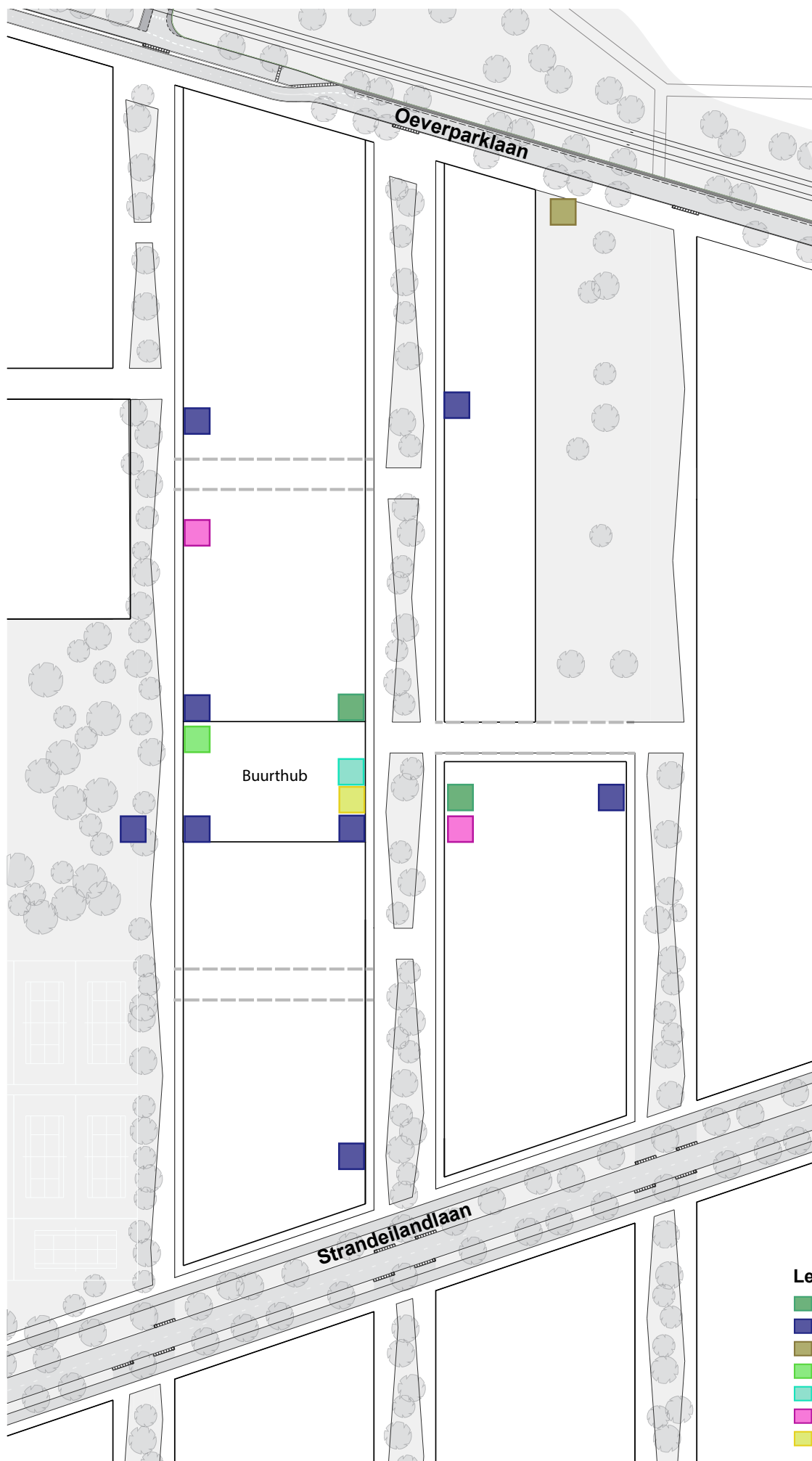
De indicatieve afmetingen van de benodigde ruimte is (= bxdxh=) 4 x 3 x 2,40 m. met een kabeldoorvoerruimte onder de vloer van circa 1 meter.

Openbare verlichtingsschakelkast

De indicatieve afmetingen van de benodigde ruimte is (=bxdxh=) 1 x 0,7 x 2,40 m. met een kabeldoorvoerruimte onder de vloer van circa 0,5 meter. Bij de eerste Liander Middenspanningsruimte dient 1 verlichtingsschakelkast geplaatst te worden.

Overige nutsvoorzieningen

Met alle kabel en leidingbedrijven dienen maatwerk afspraken gemaakt te worden met betrekking tot de benodigde ruimten voor het realiseren van huisaansluitingen.



Legenda

- Pop KPN
(1 van de 2 locaties)
- Trafo ms Liander
- Gemaal Waternet
- OAP KPN
- Schakelkast Liander
- FWC Ziggo Vodafone
- Openbare verlichting



De afmetingen van de ingetekende blokjes komen niet overeen met de werkelijke benodigde ruimte voor de voorzieningen. De locaties zijn indicatief

G Geluidhinder

Daar waar specifieke bouwaanduiding 2 is opgenomen is een dove gevel noodzakelijk indien niet aan de geluidsnormen of de vastgestelde hogere waarden kan worden voldaan. Voor de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 3' geldt dat voldaan moet worden aan de geluidsnormen of in elk geval aan de vastgestelde hogere waarden.

Daarnaast is ook bij gevels waar een hogere waarde komt te gelden een nadere onderzoeksverplichting opgenomen. Dit zorgt ervoor dat op het moment van bouw de juiste maatregelen getroffen kunnen worden om een zo goed mogelijke akoestisch situatie te realiseren.



H

Grondwaterstand

Indicatieve maatgevende hoogste grondwaterstanden



Lijst van verwijzingen en documenten

Een lijst met alle online links (alleen websites van gemeente/overheid) en documenten.

1. [Bestemmingsplan Strandeiland](#)
2. [Stedenbouwkundig plan Strandeiland](#)
3. [Kwaliteitskader voor de Architectuur](#)
4. [Plan Openbare Ruimte Strandeiland](#)
5. [Welstandsnota Schoonheid van Amsterdam](#)
6. [Nota parkeernormen auto](#), d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017;
7. [Nota Parkeernormen Fiets en Scooter](#), d.d. 19 maart 2018;
8. [Duurzaamheid aspecten gemeente Amsterdam](#)
9. [Duurzaamheid energie en aardgasvrij](#)
10. [Warmteplan Strandeiland Fase 1](#)

Documenten

11. Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen 2021
12. Notitie Demarcatie Warmte-koudevoorzieningen Strandeiland
13. Voorschriften voor Werken op Strandeiland IJburg
14. BLVC kaderplan IJburg 2 versie 2021



Gemeente Amsterdam

