



**Gemeente
Amsterdam**



Bouwenvelop

Bouwvelden M9a, M9c, M11a & M11b

Strandeiland

27 juni 2024

Colofon

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b, 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: Darius Riesener, Projectmanager Muidenbuurt, tel: (+31) 6 82 85 46 35
email: d.riesener@amsterdam.nl

Versie: 27 juni 2024

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	11
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	
2.2 Duurzaamheid	
2.3 Programma	
3 Kavelregels	13
3.1 Kavelinformatie	
3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	
3.3 Bestemmingsplan	
3.4 Openbare ruimte en omgeving	
3.5 Techniek	
3.6 Duurzaamheid	
4 Uitvoering	20
Bijlagen	21
Lijst van verwijzingen	33



Afbeelding 1: Vogelvlucht beeld van het landmaken van Strandeiland.

Inleiding

Wij presenteren u de bouwvelop voor de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b op 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 een van de grootste nieuwe woonwijken van Amsterdam. Duurzaamheid is in alle opzichten een kernwaarde voor de ontwikkeling van Strandeiland. Deze bouwvelop is voor de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b, gelegen op het zuidelijke deel van Strandeiland: de Muidenbuurt. Deze ontwikkeling is onderdeel van de buurt waar de eerste bewoners van het Strandeiland zich vestigen: zij geven het eiland zijn eerste gezicht en zijn ook degenen die als een van de eersten stappen gaan zetten in het bouwen aan een duurzame gemeenschap. De bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b zijn onderdeel van tranche 4, waarin ook twee kavels van Stadgenoot gelegen zijn.

Het programma voor deze bouwvelden betreft woningbouw met daarin vrije sector koopwoningen en middensegment huurwoningen. Verder heeft deze opgave niet-woon programma in de vorm van een kinderdagverblijf. Aan het woon- en niet-woonprogramma is een buurthub gekoppeld, waarin onder andere het parkeren van de woningen is opgelost. Voor de opgave gelden de duurzaamheidsuitgangspunten die voor Strandeiland zijn bepaald.

Deze bouwvelop geeft richting aan de ontwikkeling van de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b door het stellen van ruimtelijke-, duurzaamheids- en programmatische ambities die passen en aansluiten bij de kenmerken en sfeer van de Muidenbuurt. De ambities op het gebied van groen en natuurinclusief bouwen in de Muidenbuurt zijn groot. Door nu de juiste keuzes te maken wordt de Muidenbuurt op termijn een groene biodiverse omgeving waar je prettig kunt wonen, verblijven en werken. Er wordt speciale aandacht gevraagd voor het integraal natuurinclusief ontwikkelen van de bouwvelden. Het streven is om zoveel mogelijk functies die nodig zijn voor een duurzaam medegebruik van flora en fauna te integreren. Denk aan de beschikbaarheid van voedsel, verblijf- en nestplekken, veilige en rustige plekken en het maken van groene verbindingen met de omgeving. Op deze manier zorgen we voor een robuust systeem en versterken we de biodiversiteit.

Deze bouwvelop is het toetsdocument bij de beoordeling van de tenderuitvraag voor ontwikkelaars en tevens het toetsdocument in de bouwplanfase (SO/VO/DO).



Afbeelding 2: de vierde tranche (in rood) in de context van IJburg.

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 onderdeel van IJburg is Strandeiland ‘te gast’ in het IJmeer en wordt Strandeiland als een groenblauwe woonmilieu in het IJmeer gerealiseerd.

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 IJsselmeer en Markermeer. 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 de bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b is er ruimte voor zelfbouw en wordt er sociale woningbouw ontwikkeld door een drietal sociale

woningbouwcorporaties.

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 een 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. 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 langzaam verkeersbruggen. Voor beide buurten geldt ook dat het landschap leidend is, het is de ‘drager’ voor het ontwerp.

De Muidenbuurt

De sfeer in de Muidenbuurt is ontspannen met een patchwork aan architectuurstijlen en voor de bebouwing een overwegend licht kleurenpalet. Een sterke relatie tussen het omliggende landschap 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’. Zij dragen daarmee bij aan de levendige erven in de Muidenbuurt. Daarnaast hebben de margestroken een sociale functie. De Muidenbuurt kent een mate van collectiviteit, zoals met de buurthub, maar ook in het gebruik van de binnentuinen.

Muidenbuurtkavels tussen de parken

De bouwvelden M9a, M9c, M11a en M11b zijn typische bouwvelden in de Muidenbuurt. De ligging van de bouwvelden is opvallend. De bouwvelden grenzen aan verschillende parken en hebben een verbindende factor in de groen- en ecologische structuur van de Muidenbuurt. Deze bouwvelden maken duidelijk onderdeel uit van het ontspannen karakter van de Muidenbuurt.

Aan de noordzijde grenzen de bouwvelden aan de Oeverparklaan, waar het Oeverpark onderdeel van

is. Het Oeverpark sluit aan op de groene inrichting van de Muidenbuurt. Het park loopt in glooiende vorm over in het water. Het Oeverpark wordt voorzien van een natuurvriendelijke inrichting. Hier wisselen ondieptes, zachte natuurvriendelijke oevers en rieteilandjes elkaar af. Door dit park loopt de IJ-tram. Aan de zuidkant grenzen de bouwvelden aan de ruim opgezette Strandeilandlaan. Bouwveld M9a grenst direct aan het groene Allen Ginsbergplantsoen.

Aan de overzijde van de Strandeilandlaan ligt het Tagorepark, een park waarin ruimte is voor verschillende soorten urban sports. Ten oosten van M11a is een reservering opgenomen voor een maatschappelijke voorziening, waarbij op dit moment de aanname is dat hier een basisschool (mogelijk een locatie voor speciaal onderwijs) zal komen. Het is nog onduidelijk wanneer de definitieve invulling bekend zal zijn. Als tijdelijke invulling zal op dit bouwveld een parkeerplaats worden aangelegd ten behoeve van bezoekers van het Tijdelijk Buurt- en Sportpark, parkeren t.b.v. de bouw en mogelijk voor de woningen op de bouwvelden van Stadgenoot (tot moment van oplevering van de buurthub).

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 er toegang is tot gedeelde voertuigen. Verspreid over het eiland komen circa 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

De Muidenbuurt is een woonbuurt met een open, groen, ecologisch en duurzaam karakter en kent een sterke relatie met het landschap. Karakteristiek voor de Muidenbuurt is 'de hoge rug' die in lengterichting door de buurt loopt. De hoofdstraat in de Muidenbuurt is de Strandeilandlaan. Deze volgt de hoge rug en wordt beplant met bomen in een los patroon. Dwars over deze rug lopen de woonstraten af naar het water. De bouwvelden hebben een noordzuid oriëntatie en strekken zich tussen de straten. 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 wat de ecologische betekenis vergroot en de Muidenbuurt je het gevoel geeft van 'wonen in de luwte aan het landschap'.

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. Voor de Muidenbuurt wordt dieper op het ontwerp van de openbare ruimte ingegaan in het Voorlopig Ontwerp (VO) Openbare Ruimte Muidenbuurt.

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 – 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 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 woningbouwdifferentiatie is 40 procent sociale huur, 25 procent middensegment en 35 procent vrije sector, waarbij de woningen in een grofmazige mix over de bouwvelden op Strandeiland zijn verdeeld. De woningbouwdifferentiatie geldt niet op kavelniveau. 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. Er komen op het eiland parkeerplaatsen voor mindervaliden. Bewoners en werknemers van voorzieningen parkeren in de daarvoor bestemde buurthubs, waarvan er één onderdeel is van deze bouwenvelop. De bewoners van de sociale huurwoningen op kavels M11b en M13b parkeren ook in deze buurthub. Voor de sociale huurwoningen geldt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per woning.

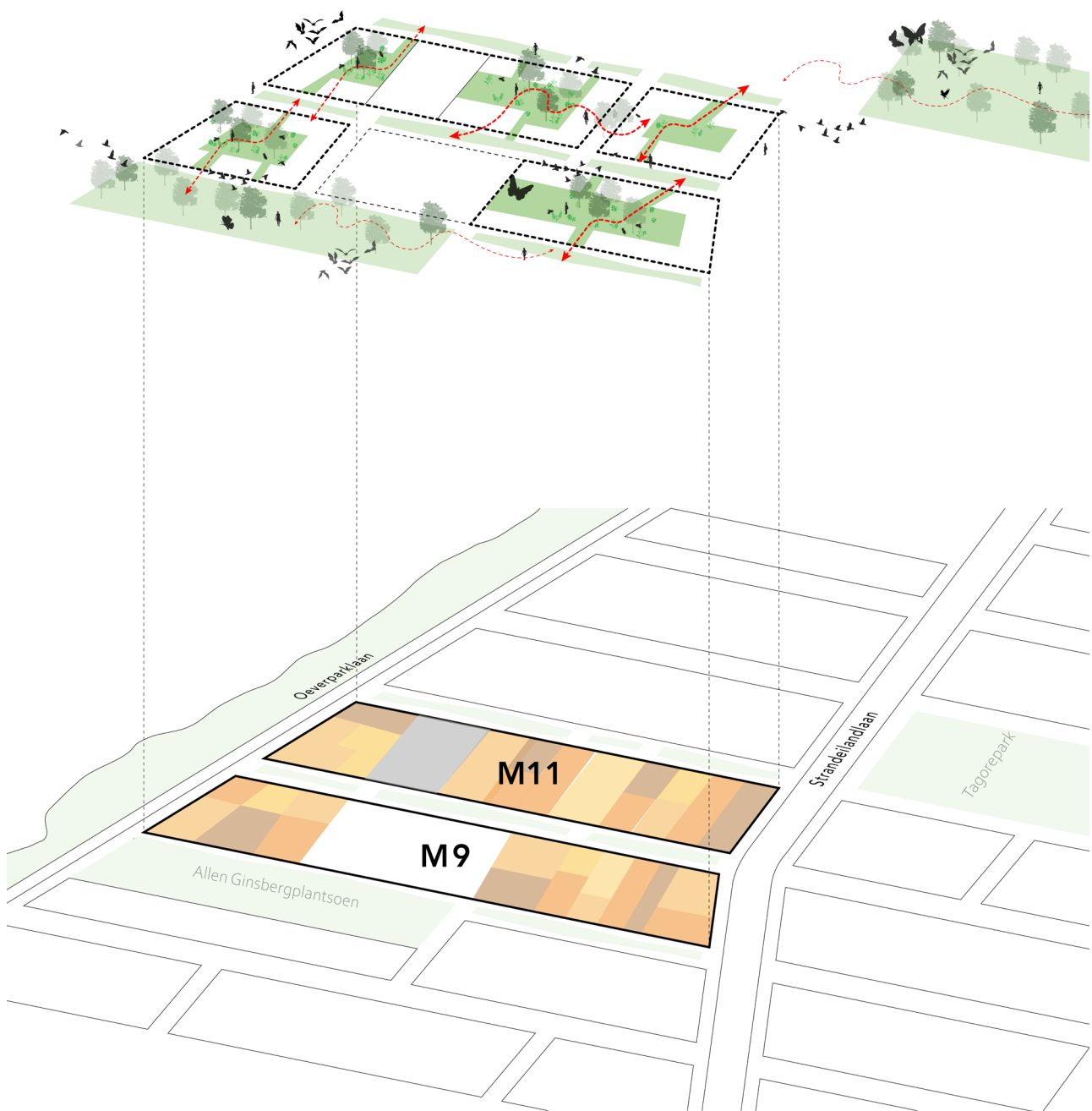
1.7 Juridisch-planologisch kader

Voor de ontwikkeling van Strandeiland is een bestemmingsplan opgesteld (zie ruimtelijkeplannen.nl). Dit bestemmingsplan 'IJburg 2e fase - Strandeiland' is op 11 november 2021 door de Raad vastgesteld en op 16 november 2022 onherroepelijk geworden. Dit nieuwe bestemmingsplan is 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: Uitleg bouwvelden binnen tranche 4. In rood de tender bouwvelden. Vastgestelde Stedenbouwkundige Plankaart dateert uit 2019.



Afbeelding 4: Schematische weergave van ruimtelijke ambities. Dit is een principe tekening.

2 Ambities

Voor deze ontwikkeling staan meerdere ambities centraal. Deze ambities hebben betrekking op ruimtelijke kwaliteit, programma en duurzaamheid en zijn onderdeel van de verschillende kenmerken van de Muidenbuurt. De bewoners van Strandeiland delen het eiland met ander leven en daarom moet er zorg worden gedragen voor het versterken van de biodiversiteit. Een goede verkaveling met een goede kwalitatieve groene inrichting, passend binnen de Muidenbuurt, dient meerdere ambities en zorgt voor een prettige leefomgeving voor plant, dier en mens. Daarnaast helpt dit voorkomen van hittestress, wateroverlast en droogte. Behalve dat de biodiversiteit binnen de ontwikkeling wordt versterkt, is de ambitie ook om bij te dragen aan klimaatambities en een prettige, gezonde en leefomgeving.

Binnen deze uitvraag wordt extra aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen waarbij de ecologische verbindingen en interacties tussen de bouwvelden en de omliggende groene, natuurlijke parken en wadi's en de ruimtelijke invulling bijdraagt aan natuurinclusiviteit. Dit komt terug in verschillende schaalniveaus. Duurzaamheid vergroot de kwaliteit van de leefomgeving in en om de bebouwing.

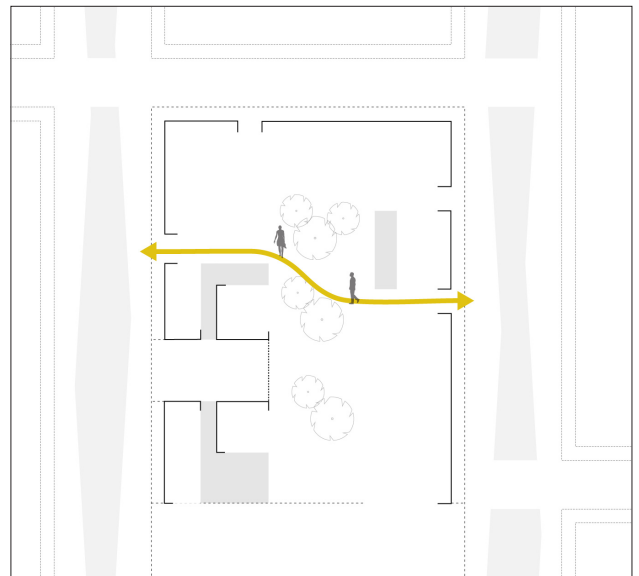
Verschillende duurzaamheidsthema's worden daarom integraal meegenomen in het ontwerp. De Muidenbuurt biedt de ruimte om opgaven in samenhang te beschouwen en biedt kansen om meerdere complexe opgaven tegelijk op te lossen. De duurzaamheidsimpact op de lange termijn dient het uitgangspunt voor het ontwerp te zijn.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

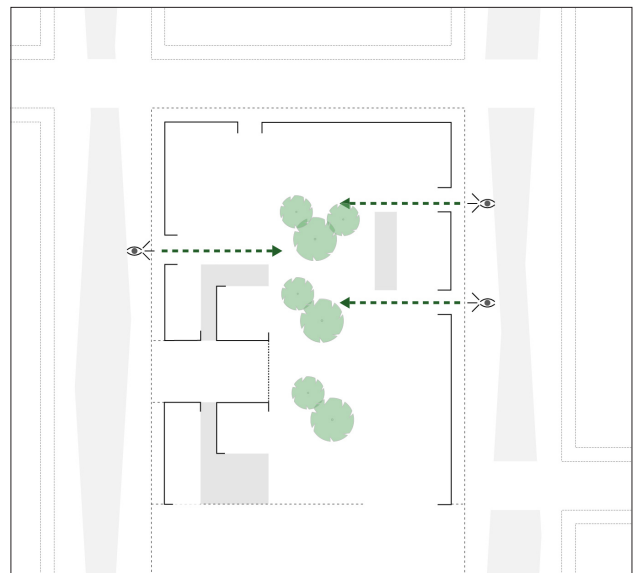
Vanuit ruimtelijke kwaliteit worden twee ambities gesteld waardoor de ontwikkeling past binnen de Muidenbuurt.

Verkaveling, patchwork en architectuur

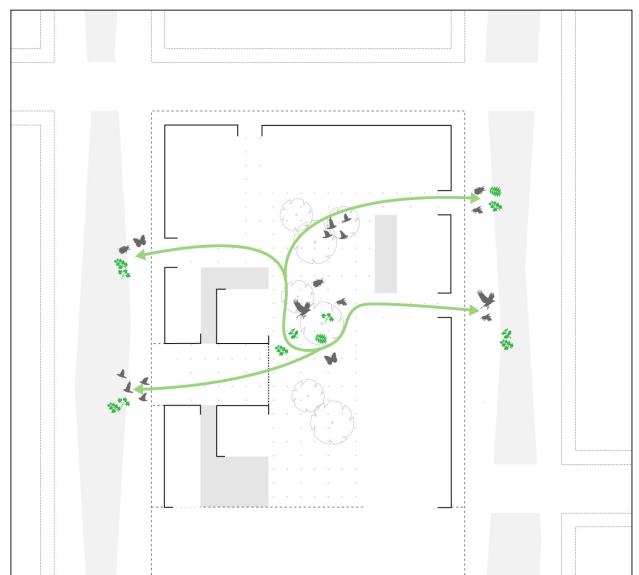
De ambitie is een ontwerp, waarbij de verkaveling dient als vanzelfsprekende basis, voor een stedenbouwkundige en architectonische compositie die aansluit op de karakteristieken van de Muidenbuurt. Het is hierbij belangrijk dat een patchwork ontstaat van losstaande, zelfstandige gebouweenheden, variërend in korrelgrootte, typologie en architectuurstijlen. De gebouwen hebben een eigen adres en een eigen entree. Kwalitatieve hoekoplossingen worden voorgesteld, waarmee (blinde) zijgevels aan de openbare ruimte wordt voorkomen. Er wordt tevens aandacht gevraagd voor kwalitatief goede architectuur en hoe dit past binnen de Muidenbuurt.



Fysieke doorwaadbaarheid



Visuele doorwaadbaarheid



Ecologische doorwaadbaarheid

Afbeelding 5: Schematische weergave van ruimtelijke ambitie doorwaadbaarheid. Dit zijn principe schemas.

Inpassing groen en landschap

De ambitie is een architectuur waarbij het wonen verbonden is met de openbare ruimte. De ruimtelijke uitwerking reageert op de omliggende landschappelijke ruimtelijke context. Dit vraagt om vanzelfsprekende en robuust ontworpen overgangen tussen privé (de margestrook) en openbaar en privétuin en gedeelde binnentuinen. Het doel is dat de aansluiting van de gebouwen - waarbij de interactie tussen binnen en buiten, privé en openbaar en privé en collectief zowel ruimtelijk als in materiaal - optimaal, robuust en vanzelfsprekend ingericht wordt. De margestrook is vooral ook een architectonische opgave en is onderdeel van de architectuur van desbetreffende gebouw en versterkt daardoor het zelfstandige karakter van dat gebouw. Denk aan een lichte constructie en bij voorkeur opengewerkt. Het ontwerp richt zich op buiten leven, in contact met de natuur.

De inrichting van de collectieve binnentuinen draagt bij aan een optimale woonkwaliteit voor de bewoners van de aanliggende woningen door vanzelfsprekende overgangen tussen de compacte privé buitenruimtes en de collectieve tuin en is landschappelijk ingericht. Het landschap vloeit door de blokken heen en zorgt voor een open, doorwaadbare structuur, zowel fysiek, ecologisch en visueel. Het landschap dat de bouwvelden binnendringt openbaart zich in groene, waardevolle, collectieve binnenterreinen die bijdragen aan een goede balans in inrichting voor zowel mens als dier. Het groen kent variatie aan beplantingstypen en grootte van bomen. De beplanting draagt bij aan de biodiversiteit in de wijk. Het ontwerp van de collectieve binnentuinen is een landschappelijke opgave.

Er dient aandacht te worden besteed aan de integratie en de vertaling van de natuurinclusieve oplossingen binnen de gevraagde ruimtelijke kwaliteiten. De natuurinclusieve maatregelen zijn een vanzelfsprekend onderdeel van zowel de architectuur en het landschapsonderwerp. De implementatie van de ontwerpelementen speelt hier een belangrijke rol bij het faciliteren van een leefbare plek voor de beoogde doelsoorten. Ook de balans tussen ruimte voor natuur en ruimte voor toekomstige bewoners vraagt expliciete aandacht.

2.2 Duurzaamheid

Natuurinclusief bouwen

Voor deze uitvraag zijn vanuit ecologisch perspectief verschillende doelsoorten bepaald. Deze soorten worden als goed passend en kansrijk beschouwd voor dit gebied. Het gaat om de volgende soorten:

- de huismus
- de huiswaluw en boerenwaluw
- de dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis
- de egel.

Inschrijvers worden uitgedaagd om met hun ontwerp zo veel mogelijk bij te dragen aan het lokale ecosysteem met aandacht voor de benoemde doelsoorten en de 6V's (voedsel, variatie, voortplanting, veiligheid, verbinding en verduistering) en bij te dragen aan de toekomstbestendigheid van de stad.

Energieprestatie

Inschrijvers worden uitgedaagd om zo energiezuinig mogelijke gebouwen te realiseren waarin de duurzame energieproductie op de gebouwen minimaal gelijk staat tot de gebouwgebonden en gebruikergebonden energieverbruik ('nul op de meter'). Dit vertaalt zich naar BENG waarden die beter of gelijk zijn aan :

- BENG1 < 60
- BENG2 < -15
- BENG3 ≤ 135%

Circulair bouwen

Inschrijvers worden uitgedaagd om zoveel mogelijk te kiezen voor duurzame, hergebruikte en biobased materialen met een lage milieu impact. De Gemeente Amsterdam daagt uit op de materiaalgebonden CO2 uitstoot en sluit daarmee aan op "[Het Nieuwe Normaal](#)" en "Paris Proof". De opzet en organisatie van het gebouw dragen bij aan de toekomstbestendigheid in relatie tot demontabel en adaptief bouwen.

2.3 Programma

Woonprogramma

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

Er wordt uitgedaagd op toekomstbestendig en flexibele woningplaattegronden voor iedere vorm van het gezin zodat de woning kan meebewegen met de levensloop van ouders en kinderen.

Buurthub

De ambitie is om van de buurthub meer te maken dan een plek waar parkeren en deelmobiliteit wordt opgelost. Hoe dragen diversie functies bij aan het buurtgevoel. Gezocht wordt naar een plek voor parkeren en deelmobiliteit, waarnaast ook ruimte is voor aanvullend programma dat uitnodigt tot ontmoeting. De wens is dat bij de inrichting van de buurthub deelvoertuigen dichterbij de ingang gesitueerd zijn dan privé bezit. Hierbij stimuleert de ordening van de hub schone(re) vormen van mobiliteit.

3 Kavelregels

3.1 Kavelinformatie M9 en M11

Kaveloppervlakte M9a (incl. margestrook): 3419m²
Kaveloppervlakte M9c (incl. margestrook): 5615m²
Kaveloppervlakte M11a (incl. margestrook): 7593m²
Kaveloppervlakte M11b (incl. margestrook): 3350m²

Minimaal Bruto vloeroppervlak (BVO): 21.545m²
(inclusief kinderdagverblijf, exclusief buurthub)
Minimaal Bruto vloeroppervlak wonen: 21.200m²

Programma

Woonprogramma

- Er kunnen maximaal 190 woningen gerealiseerd worden. Het gaat hier om een mix van grondgebonden woningen en appartementen.
- Het percentage middensegment huurwoningen ligt tussen 40% en 50%. Het percentage vrijesectorwoningen ligt tussen 60% en 40%.
- Voor vrije sector geldt een minimale woninggrootte van 40 m² GO (conform NEN 2580).
- Voor middeldure huurwoningen geldt een minimale oppervlakte van 70 m² GO en hebben minimaal 2-3 kamers (conform NEN 2580).
- 10% van het middeldure huurprogramma mag afwijken van de hierboven gestelde oppervlakte van 70m² GO. Het minimum hierbij is 40m² GO (conform NEN 2580).

Niet-woonprogramma

- Kinderdagverblijf; minimaal 345 - maximaal 1000 m² BVO (minimaal 2 á 3 en maximaal 6 groepen) en minimaal 150 m² - maximaal 300m² (wettelijk verplichte) buitenruimte op maaiveldniveau (3m² per kind).
- Op de overige kavels zijn andere functies dan wonen beperkt toegestaan, als deze een directe relatie hebben met het woonconcept en meerwaarde opleveren voor de buurt.

Programma buurthub

De buurthub is onderdeel van de tender. Naast mobiliteit voor bewoners en werknemers van commerciële en maatschappelijke voorzieningen, voorziet de buurthub in extra programma en deelmobiliteit.

- Voor auto parkeernormen geldt "Nota Parkeernormen Auto" van gemeente Amsterdam. Onderdeel van deze ontwikkeling is ook de parkeerbehoefte voor de sociale woningbouw van Stadgenoot. Hiervan is de norm minimaal 0,2 pp/per woning.
- Minimale norm voor deelmobiliteit in de hub is 1 parkeerplaats voor deelauto per 25 woningen, + 10% van totale oppervlak voor overige vormen van deelmobiliteit.
- De buurthub voorziet in een stalling voor fietsen voor bewoners die overstappen naar andere modaliteiten zoals auto, scooter of deelmobiliteit. Van de fietsparkeerplekken moet minimaal 25%

geschikt zijn voor bijzondere fietsen zoals bak-en/of elektrische fietsen of scootmobielen.

- In de plint is ruimte voor kleine buurtondersteunende niet-woonfuncties zoals consument-verzorgende dienstverlening en horeca, niet zijnde detailhandel, bedrijf, kantoor, horeca II (nachtzaak) en Horeca V (hotel). Grotere voorzieningen, zoals een sportschool, zijn bespreekbaar op hogere bouwlagen. De invulling moet passend zijn binnen het vigerende bestemmingsplan.

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Kavelkaart

De kavelkaart (afb 7, p14) laat de ruimtelijke regels zien die gesteld worden voor de hele ontwikkeling. De vorm en indeling van het binnenterrein is vrij in te delen.

Bouwhoogte

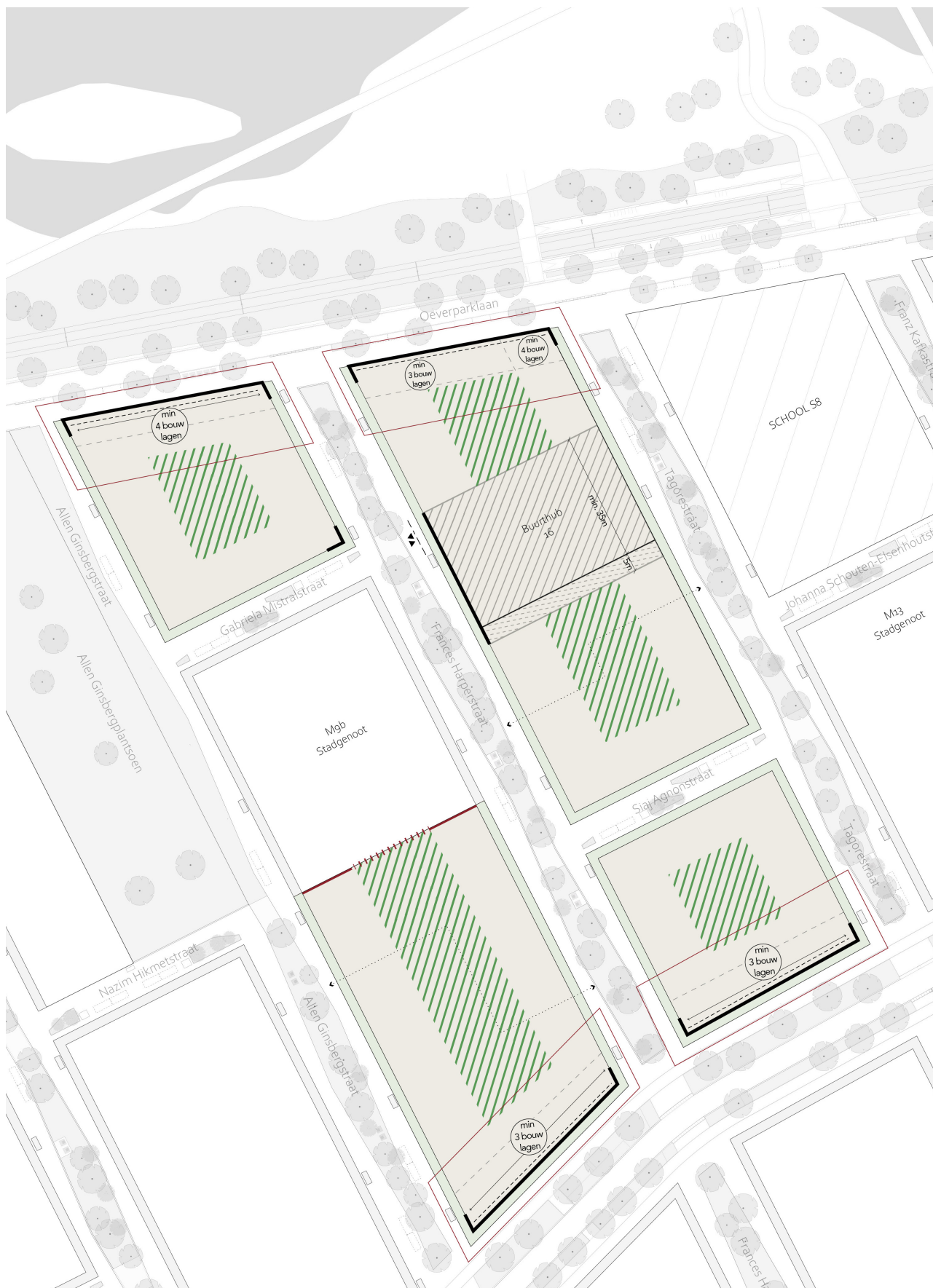
De minimale bouwhoogte is 2 bouwlagen voor woongebouwen. Aan de Strandeilandlaan en Oeverparklaan is de minimale bouwhoogtes 3 of 4 bouwlagen. De grens tussen de verschillende bouwhoogtes is weergegeven in de kavelkaart (Afb.8). Deze grens is indicatief, maar geeft wel richting. De koppen aan de Oeverparklaan bestaan uit ten minste 2 korrels per bouwveld. Deze korrels verschillen ten minste 1 bouwlaag ten opzichte van elkaar. Maximaal mag er 7 bouwlagen gebouwd worden. Dit is lager dan het bestemmingsplan mogelijk maakt. Fietsparkeren kan 1 laags worden opgelost, wanneer het past binnen de architectuur van desbetreffend gebouweenheid of kwalitatief is ontworpen.

De buurthub heeft een minimale bouwhoogte van 3 bouwlagen.

Open bouwblok

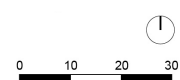
De ontwikkeling is onderdeel van de Muidenbuurt met zijn doorwaadbare blokken. De bebouwing staat als het ware los op het bouwveld en is geen gesloten bouwblok. Elke gebouweenheid heeft een maximale lengte van ca. 35 meter.

Bouwvelden M9b en M11a zijn langer dan 75 meter. Daarom dient er een openbare of openbaar toegankelijke route te worden gerealiseerd (zie kavelkaart). De ontwikkelaar heeft de mogelijkheid om een beperkt deel van de 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 Muidenbuurt.



Legenda

- | | | |
|--|--|--|
| Bebouwingsvlak min 2 - max 7 bouwlagen | Eventuele binnenterrein afscheiding | Grens verschillende min. bouwhoogte (indicatief) |
| Margestrook | minimale bouwhoogte | Fietsparkerenzones in openbare ruimte |
| Binnenterrein (vorm vrij te bepalen) | Verplichte openbaar toegankelijke route locatie nader te bepalen | Geluidshinderzones (zie bijlageJ) |
| Hoge plint van min. 3,5 m | Auto in- en uitgang buurthub | |
| Verplicht op rooilijn bouwen | 5m marge voor uitbreiding buurthub | |
| Verplicht op erfgrans bouwen | | |



Afbeelding 6: Kavelkaart totale situatie.

Plint

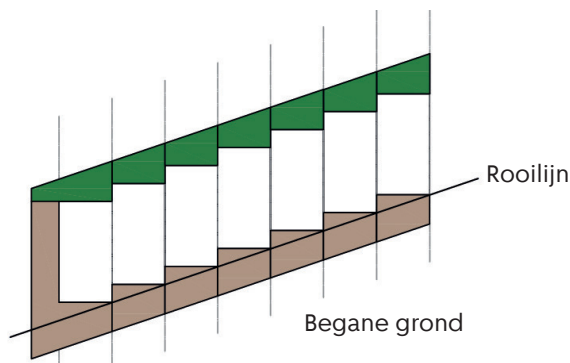
Aan de Oeverparklaan en Strandeilandlaan is een hoge plint verplicht. Ook de buurthub heeft een hoge plint. De minimale bruto plintheogte is 3,5m. Dit geldt voor de gehele gebouweenheid.

Hoekoplossing

Hoeken hebben een hoogwaardige overhoekse geveluitwerking, zowel in de plint als op de hoger gelegen verdiepingen. Dit geldt ook voor de zijgevel grenzend op Stadgenoot kavel. Hoeken aan de Strandeilandlaan, Oeverparklaan en Gabriela Mistralstraat-Frances Harperstraat worden verplicht bebouwd.

Rooilijn

Bebouwing aan de Oeverparklaan staat volledig in de rooilijn. Ondergeschikte uitkragingen en terugliggingen zijn toegestaan. Aan de Strandeilandlaan staat het gebouw in zijn verschijningsvorm in de rooilijn. Het is mogelijk om getrapt aan te sluiten op de rooilijn.



Afbeelding 7: Schematische weergave rooilijn oplossing Strandeilandlaan.

Entrees

Entrees van de woningen zijn zoveel mogelijk gesitueerd aan de straat. Dit geldt ook voor appartementen op de begane grond. De gebouweenheden hebben een duidelijk adres aan de straat dat vanzelfsprekend onderdeel uitmaakt van de architectuur van het desbetreffende gebouw. Let op: in de openbare ruimte zijn fietsparkeerzones direct tegen de margestrook aan gepositioneerd. Deze kunnen niet worden verschoven. Houd hier rekening mee met het ontwerpen van de entrees van woningen.

Margestrook

De bouwvelden hebben een margestrook van 2,5m diep. De margestrook is de overgang tussen openbare ruimte en privé en is uitgegeven grond. De margestrook bij woningbouw wordt ingericht als (overdekte) buitenruimte. In de margestroken zijn met name veranda's een beeldbepalend onderdeel, maar andere vormen zoals tuinen, trappen of balkons zijn ook mogelijk. De inrichting is afwisselend en integraal onderdeel van de architectuur, waarbij rekening gehouden wordt met natuurinclusiviteit. Elke korrel/gebouweenheid heeft een eigen margestrook ontwerp. De margestrook wordt op een robuuste manier afgekaderd aan de erfzijde. Waar de margestrook grenst aan een zijkant van een gebouw, dient dit architectonisch goed overtuigend ontworpen te worden.



Legenda

- Minimale plintheogte van 3,5m bruto
- Minimale plintheogte van 3,5m bruto alleen bij vergroten van buurthub

Afbeelding 8: Schematische weergave van de minimale plintheogte.

Nutsvoorzieningen

Alle nutsvoorzieningen, van middenspanningsruimten tot gevelkasten t.b.v. telecom, dienen in pandig opgelost te worden. Ze zijn een integraal onderdeel van de architectuur. Zie bijlage G (p28-29) voor locaties en technische specificaties. Bij de plaatsing van de trafo's dient rekening te worden gehouden met woningen op aangrenzende kavels. Inpassing dient plaats te vinden binnen de schuifruimte weergegeven in bijlage G (p28-29).

Binnenterrein

Binnentuinen zijn grotendeels collectief met een kleine privé buitenruimte. De overgangen tussen privé en openbaar zijn landschappelijk vormgegeven. Tussen de privé buitenruimten zijn afscheidingen nodig om privacy te waarborgen. De binnentuin staat in de volle grond en dient voor meer dan de helft groen te worden ingericht, heeft een ecologische meerwaarde en is ingericht met duurzame materialen. De beplanting heeft een herkenbare relatie en vloeiende overgang met die van de margestroken en openbare ruimte.

Het binnenterrein wordt in erfpacht uitgegeven en is openbaar toegankelijk. De inrichting en eventuele afscheiding van de binnentuin van kavel M9a dient met de landschapsarchitect van Stadgenoot te worden afgestemd. Voor verdere regels over afscheidingen zie *Uitgangspuntendocument Binnenterreinen Muidenbuurt*.

Fiets- en scooterparkeren

Fiets- en scooterparkeren moet in pandig worden opgelost en goed bereikbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Fietsparkeren voor appartementengebouwen is onderdeel van desbetreffend gebouw en architectuur. De stalling moet comfort bieden in gebruik van de (vaak zwaardere) e-fiets en daar rekening mee houden in het ontwerp. Zie voor aantallen de Nota "Parkeernormen fiets en scooter", d.d. 19 maart 2018.

Bergingen

Bergingen worden in pandig opgelost in het hoofdvolume. Rijwoningen kunnen een gezamenlijke fietsoplossing hebben mits het onderdeel is van de architectuur van het gebouw. Losse individuele bergingen in het binnenhof of binnentuin zijn niet toegestaan.

Kinderdagverblijf

De locatie van het kinderdagverblijf is vrij in te passen. Er zijn 2 locaties waar het kinderdagverblijf niet gesitueerd kan worden in verband met aanrijroutes van en naar de hub. Dit vanwege veiligheidsredenen. Het kinderdagverblijf is 2 bouwlagen hoog, is grondgebonden en geconcentreerd op één locatie. Hierbij is het mogelijk om woonlagen boven het kinderdagverblijf te realiseren. Verder is het mogelijk om het kinderdagverblijf te combineren met de buurthub, mits in de plint gelegen en adaptief is ontworpen. Daarnaast is het van belang dat de buitenruimte van het kinderdagverblijf op een natuurlijke wijze is afgeschermd van de collectieve binnentuin. Het is mogelijk om de buitenruimte van het kinderdagverblijf te laten grenzen aan de openbare ruimte, mits op een goede manier ingepast. Mocht de buitenruimte aan het erf grenzen, dan dient er een afscheiding te zijn op de rooilijn. De margestrook wordt dan als groenebufferzone ingericht. Fietsparkeren voor de medewerkers wordt in pandig, op eigen terrein opgelost. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte.

Buurthub

Voor de buurthub is een locatie bepaald. De footprint van de buurthub is in de breedte (straatzijde): minimaal 35 en maximaal 40m en in de lengte (blokdiepte): 53m. De in- en uitrit is gelegen aan de Frances Harperstraat en ligt direct tegenover de Gabriela Mistralstraat. De buurthub heeft minimaal twee voet-

gangersentrees, deze zijn duidelijk zichtbaar vanaf de straat. Parkeren op het dak is niet toegestaan. Bij het ontwerp van de buurthub dient rekening gehouden te worden met lichthinder vanuit de hub en rijdende auto's.

Duurzaamheidsmaatregelen

Duurzaamheidsoplossingen en installaties zijn integraal onderdeel van de architectuur. Zie hiervoor het Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland.

3.3 Bestemmingsplan

Zie het bestemmingsplan voor de mogelijkheden ten aanzien van de niet-woonfuncties. De maximale bouwhoogte is ten opzichte van het bestemmingsplan verlaagd.

Geluidshinder

In bijlage J worden locaties weergegeven waar geluidshinder op kan treden. Onderzoek moet aantonen of hier geluidswerende maatregelen en/of dove gevels moeten worden gerealiseerd.

3.4 Openbare ruimte en omgeving

Fietsparkeerzones

In de openbare ruimte worden fietsparkeerzones gerealiseerd voor het parkeren van de fiets van bezoekers. Deze vakken zijn weergegeven in de kavelkaart. De locaties kunnen niet worden gewijzigd.

Verlichting

In de straten worden lichtmasten in de groene zone van de wadi, naast de straat geplaatst. Op de Strandeilandlaan en Oeverparklaan worden ook lichtmasten geplaatst. Zie bijlage H.



Afbeelding 9: Verschillende mogelijkheden hoe het kinderdagverblijf ingepast kan worden.

Glooiend maaiveld irt vloerpeil

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 (min. +2cm). De dorpel ligt altijd hoger dan de aangrenzende erfpachthoogte. Eventuele hoogteverschillen dienen op eigen terrein, in de margestrook of in het gebouw te worden opgelost. De architect dient bij het VO inzichtelijk te maken hoe wordt omgegaan met deze verschillende maaiveldhoogtes en wat de consequenties zijn voor de architectuur.

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 I 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 en deels in de dwarsstraten.

Gedurende 13 weken voor oplevering moet een gebouw steigervrij zijn. In deze periode worden de huisaansluitingen en de overige kabel- en leidingdistributietracés in de straten 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, de Oeverparklaan en de Strandeilandlaan en indien nodig in de dwarsstraten rond de kavels. Alleen vanuit deze straten kunnen huisaansluitingen worden gerealiseerd. Indien woningen of niet-woonprogramma 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 en/of het niet-woonprogramma 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). De 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 niet dieper is dan -1,00 N.A.P. en geen negatieve invloed op de grondwaterstand heeft en deze niet dieper steekt dan -1,00 N.A.P.

Liander Elektra

Er dient rekening te worden gehouden met de juiste aansluitingen voor elektra. Zie bijlage H voor de aansluitcategorieën. 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

Vuilwaterriolering

Er wordt een traditioneel DWA-riool aangelegd waar de kavels op aan kunnen sluiten. 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](#).

Hemelwater

Waterneutrale kavel: De kavel dient waterneutraal ingericht te worden. Dit betekent dat:

- De kavel dient minimaal een bui van 60 millimeter (60 l/m² kaveloppervlak) in een uur kunnen verwerken op eigen terrein. 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 l/m²/uur kan worden verwerkt.
- Waarbij de waterbergingsvoorziening na 60 uur leeg en beschikbaar moet zijn voor de volgende bui.
- Opgevangen hemelwater dient lokaal verwerkt te worden op de kavel. De verwerking van dit hemelwater kan plaatsvinden door een infiltratiesysteem en/of hergebruiksysteem met voldoende capaciteit op de eigen kavel te realiseren.

- Indien niet wordt gekozen voor hergebruik wordt in de buitenruimte een infiltratievoorziening aangelegd. Deze heeft de capaciteit om de bui van 60 l/m² te infiltreren. De voorzieningen blijven bereikbaar voor beheer en onderhoud
- Bij een bui groter dan 60 liter/m²/uur, mag het overschot worden afgevoerd naar openbare ruimte.
- Indien water wordt hergebruikt is er een minimale waterberging van 90 l/m². De waterberging is na 60 uur voor minimaal 33% leeg en na 14 dagen voor tenminste 66% leeg.
- In de margestrook kunnen infiltratieputten worden aangebracht voor kleine oppervlaktes, zoals balkons aan de buitenzijde van het kavel. Het aantal infiltratieputten dient in verhouding te staan tot het aangekoppelde oppervlak.
- Er is geen hemelwaterriool aanwezig in de openbare ruimte waarop kan worden aangesloten.
- Berging- en infiltratievoorzieningen moeten op minimaal 1 m van de kavelgrens worden aangelegd.

Een beheer- en onderhoudsplan wordt in de laatste fase van toetsing meegeleverd om werking van de voorzieningen in de toekomst te garanderen.

De inpassing van de warmte- en koudevoorziening (WKO)(warmtenet)

Het uitgangspunt is dat alle duurzame energiebronnen aangelegd dienen te worden op eigen terrein. De bronnen dienen ruimtelijk goed te worden ingepast en bereikbaar te zijn voor een onderhoudsvoertuig. Alle onderdelen voor de WKO dienen integraal onderdeel uit te maken van het landschappelijk ontwerp voor de binnentuin. Rondom dient voldoende ruimte te zijn voor het uitnemen van de bron. Hier dient bij het plaatsen van bomen en beplanting rekening mee gehouden te worden. De voertuigen die gebruikt zullen worden bij aanleg en onderhoud moeten door de openbare ruimte met een straatprofiel van 3,50 m breed te passen. Let voor de Muidenbuurt op het bijzondere profiel van de erfinrichting waarbij er geen constante rij-as is. Tevens mogen voertuigen bij uitvoer van de werkzaamheden de aanwezige/ingerichte openbare ruimte niet stremmen of beschadigen. Posities van bomen zijn leidend. In de Muidenbuurt staan de bomen verspreid. Bomen dienen niet verschoven te worden, omwille van de bereikbaarheid van een bron. Indien ontwikkelaar meerdere tranches met elkaar wilt verbinden middels een kleinschalig collectief netwerk is Gemeente Amsterdam, zoals aangegeven in het Bodemenergieplan, bereid om mee te werken aan verbindingen tussen kavels daar waar dit mogelijk is.

Nutsvoorzieningen op de kavels

Op de kavels dient men rekening te houden met de volgende nutsvoorzieningen, zie ook bijlage G. Er dient op de aangegeven locaties (binnen de schuifruimte) een bouwkundige ruimte in de gevel dan wel in pandig te worden gereserveerd ten behoeve van het plaatsen van:

- 2 middenspanningsruimtes (trafo)/ algemeen

voedingspunt (AVP) van Liander in M9c*

- 1 middenspanningsruimtes (trafo)/ algemeen voedingspunt (AVP) van Liander in M11b
- 1 openbare verlichtingsschakelkast in M11b, direct tegen AVP geplaatst
- 2 middenspanningsruimtes (trafo)/ algemeen voedingspunt (AVP) van Liander in de Buurthub
- 1 openbare verlichtingsschakelkast in de Buurthub.
- 1 OAP KPN in de Buurthub.

*de AVP aan de Allen Ginsbergstraat kan als reserve-ring worden ontworpen en eventueel later worden ingepast.

Deze bouwkundige ruimten dienen te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte. Houd rekening met stijpunten van de kabels en leidingen vanuit de openbare ruimte naar binnen in de gevel. De zoekgebieden liggen vast en er kan niet worden afgeweken van deze zoekgebieden, de kabels en leidingen liggen al in de ondergrond. Genoemde specificaties (zie bijlage G) 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.

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.

Bij de ontwikkeling van de kavels M9 en M11 dient tevens te worden voorzien in de realisatie van een duurzame warmte-koude voorziening ten behoeve van deze kavels. De voorkeur gaat hierbij uit naar bodemenergie. De ontwikkelaar dient het door haar te realiseren bodemenergiesysteem zodanig te ontwerpen dat de ontwikkeling van naburige kavels hierdoor op geen enkele wijze beperkt wordt. De gemeente staat op Strandeiland geen realisatie van warmte-/ koude voorzieningen in de openbare ruimte toe. De gemeente heeft daarnaast Strandeiland aangewezen als interferentiegebied, om ondoelmatig gebruik van bodemenergie te voorkomen. In dat kader is een bodemenergieplan vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van Gemeente Amsterdam waarin in principe zal worden uitgegaan van verticale zonering. Er komt op Strandeiland geen aardgasnet en geen stadswarmtezoning.

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 in pandig plaatsvindt en toe-

gang 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 voor 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 elektrisch laden door middel van kabelgoten, loze leidingen.

3. Klimaatadaptatie

In Amsterdam is de hemelwaterverordening van kracht (26 april 2021). Hierin worden eisen gesteld aan de berging van regenwater (rainproof/weerproof) bij gebouwen. Informatie is beschikbaar op “duurzaam ontwikkelen”. Aanvullend op de hemelwaterverordening geldt op Strandeiland dat het hemelwater dat op de kavel valt ook volledig op de kavel moet worden verwerkt tot een minimum van 60 liter/m²/ uur (zie 3.5 riolering). Daarnaast dient hittestress zo veel mogelijk voorkomen te worden.

4. Natuurinclusief bouwen

De gemeente Amsterdam stimuleert ontwikkelende partijen om natuurinclusieve maatregelen in een vroegtijdig stadium van de gebiedsontwikkeling te integreren in het ontwerp. Amsterdam hanteert een puntensysteem Natuurinclusief bouwen voor nieuwbouw. Voor deze ontwikkeling geldt een drempelwaarde voor natuurinclusief bouwen waarbij minimaal voor 30 punten aan maatregelen per bouwveld (M9a, M9c, M11a en M11b) moet worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling zijn de huismus, de huiszwaluw & boerenzwaluw, de dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis en de egel als doelsoorten benoemd. Toegepaste natuurinclusieve maatregelen uit het puntensysteem dienen minimaal deze soorten te ondersteunen. De aan te brengen beplanting moet helpen dat de genoemde soorten zich daadwerkelijk in de binnenterreinen kunnen vestigen, ook wordt er gestreefd naar bloem- en kruidenrijke daken. De natuurinclusieve maatregelen moeten een vanzelfsprekend onderdeel zijn van de (landschaps)architectuur. Zie [bijlage](#) voor het puntensysteem Natuurinclusief bouwen, het handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën en de klimplantengids voor meer informatie.

5. Circulair gebouwde omgeving

Inschrijvers worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Waarbij de ambitie op Strandeiland ligt op een MPG van 0,35 en het beperken van de materiaalgebonden emissies tot de Paris

Proof waarde. Er wordt gestuurd op het toepassen van hergebruikte en biobased materialen in een gebouw dat demontabel en adaptief ontwikkeld wordt. Bij gebruik van hout wordt alleen hout 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. Om hergebruik van de toegepaste bouwmaterialen in de toekomst zo goed mogelijk te faciliteren, worden gebouwen demontabel ontworpen.

6. Afval

Strandeiland zet structureel in op (ondergrondse) afvalcontainers in de openbare ruimte. Voor bouwvelden M9 en M11 zijn in de groene middenbermen plekken gereserveerd (bijlage F). 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 tijdens 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 buurtcomposter en ligt er een kans voor het seizoensgebonden plaatsen van bladkorven in de openbare ruimte.

Monitoringsverplichting Duurzaamheid

De ontwikkeling van Strandeiland in IJburg kent een hoog ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid. Strandeiland is een nieuw stuk land en daarom biedt het de mogelijkheid om van de start en op termijn duurzaamheid optimaal te integreren in de ontwikkeling. De gemeente Amsterdam wil koploper zijn op het gebied van duurzaamheid, waarbij Strandeiland een voorbeeld wordt voor de duurzame wijk van de toekomst. Ter ondersteuning van dit streven is in artikel 38 van het bestemmingsplan IJburg 2e fase - Strandeiland de eis opgenomen dat een monitoringsplan wordt vastgesteld waarmee het behalen van de duurzaamheidsambities gevolgd kan worden. In de bijlage van de selectiebrochure vindt u het monitoringsplan en de aan te leveren documentatie tijdens de VO- en DO toets. U bent verplicht om de in het monitoringsplan benoemde informatie aan te leveren. Dit doet u door een voorblad aan te leveren met een overzicht van de behaalde waardes inclusief de respectievelijke monitoringscodes en de onderbouwende documenten.

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 contractstukken 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 burens 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

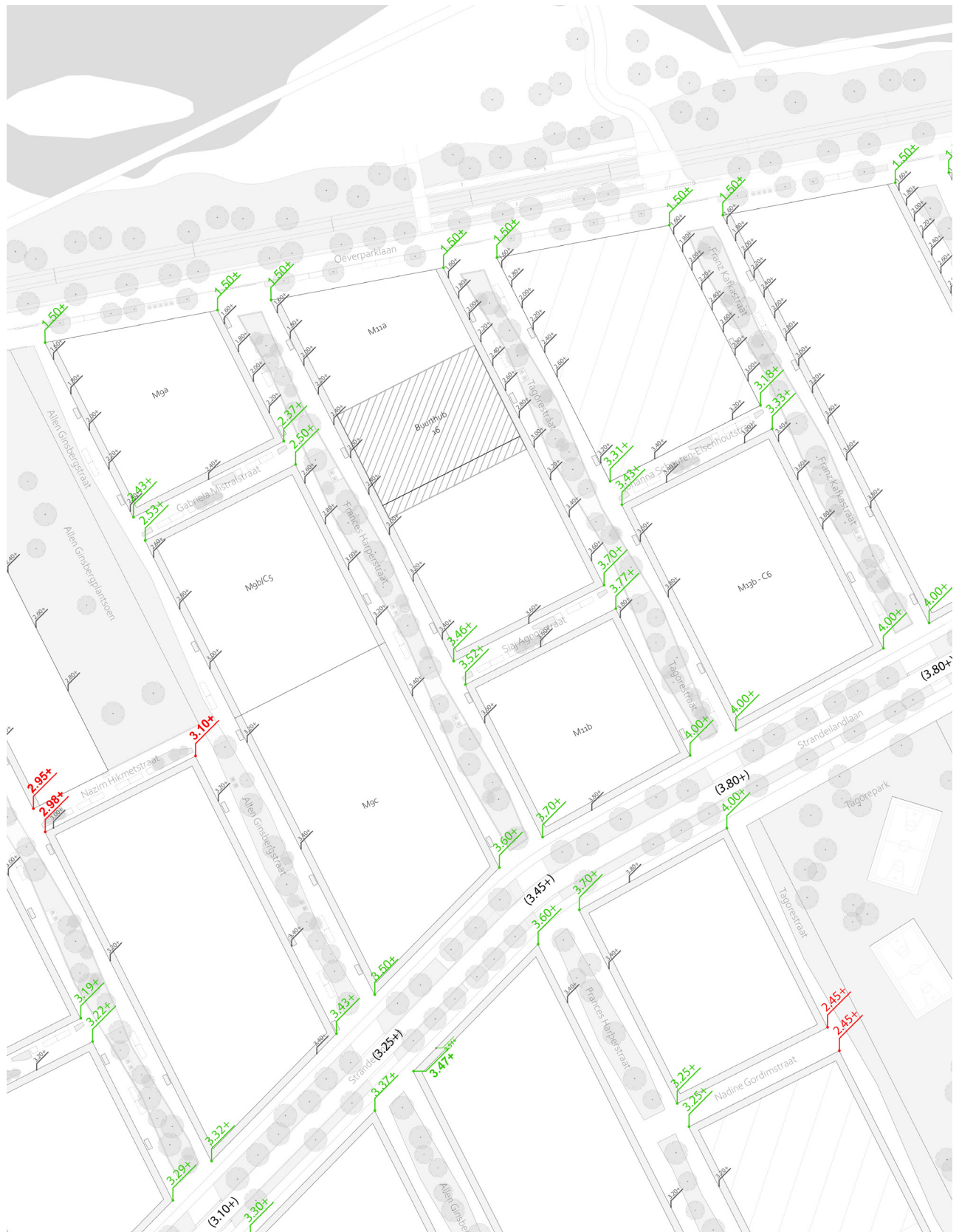
Aan de zuidzijde van Strandeiland is een circulaire bouwhub gepland, voor bouwprojecten op Strandeiland. De verwachte ingebruikname van de circulaire bouwhub is eind 2024. Nabij de bouwhub zullen ook bufferplekken voor vrachtwagens komen. Op Buiteneiland wordt een loswal gerealiseerd, die gebruikt kan worden om materialen aan te voeren voor bouwprojecten op Strandeiland. Naar verwachting gaat deze loswal medio 2026 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



C



Voorlopig Ontwerp van de openbare ruimte. Het Definitief Ontwerp is nog niet beschikbaar.

D Circulatiekaart



Legenda

-  Rijrichting auto
-  Doodlopend



E Straatprofielen Muidenbuurt

Dit zijn principe profielen volgens het inrichtingsplan. Kan bij verdere uitwerking nog wijzigen



F Afval



Legenda

■	Ruimtereservering voor afvalcontainers
■	Voorbeeld verdeling containers:
	Aanbiedlocaties Grofval 1:150
	Restafval 1:55
	Glas 1:250
	Papier 1:150
	GFT (bovangronds) 1:55
	Textiel 1:750

N.B. Normering d.d. oktober 2021. Aantallen kunnen afwijken n.a.v. nieuwe inzichten in aanpassing beleid.
Locaties en aantal afvalbakken kunnen licht wijzigen, afhankelijk van positionering woningen en entrees.



G 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 dienen te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte met een directe toegangsdeur aan de gevel. Voor AVP ruimtes zijn zoekgebieden weergegeven. Deze zoekgebieden (zie kaart p29) liggen vast en er kan niet worden afgeweken van deze zoekgebieden, de kabels en leidingen liggen al in de ondergrond.

Ziggo-Vodafone

In alle gebouwen en buurthubs dient een in pandige dataschakelkast (een zogenaamde buddy voor 24 tot 96 aansluitingen en circa bxdxh = 0,8x0,50x2,20 meter) voor Ziggo Vodafone gefaciliteerd te worden. Deze in pandige 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

Er dient met KPN afgestemd te worden welke gebouwen een OAP-kast nodig hebben. Deze in pandige 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 2,40m. 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 aangegeven Liander Middenspanningsruimtes dient 1 verlichtingsschakelkast geplaatst te worden.

Transformatorruimte

Voor realisatie van de transformatorruimte inclusief Algemene Voedingpunten (AVP) en alle (wettelijke) randvoorwaarden, eisen en richtlijnen hieromtrent dient u in tijdig in contact en overleg te treden met Liander en met Liander af te stemmen. Als onderdeel van het energienetwerk is een transformatorruimte in het gebouw verplicht. Deze ruimte moet binnen het aangeduide vlak op de kaart (zie hiernaast) komen. In deze ruimte worden de zogeheten in pandige Algemene Voedingpunten (AVP) door Liander gerealiseerd. U dient deze ruimte in overleg met Liander in te passen in uw bouwplan en te realiseren. De AVP's komen onder beheer van Liander en u dient bij de bouw van de transformatorruimte te voldoen aan onder meer het meest actuele Programma van Eisen (PvE) voor in pandige- en middenspanningsruimte. U dient de actuele stand van zaken m.b.t. het PvE bij Liander op te vragen. Rondom AVP's kunnen in meer of mindere mate magnetische velden ontstaan, waarvoor de GGD Amsterdam op dit moment het uitgangspunt hanteert "te streven naar een situatie waarbij kinderen tot 15 jaar niet langdurig verblijven in een magnetisch veld boven 0,4 microTesla (μ T), onafhankelijk van de bron van het veld (hoogspanningslijnen, maar ook transformatorhuisjes of andere stroomverdeelstations). Met langdurig verblijf wordt bedoeld een verblijftijd die past bij woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen", aldus GGD gemeente Amsterdam.

Ook m.b.t. informatie over voornoemde dient u zich te vervoegen bij Liander en kunt u met Liander bespreken welke eventueel aanvullende maatregelen u wenselijk vindt en u voor uw rekening en risico kunt toepassen in het kader van uw bouwplan in relatie tot de transformatorruimte. Ten behoeve van de AVP zal een opstalrecht gevestigd worden voor Liander.

Overige nutsvoorzieningen

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

G Voorzieningen voor kabels en leidingen



Legenda

- Zoekruimte nutsvoorzieningen
- AVP Liander
- OAP KPN
- OVL Schakelkast
- Zoekruimte schuiving hub
- Door gemeente te plaatsen tijdelijke trafo (provisorium) tbv bouwwerkzaamheden

De afmetingen van de ingetekende blokjes komen niet overeen met de werkelijke benodigde ruimte voor de voorzieningen. De trafo kan schuiven langs het gestelde zoekruimte. De zoekgebieden liggen vast en er kan niet worden afgeweken van deze zoekgebieden, de kabels en leidingen liggen al in de ondergrond.



H Verlichting



Legenda

- Verlichtingsmast

Disclaimer: de locaties van de verlichting masten kunnen in het Definitief Ontwerp van de openbare ruimte afwijken van de locaties hierboven.



I Grondwaterstand

Verwachte indicatieve grondwaterstanden Muidenbuurt



Weergegeven zijn contouren met grondwaterstanden in m NAP.

Uitgangspunten:

Toekomstscenario na bouw van Strandeiland.

-Berekend is de maatgevende hoge grondwaterstand

-Klimaattoeslag meegenomen

-Geen drainage in de Makerskade (blauw)

-ITriolering > grondwaterstand in zowel Makerskade als Havenkom

-overige IT-riolering/hwa/drainage strandelaan breed meegenomen

-Zand met doorlatendheid van $k=8$ m/dag



J Geluidhinder

Daar waar in het bestemmingsplan Strandeiland specifieke bouwaanduiding 2 is opgenomen is een dove gevel noodzakelijk indien niet aan de geluidsnormen of de vastgestelde hogere waarden kan worden voldaan. Daarnaast is ook bij gevels waar een hogere waarde geldt (specifieke bouwaanduiding - 3) een nadere onderzoeksverplichting opgenomen. Dit zorgt ervoor dat op het moment van bouw de juiste maatregelen getroffen kunnen worden om een zo goed mogelijke akoestische situatie te realiseren. Zie www.ruimtelijkeplannen.nl voor de exacte regelgeving.

-  Specifieke bouwaanduiding-2
-  Specifieke bouwaanduiding-3



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. [Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen 2024](#)
11. [Het Nieuwe Normaal Gebouw](#)

Documenten

12. Voorschriften voor Werken op Strandeiland IJburg
13. BLVC kaderplan IJburg 2 versie 13 (2023)
14. Uitgangspuntennotitie Binnenterreinen Muidenbuurt
15. Uitvoeringsagenda fase 1 Muidenbuurt, d.d. 5 november 2021
16. Monitoringsplan Duurzaamheid
17. Zand Protocol IJburg 2023
18. Voorlopig Ontwerp openbare ruimte Muidenbuurt

Voor overige bijlage zie Selectiebrochure M9a, M9c, M11a en M11b.



Gemeente
Amsterdam

