



**Gemeente
Amsterdam**

Bouwenvelop

Bouwvelden P9 & P10

Strandeiland

*Deze tekening is indicatief en geeft enkel een visueel overzicht van de betreffende tender. Dit is geen ontwerp.

Colofon

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van Kavel P9 en P10, 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:	Merel Akerboom, Projectmanager Pampusbuurt, tel: (+31) 6 10208805 email: m.akerboom@amsterdam.nl
Opgesteld door:	Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Versie:	25 augustus 2025

Inhoud

Inleiding	5
1 Gebiedscontext	7
1.1 Situatie	
1.2 Ontwikkelingen in de omgeving	
1.3 Stedenbouwkundig kader	
1.4 Landschappelijk kader	
1.5 Kwaliteitskader architectuur	
1.6 Programmatisch kader	
1.7 Kader duurzaamheid	
1.8 Juridisch-planologisch kader	
1.9 Supervisie	
2 Ambities	11
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	
2.2 Programma	
2.3 Duurzaamheid	
3 Kavelregels	15
3.1 Programma P9 en P10	
3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	
3.3 Openbare Ruimte	
3.4 Duurzaamheid	
3.5 Techniek	
3.6 Bestemmingsplan	
4 Uitvoering	35
Bijlagen	36
Lijst van verwijzingen	51



Afbeelding 2: Gebiedsoverzicht: Tender 1 in de Pampusbuurt (in rood) binnen de context van IJburg

Inleiding

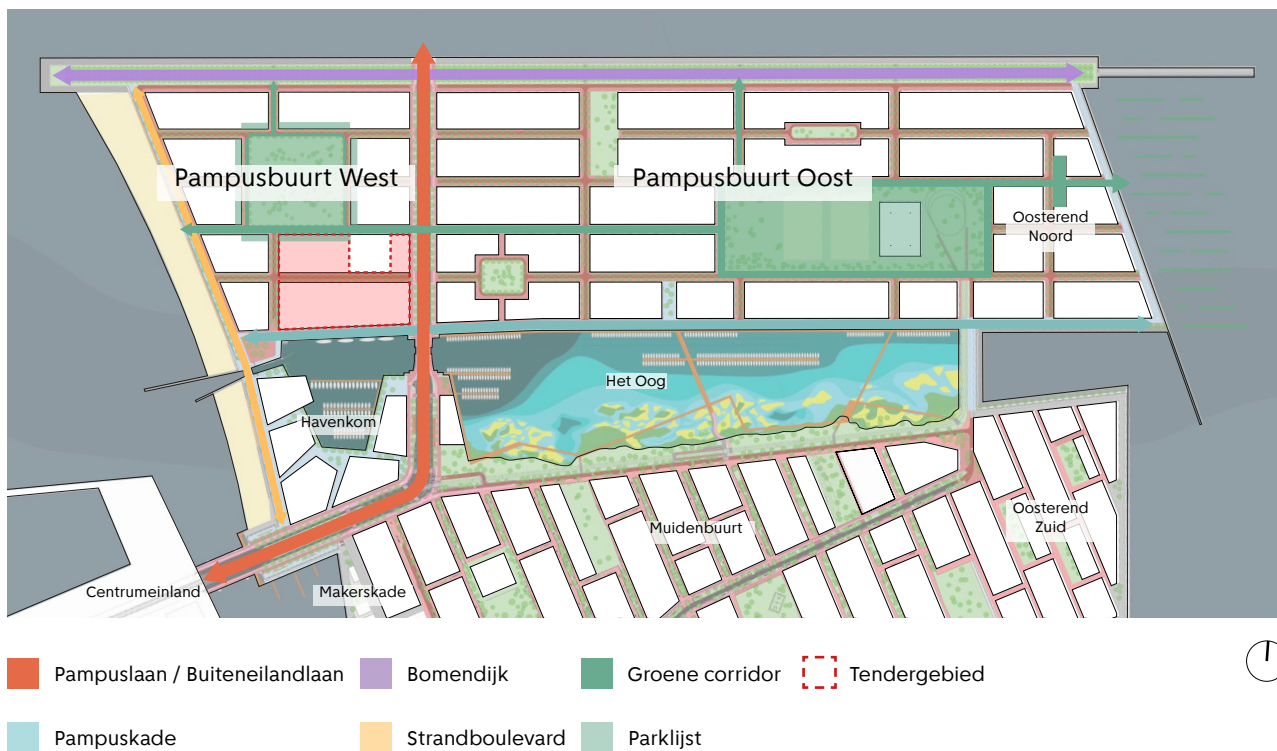
De gemeente Amsterdam presenteert hierbij de bouwvelop voor de eerste tender in de Pampusbuurt op Strandeiland. Strandeiland behoort met ruim 8.000 woningen tot de grootste toekomstige stadswijk van Amsterdam. Zo'n 20.000 Amsterdammers gaan hier hun nieuwe woonplek vinden. Gelegen aan de IJbrugbaai met een groot stadsstrand aan de westzijde van het eiland biedt deze gemengde woonwijk volop plek om te wonen, te werken én te recreëren.

De kavel waar deze bouwvelop zich op richt ligt in het noordelijke deel van Strandeiland: de Pampusbuurt, en meer specifiek in Pampusbuurt West. De bouwvelop omvat twee bouwvelden in dit deelgebied: P9 en P10. Deze bouwvelden grenzen aan bepalende plekken voor de identiteit van Pampusbuurt West en zijn de eerste bouwvelden in dit deel van het eiland. Ze zetten de toon voor de hierna volgende kavels. De ontwikkeling van de bouwvelden P9 en P10 is daarom naast een architectonische, ook nadrukkelijk een stedenbouwkundige, landschappelijke en duurzaamheidsopgave, die vraagt om een integrale benadering.

Deze bouwvelop valt binnen Tender 1 Pampusbuurt en geeft richting aan de ontwikkeling door het stellen van heldere ruimtelijke, programmatische en duurzaamheidseisen en ambities die aansluiten bij de kenmerken en sfeer van de Pampusbuurt. Hierbij wordt uitgedaagd op een logische stedenbouwkundige samenhang van de bouwblokken, de architectuur, de overgang tussen de gebouwen en de openbare ruimte langs met name het Cenangpark, de Pampuskade en de Buiteneilandlaan. Ook de inpassing van de speciale buurthub is in deze tender belangrijk; naast parkeervoorzieningen en deelmobiliteit is in de buurthub ook plek voor buurtvoorzieningen als een fietsenmaker of sportvoorziening.

Het programma voor Tender 1 omvat woningbouw met daarin vrije sector huur- en koopwoningen en middensegment huurwoningen. Verder is er in deze ontwikkeling ruimte voor een gevarieerde mix aan niet-woonprogramma met diverse commerciële voorzieningen, waaronder kantoren en horeca langs de Buiteneilandlaan en in de buurthub. Naast parkeervoorzieningen voor de bewoners van P9 en P10 parkeren in deze buurthub ook de toekomstige bewoners van bouwblok P8 (middensegment huur en sociale huur).

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



Afbeelding 2: De deelgebieden van Strandeiland en de bijzondere randen en plekken in de Pampusbuurt



Afbeelding 3: OR Pampusbuurt West met aanduiding bouwblokken en tendergebied

Strandeiland maakt deel uit van de IJburgarchipel, een groep kunstmatige eilanden in het IJmeer. IJburg is een uitbreidingslocatie aan de oostkant van Amsterdam. Strandeiland heeft een oppervlakte van ongeveer 150 hectare (incl. het binnenwater). De contouren van het eiland zijn bepaald in 1996 in de Nota van Uitgangspunten voor IJburg en later vertaald in het bestemmingsplan voor Strandeiland. De buitencontouren zijn richtinggevend geweest voor het stedenbouwkundig plan.

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, dat via een brug verbonden is met Centumeiland en IJburg 1.

Voor Strandeiland zijn inmiddels 3 tenders gepubliceerd; allen in de Muidenbuurt. Deze bouwvelop is de eerste tender in de Pampusbuurt. 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, leidingen en bouwwegen met toegang tot de eerste bouwvelden er al zijn. De aanleg van de openbare ruimte (inrichting straten, kade, strand en parken) gaat gelijk op met de ontwikkeling van de gebouwen.

1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

Pampusbuurt West is het eerste deelgebied van de Pampusbuurt dat ontwikkeld gaat worden. Pampusbuurt West heeft samen met de Havenkom de hoogste dichtheid van Strandeiland. De buurt is compact, heeft bijzondere (buiten)randen en plekken en wordt als een aaneengeschakelde serie ontwikkeld en gebouwd. Dit gebeurt in een relatief snel tempo en geldt voor zowel de woningbouw als commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

1.3 Stedenbouwkundig kader

Het Stedenbouwkundig plan Strandeiland (SP, 2019, hierna SP) geeft richting aan de ontwikkeling van dit gebied. Strandeiland zal straks plek bieden aan 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.

Strandeiland wil koploper zijn als het gaat om duurzaamheid. Strandeiland heeft de ambitie om een emissievrij en energieneutraal eiland te worden.

Daarnaast wordt er ingezet op het verminderen van grondstoffenverbruik, het vergroten van de biodiversiteit en het stimuleren van emissievrije mobiliteit. Naar verwachting is de ontwikkeling van Strandeiland in 2040 afgerond.

De Pampusbuurt

De ligging van de Pampusbuurt maakt dat deze buurt het meeste onder invloed staat van de natuur- en weerelementen. Achter de stevige randen – dijk, kades en Strandboulevard – is er behoefte aan beschutting. Doorgaande, statige gevelwanden en bouwblokken in lommerrijke straten met grote bomen bieden dit. Binnen de bouwblokken is het verschil voelbaar tussen de stevige buitenwereld en de groene, zachtere binnenwereld.

De Pampusbuurt kenmerkt zich door klassieke, stedelijke bouwblokken met collectieve binnentuinen. Er zijn korte en lange bouwblokken die elkaar afwisselen in het stratenpatroon. Er is samenhang tussen en binnen de bouwblokken. Zo ontstaat een rustig architectonisch beeld, een grondtoon, die de buurt tot een eenheid maakt. Het gaat om het samenspel tussen het gezamenlijke beeld en het individuele gebouw.

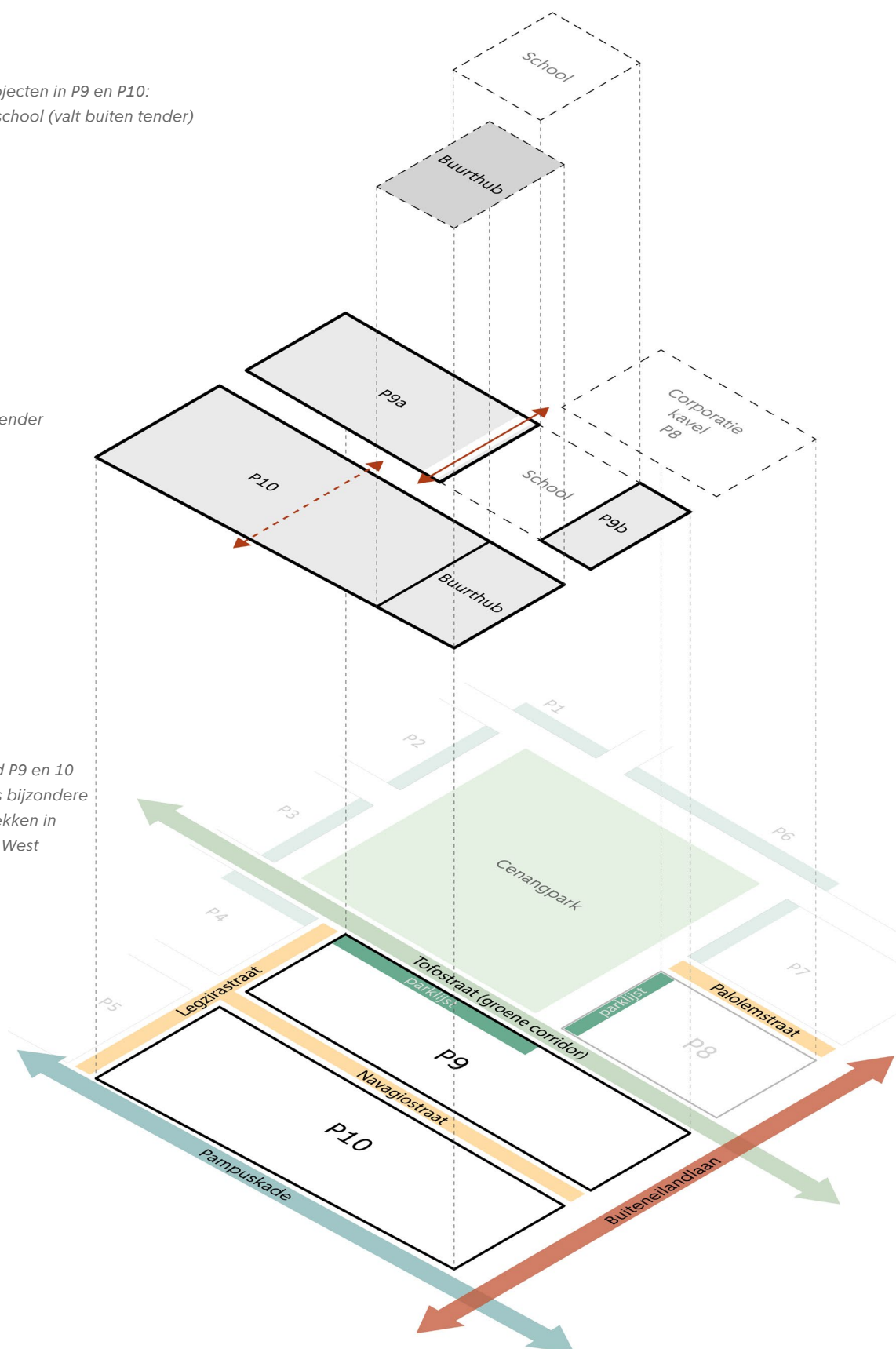
De Pampusbuurt heeft een gemiddelde bouwhoogte van vijf bouwlagen. Binnen de buurt wisselt de bouwhoogte naargelang de openbare ruimte waar het aan grenst. De bebouwing kenmerkt zich door grote en kleine ensembles van wooneenheden met een sterke ritmiek in de architectuur. De architecturale verwantschap uit zich per straat in vorm, materiaal en kleur. Gevels in de Pampusbuurt hebben een statige uitstraling. Er is samenhang in de architectuur en een visuele verticale en staande proportionering van de gevels zijn dominant. De gebouwen hebben daarnaast een rijkheid aan plasticiteit – uitgesproken reliëf en plooïing van het gevelvlak – die wordt gevormd door architectonische elementen. Naast eenheid is er ook variatie aanwezig in het straatbeeld op buurt- en bouwblokniveau. Op buurtniveau zorgen zorgvuldig vormgegeven groene doorsteken voor verwondering als voetganger. In de bouwblokken zijn verschillende bouwvormen, zoals grote en kleine appartementencomplexen, stadshuizen, beneden- en bovenhuizen en palazzi met een hoog detailniveau in de gevels aanwezig.

Een belangrijk architectonisch thema in de Pampusbuurt is dat gebouwen een hogere verdieping op de begane grond of op de eerste verdieping hebben. Tot slot vormen de inrichting en objecten in de margestrook een belangrijk sculpturaal en architectonisch onderdeel van de bebouwing.

Bijzondere objecten in P9 en P10:
 buurtclub en school (valt buiten tender)

Onderdelen tender
 in P9 en P10

Tendergebied P9 en 10
 grenzen langs bijzondere
 randen en plekken in
 Pampusbuurt West



Afbeelding 4: Onderdelen van tender 1 binnen de ruimtelijke context van Pampusbuurt West

Verschillende invloeden in Pampusbuurt West

De bouwblokken P9 en P10 grenzen aan bijzondere randen en plekken in Pampusbuurt West: de Buiteneilandlaan, de Pampuskade en het Cenangpark (zie afb. 4). Deze randen – samen met de Strandboulevard en de Bomendijk – spelen een belangrijke rol in de beleving, de oriëntatie en de identiteit van de Pampusbuurt. Elke rand heeft eigen karakteristieke kenmerken, welke tot uiting komen in het ontwerp van de openbare ruimte en de architectuur van de gebouwen. Hieronder volgt een korte toelichting.

Buiteneilandlaan

De Buiteneilandlaan is de hoofdlaan die tussen Pampusbuurt West en Oost ligt. Deze gebiedsontsluitingsweg met HOV baan en vrij liggende fietspaden is een rustige, groene stadslaan met woongebouwen en diverse buurtgerichte functies in de plinten. De gebouwen bestaan uit kopgebouwen die direct aan de straat en zonder margestrook, in de rooilijn staan. Hier is extra aandacht voor de overgang tussen de plint en de openbare ruimte van de Buiteneilandlaan met betrekking tot privacy en een levendig straatbeeld.

Pampuskade

De Pampuskade vormt de zuidelijke, zonnige rand van de Pampusbuurt en loopt van de Strandboulevard langs het Oog tot aan Oosterend. Binnen Pampusbuurt West geeft de Pampuskade uitzicht op de binnenhaven van de Havenkom, het Sluisplein met de Fatima Mernissisbrug (2061) en de Vivian Maierbrug (2060) naar het Oog. De Pampuskade is een lange lijn met een rustig, samenhangend beeld langs een stoere kade. De gebouwen ademen de sfeer en het karakter uit van de Pampusbuurt. Ook hier is extra aandacht voor de overgang tussen de plinten van de gebouwen en de openbare ruimte van de kade.

Cenangpark

Het Cenangpark vormt het hart van Pampusbuurt West, de groene huiskamer van de buurt. Om het park is de bebouwing hoger waardoor deze als het ware een 'schilderijlijst' vormt die de groene ruimte van het park inkadert en omarmt. De bebouwing zelf bestaat uit statige gebouwen en heeft een sterke samenhang in de architectuur. Om de 'lijst' extra te accentueren hebben de gebouwen in de plint een hoge sokkel in wittinten en een terugspringende kroon. Er is extra aandacht voor de aansluiting tussen gebouw en openbare ruimte door een margestrook met een vaste vormgeving.

Binnenstraten

De binnenstraten (Navagiostraat, Legzirastraat) zijn rustige woonstraten die passen binnen het grid en karakter van de Pampusbuurt. De bebouwing bestaat veelal uit grondgebonden eengezinswoningen met groene margestroken die ontmoeting stimuleren. Er is aandacht voor variatie in de architectuur en een levendig straatbeeld op ooghoogte.

Groene corridor

De stedelijke ecologische structuur van de Pampusbuurt wordt versterkt door in een aantal binnenstraten voorrang te geven aan groen in de openbare ruimte, zoals de Tofostraat (zie afb. 4). Deze straten zijn herkenbaar door hun uitbundige groene karakter en inrichting. In deze zogenoemde 'groene corridor' staan de bomen in lange beplante groenstroken, waardoor dieren zich gemakkelijker kunnen verplaatsen en de biodiversiteit wordt gestimuleerd.

Bijzondere objecten in Pampusbuurt West

Buurthub

Op Strandeiland wordt 'parkeren op afstand' toegepast. Dit houdt in dat bewoners en werknemers van voorzieningen niet voor de deur parkeren, maar in de collectieve buurthubs op loopafstand waarin het parkeren geclusterd en inpandig plaatsvindt en waar toegang is tot deelmobiliteit. Dit concept past binnen de mobiliteitsvisie voor Strandeiland waarin wordt ingezet op het verminderen van autogebruik, -bezit en deelmobiliteit en elektrisch rijden wordt gestimuleerd. Verspreid over Strandeiland komen circa 20 buurthubs voor bewoners.

De buurthub in P10 is aangeduid als één van de speciale hubs op Strandeiland (zie Inspiratieboek buurthubs). De buurthub in deze tender is een multifunctioneel gebouw met naast parkeren en deelmobiliteit ook ruimte voor ander programma.

Scholen

In Pampusbuurt West zullen twee basisscholen worden ontwikkeld. De scholen en schoolpleinen maken onderdeel uit van de bouwblokstructuur en staan in de rooilijn. De schoolkavel in P9 zal in 2037 worden ontwikkeld, met het hoofdgebouw aan de noordzijde en een zuid gericht schoolplein. Momenteel onderzoekt de gemeente of hier in de tussentijd een tijdelijke (educatieve) functie kan huisvesten. In de planvorming en ontwikkeling van bouwblok P9 dient rekening te worden gehouden met de latere ontwikkeling van de school.

1.4 Landschappelijk kader

De landschappelijke context van Strandeiland is omschreven en vastgelegd in het *Plan Openbare Ruimte Strandeiland (2020, hierna POR)*. Het POR is een nadere uitwerking van het SP, toegespitst op het landschap en de inrichting van de openbare ruimte. Net als het Stedenbouwkundig plan is het POR een onderlegger voor deze bouwvelop. In het POR zijn de kenmerken en de uitgangspunten toegelicht. Daarnaast is op hoofdlijnen het ontwerp uitgewerkt en zijn meerdere thema's nader omschreven, zoals ecologie, duurzaamheid en groen. Ook zijn de straatprofielen meer gedetailleerd toegelicht en uitgewerkt. De belangrijkste openbare ruimte die grenzen aan de bouwblokken P9 en P10 zijn: Buiteneilandlaan, Pampuskade en het Cenangpark (zie korte omschrijvingen onder 1.3). Het ontwerp voor de openbare ruimte in Pampusbuurt West is bijgevoegd (zie bijlage C).

1.5 Kwaliteitskader architectuur

Voor Strandeiland is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld: *Kwaliteitskader voor de Architectuur van Strandeiland* (2020). Evenals het SP is het Kwaliteitskader een onderlegger voor deze bouwenvelop. In dit kader wordt antwoord gegeven op de vraag: wat maakt Strandeiland tot Strandeiland? Welke kernwaarden zijn bepalend? Hieruit volgend zijn ook karakteristieke geïdentificeerd, zoals het eilandgevoel, openheid versus beschutting. Het ontwerp voor Strandeiland is vanuit stedenbouwkundige en architectonische waarden opgesteld. De kernwaarden en karakteristieke zijn vertaald naar concrete wensen en eisen voor de architectuur. De architectonische uitgangspunten zijn per buurt verschillend. Dit is in detail per buurt nader omschreven in dit beeldkwaliteitsplan; voor de Pampusbuurt en de Muidenbuurt, maar ook voor de Havenkom, de Makerskade en het Oosterend. Ook specials zoals buurthubs, scholen en paviljoens zijn nader omschreven en toegelicht. Deze bouwenvelop vormt een verdere verdieping op de vastgestelde beeldkwaliteitsplannen en is leidend.

1.6 Programmatisch kader

Het woningbouwprogramma voor Strandeiland is gevarieerd en omvat verschillende woningtypen. De vastgestelde woningbouwdifferentiatie bestaat uit 40 procent sociale huur, 25 procent middensegment en 35 procent vrije sector. De woningen zijn in een brede mix verdeeld over de bouwblokken op Strandeiland. Gestapelde bouw en grondgebonden woningen voor diverse doelgroepen – met een nadruk op gezinnen – wisselen elkaar af. Hiermee creëert Strandeiland een aantrekkelijke en diverse leefomgeving.

Naast een divers woningaanbod heeft Strandeiland ook een gevarieerd voorzieningenaanbod. Het aanbod aan 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. Het commerciële programma wordt met name geclusterd langs de belangrijkste straten of routes gesitueerd en heeft vooral een lokaal karakter. Op Strandeiland gelden de gemeentelijke parkeernormen zoals beschreven in de Nota. Bewoners en werknemers van commerciële voorzieningen parkeren in de buurthubs, waarvan er één onderdeel is van deze bouwenvelop.

1.7 Kader duurzaamheid

Samen met bouwpartners wil de Gemeente Amsterdam verantwoordelijkheid nemen voor de leefbaarheid in de stad en de gezondheid van haar inwoners. Dit betekent bouwen binnen de planetaire grenzen. Gemeente Amsterdam hanteert hiervoor de volgende duurzaamheidsthema's: Circulair bouwen, duurzame energie, klimaatadaptatie, uitstootvrije mobiliteit, natuurinclusief bouwen en de gezonde stad. Meer informatie: *duurzaam ontwikkelen*.

1.8 Juridisch-planologisch kader

Voor de ontwikkeling van Strandeiland is een bestemmingsplan opgesteld (zie *omgevingsloket.nl*). Dit bestemmingsplan IJburg 2e fase - Strandeiland (2021) is vastgesteld door de gemeenteraad en in 2022 onherroepelijk geworden. Aanvullend 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.

1.9 Supervisie

De supervisor van Pampusbuurt – bijgestaan door het supervisieteam – beoordeelt en toetst de kwaliteit van de ingediende ontwerpen. Vervolgens geeft de supervisor een zwaarwegend advies mee aan de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) 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 vanuit een breed maatschappelijk belang – naar een optimum in de ontwerpqualität. De vastgestelde ruimtelijke kwalitatieve kaders – zoals het Stedenbouwkundig Plan, het Beeldkwaliteitsplan, het POR – zijn hierbij leidend.

2 Ambities

2.1 Ruimtelijke ambities

De Pampusbuurt bestaat uit een mix van bebouwingsvormen met eigen uitgangspunten, programma en ontwikkelingen. Het grid met stedelijke wanden brengt dit gevarieerde programma samen. De eerste tender zet de toon voor Pampusbuurt West. De inschrijver wordt bij de voorselectie gevraagd een visie te geven die aangeeft hoe de ontwikkeling de sfeer van de Pampusbuurt integreert, en hoe het daardoor aansluit op de omgeving. Onderstaande ruimtelijke ambities vormen de basis voor de ruimtelijke beoordeling van de inschrijving zoals verder beschreven in de selectiebrochure.

Ambitie 1: De bouwblokken hebben een sterke samenhang en identiteit

Een bouwblok in de Pampusbuurt heeft een klassieke structuur en vormt een samenhangend geheel van gebouwen met margestroken, geïntegreerde toegangen en doorsteken. De gebouwen hebben een sterke ritmering, plasticiteit en een staande proportionering die bijdraagt aan een rijk gevelbeeld (zie SP, POR, Kwaliteitskader Architectuur Strandeiland). Beoordeeld wordt de wijze waarop het ontwerp deze kenmerken op stedenbouwkundig en architectonische schaal uitwerkt. De ontsluiting en doorwaadbaarheid van het bouwblok vormen een integrale ontwerpogave. Binnen het streven naar samenhang is ook variatie en diversiteit gewenst. De hub die deel uitmaakt van deze ontwikkeling is ruimtelijk en organisatorisch hoogwaardig ingepast in het bouwblok en markeert tegelijkertijd de entree tot de Pampusbuurt. Het gebouw past binnen het stedelijk beeld en palet van de Pampusbuurt en heeft interactie met de straat op ooghoogte.

Ambitie 2: Levendig straatbeeld aan de Buiteneilandlaan en de Pampuskade

Langs de Buiteneilandlaan en de Pampuskade staan de gebouwen direct aan de openbare ruimte. Een prettig en levendig straatbeeld is hier cruciaal. Langs de Pampuskade is woon je aan de zonzijde langs het water. De Buiteneilandlaan is binnen de Pampusbuurt de belangrijkste straat voor voorzieningen in de plinten. Beoordeeld wordt de wijze waarop het ontwerp voorziet in goed ontworpen plinten en hoeken die passen bij het programma en de verschillende identiteiten van de aangrenzende openbare ruimte. Met als uitgangspunt een levendig straatbeeld en zachte overgangen van buiten naar binnen en met aandacht voor de woonkwaliteit en het waarborgen van privacy.

Ambitie 3: Toonaangevende architectuur in de lijst rond het Cenangpark

De bebouwing en margestroken rond het park vormen een sterk samenhangend en gecomponeerd geheel. Beoordeeld wordt de wijze waarop deze tender vorm geeft aan het eerste deel van de lijst. Dit eerste deel is namelijk zeer bepalend voor het ambitieniveau van de volgende ontwikkelingen die grenzen aan het park. De stedenbouwkundige gebaren ter verbijzondering van de lijst komen consistent op verschillende plaatsen en hoeken terug. Naast een duidelijke samenhang hebben de gebouwen een monumentaal karakter met een rijkdom aan plasticiteit in de gevels. Tot slot is er aandacht voor de overgang van de gebouwen naar de bebouwing direct buiten de lijst (zoals de school in P9) en de openbare doorsteek die tussen deze gebouwen loopt.

2.2 Programmatische ambities

Ambitie 1: Gedifferentieerd woningaanbod

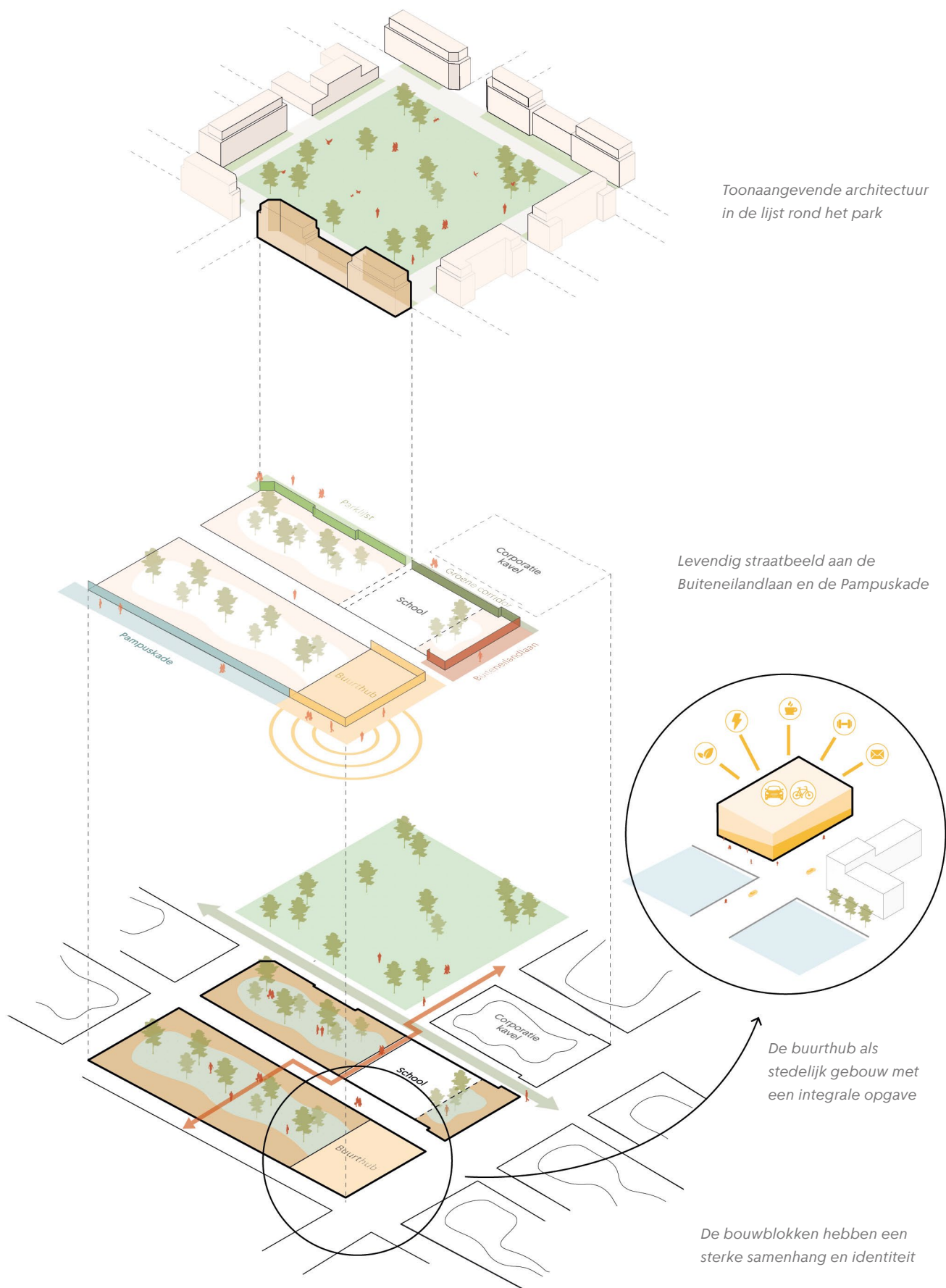
De opzet van de bouwvelden biedt ruimte aan de realisatie van een gevarieerd en stedelijk woonmilieu met diverse woningtypen. De Pampusbuurt is daarmee vanaf het eerste moment toegankelijk voor verschillende doelgroepen, zoals starters, één- en meerpersoonshuishoudens en gezinnen. De gemeente vraagt een mix van gestapelde bouw en een divers aanbod aan grondgebonden woningen te realiseren, voor onder andere gezinnen. Deze doelgroep zoekt grotere woningen met bij voorkeur een tuin of andere buitenruimte. Voor de woningen wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod in typologieën, verschillende woninggroottes en prijscategorieën.

Ambitie 2: Afwisselende programmatische invulling van de plinten

De Buiteneilandlaan krijgt aan weerszijden een mix van wonen, werken en voorzieningen. Deze eerste twee blokken zetten de toon voor de overige ontwikkelingen en de bijbehorende plinten langs de Buiteneilandlaan en zijn daarom belangrijk. Deze ambitie zal worden beoordeeld op de manier waarop programmatisch invulling wordt gegeven aan de plinten langs de Buiteneilandlaan en in de plint van de hub. Hoe ontstaat een levendig, divers programma waarin een gevarieerd aanbod aan (commerciële) buurtgerichte voorzieningen afgewisseld wordt met de woningen op de begane grond, hoofdentrees van appartementen en de hub.

Ambitie 3: Multifunctionele buurthub met extra programma

Deze tender bevat een buurthub waarin het aandeel voorzieningen groter is dan in andere hubs op het eiland. Hierdoor is het gebouw multifunctioneel en divers in gebruik en ligt de focus niet louter op parkeerruimte. De plint langs de Buiteneilandlaan voorziet in een diverse mix aan functies en biedt



Afbeelding 5: Schematische weergave van de ruimtelijke ambities voor Tender 1 Pampusbuurt.

ruimte aan buurt-ondersteunende voorzieningen, zoals diverse soorten dienstverlening, sport en/of horeca. De zuidzijde (langs Pampuskade) heeft op de begane grond een aansprekende functie waardoor een levendige plint ontstaat. Op de hoger gelegen verdiepingen langs deze zijde komen plekken om te werken met uitzicht over Het Oog. Het gebouw is aanpasbaar in functie en ontwerp, waardoor eventuele toekomstige veranderingen in de mobiliteitsvraag kunnen worden opgevangen.

2.3 Duurzaamheidsambities

Op Strandeiland wordt er gestreefd naar een energie neutrale of leverende wijk die opgebouwd is uit circulaire materialen met een lage milieu-impact. Gebouwen zijn flexibel en toekomstgericht ontworpen en dragen bij aan klimaatadaptatie en de ecologische structuren van het eiland.

Ambitie 1: Circulair bouwen

De gemeente streeft naar een gebouwde omgeving die zoveel mogelijk is gebouwd met duurzame materialen met een lage milieu impact. Het streven is om de materiaal gebonden CO₂-uitstoot tot een minimum te beperken en minimaal te voldoen aan de Paris Proof-grenswaarden. Voor Strandeiland wordt er ingezet op het gebruik van lokale, hernieuwbare en biobased materialen of hoogwaardige hergebruikte materialen.

Het Nieuwe Normaal is een nieuwe, eenduidige taal op circulair bouwen, onderverdeeld in 9 indicatoren. Iedere indicator heeft een circulair ontwerp- en bouwprincipe. Naast de wettelijke eisen voor MPG, wordt de ontwikkelende partij gevraagd om een materialenpaspoort aan te maken voor alle bouwwerken en deze over te dragen aan de eigenaar of beheerder, zodat er in de beheerfase duurzaam en circulair onderhoud gepleegd kan worden. De gemeente legt in het bijzonder nadruk op de indicator materiaal gebonden CO₂-uitstoot, waarmee de focus komt te liggen op een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot tijdens de productie- en bouwfase.

Samen met marktpartijen, kennisinstellingen en andere overheden heeft de gemeente het MRA convenant houtbouw ondertekend. Hierin worden gedragen doelstellingen beschreven met betrekking tot houtbouw. Daar staan de volgende zaken beschreven: Ieder afzonderlijk woongebouw voldoet aan de gewenste criteria en telt daarmee mee voor het cumulatieve percentage van 20% houtbouw in de hele MRA indien het volume van de draagconstructie (excl. fundering):

- voor grondgebonden woningen minimaal 80% van het volume biobased is,
- voor gestapelde woningbouw onder 10 lagen minimaal 65% biobased is,
- voor gestapelde woningbouw vanaf 10 lagen minimaal 50% biobased is.

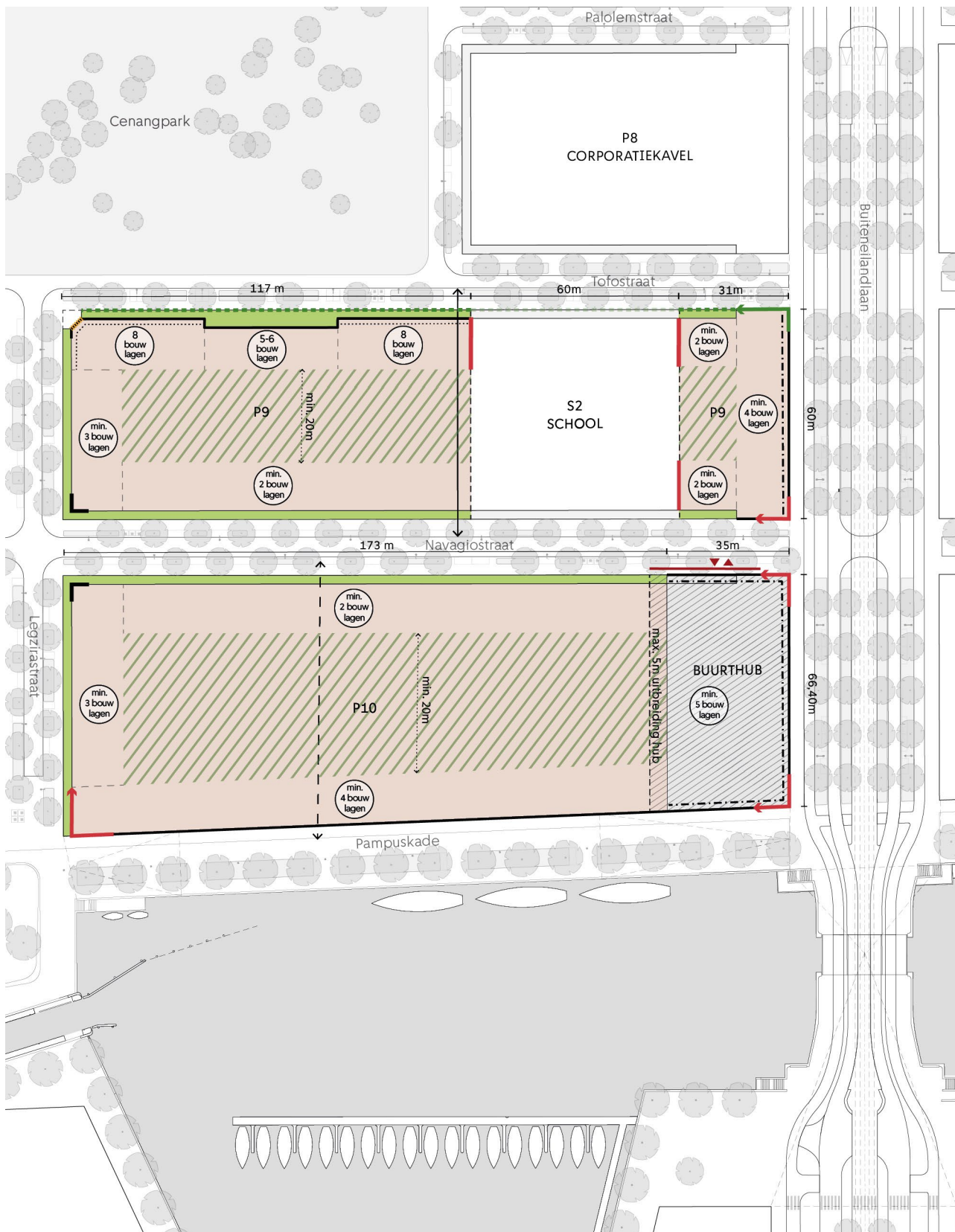
Het hout voor de draagconstructie komt bij voorkeur uit Europa, het gebouw is in Europa geassembleerd (maar bij voorkeur in Nederland) en is voor minimaal een “70% FSC mix” en/of “70% PEFC” gecertificeerd.

Ambitie 2: Duurzame energie

In Pampusbuurt West wordt er gestuurd op de realisatie van een duurzame en energieneutrale wijk. Er gaat aandacht uit naar slimme interventies die de koelvraag en warmtevraag verminderen. Naast de duurzaamheidsprestatie wordt ook gekeken naar de kwaliteit van het energieconcept, met name op de aspecten betaalbaarheid (maandelijkse kosten voor bewoners), efficiëntie, onderhoud en levenscyclus van het energieconcept.

In het kader van netcongestie is er specifiek aandacht voor een slim energiesysteem dat uitbalanceert tussen de verschillende functies en de opwek/verbruiksmomenten om het net zo min mogelijk te belasten.

Benader de energie opgave integraal met de ruimtelijke ambities en de ambities voor circulair bouwen en pas bij voorkeur bio-based isolatiematerialen toe. Daarnaast ziet de gemeente kansen voor passieve gebouwen die een focus hebben op uitstekende isolatie, luchtdichtheid, slimme oriëntaties en ontwerpkeuzes (bijvoorbeeld diepe neggen en externe zonwering) die minimale technische systemen mogelijk maken voor verwarming en koeling. Dit resulteert in een aanzienlijk lagere energiebehoefte en een verminderde ecologische voetafdruk, zonder afbreuk te doen aan het comfort van de gebruikers.



Legenda

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Bebouwingsvlak | Aantal bouwlagen | Aangrenzend bouwen (geen wachtgevel) |
| Hub | Rooilijn (min. 75% bouwen op rooilijn) | Hoogwaardige hoekoplossing |
| Margestrook (2,5 m diep) | Verplichte rooilijn (100%) | Hoogwaardige hoekoplossing aan de groene corridor |
| Groene corridor | Niet-woonprogramma in plint toegestaan | Zoekruimte ingang parkeergarage |
| Binnenterrein (indicatief) | Grens verschillende bouwhoogte (indicatief) | Verplichte openbare doorsteek (indicatieve locatie) |
| Vaste hoek (min. een wooneenheid) | Bekroning met setback vanaf 6e bouwlaag | Verplichte openbare doorsteek (vaste locatie) |
| | | Schuine hoek (45°) |

Afbeelding 6: Kavelkaart



3 Kavelregels

In dit hoofdstuk worden specifieke regels beschreven voor ruimtelijke, programmatistische, technische en duurzaamheidsaspecten voor bouwblokken P9 en P10. Op p. 14 zijn de regels in een kavelkaart vertaald.

3.1 Programma P9 en P10

Algemeen

- Het minimale te bouwen bruto vloeroppervlak (BVO) in deze tenderontwikkeling is: 50.500 m². (incl. woon en niet-woon programma en hub).
- Kavelgrootte P9: 8.880 m²
- Kavelgrootte P10: ca. 14.678 m²

Woonprogramma

- Maximaal 350 woningen (min. 39.000 m² BVO). Het gaat hier om een mix van grondgebonden woningen (eengezinswoningen en maisonnettes op de begane grond), appartementen en alternatieve werk/woonvormen. Dit mag zelf worden verdeeld over P9 en P10.
- Minimaal 35 % (max. 40%) woningen in het middensegment te realiseren in een mix van de bovengenoemde woonvormen. Binnen het middensegment geldt minimaal 50% grote woningen (min. 70 m² GO) voor gezinnen.
- Maximaal 65 % (min. 60%) woningen in het vrije sector koopsegment te realiseren in een mix van de bovengenoemde woonvormen.
- Het minimum vloeroppervlak van zowel middensegment- als vrije sectorwoningen is 40 m² GO.

Niet-woonprogramma

- P9: minimaal 300 m² BVO plintruimte gesitueerd aan de Buiteneilandlaan.
- P10: Buurthub: minimaal 10.000 m² BVO - maximaal 14.000 m² BVO
 - minimaal 1.000 m² aan kantoorruimte langs Pampuskade
 - minimaal 700 m² BVO plintvoorzieningen aan de Buiteneilandlaan en langs de Pampuskade.

Invulling niet-woonprogramma:

- Commerciële ruimte van in totaal minimaal 2.000 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) uitsluitend ten behoeve van een kapperszaak, nagelstudio, schoonheidsinstituut of gelijksoortige bedrijfsvoering waarin de persoonlijke verzorging van consumenten centraal staat, horeca (cafetaria, bar, restaurant, lunchroom, koffie- en thee huis, juicebar en ijssalon, café, restaurant, eetcafé of bistro), kantoor, en sportschool; het is de nadrukkelijke verantwoordelijkheid van de erfpachter de invulling van de bestemming binnen het vigerende publiekrechtelijke kader te laten vallen.
- De bestemming zal op basis van het DO nader worden uitgewerkt.

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Een aantal stedenbouwkundige regels zijn generiek en gelden voor de gehele ontwikkeling in elk bouwblok. Sommige bouwblokken hebben daarnaast specifieke regels. De generieke regels worden hieronder uitgelegd. De specifieke regels worden daarna per ruimtelijke structuur benoemd. Zie ook *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland* als belangrijk instrument voor ruimtelijke randvoorwaarden.

Doorwaadbaarheid van het bouwblok

Zie bijlage *Uitgangspuntennotitie: doorwaadbaarheid en binnenterreinen in de Pampusbuurt*

- De locatie voor de doorsteek in P10 is indicatief.
- In P9 ligt de openbare doorsteek tussen de tenderontwikkeling en de school, op het terrein van de tenderontwikkeling. De doorsteek maakt deel uit van de tender.
- De doorsteken in P9 en P10 liggen niet in elkaars verlengde.

Collectieve binnentuin

Zie bijlage *Uitgangspuntennotitie: doorwaadbaarheid en binnenterreinen in de Pampusbuurt*

- Een collectieve binnentuin is minimaal 20 meter breed.
- De binnentuin is goed toegankelijk voor alle woningen in het bouwblok via de eigen woning, een gemeenschappelijke hal of trap en vanaf de straatzijde.

Bouwhoogtes

- Bouwhoogtes zijn afhankelijk van het toegepaste bouwsysteem. Daarom worden bouwhoogtes op Strandeiland in aantal verdiepingen gegeven. Voor alle bouwhoogtes zie kavelkaart.

Bouwen in de rooilijn

- Voor voorgevelrooilijnen zie kavelkaart en bijlage *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland* en specifieke regels vanaf 3.2.1.
- De achtergevelrooilijn is flexibel met ruimte voor verspringingen in het volume.

Ritme en plasticiteit

- Pampusbuurt heeft een sterke ritmering en reliëf in de gevels. Zie bijlage *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland* voor verdere toelichting.

Materiaalgebruik en kleur

- De gevelmaterialen in de Pampusbuurt zijn robuust en verouderen mooi. Voor algemene regels zie bijlage *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland*.
- Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen gevelmaterialen aan de straatzijde en aan de binnenterreinen.

Entrees en ontsluitingen

- Elke architectonische eenheid/gebouw heeft minimaal een eigen (hoofd)entree langs de straat en een eigen verticale ontsluiting/stijgpunt.
- De entrees en ontvangsthallen zijn naast functioneel ook overzichtelijk, uitnodigend en stimuleren ontmoetingen.
- De lengte van gangen en verkeersruimtes mogen geen negatief effect hebben op de beeldkwaliteit, het gebruikscomfort en sociale veiligheid. Ze geven een doorkijk naar en toegang tot de collectieve binnenterreinen.
- Woningen op de begane grond hebben zoveel als mogelijk een eigen voordeur aan de openbare ruimte (in uitzonderlijke gevallen langs de binnentuin).
- Galerijontsluitingen aan de voorgevel zijn alleen mogelijk in overleg met het supervisieteam en als uitzondering, indien zij een toegevoegde waarde opleveren voor het straatbeeld.
- Alleen oost-west georiënteerde gebouwen mogen een (gedeeltelijke) corridor ontsluiting hebben.

Vrijvallende zijgevels

- Grenzend aan de schoolkavel dient een volwaardige zijgevel te worden gerealiseerd en geen tijdelijke wachtgevel.

Plint

- Zie afbeelding 7 en bijlage Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland voor de plekken waar een hoge plint van min. 3,5m (bruto) verplicht is.
- De plinthoogte wordt gemeten vanaf het hoogste maaiveldniveau.
- Plinten dragen bij aan een levendig straatbeeld.

Woonkwaliteit

- Eenzijdige noord-georiënteerde woningen zijn niet toegestaan.
- Woonplattegronden hebben een mate van flexibiliteit en faciliteren zoveel als mogelijk in meerdere levensfasen en patronen.

Margestrook

- De margestroken in de Pampusbuurt worden uitgegeven. Zie voor architectonische invulling het *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland*.
- Trappen in de margestrook zijn gewenst, maar niet langer verplicht. Ze worden echter nog wel als verplicht vermeld in het SP en het Kwaliteitskader Architectuur Strandeiland. Zie bouwbesluit (artikel 4.182, *overbrugging van hoogteverschillen*).
- De ontwikkelaar zorgt voor een hoogwaardige, groene inrichting en afscheiding.
- De eerste meter grenzend aan de openbare ruimte van de margestrook moet groen zijn.
- Indien bebouwing gedeeltelijk op een teruggelegen rooilijn wordt geplaatst, ontstaat er meer ruimte voor het realiseren van groene

voortuinen in de margestrook (grote struiken, kleine enkel- of meerstammige bomen).

Groene corridor (Tofostraat)

- Binnen de groene Corridor ligt het accent op de toepassing van inheemse soorten. Voorbeelden zijn Gele Kornoelje, Krentenboompje en diverse fruitbomen.
- Er dienen kleine openingen gerealiseerd te worden in de afscheidingen om een passage voor kleine zoogdieren en amfibieën te vormen.
- De gebouwen op de hoek tussen de Tofostraat en de Buiteneilandlaan dragen bij aan een groen gevelbeeld met in de volle grond geplante, gevarieerde vegetatie. Daarnaast kunnen geïntegreerde (nest)voorzieningen de ecologische waarde van de corridor versterken (zie afb. 8).

Bergingen

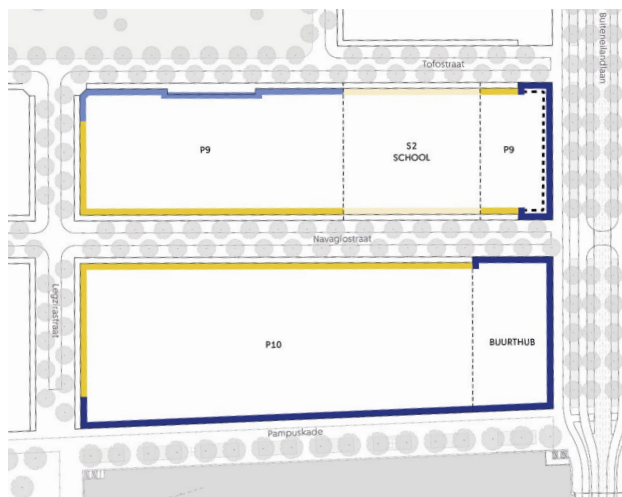
- Voor regels voor bergingen wordt verwezen naar de *Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland* en de *Uitgangspuntennotitie: doorwaardbaarheid en binnenterreinen in de Pampusbuurt*.

Fiets- en scooterparkeren

- Fiets- en scooterparkeren moet inpandig worden opgelost en goed bereikbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor voldoende ruimte voor bijzondere fietsen en makkelijke toegang tot de stalling (ook met een zwaardere e-bike).
- Collectief fietsparkeren is onderdeel van het desbetreffende gebouw en de architectuur.
- In uitzondering kan een collectieve fietsenstalling in de collectieve binnentuin, mits een goede landschappelijke inpassing en bereikbaarheid.
- Fietsbergingen horende bij grondgebonden woningen bevinden zich niet direct aan de straat (zie *Nota Parkeernormen fiets en scooter*).

Nutsvoorzieningen

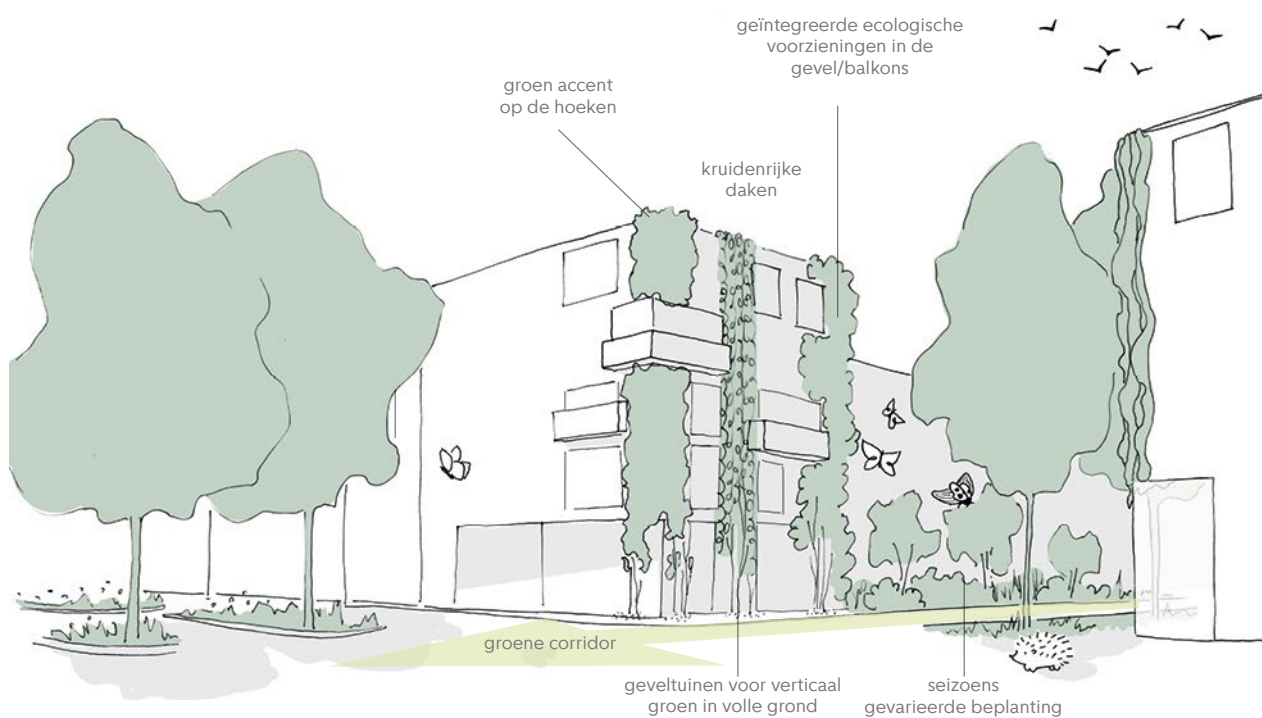
- De nutsvoorzieningen van de gebouwen (woningen, appartementen, voorzieningen etc.) worden inpandig geplaatst en zijn een integraal onderdeel van de architectuur van de gevels. Inpandige nutsvoorzieningen zijn onder meer elektriciteitsvoorzieningen, dataruimten, gevelkasten voor verlichting, pompruimten voor warmte.
- Naast de nutsvoorzieningen hebben gebouwen ook eigen gebouw gebonden installaties; deze dienen altijd inpandig ingepast te worden.
- Voor inzicht in de zoekruimte van de inpandige ruimtes wordt verwezen naar bijlage F.
- Posities van de nutsvoorzieningen en ruimte reservering voor tijdelijke opstelplaatsen voor materieel voor onderhoud dienen te worden afgestemd met het openbare ruimte ontwerp en de gemeentelijke beheerders.
- De impact in de gevel langs de straatzijde wordt beperkt in lengte.



- Hoge begane grond min. bruto 3,5m
- Hoge begane grond bruto 3,5m (vaste hoogte)
- Hoge begane grond of 1e verdieping min. bruto 3,5m
- Verhoogd vloerpeil (0,45m) bij wonen op de begane grond



Afbeelding 7: Schema plint hoogte



Afbeelding 8: Groene gevels op de hoeken van de groene corridor en de Buiteneilandlaan

3.2.1 Buiteneilandlaan

Architectuur

- De kopgebouwen langs de Buiteneilandlaan bestaan uit 1 à 2 architectonische eenheden.
- Tussen twee architectonische eenheden is er verschil in bouwhoogte en compositie.
- De architectuur van de voorgevel gaat de hoek om in de binnenstraten. Zijgevels hebben dan ook een evenwaardig voorgevelontwerp.

Rooilijn

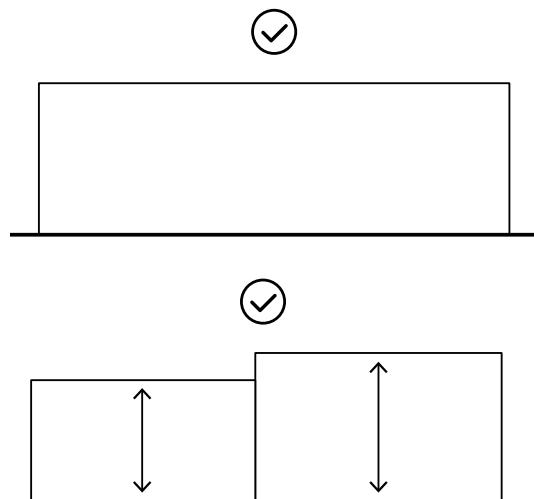
- De gebouwen in de Buiteneilandlaan staan over de volledige lengte in de rooilijn, inclusief de hoeken in de (west-oost georiënteerde) binnenstraten en sluiten zo de margestroken van de Tofostraat en Navagiostraat in.

Plint

- Functies of werkruimtes op de begane grond hebben een hoogwaardige inpassing en geveluitwerking naar de straatzijde alsook naar de gemeenschappelijke binnentuin toe.
- Voorzieningen, entrees en woningen in de plint zijn herkenbaar en hebben een eigen vormgeving.

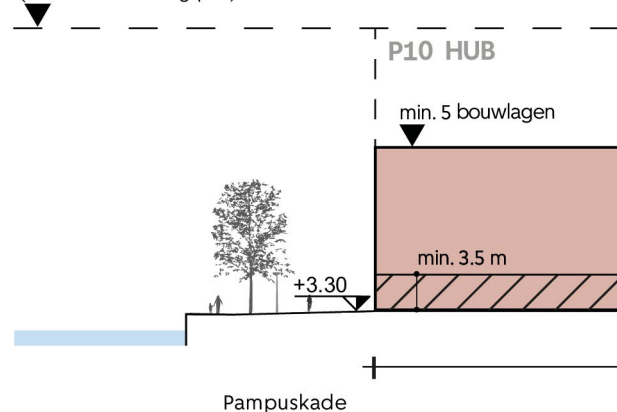
Overgang bebouwing - openbare ruimte

- Aan de Buiteneilandlaan is geen margestrook aanwezig. In geval van woningen op de begane grond wordt het vloerpeil in de woning opgetild (dan geldt: min. 45 cm, max 90 cm).



Afb. 9: Één architectonisch eenheid of twee met variatie in hoogte

max. 9 bouwlagen
(conform bestemmingsplan)

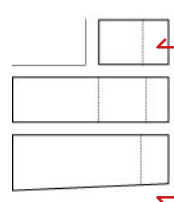


Afbeelding 11: Profiel Buiteneilandlaan



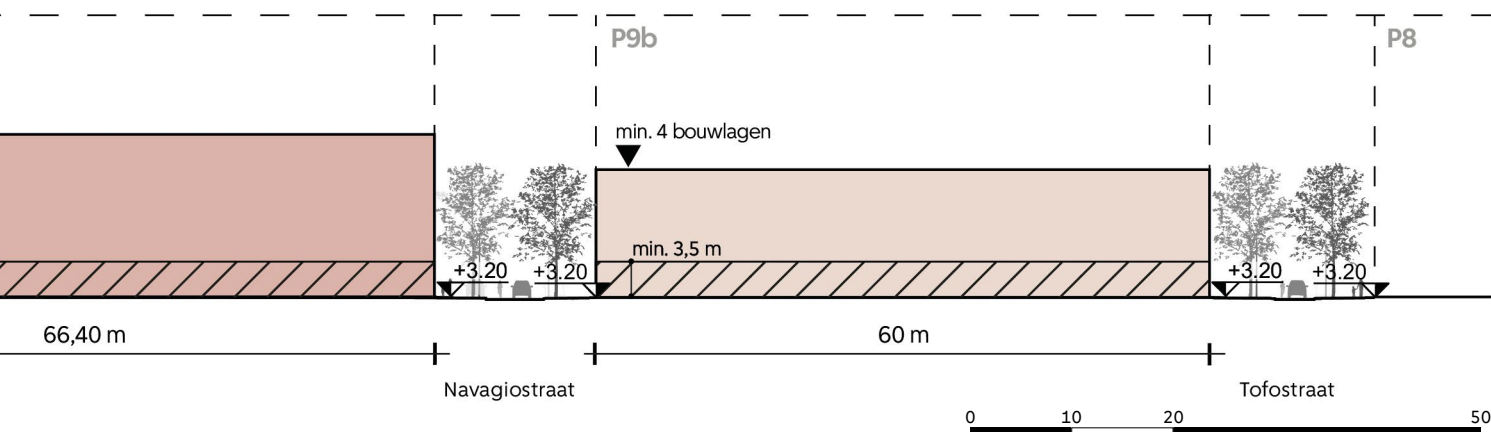
Afbeelding 10: Voorbeelduitwerking Buiteneilandlaan*

*Deze tekening is indicatief, de tekstuele verwijzingen vormen de essentie



Legenda

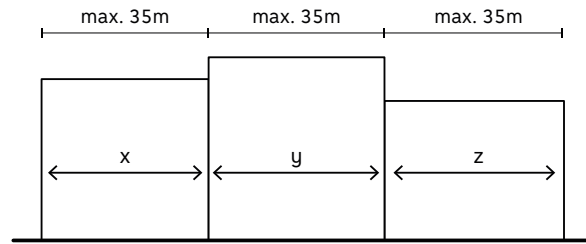
- Minimum aantal bouwlagen
- Plintheogte
- Buurthub



3.2.2 Pampuskade

Architectuur

- Er is variatie in korrelgrootte en in type gebouwen (zie afb. 12).
- Een architectonische eenheid is maximaal 35 meter breed.
- Tussen twee architectonische eenheden is er verschil in bouwhoogte (zie afb. 13).
- De gevels zijn zuid- en dus zongericht en houden hier in de architectonische uitwerking rekening mee.



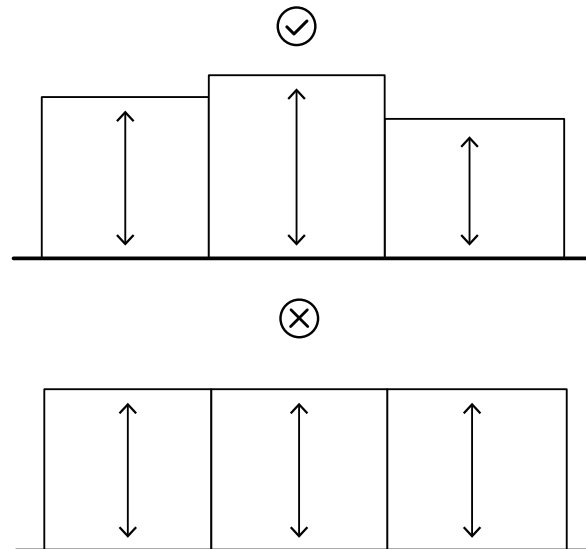
Afbeelding 12: Variatie in korrelgrootte

Rooilijn

- De gebouwen staan over de volledige lengte in de rooilijn.

Entrees

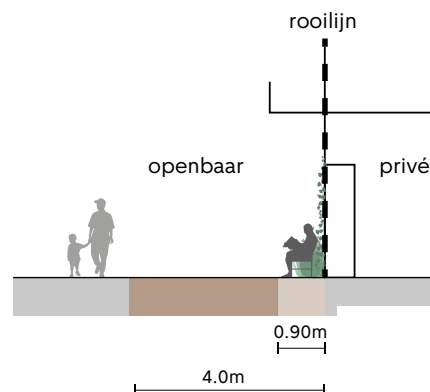
- Op de begane grond komen individuele voordeuren, ook bij gestapeld wonen (bv. bebo's of maisonnettes met appartementen boven).
- Maaiveldhoogtes lopen op van +1,70m naar +3,30m NAP. De ontsluiting van de woningen op de begane grond sluit altijd aan op dit maaiveld.
- In de architectuur en de binnenterreinen moeten eventuele hoogteverschillen in het maaiveld van de openbare ruimte intern worden opgelost.



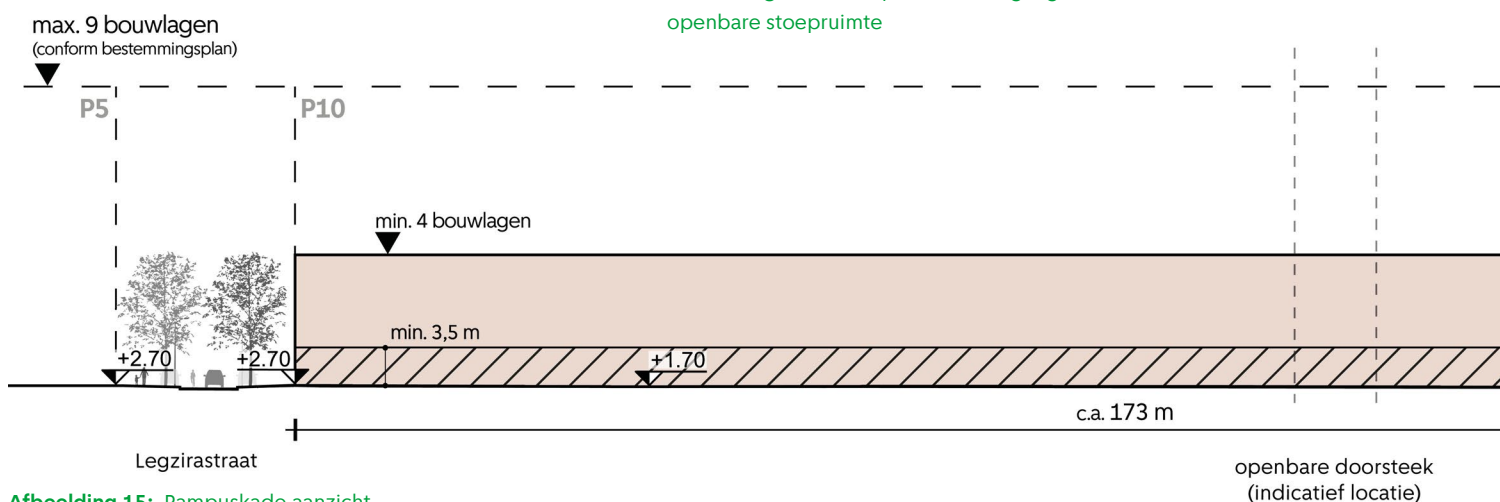
Afbeelding 13: Variatie in hoogte

Overgang gebouw - openbare ruimte

- Langs de Pampuskade, aansluitend op de rooilijn van de gebouwen, wordt een smalle openbare strook (circa 0,90 m) aangelegd met een ander legverband of materiaalgebruik die functioneert als informele overgangszone en geveltuint voor de bewoners (zie afb. 14).



Afbeelding 14: 0,9m openbare overgangszone in de 4m openbare stoepruimte

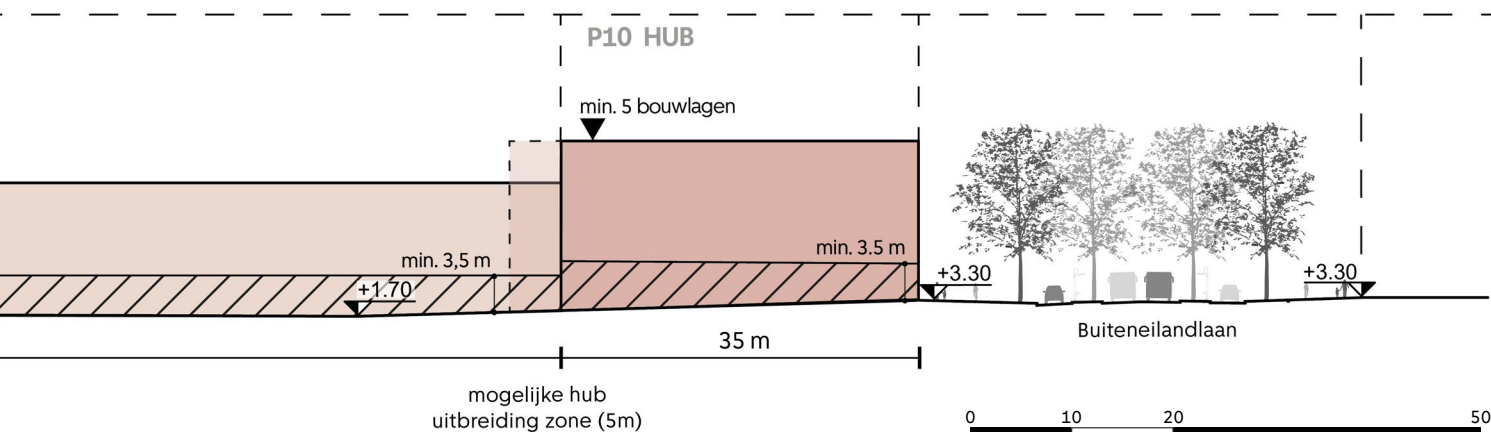


Afbeelding 15: Pampuskade aanzicht



Afbeelding 16: Voorbeelduitwerking Pampuskade*

*Deze tekening is indicatief, de tekstuele verwijzingen vormen de essentie



3.2.3 Buurthub langs de Buiteneilandlaan - Pampuskade

Architectuur

- De hub leest als één gebouw, waarbij alle gevels (incl. dak) gelijkwaardige architectonische aandacht krijgen.
- De hub doet mee met het kleurenpalet en het algemene beeld van de Pampusbuurt.

Rooilijn

- Het gebouw staat volledig in de rooilijn. Een setback op de begane grond langs de Pampuskade is toegestaan om het hoogteverschil in de maaiveldhoogte te faciliteren en de begane grond te activeren langs deze zijde.

Plint

- Langs de Pampuskade houdt de plintheogte rekening met een aflopend maaiveld, maar blijft de plintheogte van de Buiteneilandlaan aangehouden.
- Parkeerruimte voor voertuigen bevindt zich achter de voorzieningen en minimaal 6 meter achter de gevellijnen aan de Pampuskade en de Buiteneilandlaan.

Bebouwingsvlak

- Deze buurthub is bijzonder in programma en afmeting (standaard: 35 x 55 meter). Er is een uitbreidingszone van 5 meter opgenomen voor de breedte van de hub naar het westen toe (zie kavelkaart) die kan worden ingezet voor een betere inpassing van het programma en een hoogwaardige uitwerking van het ontwerp van de gevels, bv. auto's vanaf de straatzijde verbergen.

Entrees

- De in- en uitrit voor het autoverkeer is gesitueerd aan de Navagiostraat. De in- en uitrit houdt rekening met een minimale afstand van 10 meter tot de Buiteneilandlaan en met de doorlopende bomen in het straatprofiel (afstemming met gemeente).
- De inrit houdt zo veel als mogelijk rekening met inschijnend licht van koplampen.
- De buurthub heeft min. 2 entrees voor voetgangers aan verschillende straatzijden, welke duidelijk zichtbaar zijn vanaf de straat.

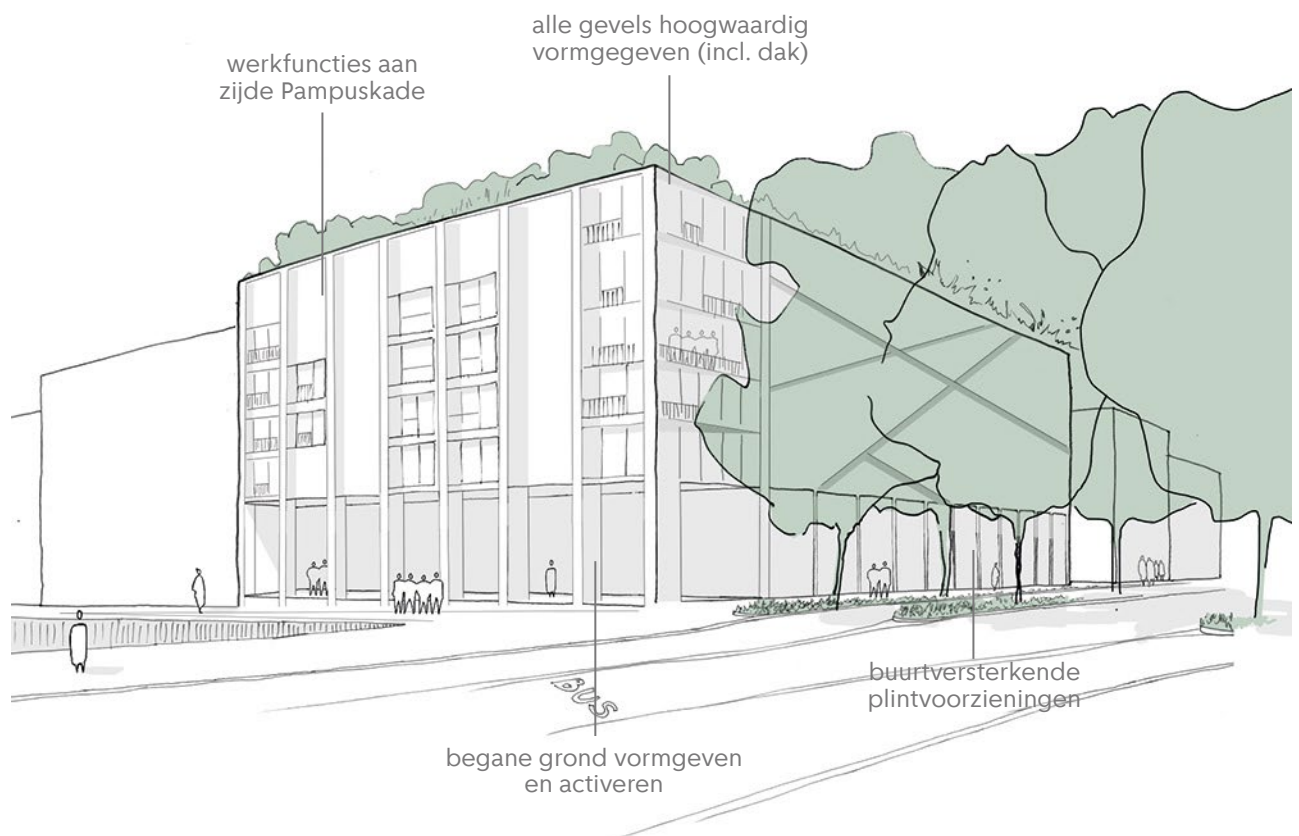
Programma buurthub

In deze hub wordt het parkeren voor de bewoners van de blokken P8, P9 en P10 en van werknemers van de aanwezige commerciële voorzieningen opgelost. Hiernaast krijgt de buurthub extra programma en deelmobiliteit.

- Deze ontwikkeling voorziet ook in de parkeerbehoefte voor de sociale en middenhuurwoningen in P8. Voor de sociale woningbouw is de minimale norm 0,2 parkeerplaats per woning. Voor P8 wordt nu uitgegaan van circa 125 sociale en 35 middensegment woningen (zie Nota van Inlichtingen).
- Minimale norm voor deelmobiliteit in de hub is 1 parkeerplek per 25 woningen.
- In de buurthub komt ook een fietsenstalling voor bewoners die overstappen naar andere modaliteiten zoals auto, scooter of deelmobiliteit. Van de fietsparkeerplekken moet minimaal 15% geschikt zijn voor bijzondere fietsen zoals (elektrische) bakfietsen, elektrische fietsen of scootmobielen.
- In de plint aan de Buiteneilandlaan en Pampuskade is ruimte voorzien voor buurt ondersteunende commerciële ruimtes zoals consumentverzorgende dienstverlening, horeca en sport.
- Op de bovengelegen verdiepingen aan de Pampuskade komen plekken om te werken, dat kunnen diverse vormen van kantoorruimte zijn. Op het dak is bijkomend programma mogelijk, zie bestemmingsplan voor eisen.
- In de hub is er plek voor een textielcontainer.
- In de hub is er ook plek voor nutsvoorzieningen (zie bijlagekaart F). Voor de situering van de nutsvoorzieningenruimtes moet rekening worden gehouden met de minimale afstand van 10 meter tot de Buiteneilandlaan en met de doorlopende bomen in het straatprofiel.

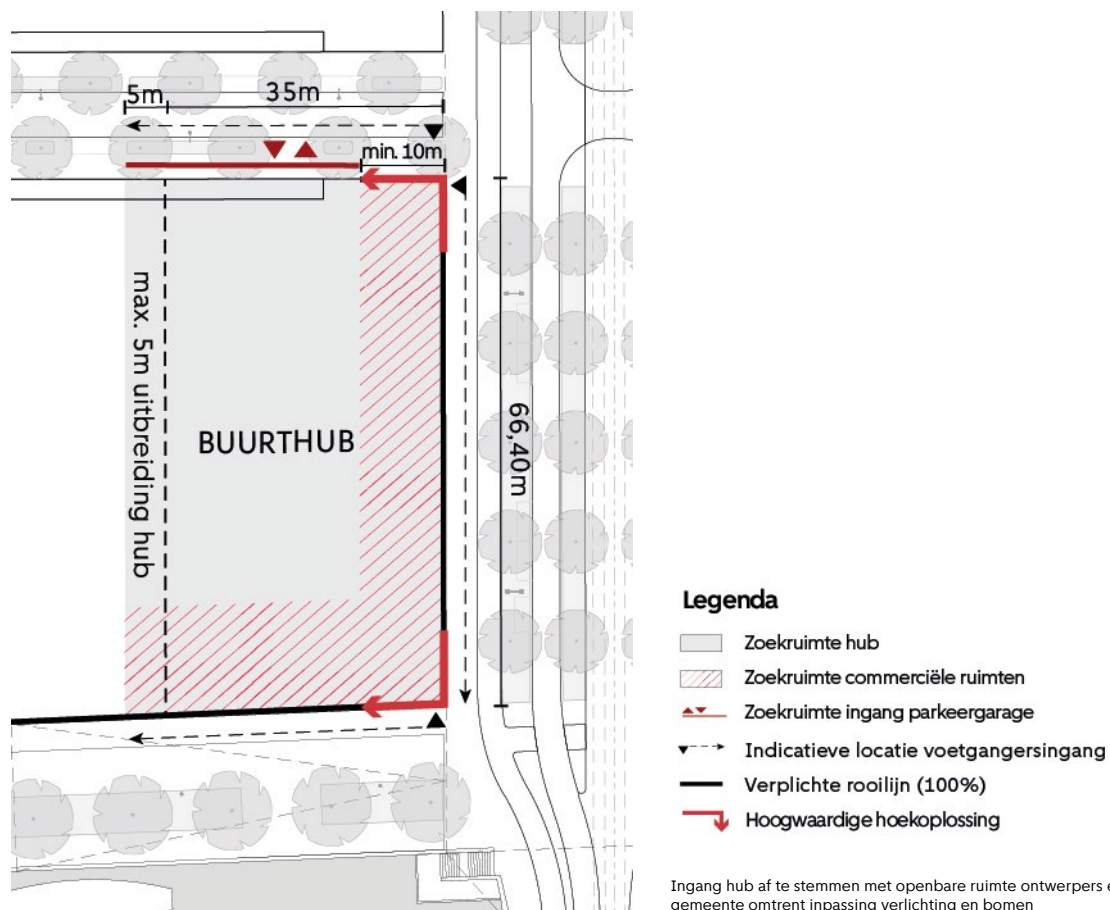
Duurzaamheid buurthub

- Reken het energiesysteem in op bi-directioneel laden en ontwerp de opwek en opslag van duurzame energie op een kwalitatief hoogwaardige manier.



Afbeelding 17: Voorbeelduitwerking Buurthub*

*Deze tekening is indicatief, de tekstuele verwijzingen vormen de essentie



Afbeelding 18: Voorzieningenkaart begane grond buurthub



3.2.4 Cenangpark

Samenhangende bebouwing lijst

In afb. 20 en 21 is een schema van de compositie voor de hele parklijst te zien. De regels hieronder betreffen de gebouwen aan de parklijst binnen deze tender.

Bouwhoogte en architectuur

- De lijst rond het park bestaat uit grote architectonische eenheden. In de noord- en zuidzijde van de lijst bestaat de korrelgrootte uit gebouwen van circa 40 meter lengte, wat resulteert in 4 architectonische eenheden per zijde. Drie van de vier architectonische eenheden van de bebouwde lijst aan de zuidzijde van het park maken deel uit van deze tender (zie afb. 22).
- In de 3 betreffende gebouwen wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de twee uiterste (A) en het middelste gebouw (B). De twee naastgelegen gebouwen (A) zijn nagenoeg identiek aan elkaar. Het middelste gebouw (B) is een verbijzondering van het ensemble met de naastgelegen gebouwen (A) (zie afb. 22). Het contrast tussen gebouw B en de naastgelegen gebouwen A is zichtbaar door een samenspel van: materiaal en/of kleurcontrast, kroonverschillen, verschil in opbouw en bouwhoogte.
- De bouwhoogte voor de gebouwen (A) is 8 bouwlagen (zie afb. 23).
 - 2 bouwlagen als sokkel in wittinten
 - 4 bouwlagen als midden
 - 2 bouwlagen als kroon met een setback.Setback en dakvorm zijn flexibel in vorm.
- Gebouw (B) heeft een lagere bouwhoogte en minstens een afwijkende dakrand tov gebouwen (A).

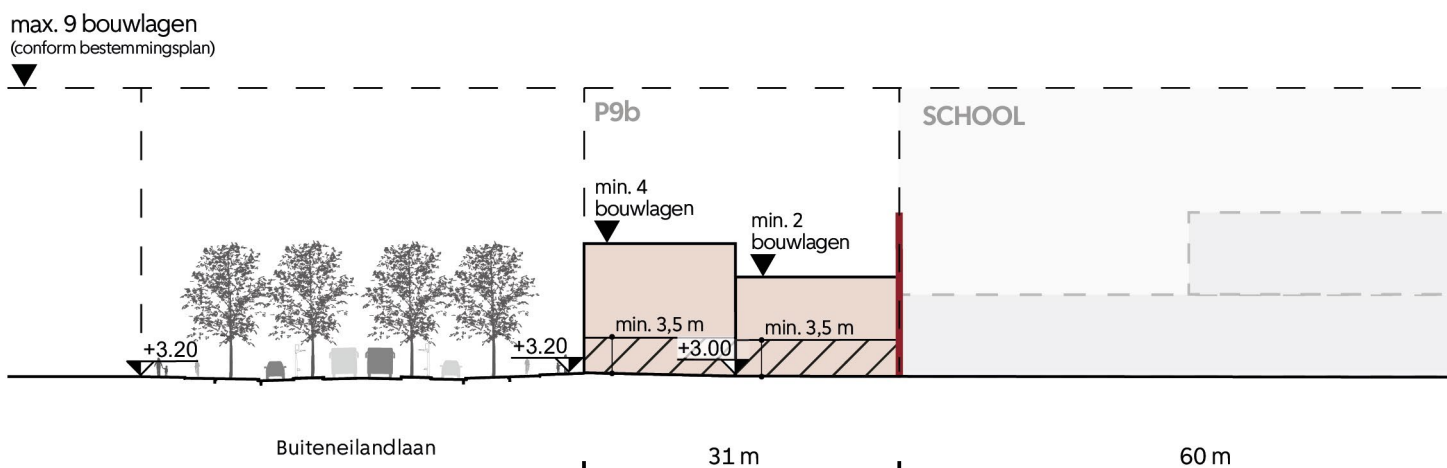
Rooilijn

- De gebouwen (A) staan in de rooilijn.
- Voor het middelste gebouw (B) geldt een uitzondering: hier is een inspringende rooilijn waarmee extra ruimte voor groen in de margezone wordt gecreëerd.

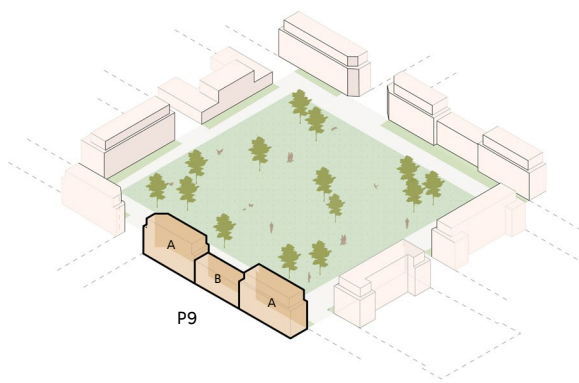
Entrees

- Elk gebouw/architectonische eenheid heeft een duidelijke hoofdentree aan het park.
- Individuele entrees voor woningen op de begane grond worden gekoppeld om het aantal onderbrekingen in de haag en hekwerk van de margestrook te beperken (zie afb. 24).

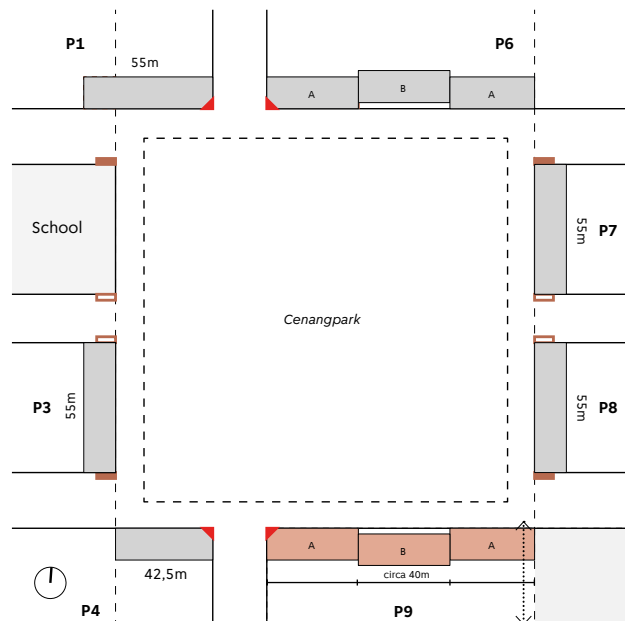
Andere gebaren in de bebouwing



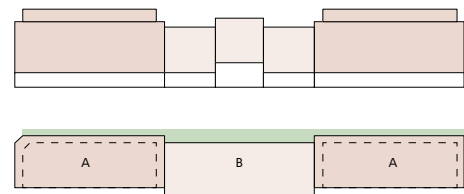
Afbeelding 19: Profiel Cenangpark



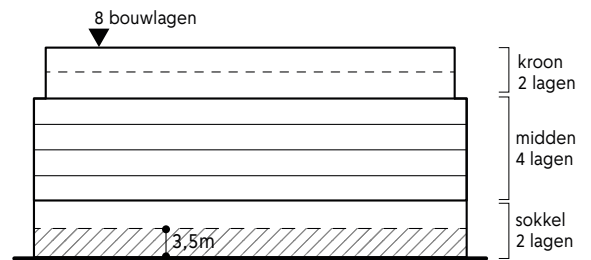
Afb. 20: Situering gebouwen binnen deze tender aan de parklijst



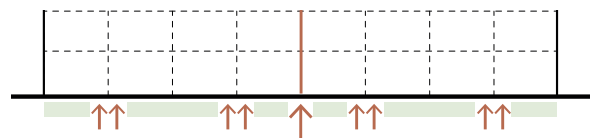
Afb. 21: Compositie van de parklijst met definitie van korrels, gebouwen A-B-A, schuine hoeken, bredere hoeken in de margestrook en de school als bijzonder object



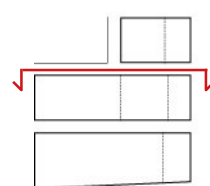
Afb. 22: Gebouw B als contrasterend en bijzonder gebouw tussen gebouwen A in de lijst rond het park



Afb. 23: Basisopbouw parklijst: sokkel, midden en kroon

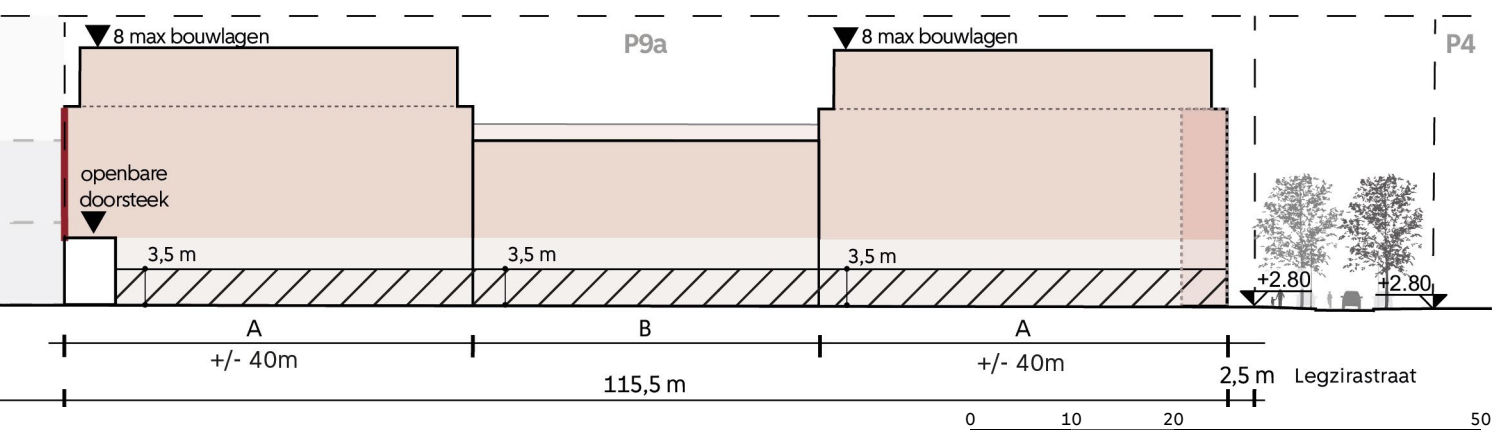


Afb. 24: Eventuele individuele entrees op begane grond koppelen om onderbrekingen in de margestrook te beperken.

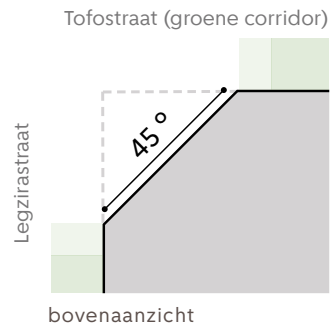


Legenda

- Minimum aantal bouwlagen
- Plinthoogte
- Aangrenzend bouwen



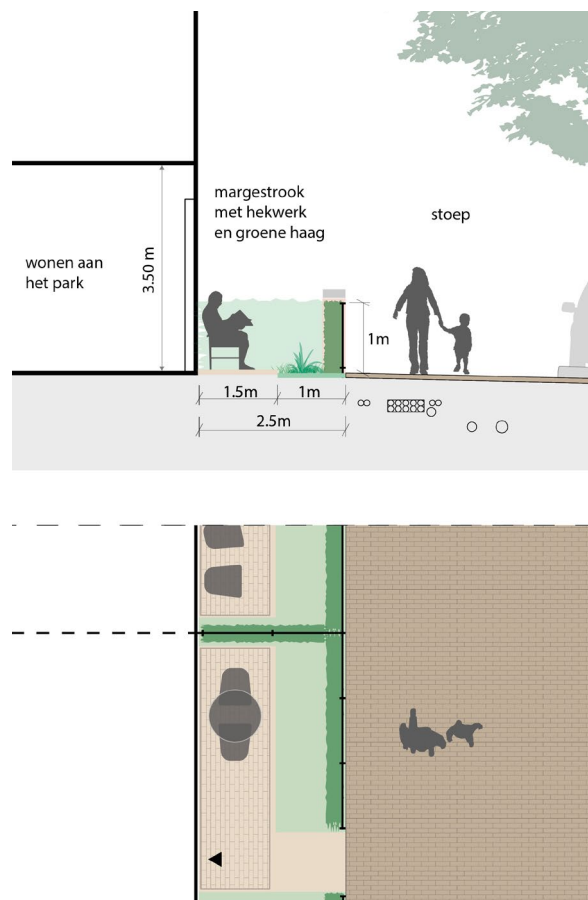
- Op de hoek tussen het park en Legzirastraat wordt de hoek van het gebouw schuin afgesneden, onder een hoek van 45° (zie afb. 25).
 - Beide tegenovergelegen hoeken hebben dezelfde maat om zo samenhang te realiseren in de parklijst. De eerste afgesneden hoek bepaalt de maat van de tegenovergelegen hoek in tender 2.
- De doorgang naar de doorsteek tussen de ontwikkeling en de schoolkavel dient in samenhang met de architectuur van de lijst rond het Cenangpark ontworpen te worden.



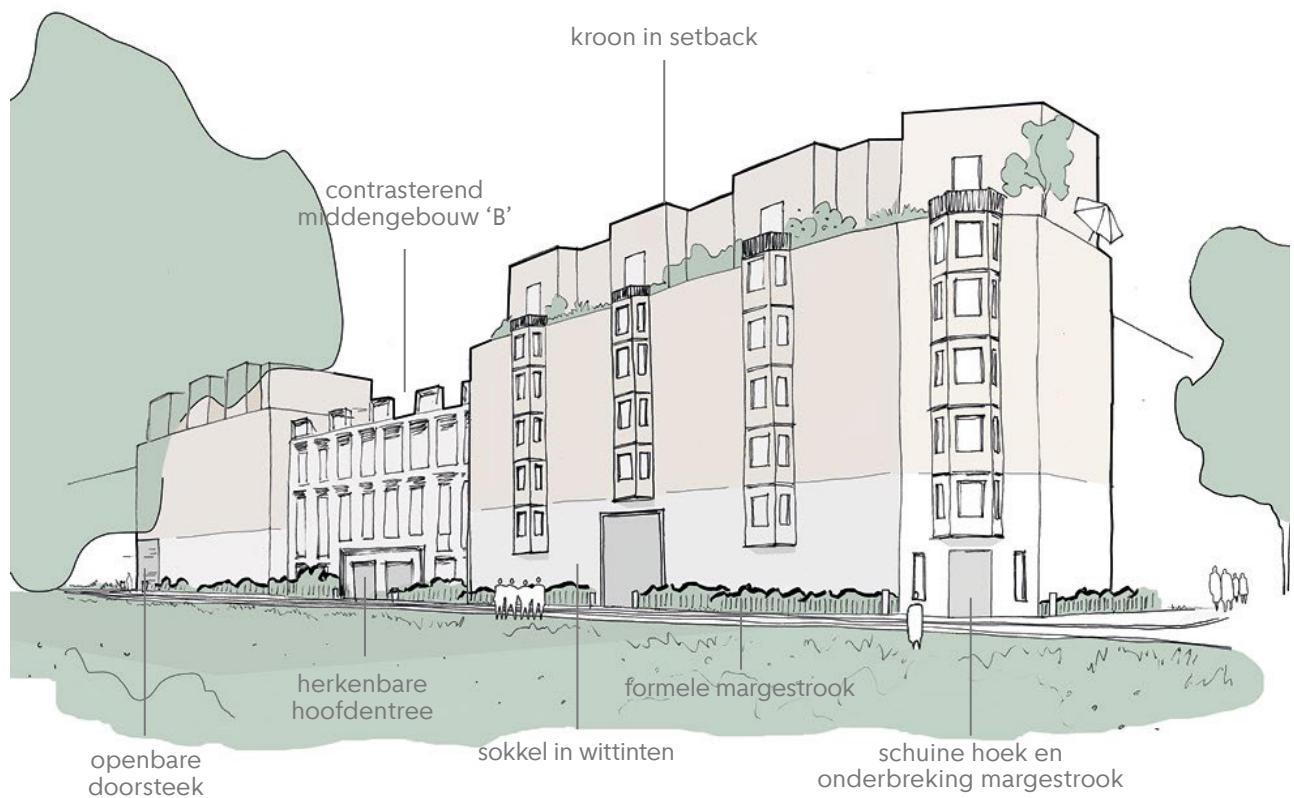
Afb. 25: Gebaar van afgesneden hoek aan de Tofstraat - Legzirastraat

Margestrook

- De margestrook behorende tot de parklijst heeft een klassieke, formele uitstraling. De inrichting en afscheiding van de margestrook ondersteunt de totale samenhang en heeft dan ook een vaste vormgeving (zie afb. 26).
- De afscheiding bestaat uit een hekwerk met haag en kolommen. De kolommen worden in dezelfde architectonische taal van de gebouwen uitgevoerd (zie afb 28 – 29).
- De haag bestaat uit bladverliezende soorten zoals Haagbeuk (*Carpinus betulus*), Zuurbes (*Berberis vulgaris*) en Beukenhaag (*Fagus sylvatica*).

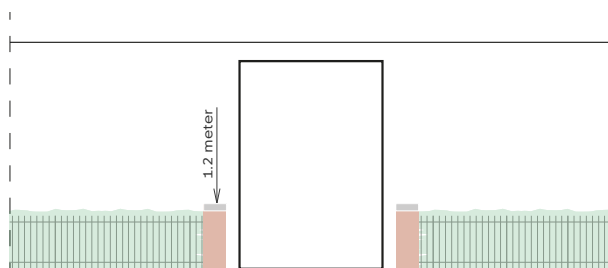


Afb. 26: Indicatieve doorsnede formele margestrook aan het park

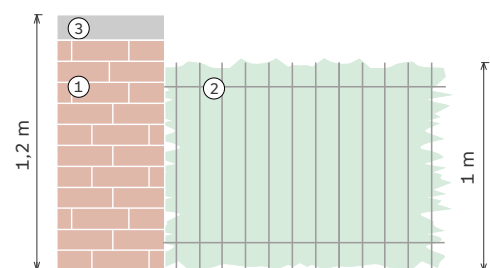


Afbeelding 27: Voorbeelduitwerking Cenangpark*

*Deze tekening is indicatief, de tekstuele verwijzingen vormen de essentie



Afbeelding 28: Schema erfafscheiding & hoofdentree



Afbeelding 29: Formele margestrook van de parklijst.
1. kolom 2. hekwerk 3. sluitsteen

3.2.5 Binnenstraten

Architectuur

- De gebouwen in de oost-west gerichte binnenstraten bestaan uit eengezinswoningen die samen een architectonische eenheid vormen. In de architectuur wordt de nadruk gelegd op de beukmaat van de individuele wooneenheid.
- De gebouwen in de noord-zuidgerichte binnenstraten vormen een robuuste kop van het bouwblok en bestaan maximaal uit 2 architectonische eenheden.

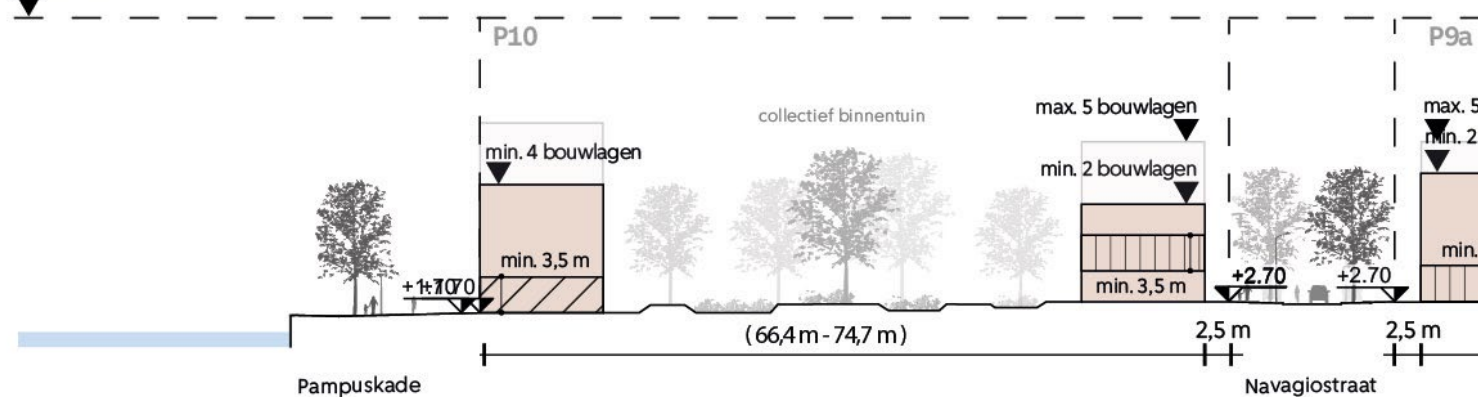
Rooilijn

- Minimaal 75% van de bebouwing in een bouwveld ligt in de rooilijn. Terugspringende gevels zijn mogelijk ten behoeve van bijvoorbeeld bezonning, voortuinen, entrees.

Margestrook

- Elke architectonische eenheid heeft een eigen margestrook ontwerp.
- Een hekwerk of een laag muurtje wordt steeds vergezeld door een geschoren haag met een natuurlijke, lossere uitstraling. Goede soorten hier zijn: Veldesdoorn (*Acer campestre*), Haagbeuk (*Carpinus betulus*), Eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*) en Wilde liguster (*Ligustrum vulgare*).

max. 9 bouwlagen
(conform bestemmingsplan)

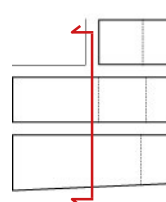


Afbeelding 30: Doorsnede binnenstraten



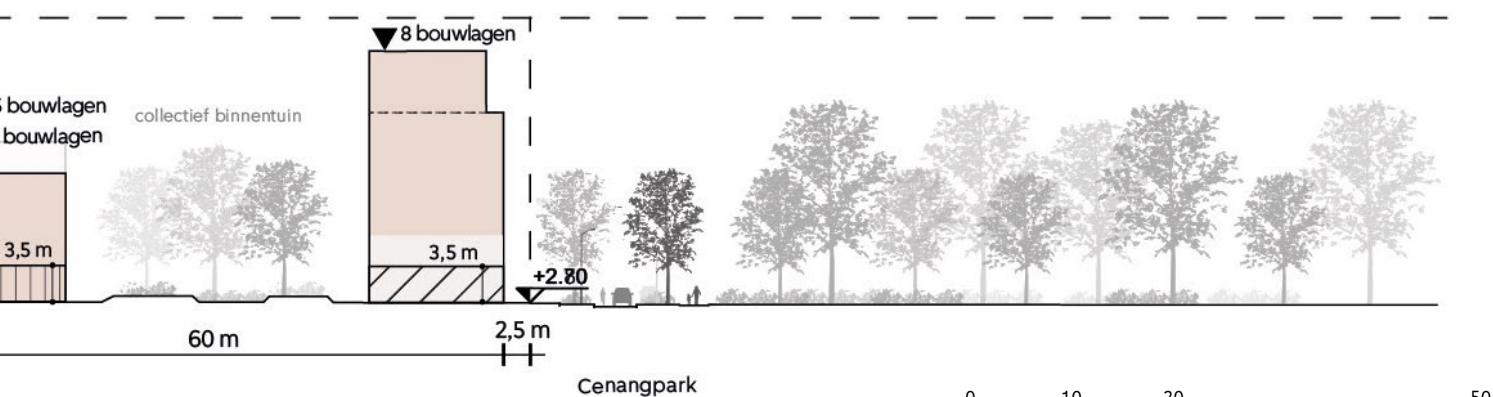
Afbeelding 31: Voorbeelduitwerking binnenstraten*

*Deze tekening is indicatief, de tekstuele verwijzingen vormen de essentie



Legenda

- Minimum aantal bouwlagen
- Plintheogte



3.3 Openbare ruimte en omgeving

Voor de gehele openbare ruimte van Pampusbuurt West is het voorlopig ontwerp (VO) opgesteld. De ruimtelijke indeling en materialisatie vormt een nadere uitwerking van het POR. Een belangrijke toevoeging aan het POR is de upgrade van een aantal straten tot 'groene corridor'. Dit om de plannen voor Strandeiland nog beter voor te bereiden op het opvangen van de effecten van klimaatverandering en het verhogen van de natuur inclusieve waarden (voor een uitgebreide beschrijving van de openbare ruimte: zie Plan Openbare Ruimte Strandeiland en de tekst in bijlage C van deze bouwenvelop).

Verlichting

De straatverlichting in Pampusbuurt West is conform de gemeentelijke verordening. Het toegepaste type is de zogenoemde '21e eeuw S21': 6 meter hoge masten in de binnenstraten en 8 meter hoge masten op de Buiteneilandlaan. Bij het opstellen van het definitieve lichtplan wordt rekening gehouden met een optimaal lichtbeeld. Verschillende aandachtspunten, zoals het voorkomen van lichtvervuiling, het naar binnen schijnen van straatverlichting en lichthinder voor flora en fauna, worden hierbij meegewogen.

Hangverlichting

Doorsteken door private en/of collectieve binnenterreinen die openbaar toegankelijk worden (openbaar gebied) moeten voldoen aan het beleid Openbare Verlichting Amsterdam; Handboek Puccini Rood, Standaard voor het Amsterdamse Straatbeeld (Puccinimethode 2021).

Bij de ontwikkeling van de bouwvelden en de inrichting van de openbaar toegankelijke doorsteken, is het mogelijk te kiezen voor verlichting die opgespannen is tussen de gevels (zie Uitgangspuntennotitie doorwaadbaarheid en binnenterreinen in de Pampusbuurt).

Bij deze keuze dient met de volgende aspecten rekening te worden gehouden:

- Muurankers voor de bevestiging van spandraden (op ca. 6,5 meter).
- Een inbouw-aansluitkast met mantelbuis verwerkt in de gevel voor het omhoogvoeren van voedingskabels (hoogte bovenkant kast op ca. 2,0 meter).

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

Maaiveldhoogte en hogere randen

Strandeiland kent hoogteverschillen. Pampusbuurt West heeft een maaiveldhoogte die van west wat naar oost verloopt van +2,70m aan de Strandboulevard naar +3,20 NAP aan de Buiteneilandlaan. De Buiteneilandlaan kent in het lengteprofiel een hoogteverloop van +3,30m NAP bij de aansluiting op de Vivian Maierbrug (2060) naar +3,20m NAP bij de kruising met de bomendijk. De hoogteverschillen

tussen de binnenstraten en de Buiteneilandlaan worden overbrugd met hellingen die voldoen aan de richtlijnen. Het ca. 50cm hoogte verschil wordt opgelost over een helling van 1:16.

Aan de zuidzijde ligt de Pampuskade op +1,50m NAP. Ook hier worden de aansluitingen op de Buiteneilandlaan (+3,30m NAP) en het Sluisplein (+2,70m NAP) overbrugd met een helling van 1:16.

Afvalcontainers

Op Strandeiland komen (ondergrondse) afvalcontainers in de openbare ruimte. In het VO van de openbare ruimte in Pampusbuurt West zijn alle afvalcontainers zo gepositioneerd dat er sprake is van een evenredige verdeling, met een maximale loopafstand van 125 meter. In het voorlopige ontwerp (VO) van de openbare ruimte worden geen clusters van containers voorzien op de Pampuskade en in de Buiteneilandlaan. De exacte normeringen worden bepaald in afstemming met directie Afval en Grondstoffen Amsterdam, waarbij het Uitvoeringsprogramma 2020- 2025, vastgesteld 17 december 2020, de leidraad vormt.

3.4 Duurzaamheid

Natuurinclusief bouwen

Er dienen natuur inclusieve maatregelen genomen te worden, zodat minimaal 30 punten per gebouw wordt gehaald volgens het Amsterdamse puntensysteem voor natuur inclusief bouwen. Het puntensysteem is in de bijlage toegevoegd. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de doelsoorten: de wilde bij, de vlinder, de egel, de huismus en insecten.

Hemelwaterverordening

De gehele kavel (zowel het onbebouwde als het bebouwde gedeelte) heeft minimaal 60 l/m² waterverwerkingscapaciteit. Er is geen standaard hemelwaterafvoer aanwezig op Strandeiland. Zie ook "Hemelwater" binnen 3.5.6.

Uitstootvrije Mobiliteit en schone lucht

Voor fiets- en scooter parkeren op eigen terrein dienen er voldoende aansluitpunten voor het elektrisch laden van e-bikes en e-scooters aanwezig te zijn.

Elektrisch laden in de buurthub

Alle parkeerplaatsen dienen minimaal voorbereid te zijn op elektrisch laden. Dit houdt in dat er mantelbuizen aanwezig zijn en er ruimte gereserveerd is voor verdeelkasten om te voorzien in laadtechniek voor alle parkeerplaatsen. Houd ook rekening met bi-directioneel laden en het combineren van deelmobiliteit met complementaire functies.

Integraliteit duurzaamheid

De integratie van de duurzaamheidsthema's met de architectonische expressie en opzet van het gebouw is van groot belang. Voor deze tender heeft dit betrekking op de thema's circulair bouwen (waaronder de materialisatie en de mate van losmaakbaarheid van de layers of Brand) en energie (waaronder isolatie

en passieve en actieve maatregelen). Voor deze tender heeft de ambitie ook betrekking op de samenhang met de groene corridor en de ecologische doorwaadbaarheid van de bouwblokken.

Monitoringsverplichting Duurzaam Strandeiland

De gemeente 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 is de link naar het monitoringsplan opgenomen alsook de aan te leveren documentatie tijdens de VO- en DO toets. De ontwikkelaar is verplicht om de in het monitoringsplan benoemde informatie aan te leveren

3.5 Techniek

3.5.1 Grondwaterstand

De maaiveldhoogtes zijn getoetst aan de gemeentelijke grondwaternorm (voor nieuw in te richten gebieden) met als uitgangspunt kruipruimte loos bouwen. Op grote delen van het eiland is de ontwatering echter groot genoeg om wel een kruipruimte te kunnen maken. Zie bijlagekaart J.

3.5.2 Op hoogte brengen van de kavel

Op de bijlagekaart B staan de maaiveldhoogtes van de omliggende percelen aangegeven waarop moet worden aangesloten in de eindsituatie van de bouwvelden P9 en P10. De ontgravingsmaat ten tijde van de economische levering van bouwvelden P9 en P10 is op alle punten 20cm lager dan de maaiveldhoogtes op bijlagekaart B.

3.5.3 Eisen bij gebruik van damwanden

- A.** 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 aanwezige/ aan te leggen kabels en leidingen in de openbare ruimte (minimaal 1,0 meter uit de 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 NAP en geen negatieve invloed op de grondwaterstand hebben.
- B.** 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. De definitieve damwand mag niet dieper dan -1,00 NAP en geen negatieve

invloed op de grondwaterstand hebben.

3.5.4 Eisen kabels en leidingen

In dit hoofdstuk worden indicatief maten en eisen genoemd om de inschrijvers globaal te informeren. De exacte maatvoering en bouwkundige voorwaarden dienen opgevraagd te worden bij het betreffende kabels- en leidingbedrijf.

De locaties van de in pandige nutsvoorzieningen dienen te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte met een directe toegangsdeur aan de gevel.

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

Eisen aan de aanleg en fasering kabels en leidingen in openbare ruimte

In de openbare ruimte rond de bouwvelden zijn bij de start van de bouw de tracés van het hoofd- en distributienet al grotendeels aanwezig in de straten. Dit is de zogenoemde “vooraanleg kabels en leidingen”.

- 13 weken voor de oplevering van de gebouwen, woningen en hubs dienen de gevels obstakelvrij te zijn om het kabel- en leidingennet aan te leggen en de gebouwen aan te sluiten.
- Aan de zuidzijde van P10 (Pampuskade) is m.b.t. de obstakelvrije periode nadere afstemming nodig in verband met omliggende werkzaamheden aan de sluis-kademuur.
- Het aanleggen van de huisaansluitingen en overige kabels en leidingen vereist dat de gebouwen een logische bouwvolgorde hebben opdat de voorzieningen aaneensamengesteld aangelegd kunnen worden. Indien woningen of voorzieningen worden gebouwd die niet een logische vooraf akkoord bevonden bouwvolgorde hebben zal de ontwikkelaar zelf in overleg met de nutspartijen moeten afstemmen hoe de gebouwen dan wel worden aangesloten. De nutspartijen stellen eisen aan minimaal ruimtegebruik en aansluithoogtes van nutsvoorzieningen waarmee men rekening dient te houden.
- 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 aansamengesteld. 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.

Inpassing en fasering inpandige nutsvoorzieningen

- De ontwikkelaar dient zelf afstemming te zoeken met de nutspartijen en hun eisen omtrent de inpandige inpassing van technische ruimtes. Voor algemene voedingspunten dienen opstalrechten te worden gevestigd.
- De inpassing en de aantallen van de inpandige nutsvoorzieningen dienen te voldoen aan de bijlagekaart H.
- De ontwikkelaar dient rekening te houden met stijpunten van de kabels en leidingen vanuit de openbare ruimte naar binnen in de gevel. Er dient in een vroegtijdig stadium contact opgenomen te worden met de leverancier en de beheerders van de betreffende voorziening (VO-fase).
- De inpassing van nutsvoorzieningen mag geen grote invloed hebben op het uiterlijk van de aan de straat gerichte gevels. Daarom mag het aantal deuren op deze gevels en in combinatie met ingangen naar de hubs niet meer dan drie zijn.

Dataschakelkast voor KPN

Er dient met KPN afgestemd te worden welke dataschakelkast nodig is.

Dataschakelkast voor Ziggo

In meerdere gebouwen en in alle buurthubs dient een inpandige dataschakelkast voor Ziggo geplaatst te worden.

Diverse algemene voedingspunten elektra

- De voedingspunten (AVP) komen onder beheer van Liander en u dient bij de bouw van deze voedingspunten te voldoen aan onder meer het meest actuele Programma van Eisen (PvE) voor inpandige AVP's ruimte in verband met magnetisme en het gebruik van de naastgelegen ruimte.
- De ontwikkelaar dient de actuele stand van zaken m.b.t. het PvE bij Liander op te vragen.
- Per AVP dient de ontwikkelaar rekening te houden met een indicatieve ruimte van (bxdxh) 4 x 3 x 2,40 meter. met een kabeldoorvoerruimte onder de vloer van ca. 1 meter.
- Bij een aanvraag voor grootverbruik dient rekening gehouden te worden met specifieke randvoorwaarden en eisen van de leverancier elektra. Bijvoorbeeld eisen met betrekking tot vermogen, klantruimte en inkoopruimte.
- De aannemer van de bouw dient zijn eigen elektrische voorziening te treffen in overleg met een stroomleverancier (bijv. Liander) om te voorzien in de stroombehoefte van bouw materieel. Voor het opladen van rijdend bouw materieel kan gebruik gemaakt worden van een openbaar laadpunt o.a. op de bouwhub op Strandeiland.

Schakelkasten voor Openbare Verlichting

De afmetingen van de benodigde ruimte is (bxdxh) ca. 1 x 0,7 x 2,40 meter. Met een kabeldoorvoerruimte onder de vloer van circa 0,5 meter. In bijlagekaart H zijn indicatieve locaties voor de ruimtes aangegeven. In Pampusbuurt West komen ca. 2 schakelkasten,

waarvan de eerste schakelkast opgenomen dient te worden naast de eerst op te leveren AVP.

3.5.5 WKO

Bij de ontwikkeling van de kavels P9 en P10 dient te worden voorzien in de realisatie van een duurzame energievoorziening ten behoeve van deze kavels. 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- en koude voorzieningen van ontwikkelaar in de openbare ruimte toe. Na overleg en met goedkeuring van de gemeente mogen in de openbare ruimte wel kabels en leidingen ten behoeve van de WKO voor de bouwvelden P9 en P10 aangelegd worden.

De gemeente heeft daarnaast Strandeiland aangewezen als interferentiegebied, om ondoelmatig gebruik van bodemenergie te voorkomen. In dit kader heeft de gemeente (College van B&W) een bodemenergieplan vastgesteld, waarin per buurt op Strandeiland verschillende verticale zoneringsregels opgesteld zijn. Dit bodemenergieplan betreft een (publiekrechtelijk) beleidskader van het bevoegd gezag. Er komt op Strandeiland geen aardgasnet en geen stadswarmte. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de Nota van Inlichtingen nadere regels te stellen inzake de zakenrechtelijke vormgeving van energievoorziening.

Er dient rekening gehouden te worden met een zone van 20 meter op de westelijke zijde van de kavel waarin open-bodemenergie bronnen niet zijn toegestaan gelet op de interferentiezone van de naastgelegen ontwikkelingen.

3.5.6 Riolering

Vuilwaterriolering

Er wordt een traditioneel DWA-riool aangelegd waar op aangesloten kan worden.

Hemelwater

Binnen de gemeente Amsterdam geldt de hemelwaterverordening die stelt dat er 60 mm geborgen moet voor de gebouwen op eigen terrein, waarna het water langzaam mag worden afgevoerd naar de buitenruimte. Binnen Strandeiland wordt een stap extra genomen om in te gaan op het veranderende klimaat en om gebruik te maken van de goed doorlaatbare bodem. Binnen Strandeiland wordt er 60 mm verwerkt (bergen én infiltreren) voor de gehele kavel; bebouwd én onbebouwd. Op deze manier wordt het hemelwater zoveel mogelijk gehouden waar het valt en wordt de openbare ruimte ontlast. Het bergen, hergebruiken en infiltreren van hemelwater op een kavel kan op verschillende manieren. Om impressies of ideeën op te doen voor hemelwaterverwerking op uw kavel kunt u kijken op de website van Weerproof.

Vanwege het sterk veranderende klimaat worden de buien intensiever en komen deze intensieve buien ook vaker voor. Daarnaast nemen ook de periodes van droogte toe in duur en frequentie. Om daar op in te spelen hebben we de ambitie om het hemelwater dat valt binnen Strandeiland daar ook te houden. Dit kan zijn door het hergebruik van hemelwater of door het water te infiltreren naar de bodem op uw kavel.

Om het water te bergen en te infiltreren zijn verschillende methodes. De methode die wij ambiëren binnen Strandeiland is om zoveel mogelijk gebruik te maken van de bodem en maaiveldinrichting, zoals bijvoorbeeld een wadi. Dit houdt in dat we zo min mogelijk (kunststof)materialen gebruiken voor het verwerken van het hemelwater.

De volgende kavelregels zijn van toepassing voor het verwerken van hemelwater op uw kavel:

- De kavel (zowel het bebouwde als het onbebouwde gedeelte) hebben minimaal 60 liter per vierkante meter waterverwerkingscapaciteit. Dit houdt in dat de kavel minimaal 60 liter per vierkante meter kavel water kunnen opvangen, bergen én infiltreren. De hemelwaterberging dient na 60 uur leeg te zijn om een volgende bui te kunnen opvangen.
- Indien gebruikt gemaakt wordt van een hemelwaterberging met hergebruikstelsel, heeft deze een minimale capaciteit van 90 liter per vierkante meter aan samengesteld oppervlak. De berging is na 60 uur voor minimaal 33% leeg en na 14 dagen voor minimaal 66%.
- Balkons en/of uitkragingen zijn onderdeel van het gebouw en vallen onder de randvoorwaarden die we stellen voor het geheel. Hemelwater dat op balkons of uitkragingen boven de openbare ruimte in de daarvoor aangegeven zone valt mag - via een geknepen afvoer - aangeboden worden in de openbare ruimte rond de kavel op straatniveau met een maximaal debiet van 1,0 liter per vierkante meter per uur.
- Als er meer hemelwater valt dan 60 liter per vierkante meter per uur, mag de erfpachter het overschot aan water op de kavel op straatniveau aanbieden. Alle afwaterende voorzieningen moeten opgelost worden aan of binnen de gevellijn.
- Indien een kavel direct grenst aan het park kan in overleg met de gemeente worden gekeken naar de mogelijkheden omtrent waterhuishoudingsopgave om na te gaan of een deel van het hemelwater kan worden afgevoerd naar het park.
- Alle bergings-, hergebruik en/of infiltratievoorzieningen moeten ten alle tijden toegankelijk zijn voor onderhoud. Ook indien de infiltratievoorzieningen onder bebouwing wordt gesitueerd dient de voorziening te allen tijde toegankelijk te zijn voor onderhoud. Een beheer- en onderhoudsplan wordt in de laatste fase van toetsing meegeleverd door de ontwikkelaar om werking van de voorzieningen in de toekomst te garanderen.

- De ontwikkelaar levert een onderhoudsplan aan voor (alle onderdelen van) de hemelwatervoorzieningen. Het doel van het onderhoudsplan is de aanleg van een onderhoudsarm systeem en het waarborgen van het robuust functioneren ervan. In het plan komt terug op welke wijze de voorzieningen onderhouden moeten worden, hoe deze toegankelijk zijn en met welke frequentie onderhoud moet worden uitgevoerd.

3.6 Bestemmingsplan

Door de Omgevingswet (1 januari 2024) zijn alle bestemmingsplannen overgegaan in het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De bestemmingsplannen blijven hun rechtskracht houden totdat deze plannen zijn omgezet naar het omgevingsplan. Juridisch gezien is het bestemmingsplan onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Voor de leesbaarheid wordt in deze bouwvelop nog gesproken over bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden en gebouwen opgenomen. In dit geval is aangegeven welke functies er binnen de bestemming gerealiseerd mogen worden en aan welke bouwregels er voldaan moet worden. De maximum bouwhoogte is bijvoorbeeld op de verbeelding opgenomen en in de regels is bepaald hoe hoog de plint/eerste bouwlaag minimaal moet zijn. Daarnaast zijn er ook een aantal specifieke bouwaanduidingen opgenomen. Met name met betrekking tot het voorzien in een goed akoestisch klimaat bij woningen en andere gevoelige bestemmingen is het noodzakelijk geweest hier extra regels op te nemen. Er kon namelijk op voorhand niet voldaan worden aan de toen geldende voorkeursgrenswaarden (48 dB) uit de Wet geluidhinder. De specifieke aanduidingen bepalen dat voldaan moet worden aan de reeds verleende hogere waarden.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was de Wet geluidhinder van toepassing én was er nog sprake van een beoogde rijsnelheid van 50 km/u. Inmiddels is de Wet geluidhinder overgegaan in de Omgevingswet en bijbehorende besluiten én is er vast komen te staan dat de rijsnelheid maximaal 30 km/u gaat worden. Deze verandering doet niets af aan het feit dat een nieuw initiatief alsnog moet voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan. Met andere woorden, de verplichting om te voldoen aan de vastgestelde hogere waarden blijft gelden totdat nieuw onderzoek aantoont dat er toch wordt voldaan aan de grenswaarde van 48 dB op een gevel. (zie hiervoor artikel 30.5.3 uit het bestemmingsplan). In bijlage I van deze bouwvelop wordt het artikel uit het bestemmingsplan over geluid nader toegelicht.



Afbeelding 32: werkterrein ter hoogte van de Bomendijk

4 Uitvoering

Bouwlogistiek en werkterrein

De aanrijroute naar Strandeiland loopt via de A1 en de S114 over de Strandeilandlaan. Vanaf de Buiteneilandlaan 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 kabel en leidingbedrijven en 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. Op diverse plekken in de buurt van de bouw is een wachtplaats langs de weg ingericht. 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 samengesteld. 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 een eventueel 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 de 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).

Bereikbaarheid Leefbaarheid Veiligheid en Communicatie en Protocollen

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 bouwenvolop gevoegde BLVC-kader is ter indicatie (zie bijlage B03).

Middels de Voorschriften voor Werken (zie bijlage B02) 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.

Ecologisch werkprotocol is toegevoegd in bijlage B06. De bouwer is verantwoordelijk voor het fauna vrijhouden van zijn eigen gehuurde terrein.

Bouwhub Strandeiland en loswal Buiteneiland

Aan de zuid-westzijde van Strandeiland langs de Strandeilandlaan is een circulaire bouwhub gerealiseerd voor bouwprojecten op Strandeiland. Nabij de bouwhub zullen ook bufferplekken voor vrachtwagens komen, evenals dicht bij de kavels in Pampusbuurt.

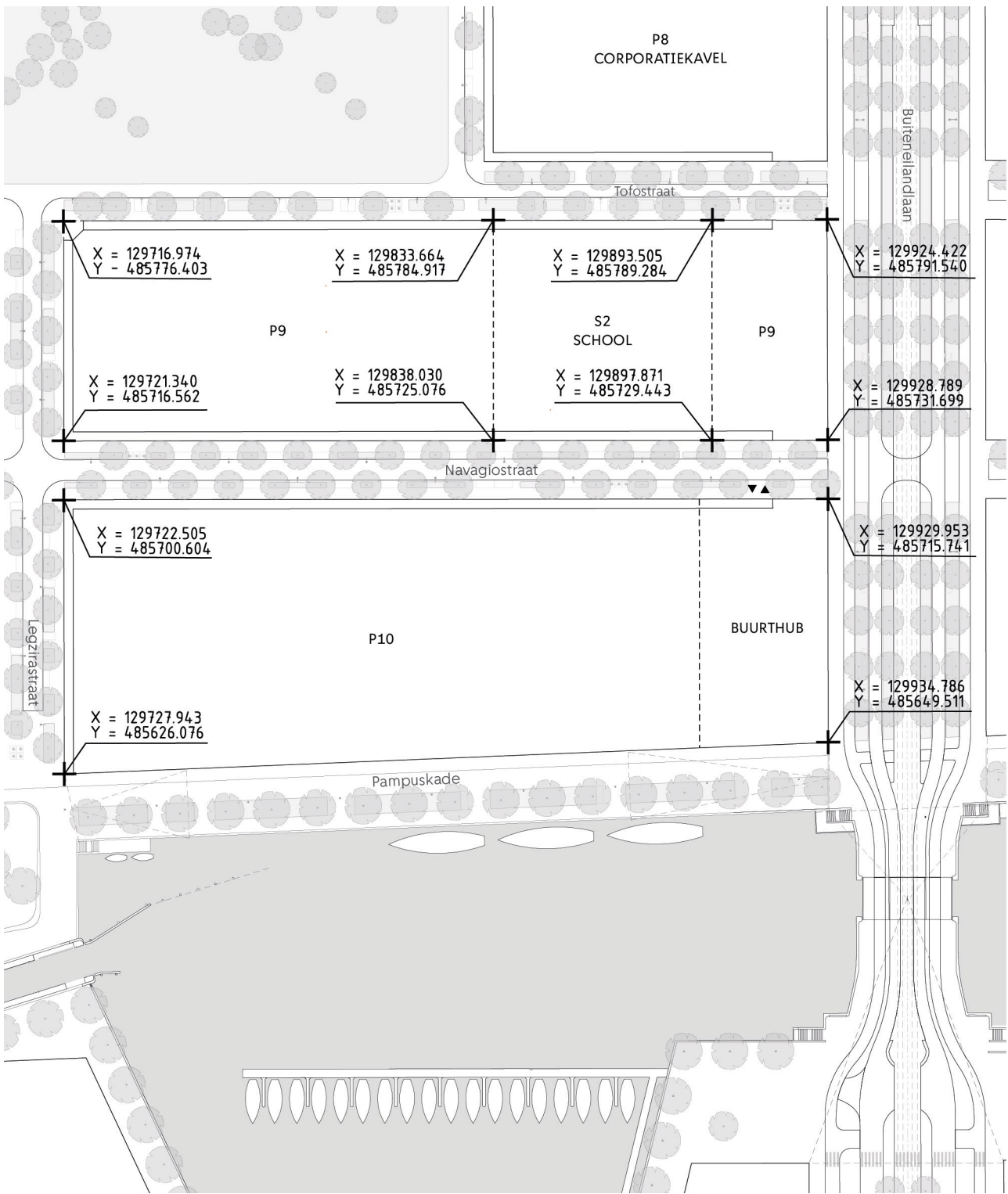
Op Buiteneiland wordt een loswal gerealiseerd die gebruikt kan worden om materialen aan te voeren voor bouwprojecten op Strandeiland. Naar verwachting gaat deze loswal medio 2026 in gebruik. Nadere informatie over de mogelijkheden en voorwaarden die hiermee samenhangen staan in het BLVC-kader en nieuwe informatie zal in de updates van BLVC-kader worden opgenomen.

Damwanden

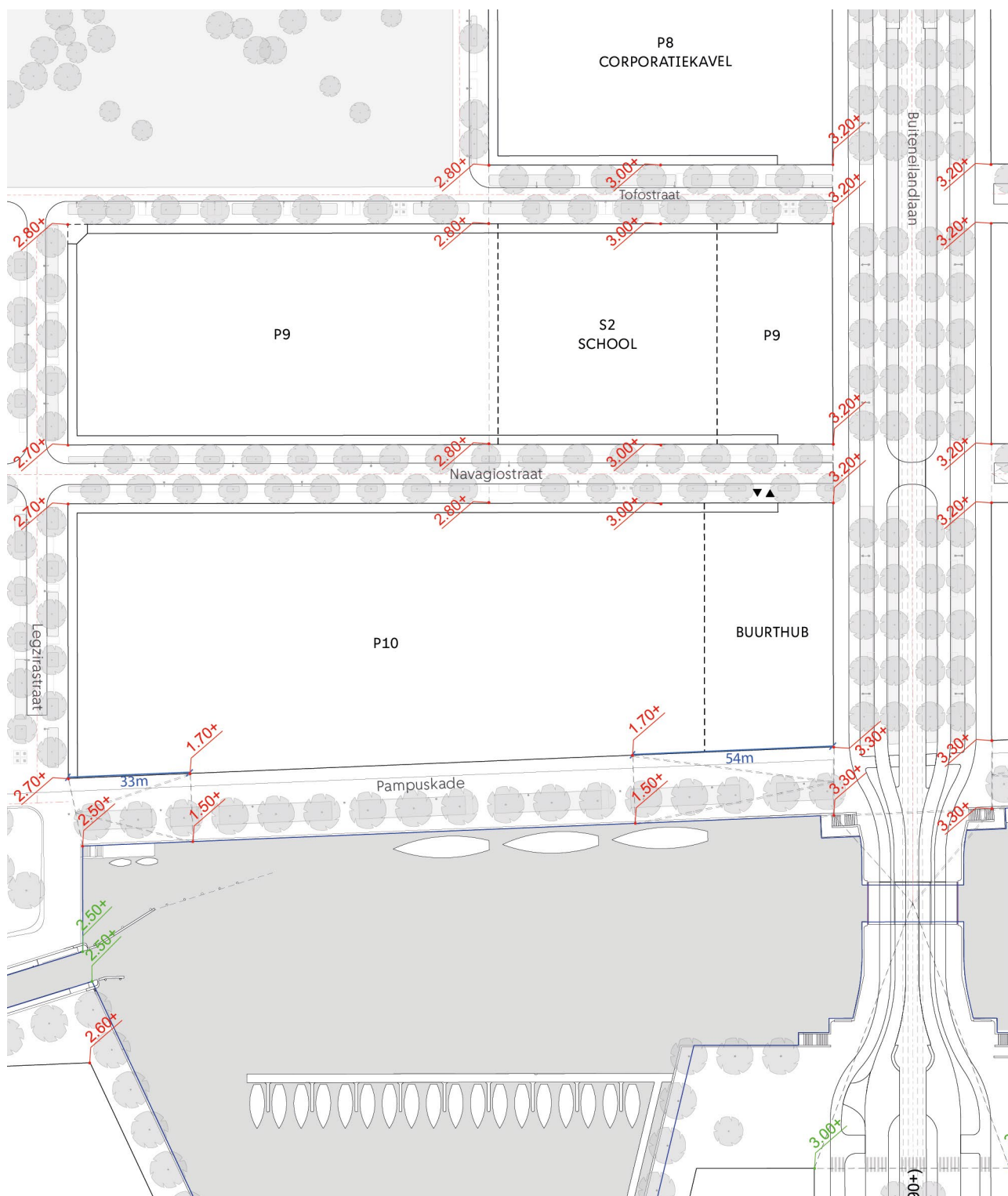
Mogelijk wordt de Pampuskade verankerd door groutverankering toe te passen tot 1,5 meter buiten de zuidelijke kavelgrens van P10. Hier dient de ontwikkelaar rekening mee te houden. De Gemeente behoudt zich het recht om in de Nota van Inlichtingen meer informatie te geven.

BIJLAGEN

A Coördinaten tekening



B Maaiveldhoogte op erfpachtgrens



Op deze kaart staan de maaiveldhoogtes van de omliggende percelen aangegeven waarop moet worden aangesloten in de eindsituatie van de bouwvelden P9 en P10. De ontgravingsmaat ten tijde van de economische levering van bouwvelden P9 en P10 is op alle punten 20cm lager dan de bovengenoemde maaiveldhoogtes.

C Openbare ruimte



Legenda

- Grens plangebied
- Grens Grex
- Gebakken klinker, Dikformaat
- Gebakken klinker, Lingeformaat
- Gebakken klinker, Keiformaat
- Graniet / met open voeg
- Asfalt, zwart
- Asfalt, rood
- Plantvak / met cortenstalen rand

- Gras
- Openbare doorsteek
- Afvalcontainers (indicatief)
- Reservering Horeca / terras
- Grofvuilaanbiedplaats (ntb)
- Inrit
- Inritband
- Amfibiepassage
- NPK-armatuur aan 8 m mast, dubbel

- Boom (indicatief)
- Boom in bouwveld (indicatief)



Eenheid binnen de archipel

Strandeiland maakt deel uit van de IJburgarchipel; een gegeven dat onder andere zichtbaar is in de materialisatie en de detaillering van het maaiveld. De toe te passen materialen sluiten aan bij die van IJburg; gebakken klinkers en granietkeien zijn beeldbepalend.

Een range aan verschijningsvormen

Buiteneilandlaan

Zowel de totaalmaat van het profiel als de inrichting met 4 rijen Platanen maken deze hoofdontsluitingsweg tot een statige allée. Centraal is de vrij liggende busbaan (reservering tram) gesitueerd geflankeerd door gescheiden rijbanen voor auto- en fietsverkeer. Vanwege de functie als hoofdontsluiting kent deze weg een andere materialisatie dan de woonstraten terwijl wel een 30 km/uur-regime geldt. Zowel de busbaan als de rijstroken voor gemotoriseerd verkeer worden uitgevoerd in zwart asfalt. De vrij liggende fietspaden zijn ook voorzien van een gladde afwerking in de vorm van rood asfalt. In aansluiting op de aangrenzende woonstraten hebben de trottoirs een verharding die bestaat uit gebakken klinkers verwerkt in halfsteensverband.

Pampuskade

Met een afstand van ongeveer een meter tot de waterspiegel heeft deze 18,5 meter brede kade een duidelijk nautisch karakter. In de vloer van granietkeien vormt een groenstrook met een mix aan water minnende boomsoorten, grassen, vaste planten en kruiden de scheiding tussen een zone met een meer verblijfsachtig karakter en een 'shared space' waar de auto te gast is. Vanwege het hoogteverschil tussen kade en Buiteneilandlaan met de Vivian Maierbrug is aansluiting van autoverkeer tussen beide niet mogelijk.

Cenangpark

Cenangpark is een groene oase binnen het stedelijk weefsel van Pampusbuurt west en heeft een belangrijke functie binnen de hoofdgroenstructuur van het eiland. Zoals de rest van de parken op Strandeiland draagt het Cenangpark bij het tegengaan van de effecten van de wereldwijde klimaatverandering dat zich vertaalt in beperken van hittestress, zorg dragen voor het verkleinen van water gerelateerde problemen als wateroverlast en verdroging en bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit. In principe geldt voor de inrichting van alle parken net als voor die van de openbare ruimte het adagium van maximaal vergroenen en maximaal ontharden.

Voor het Cenangpark is een studie naar het passende ontwerpconcept voor dit park gestart. De ligging achter het Stadsstrand op een imaginair onderliggend landschap van strandwallen met hun ruimtelijke karakteristiek is daarbij leidend voor het ontwerp dat gaat voorzien in een tot de verbeelding sprekend

glooiend parklandschap met open, half-open en samengesteld ruimtes. Ruimtes die verbonden door verschillende typen paden plaats bieden aan een scala van gebruiksmogelijkheden, zoals speel- en zonneweides deels in combinatie met wadi's. De keuze voor de groene bouwstenen voor het park is essentieel voor de identiteit en herkenbaarheid. Binnen het toekomstbestendige sortiment zullen één of enkele soorten toonaangevend worden en een rol spelen in de herkenbaarheid.

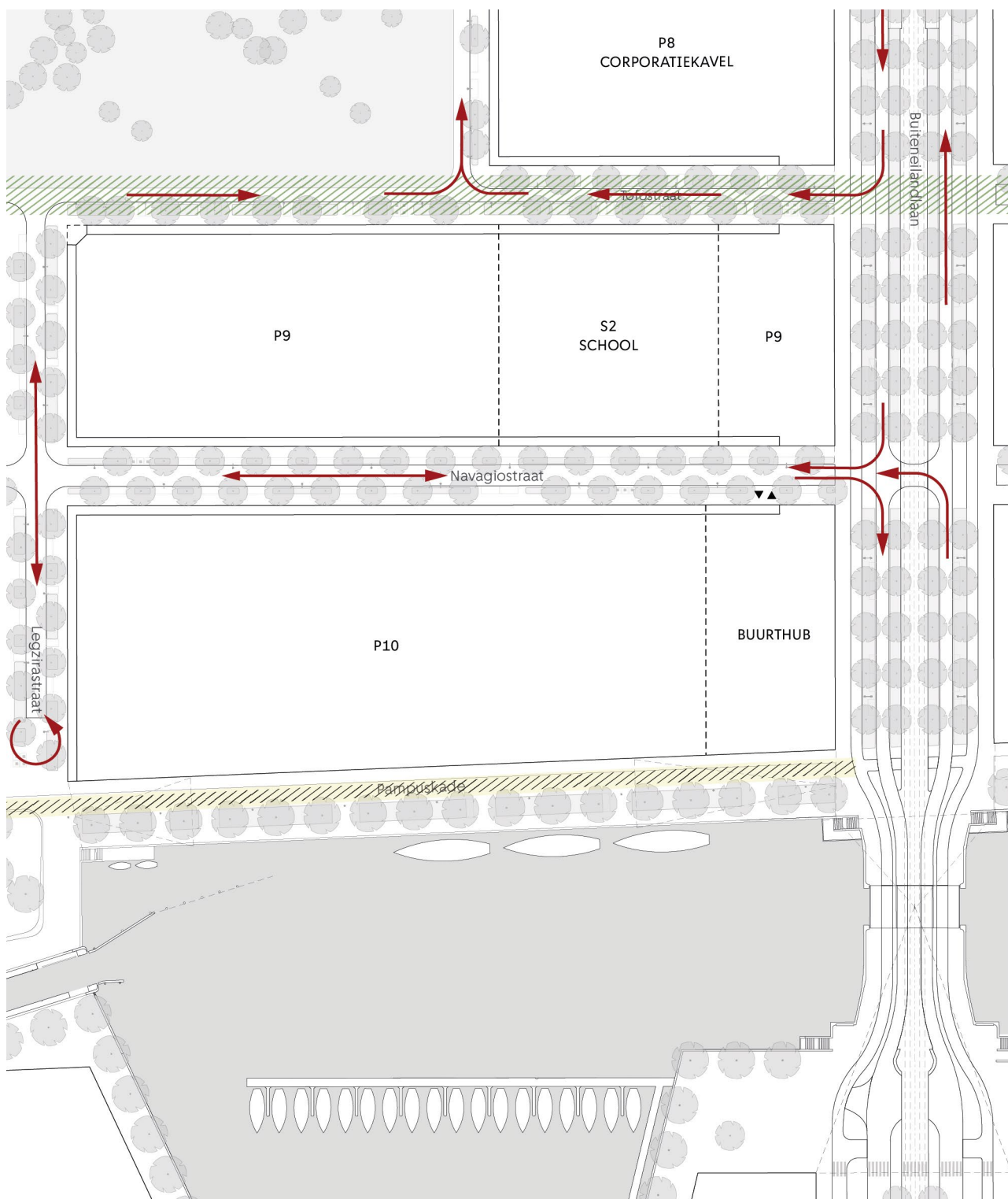
Binnenstraten: Palolemstraat, Navagiostraat en Legzirastraat

Alle straten binnen de Pampusbuurt krijgen een karakteristiek profiel met een rijbaan en aan weerszijden brede stoepen. Het zijn karakteristieke Amsterdamse woonstraten waar een maximale snelheid geldt van 30 km/uur. De bestrating wordt geheel in gebakken klinkers uitgevoerd waarbij het straatverband een indicatie is voor het gebruik. De rijbaan wordt gelegd in zogenoemd keperverband; de trottoirs met de daar gesitueerde parkeerplaatsen voor bezoekers in een halfsteensverband. De detaillering van de verschillende onderdelen is vastgelegd in het Handboek Rood, Standaard voor het Amsterdamse Straatbeeld (Puccinimethode 2021). Gebaseerd op het profiel van de klassieke Amsterdamse stadstraat worden alle straten van de Pampusbuurt voorzien van een boombeplanting van de 1e en 2e grootte waarbij ook deze soorten gekozen worden op basis van hun toekomstbestendigheid. Europees inheems vormt daarbij een leidraad voor een boombestand dat zowel aantrekkelijk is, bijdraagt aan de biodiversiteit en gezond oud kan worden op deze stedelijke, verharde groeiplaats. In tegenstelling tot 19e-eeuwse straten krijgen alle straatbomen in de Pampusbuurt zogenoemde 'groene voeten'. Zij staan allemaal in een onderbeplanting van een op de locatie afgestemde mix van grassen, vaste planten, bollen, kruiden en incidenteel kleine heesters. Deze 'groene voeten' zorgen voor een kleurrijk beeld, dragen met hun nectarleverantie bij aan de biodiversiteit en voorkomen sterke verdroging van de boomspiegel.

'Groene Corridor: Agiba-, Melasti- en Tofotraat

De robuustheid van de stedelijke ecologische structuur van de Pampusbuurt is versterkt door in een aantal straten in de oost-westrichting voorrang te geven aan groen boven bezoeker parkeren en groen in de gevels en op de gebouwen te maximaliseren. Zo ontstaat over de hele lengte van het eiland een doorgaande groene lijn die via een aantal parken het stadsstrand in het westen verbindt met het wetland aan de voet van de keermuren van het Oosterend in het oosten. In deze zogenoemde 'groene corridors' staan de bomen in lange groenstroken, beplant met nectar leverende en toekomstbestendige soorten, waardoor het verblijven en verplaatsen van doelsoorten wordt gestimuleerd. Door tweerichtingsverkeer aan te passen aan bereikbaarheid in één richting kan verharding worden bespaard dat ten goede komt aan de groenvakken.

D Circulatiekaart



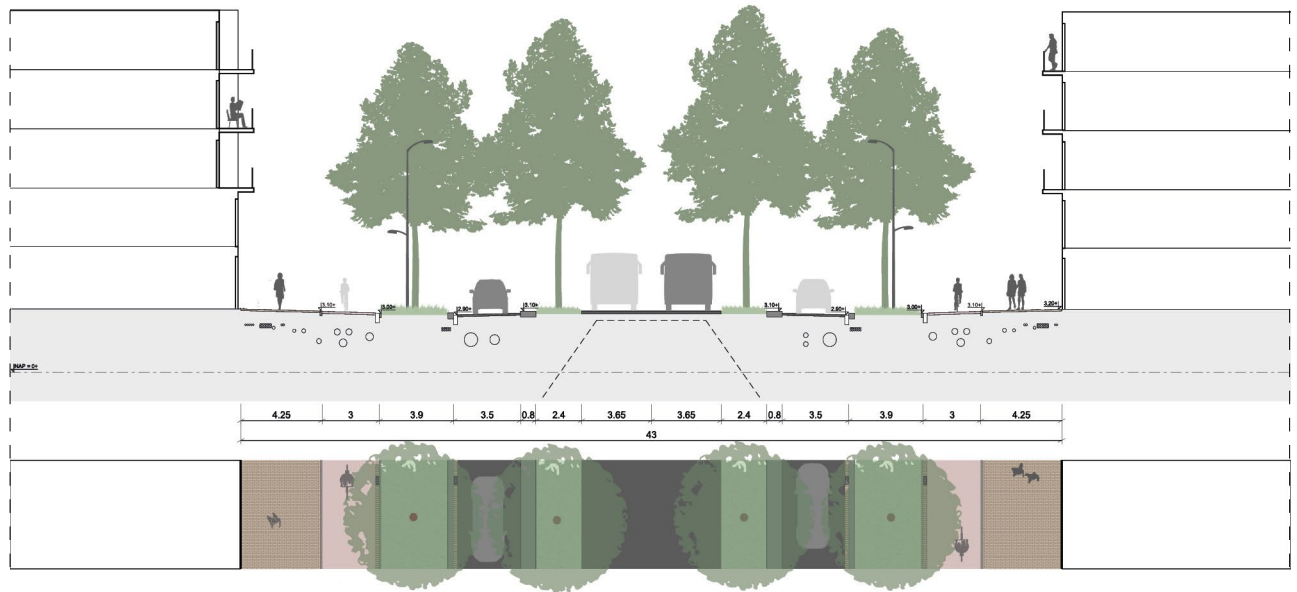
Legenda

- Richting auto 'Erftoegangsweg 30 km/u'
- Inritconstructie met keermogelijkheid
- Groene corridor
- Shared space

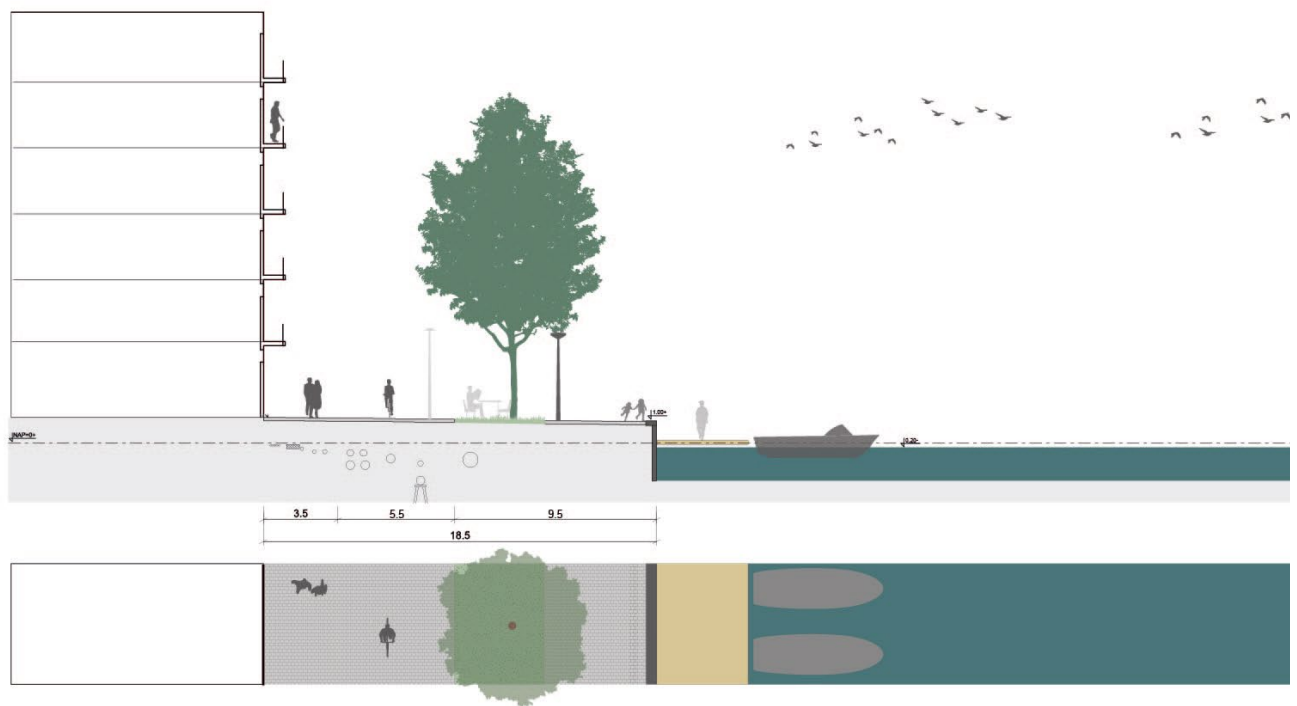


E Straatprofielen Pampusbuurt

De volgende zijn principe profielen volgens het inrichtingsplan Openbare Ruimte. Kan bij verdere uitwerking nog wijzigen.

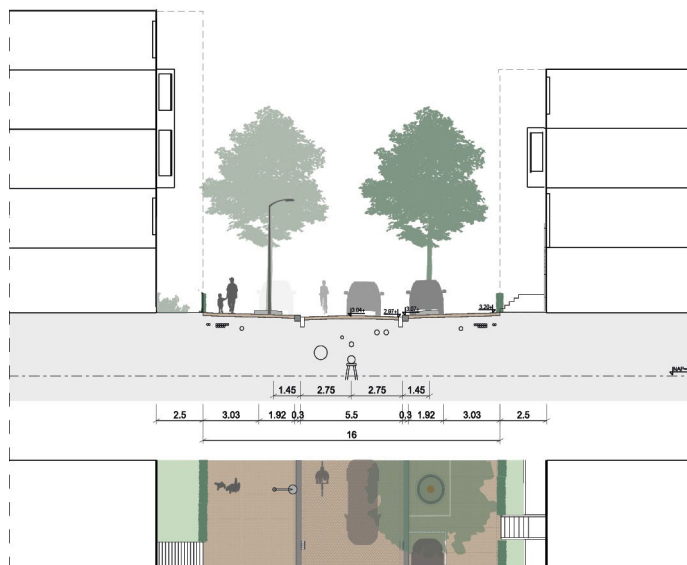


Profiel Buiteneilandlaan

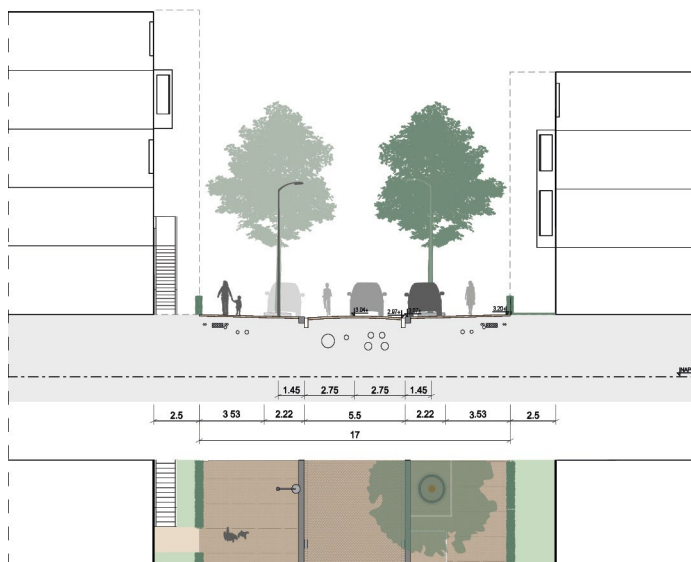


Profiel Pampuskade

kabels en leidingen zijn indicatief



Profiel Palolemstraat / Navagiostraat



Profiel Legzirastraat

kabels en leidingen zijn indicatief



Profiel Cenangpark (Groene corridor)



Profiel Tofstraat (Groene corridor)

kabels en leidingen zijn indicatief

F Verlichting

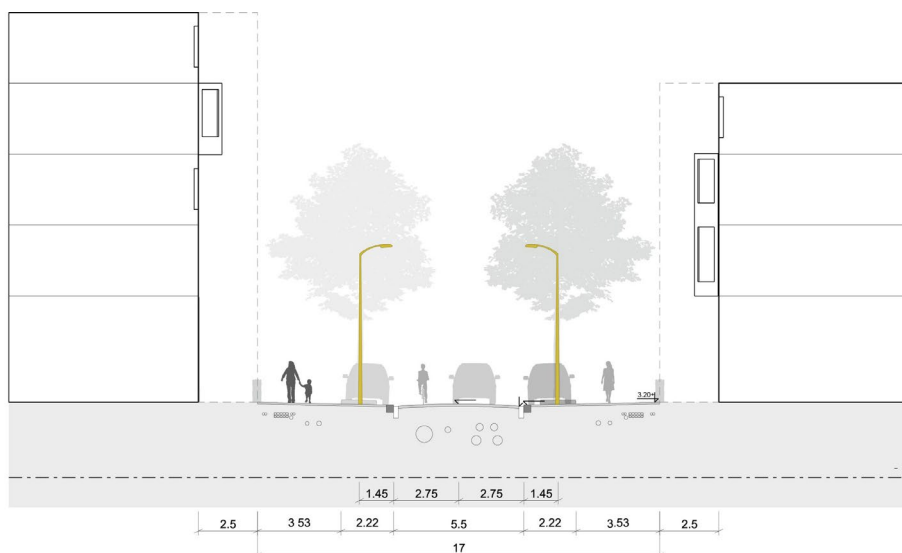
Verlichtingsplan

Het Cenangpark en de groene corridor zijn belangrijke fourageerroutes voor dieren als vleermuizen en nachtvlinders. Ook hierin is rekening gehouden in het positioneren van de verlichting.

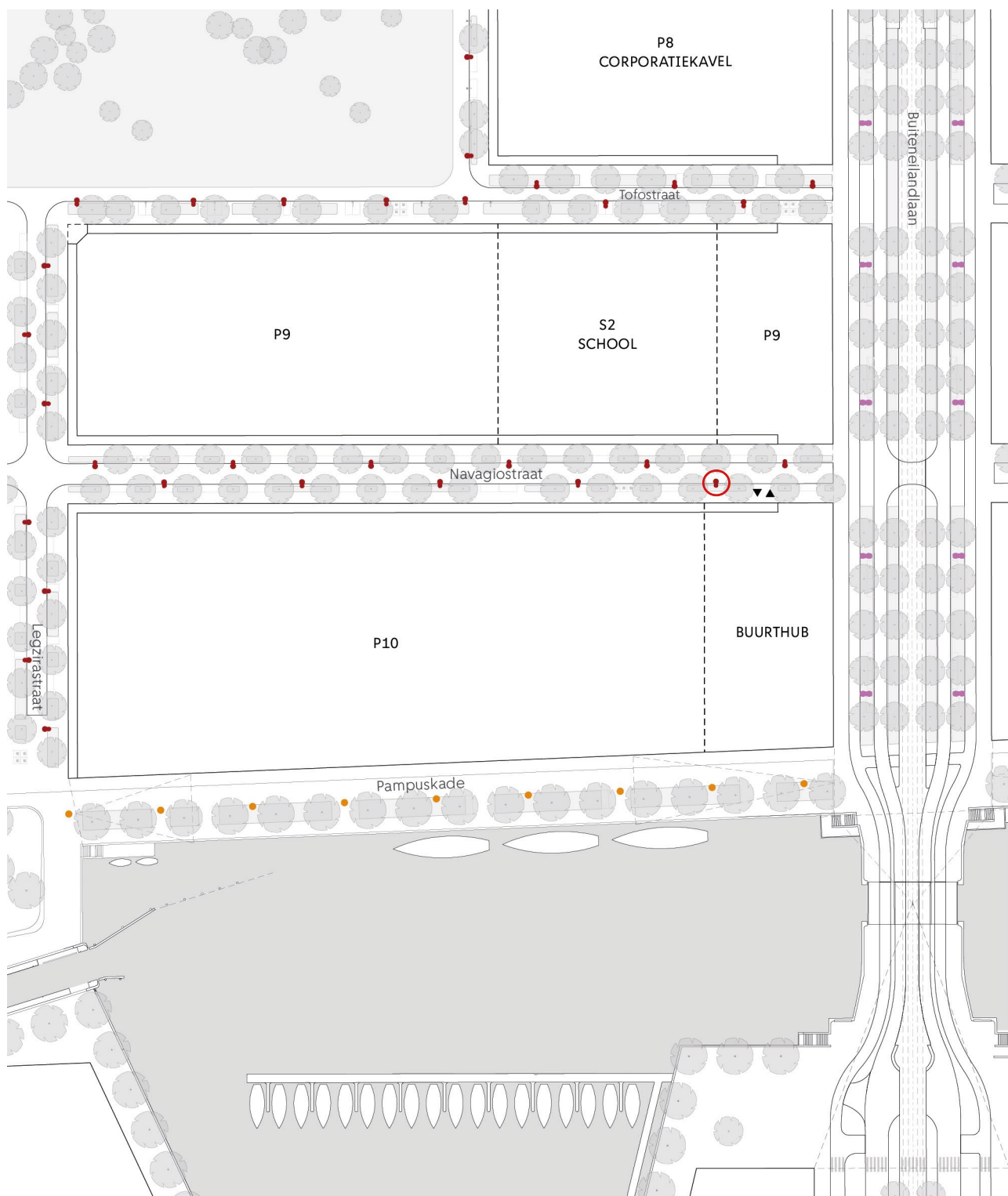
Het definitieve lichtontwerp wordt gemaakt in de DO fase door Ingenieurs Bureau van de gemeente Amsterdam.

De afbeelding 'verlichtingsplan' geeft een weergave van de verdeling van verlichtingsarmaturen zoals in het Voorlopig Ontwerp van de openbare ruimte zijn opgenomen.

- Hangarmaturen hebben een afstand van hart op hart 25 meter. Enige schuifruimte is hierin mogelijk. Dit moet altijd in het groter geheel worden gezien, omdat dit effect heeft op het totale verlichtingsplan. Dit dient afgestemd te worden met Ingenieursbureau van gemeente Amsterdam.
- Muurankers worden op 6.5m 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



Indicatief profiel binnenstraten



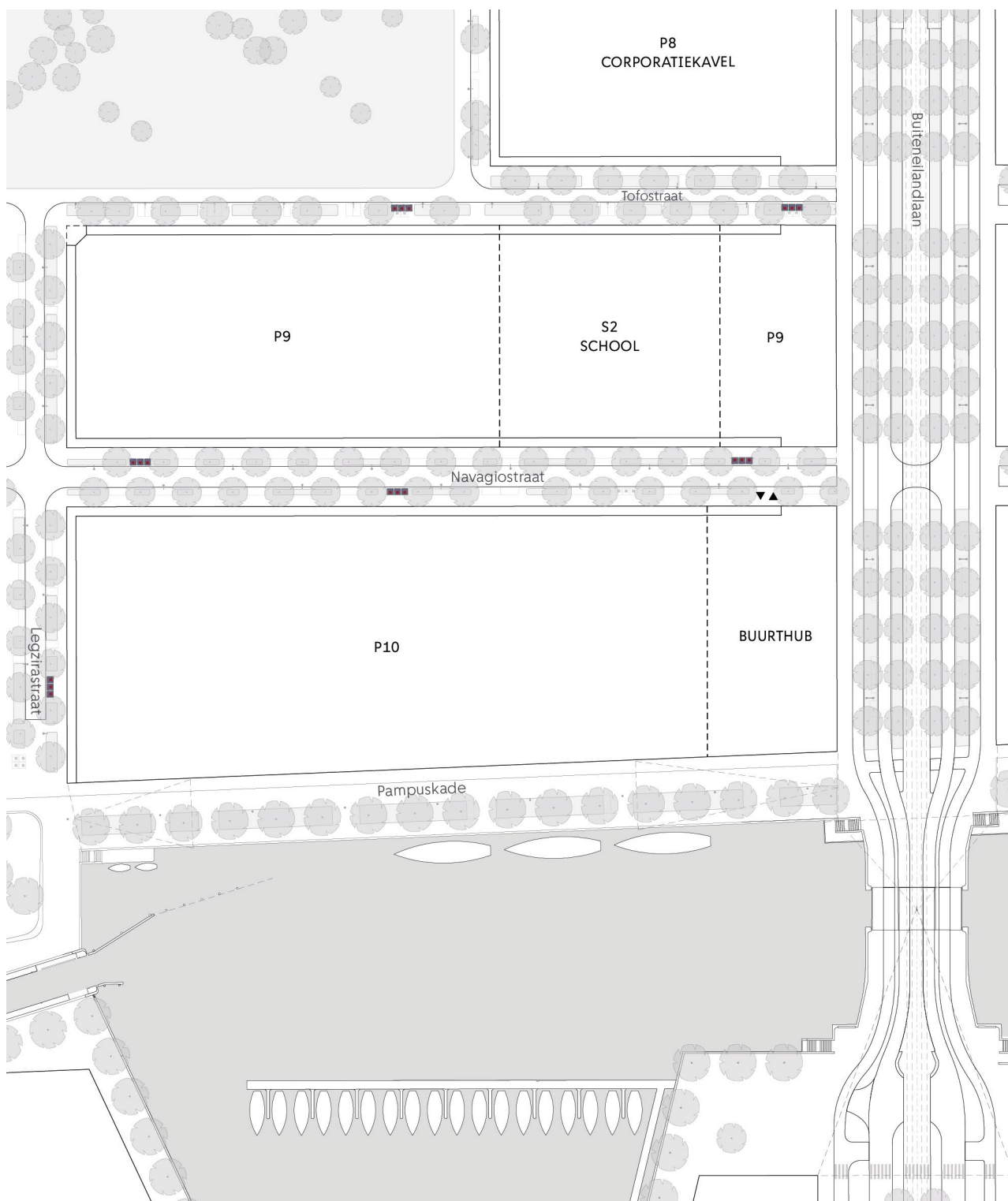
Legenda

-  6 meter buurtstraat masten
-  8 meter masten met extra uithouders op 4 meter op de Buiteneilandlaan
-  4 meter paaltop aan de kade
-  ingang hub af te stemmen met openbare ruimte ontwerpers van gemeente omtrent inpassing verlichting

Verlichtingsplan



G Afval

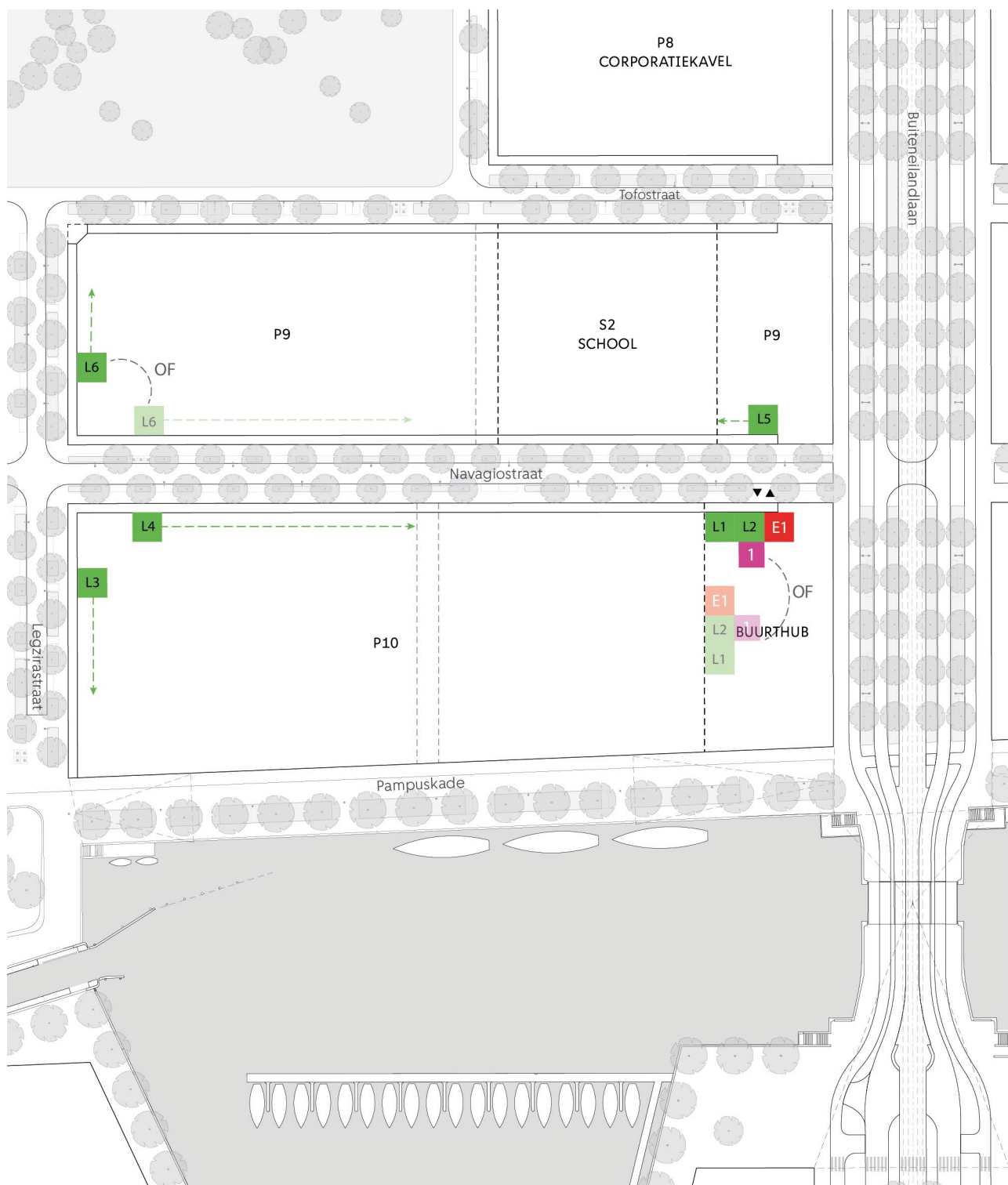


N.B. Normering d.d. oktober 2021. Aantallen kunnen afwijken n.a.v. nieuwe inzichten in aanpassing beleid.

Deze locaties kunnen in een definitief ontwerp in de marge nog iets wijzigen.
Bij de positionering van de afvalcontainers wordt een maximale loopafstand van 125 meter aangehouden.
Deze looproutes kunnen ook via de doorsteken lopen.



H Nutsvoorzieningen



Uitgangspunten nutsvoorzieningen en energiesystemen:

- Nutsvoorzieningen en het energiesysteem mogen niet geplaatst worden langs bijzondere randen (Cenangpark, Pampuskade, Buiteneilandlaan).
- Nutsvoorzieningen en het energiesysteem kunnen aan een openbare doorsteek worden gekoppeld.
- Nutsvoorzieningen worden in pandig opgenomen
- Het Energiesysteem is goed bereikbaar vanaf de openbare ruimte voor onderhoud en heeft een minimale impact op de binnenterreinen en voorzieningen in de (openbare) buitenruimte.

Legenda

- AVP Liander
- Zoek ruimte langs gevel zijde
- Schakelkast openbare verlichting
- Extra ruimte toekomst voor een energievoorziening direct naast een AVP in hub

0 10 20 50



I 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 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.

Art. 30.5 Geluid

De maximale geluidbelasting van woningen en andere geluidgevoelige objecten op de gevel mag niet meer bedragen dan 48 dB;

De regels van het bestemmingsplan over zowel hogere waarden als dove gevels dienen als volgt uitgelegd te worden.

Daar waar de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – 2” is opgenomen is het verplicht een dove gevel te realiseren. Dit was ten tijde van de vaststelling nodig omdat op deze gevels een geluidbelasting is berekend die boven de maximum te ontheffen waarde uitkwam. De dove gevel zorgt daarmee alsnog voor een akoestisch aanvaardbaar (binnen)klimaat in woningen. De regels uit het bestemmingsplan maken het wel mogelijk om met een vergunning af te wijken van deze verplichting. Er mag afgeweken worden als nieuw akoestisch onderzoek aantoonde dat er voldaan wordt aan een geluidbelasting van maximaal 48 dB op de betreffende gevel. Wordt dit niet gehaald dan is het nog mogelijk om af te wijken als er voldaan wordt aan de hogere waarden zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze waarde is opgenomen in artikel 39 van het bestemmingsplan en legt zowel de geluidwaarde in dB vast als het aantal woningen dat per bouwblok gebruik mag maken van deze waarde. Als deze hoeveelheid woningen niet overschreden wordt en de waarde toereikend is, dan kan de afwijking worden verleend. Uiteraard moet er bij gebruikmaking van hogere waarden ook nog steeds worden voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente.

Art. 30.5.1 Hogere waarden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen het gebied met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 3’ een geluidgevoelige functie te realiseren of een geluidgevoelig gebouw te bouwen. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld onder a indien: uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel; uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de vastgesteld hogere waarden als opgenomen in Artikel 39 van dit bestemmingsplan, wordt voorzien

in ten minste één geluidsluwe zijde, en wordt voldaan aan het Amsterdams geluidbeleid 2016, hogere waarde Wet geluidhinder; indien dit beleid wordt aangepast, wordt daarbij rekening gehouden met deze aanpassing.

Art. 30.5.2 Dove gevel

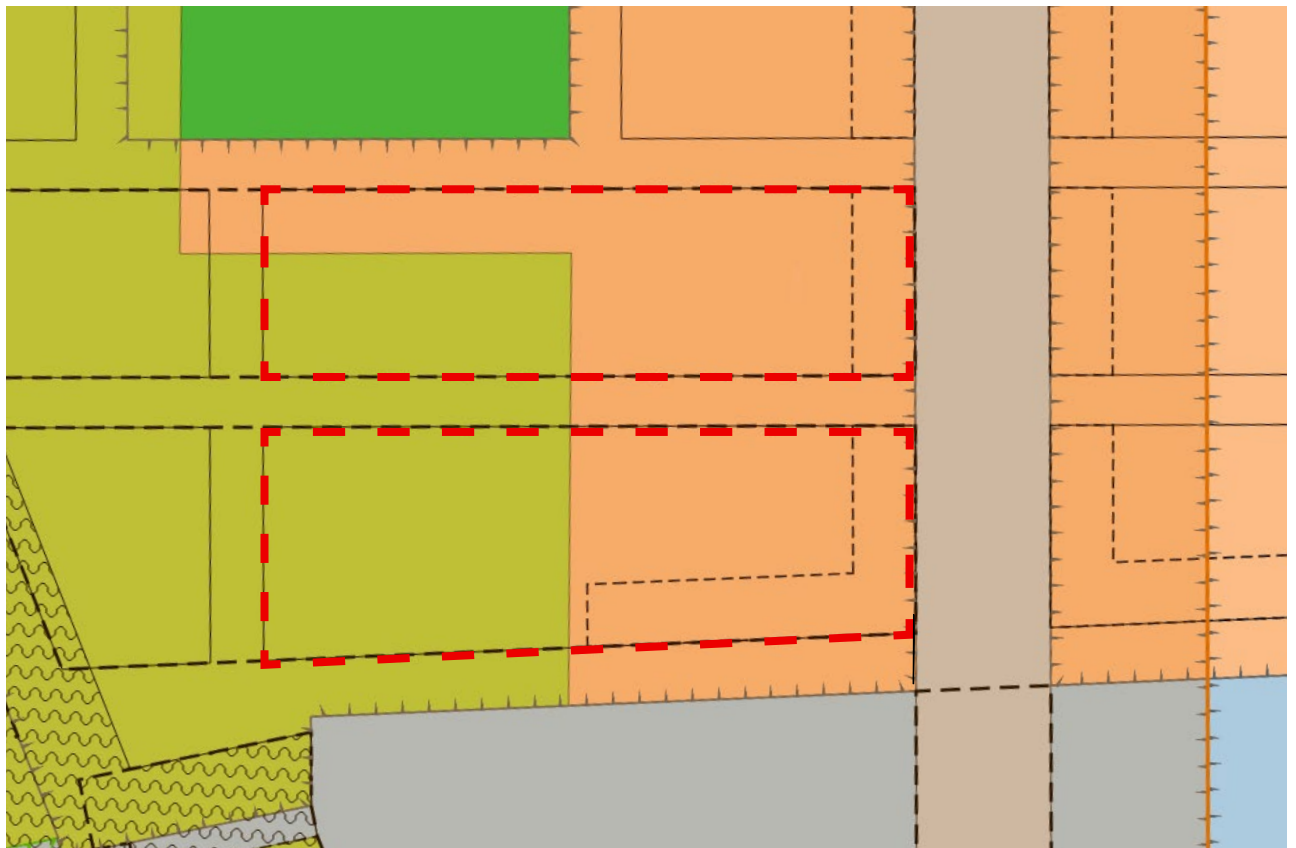
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen het gebied met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 2’; een geluidgevoelig gebouw te bouwen. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld onder 1 indien: uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel; uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de vastgesteld hogere waarden als opgenomen in Artikel 39 van dit bestemmingsplan, wordt voorzien in ten minste één geluidsluwe zijde, en wordt voldaan aan het Amsterdams geluidbeleid 2016, hogere waarde Wet geluidhinder; indien dit beleid wordt aangepast, wordt daarbij rekening gehouden met deze aanpassing, danwel; uit akoestisch onderzoek blijkt dat realisatie van een dove gevel noodzakelijk is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, wordt voorzien in ten minste één geluidsluwe zijde, en wordt voldaan aan het Amsterdams geluidbeleid 2016, hogere waarde Wet geluidhinder; indien dit beleid wordt aangepast, wordt daarbij rekening gehouden met deze aanpassing. Als een dove gevel noodzakelijk blijkt zal de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouw’ worden verleend onder de verplichting van de realisatie van een dove gevel en het voldoen aan het Amsterdams geluidbeleid, voornoemd.

Art. 30.5.3 Maximaal aantal woningen hogere waarden

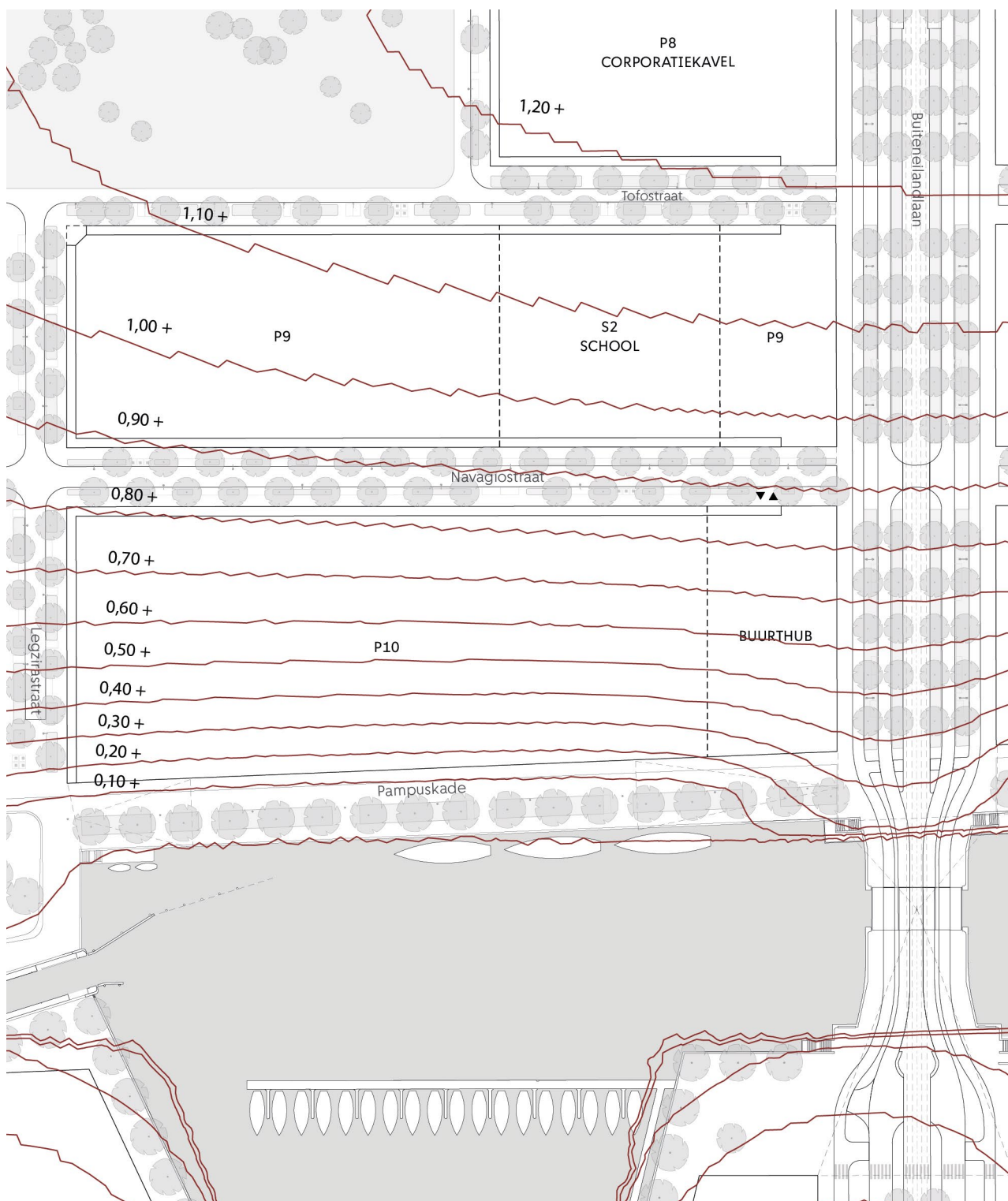
Het aantal woningen dat mag worden gerealiseerd met gebruikmaking van een hogere waarde bedraagt maximaal 2400.

Art. 30.5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door de aanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding 2’ en/ of de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 3’ geheel of gedeeltelijk te laten vervallen indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder.



-  **Enkelbestemming**
Recreatie - Voorlopig
-  **Enkelbestemming**
Gemengd - 1
-  **Bouwvlak**
-  **Functieaanduiding**
parkeergarage
-  **Bouwaanduiding**
specifieke bouwaanduiding - 3
-  **Gebiedsaanduiding**
overige zone - 1
-  **Gebiedsaanduiding**
overige zone - 4



* indicatieve maatgevende hoogste grondwaterstanden

Lijst van verwijzingen en documenten

Documenten, dit zijn bijlage van de selectiebrochure

- B01 Puntensysteem voor Natuur inclusief bouwen 2021
- B02 Voorschriften voor Werken op Strandeiland IJburg
- B03 BLVC kaderplan IJburg 2 versie 14
- B04 Uitgangspuntennotitie: doorwaadbaarheid en binnenterreinen in de Pampusbuurt
- B05 Communicatieplan bij incidenten
- B06 Ecologisch werkprotocol tijdelijke natuur Strandeiland IJburg
- B07 Checklist VO- en DO Strandeiland bouwvelden P9 en P10
- B08 Inspiratieboek hubs
- B09 Ideeënboek hubs participatieteam Strandeiland

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

- *Bestemmingsplan Strandeiland*
- *Stedenbouwkundig plan Strandeiland*
- *Kwaliteitskader voor de Architectuur*
- *Plan Openbare Ruimte Strandeiland*
- *Welstandsnota Schoonheid van Amsterdam*
- *Nota parkeernormen Auto, d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017*
- *Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018*
- *Duurzaamheid aspecten gemeente Amsterdam*
- *Duurzaamheid energie en aardgasvrij*
- *Warmteplan Strandeiland Fase 1*
- *Handboek Natuurinclusief Bouwen*
- *Klimplantengids*
- *Monitoringsplan Duurzaam Strandeiland*

