



Gemeente  
Amsterdam



# Bedrijvenstrook Zeeburgereiland

## Beeldkwaliteitsplan

d.d. 16 augustus 2023

## Colofon

### ***Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam***

Zorica Jovanovic-Castelijns, Stedenbouwkundig Ontwerper

Sharmilee Jayakkumaran, Stedenbouwkundig Ontwerper

Joel van der Tak, assistent Stedenbouw

### ***In opdracht van: Gebiedsontwikkeling Oost***

Ingrid van Leeningen, Projectmanager Bedrijvenstrook

Dries Drogendijk, Gebiedsmanager Oost

Aan de inhoud is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct wordt weergegeven.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij hebben al het mogelijke gedaan om rechthebbenden op de afbeeldingen te achterhalen.

Mocht ons iets zijn ontgaan bij de vermelding van afbeeldingen of heeft u andere vragen, neem dan contact met ons op.

# Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Inleiding</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1. Plancontext</b>                                      | <b>6</b>  |
| <b>2. Beeldkwaliteit Bedrijvenstrook</b>                   | <b>8</b>  |
| <b>2.1 Stedelijke kwaliteit</b>                            | <b>10</b> |
| De Pleinzone   |           |
| Het Ambachtskwartier                                       |           |
| <b>2.2 Architectonische kwaliteit</b>                      | <b>15</b> |
| Gevels   |           |
| Plint  |           |
| Lint   |           |
| Daklandschap   |           |
| Verlichting  |           |
| <b>2.3 Kleur en materiaal</b>                              | <b>27</b> |
| Gevels   |           |
| Plint  |           |
| Lint   |           |
| <b>3. Samenvatting Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenstrook</b> | <b>36</b> |
| <b>4. Lijst van gerelateerde documenten</b>                | <b>37</b> |

## Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het Stedenbouwkundig Plan dat in juni 2020 door de gemeenteraad vastgesteld is. Het Bestemmingsplan Zeeburgereiland Bedrijvenstrook is op 22 april 2021 vastgesteld.

Het doel van dit Beeldkwaliteitsplan is duidelijke richtlijnen en regels te geven voor het realiseren van een bedrijventerrein met een hoogwaardige stedelijke uitstraling en sfeer.

Omdat bedrijvigheid een harde invulling is van het gebied, geeft dit Beeldkwaliteitsplan richting voor een zachte inrichting en verschijningsvorm passend bij de hedendaagse, stedelijke woonomgeving.

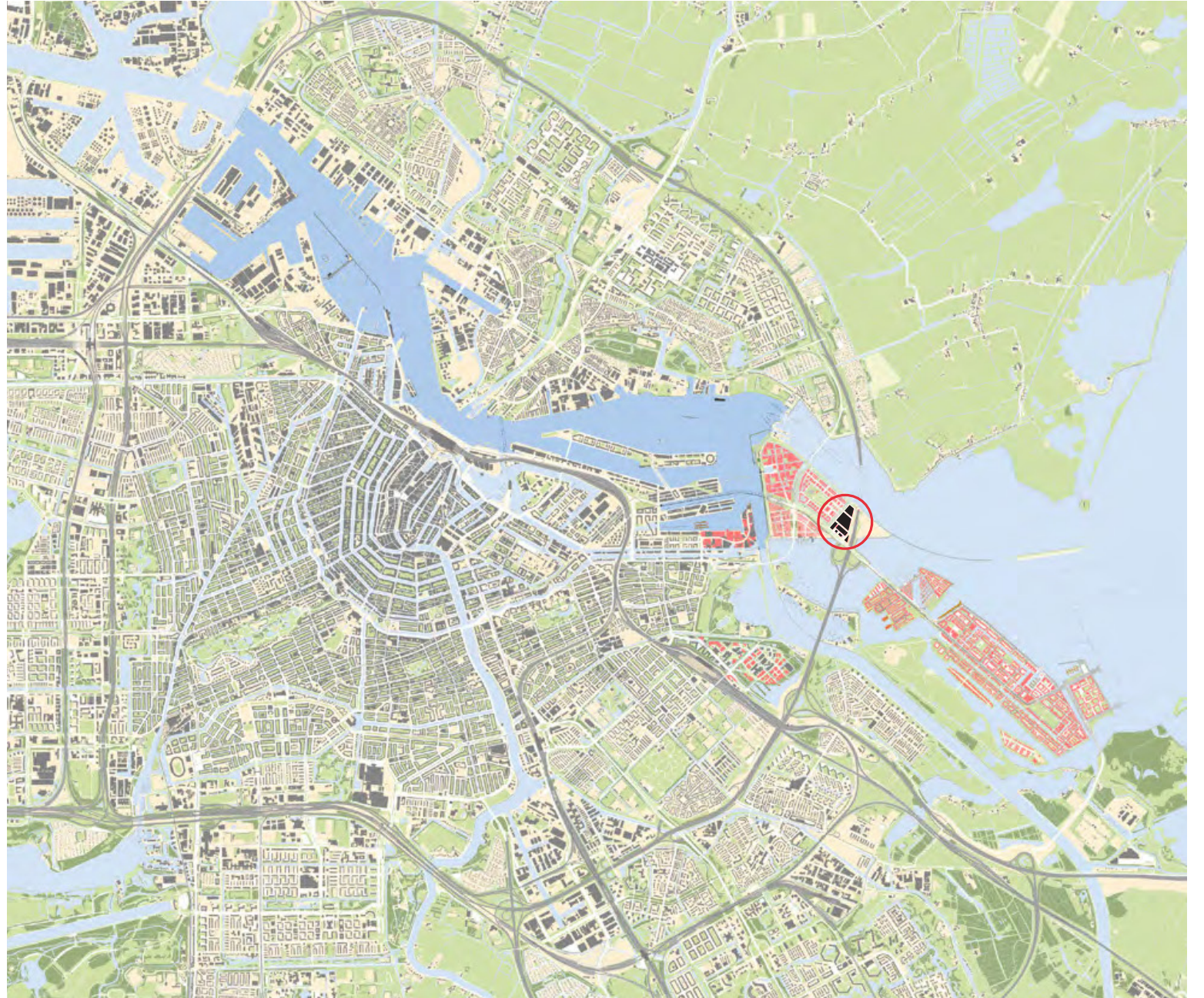
Ten tijde van het opstellen van dit document zijn de bouwenveloppen van kavel 2.2 (onderstation) en kavel 4 (hulpwarmtevoorziening) al vastgesteld en zijn de ontwerpen in een vergevorderd stadium. Het gebouw van het politiebureau is al opgeleverd en in gebruik genomen. Daarom is niet te verwachten dat deze kavels aan de regels van de beeldkwaliteit zullen voldoen; de betreffende kavels vormen hiermee een uitzondering.

## Kader

De stad Amsterdam hecht waarde aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving; het is van publiek belang om zorgvuldig met die omgeving om te gaan. Tegelijkertijd wil de gemeente burgers niet onnodig beperken in de mogelijkheid om gebouwen aan te passen aan hun wensen. Het beoordelen van bouwplannen op redelijke eisen van welstand is een manier om deze twee uitgangspunten in de praktijk te brengen.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwwerk, wordt het uiterlijk van het bouwwerk op zichzelf en in relatie tot de omgeving beoordeeld; het moet letterlijk 'wel staan'. De welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam is het inhoudelijk kader voor die beoordeling.

Het beeldkwaliteitsplan krijgt een juridische toetsingsstatus door een formele koppeling aan de welstandsnota. Voorliggend beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en wordt onderdeel van de Welstandsnota.



Bedrijvenstrook | Ligging in de stad

## 1. Plancontext

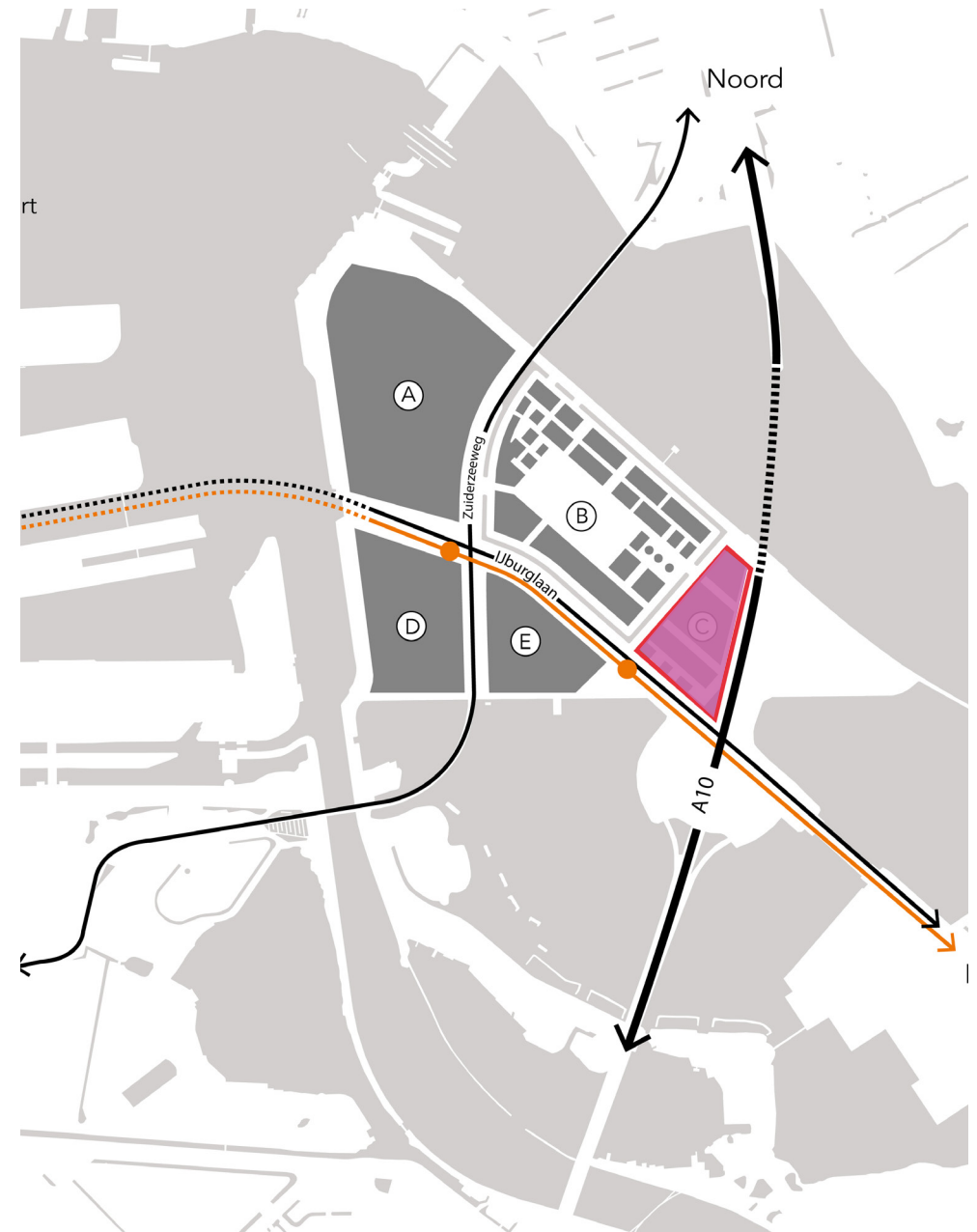
Het planologisch kader voor dit document wordt gevormd door verschillende vastgestelde documenten: Stedenbouwkundig Plan (SP) Bedrijvenstrook, het Bestemmingsplan (BP) Bedrijvenstrook en de Welstandsnota van Amsterdam. Voor meer informatie zijn deze documenten digitaal te raadplegen (zie hoofdstuk 3).

Wat de Bedrijvenstrook bijzonder maakt, in vergelijking met een traditioneel bedrijventerrein, is het feit dat de Bedrijvenstrook verankerd is in het stedelijk milieu van het eiland; het ligt niet geïsoleerd aan de rand van de stad. Hieronder zijn verschillende uitgangspunten geformuleerd om die stedelijkheid te garanderen. Uitgangspunten opgenomen in het Stedenbouwkundig plan:

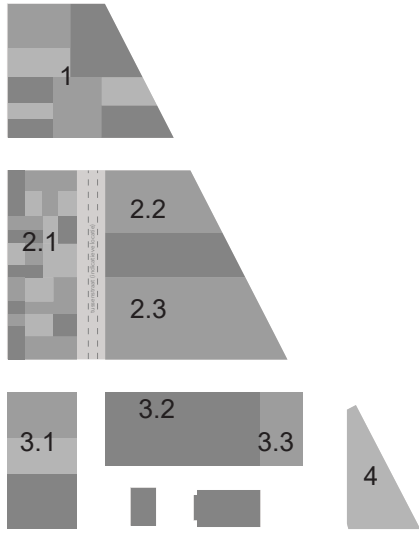
- **Bouwen in de rooilijn** voor een helder onderscheid tussen de openbare ruimte en het bedrijf. Hierdoor is er geen ruimte aan het publieke domein voor opslag, parkeren en verrommeling; laden, lossen en parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- Bedrijfsactiviteiten en publieksruimten worden zoveel mogelijk richting de openbare ruimte gepositioneerd. Door **de plint en de gevel transparant** te houden, kan er een levendige relatie ontstaan tussen de openbare ruimte en de bedrijfsactiviteiten in de bebouwing op de Bedrijvenstrook.
- **Duurzaamheid is integraal onderdeel** van de Bedrijvenstrook, zowel in de openbare ruimte als in de bebouwing. De belangrijkste thema's zijn klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulair materiaalgebruik en energie.
- De Bedrijvenstrook krijgt een **verscheidenheid aan korrelgrootte** om zo een grote variatie aan bedrijven te kunnen huisvesten; er zijn ook minimale en maximale bouwhoogtes bepaald.
- **Gebouwen zijn flexibel, circulair en demontabel.** Omdat bedrijfsgebouwen vaker van gebruiker wisselen, en dus de activiteit veranderd, moeten de gebouwen mee kunnen veranderen. Dit kan door flexibele plattegronden, overmaat in hoogte en demontabel bouwen.

Uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan hebben vertaalslag gekregen in het Bestemmingsplan, zoals verplicht bouwen in de rooilijn, minimale plinthoogtes, minimale en maximale bouwhoogtes etc. Voor een compleet overzicht raadpleeg het Bestemmingsplan Bedrijvenstrook.

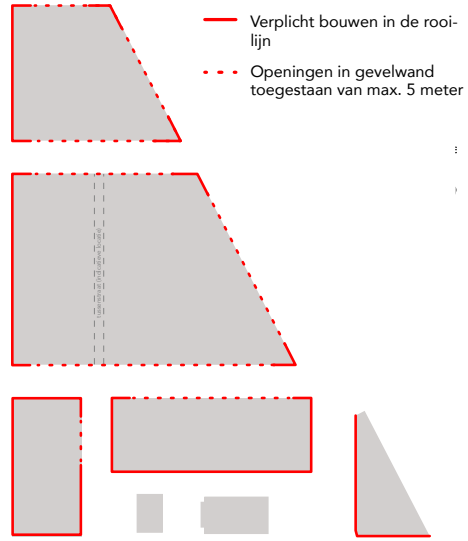
De Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam) is ook een van de planologische kaders, waarin bijvoorbeeld **baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal** als voorkeursmateriaal wordt benoemd voor dit gebied (Ruimtelijk systeem 9b).



Locatie Bedrijvenstrook op het Zeeburgereiland



Herkenbare bebouwingseenheden



Rooilijnen en openingen in de straatwanden



Ambitiekaart Bedrijvenstrook



Kleinere korrel en variatie in architectuur | Bebouwing Kea Boumanstraat, Sportheldenbuurt.



Voorbeeld van een grote korrel | bedrijfshal BPA | ontwerp HD Architecten

## 2. Beeldkwaliteit Bedrijvenstrook

Dit document is gebaseerd op de aanwezige context, de inrichting van de openbare ruimte, het stedenbouwkundig plan en specifieke delen in het plangebied zelf. Verder is het beeldkwaliteitsplan voor de Bedrijvenstrook in twee onderdelen opgesteld: maatgevende elementen voor de opbouw van de gevel en de invulling daarvan (architectonisch) en richtlijnen voor bepaalde materiaalsoorten en kleuren.

### Samenhang en diversiteit

Het Zeeburgereiland is een gefragmenteerd eiland, doorsneden door het hoofdinfrastructuur. Daarom wordt verbinding tussen de buurten op verschillende niveaus gezocht. Samenhang wordt bevorderd door de stedenbouwkundige structuur, uniforme inrichting van de openbare ruimte, gebruik van gelijksoortige materialen en groen. Verbinding tussen de Sportheldenbuurt en de Bedrijvenstrook wordt versterkt door het positioneren van de dwarsstraten in het verlengde van de straatassen van de Sportheldenbuurt. Zo wordt de verbinding visueel en fysiek leesbaar. Bij het creëren van samenhang is het van belang dat de bebouwing van de Bedrijvenstrook zorgvuldig aansluiting vindt op de woonomgeving. De bebouwing vindt eenheid in de basale bouwregels en is tegelijkertijd gevarieerd in uiterlijke verschijning, materiaalgebruik, vorm en kleur. Een andere ruimtelijke voorwaarde voor het ontwikkelen van de Bedrijvenstrook is bouwen in de rooilijn, waardoor een compact straatprofiel en continuïteit van straatgevels ontstaat.

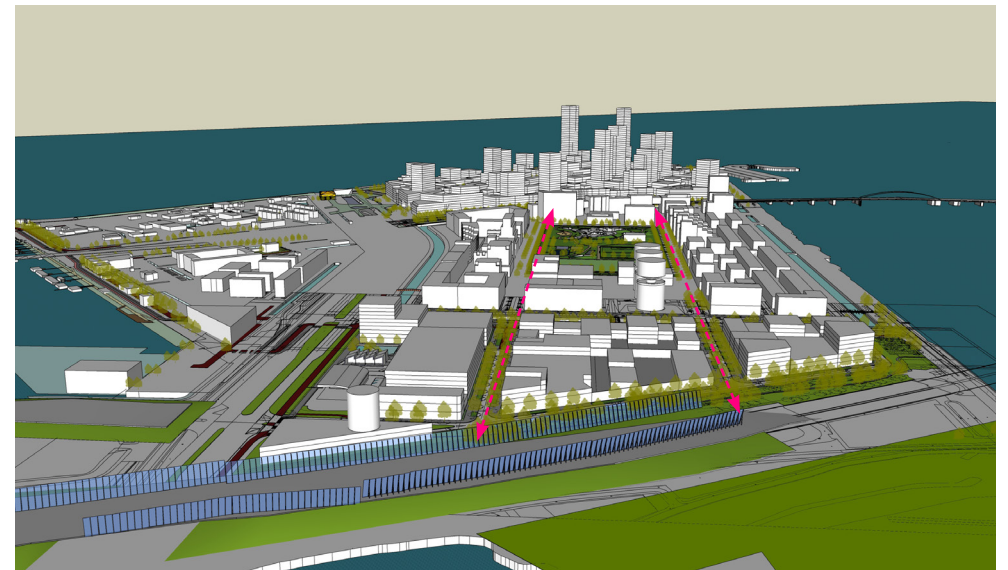
### Kleuren en materialen in de omgeving

Op het gebied van materialisatie is naast de vele verschillende materialen ook baksteen vaak toegepast in de Sportheldenbuurt. Dit soort materiaalgebruik is terug te vinden in het stadscentrum van Amsterdam en wordt vaak gebruikt bij stedelijke uitbreidingen. Het beeldkwaliteitsplan streeft naar een optimale menging na van traditionele, herkenbare materialen die typerend zijn voor zowel woongebouwen als bedrijfspanden.

Het is wenselijk dat op de Bedrijvenstrook gelijksoortige materialen als in de Sportheldenbuurt worden gebruikt voor de bebouwing, zoals baksteen, composiet, houtsoorten, natuursteen en beton. Op het referentiebeeld uit de Sportheldenbuurt (p.9) wordt het gebruik van een natuurstenen lint weergegeven. De uitstraling hiervan zal ook op de Bedrijvenstrook toegepast worden.



Plangebied Bedrijvenstrook



Structuur van doorlopende straten van Sportheldenbuurt naar Bedrijvenstrook

Naast het lint zal baksteen een terugkerend gevelmateriaal zijn voor het bevorderen van het ruimtelijke samenhang tussen het plangebied en de omgeving. De inrichting van de openbare ruimte bepaalt de basis van kleur en materiaal voor alle deelgebieden. Ondanks de rijke diversiteit in verschijning van de gebouwen van de Sportheldenbuurt en de Bedrijvenstrook vormt dit de basis voor samenhang op het Zeeburgereiland

### Duurzaamheid

Alle ambities en maatregelen ten aanzien van duurzaamheid, klimaatbestendigheid en natuurinclusief bouwen zijn reeds opgenomen in verschillende documenten en gelden ook voor dit Beeldkwaliteitsplan. Het is vanzelfsprekend dat de oplossingen hiervoor een integraal onderdeel van het ontwerp zijn. Aan het eind van dit document is een overzicht van beschikbare documenten te vinden met meer informatie hierover.

### Tijdelijkheid

Het komt voor dat tijdelijke functies een plek krijgen in het gebied of dat definitieve functies weleens een tijdelijke verschijningsvorm krijgen. Het ontwikkelen van het plan gebeurt in fases waardoor een geheel bouwblok niet in een keer gebouwd wordt. Totdat een bouwveld is uitgevuld, staan erfafscheidingen en onbebouwde delen van het bouwveld in het zicht. Het kan paar jaar duren totdat er verder gebouwd wordt.

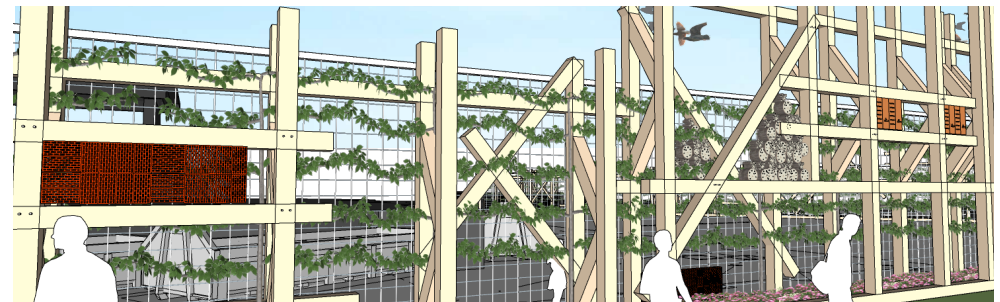
Het is belangrijk om ook voor de tijdelijke bebouwing basisvoorwaarden voor ruimtelijke inpassing op te stellen ten behoeve van de beeldkwaliteit. Een voorbeeld daarvan is de tijdelijke inpassing van het Recyclepunt op de Bedrijvenstrook. Hierin is een minimale hoogte van de architectonische erfafscheiding gevraagd met openingen en een herkenbare bezoekersentree. Op deze manier wordt verval en verloedering op het terrein voorkomen.



Bestrating van rode klinkers en diverse gevelmaterialen | Sportheldenbuurt, Amsterdam



Lint van natuursteen en rode klinkerbestrating | Sportheldenbuurt, Amsterdam



Voorbeeld: voorstel voor tijdelijke, demontabele erfafscheiding Recyclepunt | Ontwerp Bureau Valkenier

## 2.1 Stedelijke kwaliteit

De Bedrijvenstrook is gelegen in een binnenstedelijk gebied met een vestigingsklimaat voor stadsverzorgende bedrijven. Het zal functies huisvesten die zijn gericht op bedrijvigheid die de behoeften van het Zeeburgereiland en stadsdeel Oost dienen. Daarnaast zal de bedrijfsvoering op de Bedrijvenstrook veel baat hebben om zich nabij de woonbuurten te vestigen. De ligging binnen de ring en nabij de Sportheldenbuurt vraagt om meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Bij het ontwikkelen van de Bedrijvenstrook is veel aandacht voor de vormgeving van de openbare ruimte, de plinten, gebouwen, entrees en de opbouw van de gevels. Om een hogere dichtheid te bereiken op de kavels wordt effectief en intensief gebouwd. Hierdoor ontstaan er goed leesbare bouwvolumes die een relatie aangaan met de publieke ruimte. Op de Bedrijvenstrook wordt gestreefd naar een stedelijke sfeer die bereikt zal worden door vele activiteiten op ooghoogte. Dit kan bijvoorbeeld door een hoog percentage transparante plinten. Dat zal ook ten goede aan de sociale controle en veiligheid en daardoor ontstaat er tegelijkertijd een meer uitnodigende sfeer voor passanten, bezoekers en omwonenden.

10

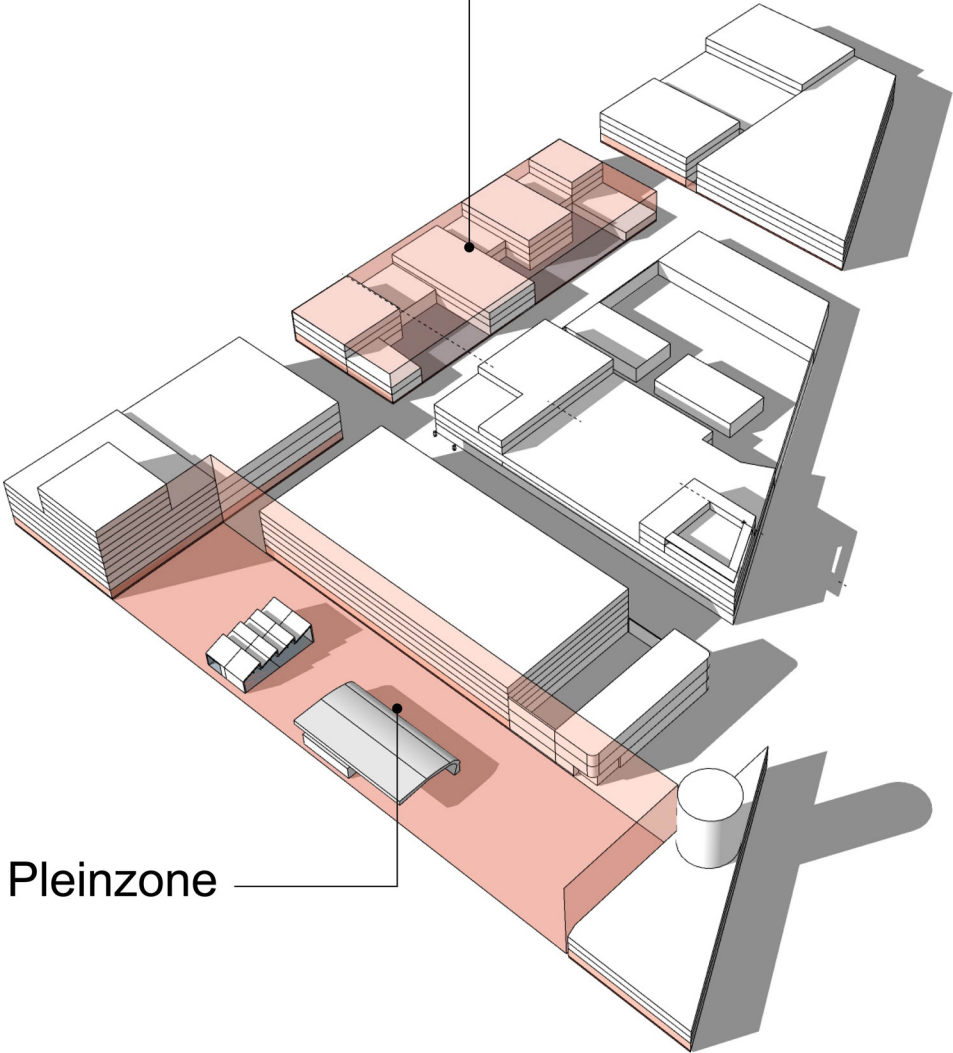
De sfeer in het plangebied ontstaat in een relatie tussen de openbare ruimte en de bebouwing. Daarom worden de plinten van de bebouwing zodanig vormgegeven dat de activiteiten binnen in het gebouw zichtbaar zijn vanaf de buitenzijde. Deze relatie kan worden aangegaan door een hoge mate van transparantie van de plinten. De zichtbaarheid van activiteiten en de herkenbaarheid van de functie draagt bij aan de levendige stedelijke sfeer in het plangebied.

In het gebied zijn twee delen met de stedelijke kwaliteit aangewezen:

1. De Pleinzone aan de IJburglaan
2. Het Ambachtskwartier aan de Bob Haarmslaan (bouvveld 2.1)

Naast een representatieve uitstraling van de bebouwing wordt op deze twee delen van het plangebied extra aandacht gevraagd voor transparantie, herkenbare opbouw en zorgvuldige detaillering van de plint, materialisatie en kleurgebruik.

Het Ambacht kwartier



De Pleinzone

## De Pleinzone

De pleinzone is waar een ensemble van gebouwen samen met de openbare ruimte een hoogwaardige, stedelijke plek creëren. Het plein ligt aan de IJburglaan tegenover de afrit A10 en wordt het aangezicht van de Bedrijvenstrook en daarnaast ook de entree van het zuidoostelijke gebied van het Zeeburgereiland. De pleinzone wordt in een hoefijzervorm begrensd door bebouwing met de open zijde richting de IJburglaan. Bij de oostelijke en westelijke kavels is een hoogte-accent wenselijk. De noordelijke kavel is gereserveerd voor een park & ride (P&R) gebouw met gevarieerde functies in de plint en een gebouw voor het politiebureau. Er wordt verwacht dat het toekomstige programma van de P&R, het politiebureau en het tankstation Kriterion veel bezoekers zal trekken. Hierdoor zal de pleinzone in de toekomst intensief gebruikt worden op verschillende manieren door de bezoekers van het gebied.

De pleinzone maakt integraal onderdeel uit van de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied. Met het toepassen van dezelfde materialisatie wordt de ruimtelijke samenhang van het plein bevorderd. De sfeer op het plein wordt gevormd door transparante en levendige plinten van de aangrenzende bebouwing. In deze zone wordt voornamelijk gevraagd om representatieve, steenachtige gevels.

Op het plein is er ruimte voor groen en een rainproof plantsoen dat bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de Bedrijvenstrook. De definitieve inrichting moet nog gemaakt worden, waarbij gezocht zal worden naar een optimale verhouding tussen groene en verharde pleindelen.



Voorbeeld: plein Houthavens met uniforme bestrating omkaderd met transparant gevels



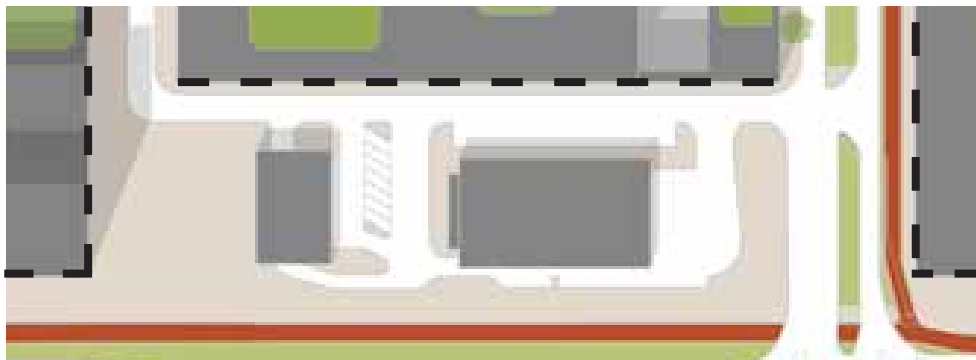
De Pleinzone



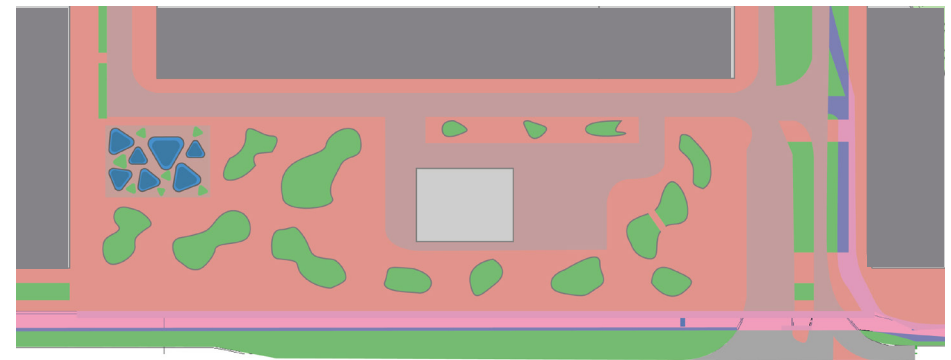
Voorbeeld: accent aan de westelijke zijde van het plein (Houthavens) met uniforme bestrating omkaderd door transparant gevels



De Pleinzone, hoogteaccent aan de oostzijde  
Definitief ontwerp Hulpwarmte voorziening, ontwerp en impressie gemaakt door Heren 5



Huidige inrichting van de Pleinzone

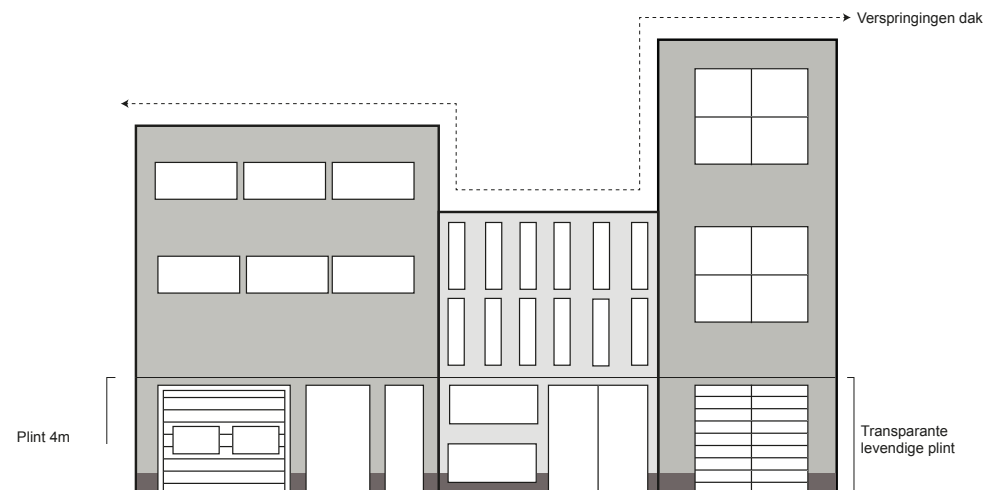


Studie ten behoeve van een mogelijke inrichting van de Pleinzone

## Het Ambachtskwartier

Anders dan de Pleinzone zal hier een stedelijke sfeer ontstaan door de kleinere bebouwingskorrel en het gevarieerde aanbod van kleinschalige bedrijvigheid gericht op de particulier. De Bob Haarmslaan grenst aan de Sportheldenbuurt; hier is een soepele overgang van wonen naar bedrijvigheid gewenst. Het Ambachtskwartier ligt precies in het midden, tussen de hoek aan de IJburglaan en de hoek aan het IJ. Hierdoor biedt juist dit gebied ruimte voor verzachting en verfijning. Door ruimte te bieden aan een kleine bebouwingskorrel onderscheid bouwveld 2.1 zich van de andere bouwvelden op het terrein. Hier wordt kleinschalige bedrijvigheid geïntroduceerd, wat bijdraagt aan de mate van levendigheid op de Bedrijvenstrook. De clustering van gebouwen met een kleine bedrijfsomvang wordt hier gebruikt als een schakel tussen wonen en overige grote bedrijven en voorzieningen op het terrein. Het cluster is herkenbaar in verschijningsvorm door de opbouw uit meerdere kleine gebouwen. Hierbij is de ambitie om een gevarieerde 'maakzone' te creëren waar het vestigen van vele kleine bedrijven met een eigen uitstraling mogelijk is.

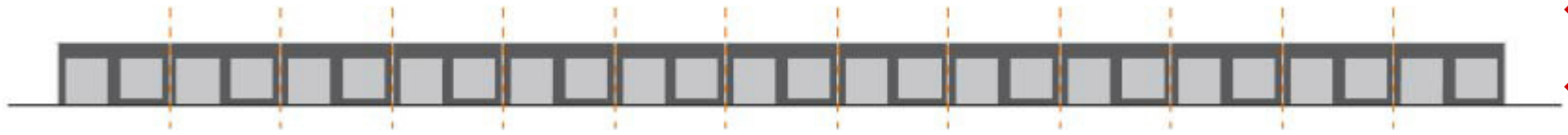
De dagelijkse straatdynamiek aan de Bob Haarmslaan zal ontstaan door de bezoekers van verschillende bedrijven, zoals een autobedrijf of een meubelmaker. De entrees voor de bezoekers en gevelopeningen grenzen aan de stoep van de Bob Haarmslaan en de meer informele kant voor het laden en lossen grenst aan de Iet van Veggellenstraat. Daarom wordt juist aan de Bob Haarmslaan aandacht voor detaillering van de openingen, entrees en vensters van de begane grond gevraagd. Hierbij kan gedacht worden aan een diepe negge en bijzondere kozijnen,



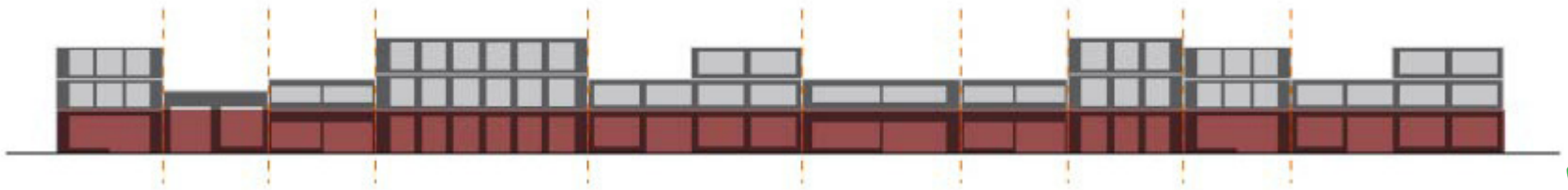
Voorbeeld: schematische weergave voor de gevelbouw van het Ambachtskwartier met variatie in hoogte, gevelopeningen en gebouwbreedte



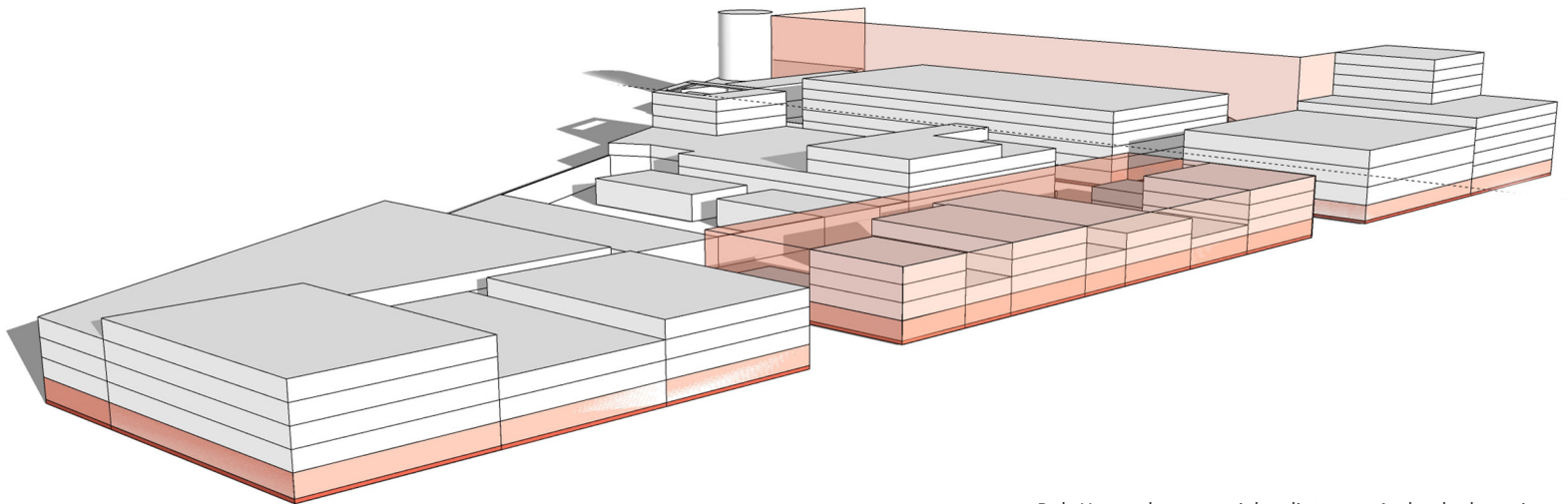
Voorbeeld: kleinere korrel, menselijke maat, transparante plint, grote openingen in de gevel | Fietspakhuis Zaandam



Ambachtskwartier, Bob Haarmslaan aanzicht - ongewenste eentonig gevelbeeld



Ambachtskwartier, Bob Haarmslaan aanzicht - variatie in hoogte en grootte gevelopeningen



Bob Haarmslaan, aanzicht plinten en Ambachtskwartier

## 2.2 Architectonische kwaliteit

Bedrijfsterreinen bevinden zich vaak in een perifere omgeving, ver van de stedelijke wijken. Hierdoor ging in het verleden alle aandacht naar efficiëntie en uitvoering terwijl de architectonische kwaliteit van de bebouwing geen tot weinig aandacht kreeg. Tegenwoordig dient elke ontwikkeling zich naast alle regels en eisen bewust te zijn van eigen impact op de directe omgeving. De ruimte in de stad is zo schaars geworden dat er binnen de ring er geen plek voor rafelranden van bedrijvigheid is. Ook in de zones voor bedrijvigheid is een aantrekkelijke ruimtelijke inpassing de norm geworden. Op deze manier wordt een gebied gemakkelijker integraal onderdeel van dagelijkse routes van recreanten en bezoekers.

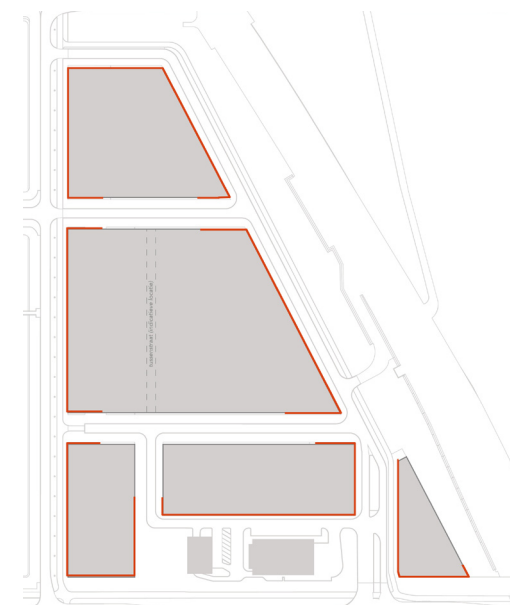
De Bedrijvenstrook maakt onderdeel uit van de grotere stedelijke structuur van het Zeeburgereiland, dat gelegen is in een stedelijke omgeving. Hierdoor is de architectonische kwaliteit en het gebruik van hoogwaardige materialen van belang. De nadruk wordt gelegd op het voorkomen van monotone, lange gevelwanden en aandacht voor uitwerking van de plint, dat een belangrijk onderdeel uitmaakt van de gevel. Omdat bedrijfsgebouwen vaak dichte gevels krijgen, zal hier vaak om meer transparantie gevraagd worden. Vooral op de begane grond, dus in de plinten, maar ook wat betreft de algehele uitstraling. Zo krijgen gebouwen de mogelijkheid om hun functies zichtbaar te maken en om op een positieve manier de sfeer en het straatbeeld te beïnvloeden.

Vanuit de stedenbouwkundige context wordt richting gegeven aan de volgende ruimtelijke onderdelen: gevelopbouw en transparantie, relatie met de openbare ruimte en variatie in architectonische uitstraling. Herkenbaarheid van het gebouw als eenheid is belangrijk om de diversiteit te vergroten. Daarnaast zijn er plekken voor accenten aangegeven om herkenbaarheid van het gebied en oriëntatie te duiden. De architectonische accenten zijn op de Bedrijvenstrook vaak gesitueerd op de hoek van de kavels. Een andere manier om herkenbaarheid te duiden, is door de entrees en de openingen van het gebouw in afwijkende een materiaal en detaillering te ontwerpen. Het is wenselijk om vooral de bebouwing langs de randen van de Bedrijvenstrook een representatieve uitstraling te geven.

Gebouwen krijgen door de genoemde aspecten een eigenheid dat bijdraagt aan de herkenbaarheid van de Bedrijvenstrook. Verder in dit hoofdstuk zal aandacht besteed worden aan de gevelopbouw als beeldbepalende element.



Architectonische accenten



Representatieve uitstraling aan de randen



Voorbeeld: architectonisch accent | bedrijventerrein 'De Loeten' | ontwerp Bias Architecten



Voorbeeld: architectonische accent | Bedrijfsgebouw, Verkerk | ontwerp IGM architecten



Voorbeeld: geaccentueerde toegang | Jacobs elektro groep, Breda | Oomen architecten | Architectenweb



Voorbeeld: industriële vormen met representatieve architectonische uitstraling | stadsdeelwerf Amsterdam Zuid | ontwerp bdgarchitecten

Per gevelonderdeel zullen de richtlijnen worden toegelicht. Nu nog eerst korte toelichting van een goed geslaagde voorbeeld van een nieuwbouwproject.

Een passende voorbeeld van een bedrijf ontworpen een gebouw volgens actuele ruimtelijke en duurzaamheidseisen in een stedelijke omgeving is Schildersbedrijf Fred Noom en Zn. In transformatiegebied in Amsterdam-Duivendrecht. De kavel is meer dan 60% bebouwd, namelijk volledig, gevel opbouw is gevarieerd en transparant. Dank zijn aan functie-stapelings naast het bedrijfs- en kantoor ruimtes, ook technische ruimtes, ventilatiekasten, parkeren, laden en lossen vinden plaats in het gebouw zelf. Hiermee is kavel oppervlak meervoudig benut. Door het gebruik van toepasselijke draagconstructie zijn plattegronden flexibel in te delen en daardoor is gebruik van het gebouw toekomst bestendig. Allen toegangen zijn als integraal onderdeel van het ontwerp uitgewerkt. Dak is ingezet voor de zonnepanelen en er is ook aan gevel verlichting aandacht aan besteed. Het gebouw is ontworpen door KOW architectenbureau.



Bedrijfsgebouw van schildersbedrijf Fred Noom & Zn. I Pieter Braaijweg, Amsterdam I KOW architecten I foto Bas Gijssels, Bouwenmetstaal.nl

18

## Gevels

Gebouwen variëren in hoogte, grootte, vorm, materialisatie en kleur. Middels ge-laagdheid en geleding van de gevelwanden, in combinatie met de open en ge-sloten delen, zal een levendig straatbeeld ontstaan. De **gevelopbouw** bestaat uit de volgende delen: het basement (de plint, waartoe het lint ook behoort) en de gevelbeëindiging waar de dakrand ook toe behoort.

Bij gebouwen met één bouwlaag, zoals bedrijfshallen, wordt onderscheid gemaakt tussen het basement en het bovenste deel van het gebouw, waar het dak ook on-derdeel van uit maakt. Bij gebouwen met meer bouwlagen (zoals het P&R gebouw) blijven deze twee gevelonderdelen herkenbaar. Zo heeft de plint van het gebouw een hoogte van 4 meter, is het transparant van karakter en biedt het ruimte voor een levendige functie. De bouwlagen boven de plint vormen het geveloppervlak met in het bovenste deel ruimte voor de beëindiging van het gebouw. De beëdi-ging kan gesuggereerd worden door het toepassen van andere gevelritmes, mate-riaal of door introductie van een dakrand. De **gelaagdheid** van de gevel kan subtiel zijn zodat verdiepingshoogtes niet direct zichtbaar zijn.

Gevel  
beëindiging

Plint 4m

Lint 60cm



Schematische weergave van de gevelopbouw

Voorbeeld: bakstenen gevel met open plint en gevel beëindiging | Politiebureau op de Bedrijvenstrook | ontwerp architectenbureau De Twee Snoeken



Voorbeeld: bedrijfsgebouw met herkenbare gevelelementen | ontwerp Kerssemakers architectenburo | Gemeentewerf, Eersel



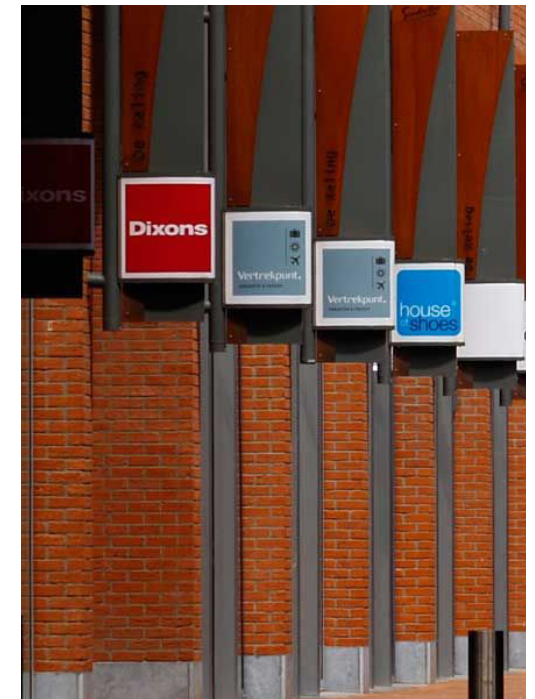
## Plint

De verschijningsvorm van de plinten is van belang voor de kwaliteit van het gebied en de beeldvorming. Op de Bedrijvenstrook zijn twee gebieden aangewezen als een plek waar verstedelijking plaatsvindt: Het Ambachtskwartier en De Pleinzone. De plint is gesitueerd op de begane grond, de bouwlaag waar passanten direct voorbijkomen. Door een **transparante plint** (zie ook SP Bedrijvenstrook) kunnen passanten een goede indruk krijgen van wat zich de binnenzijde van het gebouw afspeelt. De aanwezigheid van een transparante plint stimuleert de sociale veiligheid op straat doordat activiteiten binnen en buiten het gebouw duidelijk zichtbaar zijn. Om een hoge mate van transparantie te bereiken, kunnen grote gevelopeningen gebruikt worden.

Om de **verbinding tussen de binnen- en buitenwereld** te versterken, zal gevraagd worden om de vloer van de begane grond in de gebouwen aan te sluiten op de hoogte van de stoep in de openbare ruimte. Daarnaast zorgt het gebruik van diepe neggen en setbacks dat binnen- en buitenruimtes met elkaar verbonden worden dat de gelaagdheid en expressiviteit van de gevel wordt versterkt. Om een stedelijke samenhang te creëren, wordt aan de onderzijde van een plint een lint geplaatst (zie ook p.21).

De toegangen zijn de openingen in de plint die verschillen in maat afhankelijk van de functie. Een bezoekersentree krijgt vaak een andere afmeting en uitstraling dan een entree voor laden en lossen. Desalniettemin dienen alle **entrees en openingen** als integraal onderdeel van een architectonische ontwerp opgenomen te worden in de gevel.

Voorbeeld: plintlaag met natuurstenen lint en diepe neggemaat | Winkelcentrum Suydersee Dronte





Voorbeeld: bedrijfsgebouw met open en dichte plint en vensteretalage | moreti.be



Voorbeeld: Transparantie in de plint met geïntegreerde toegangen | Werkspoorfabriek, Utrecht



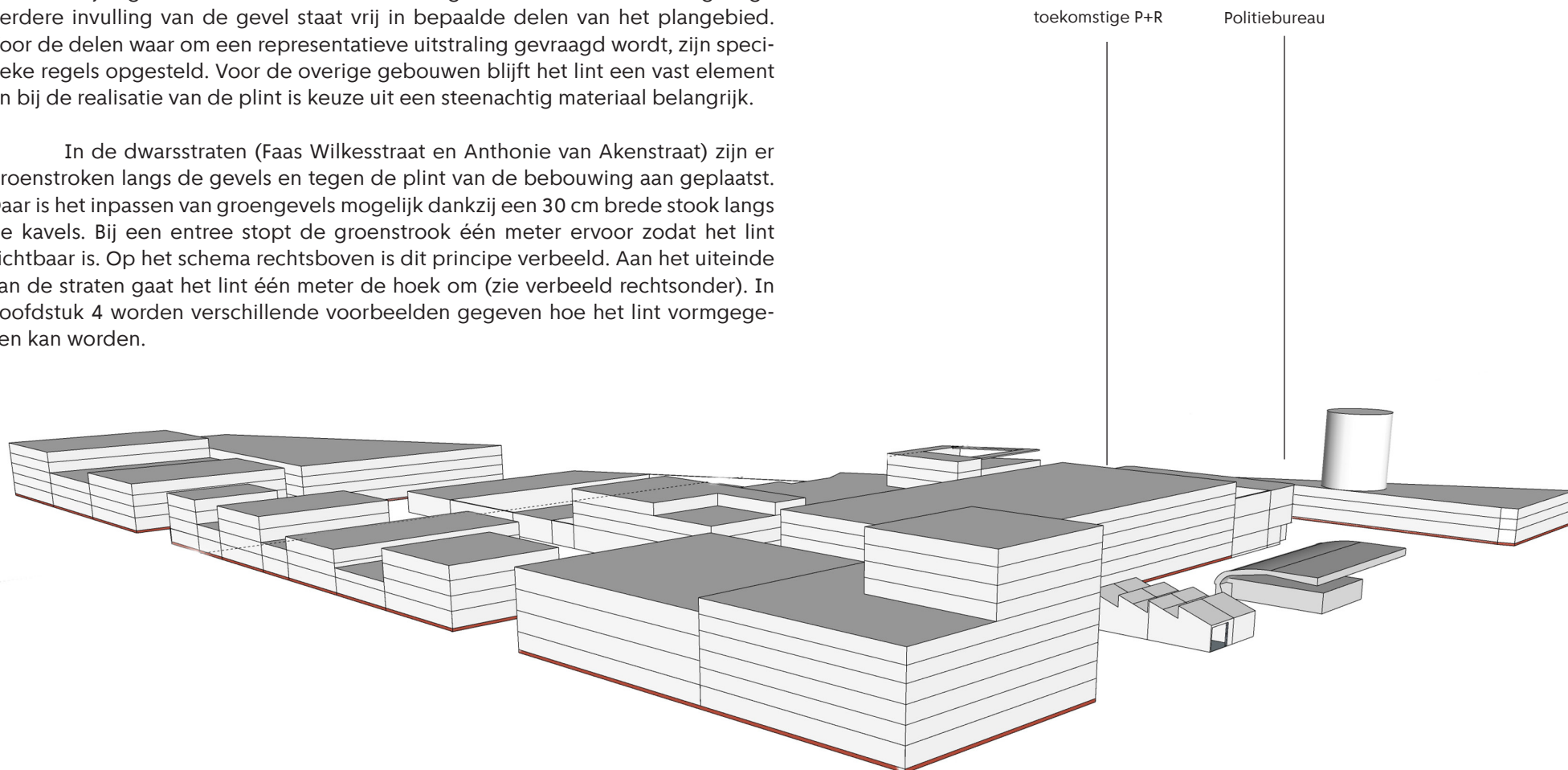
## Lint

De basis van de plint wordt gedefinieerd door een **60 cm hoog** lint. Het lint zorgt voor een uniforme aansluiting van alle gevels op het maaiveld en zorgt voor een architectonische samenhang tussen de gevarieerde gebouwen in het gebied.

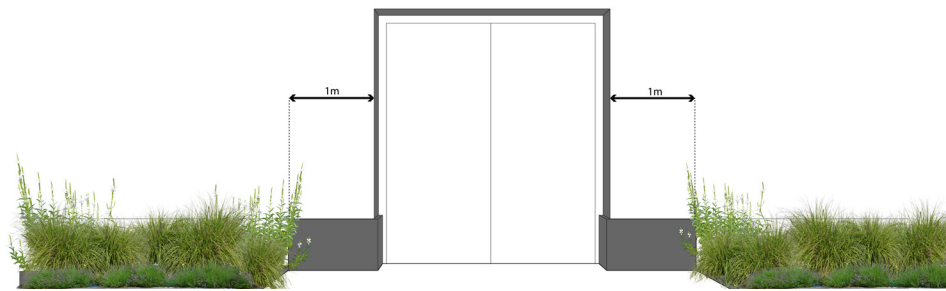
Het lint is een basisonderdeel van de plintopbouw en op de gehele Bedrijvenstrook een vast element dat structureel terugkomt in de bebouwing. Op deze manier wordt het lint als een uniforme element gezien dat tussen de variatie aan verschijningen en vormen van verschillende gebouwen voor samenhang zorgt. Verdere invulling van de gevel staat vrij in bepaalde delen van het plangebied. Voor de delen waar om een representatieve uitstraling gevraagd wordt, zijn specifieke regels opgesteld. Voor de overige gebouwen blijft het lint een vast element en bij de realisatie van de plint is keuze uit een steenachtig materiaal belangrijk.

In de dwarsstraten (Faas Wilkesstraat en Anthonie van Akenstraat) zijn er groenstroken langs de gevels en tegen de plint van de bebouwing aan geplaatst. Daar is het inpassen van groengevels mogelijk dankzij een 30 cm brede stook langs de kavels. Bij een entree stopt de groenstrook één meter ervoor zodat het lint zichtbaar is. Op het schema rechtsboven is dit principe verbeeld. Aan het uiteinde van de straten gaat het lint één meter de hoek om (zie verbeeld rechtsonder). In hoofdstuk 4 worden verschillende voorbeelden gegeven hoe het lint vormgegeven kan worden.

*\* Om qua lint aansluiting te vinden op het reeds gerealiseerde Politiebureau, is afwijking mogelijk voor de linthoogte van het toekomstige gebouw op aangrenzend kavel. Dit zal in de bouwenvelop van het betreffende P+R gebouw opgenomen worden.*



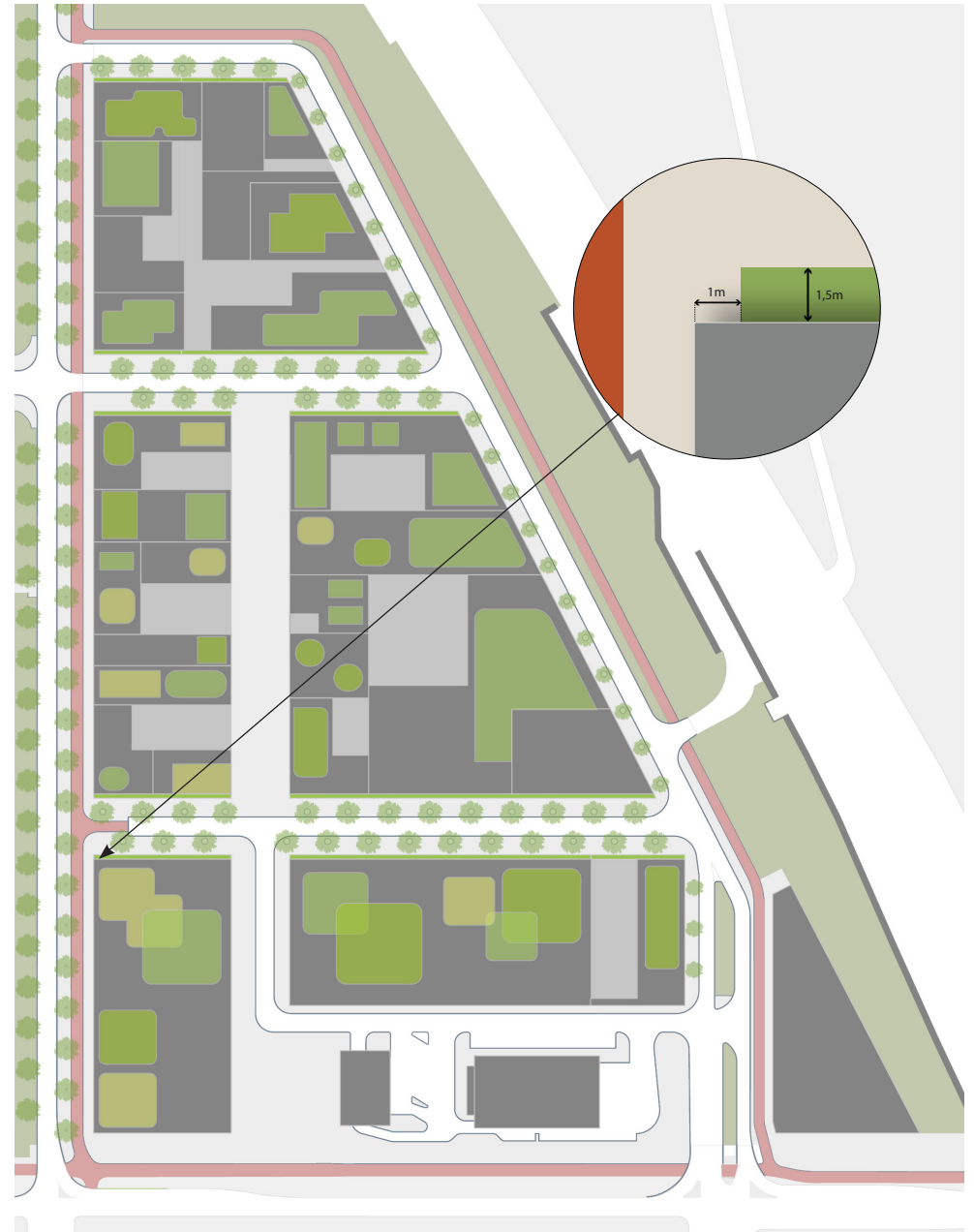
Verbeelding van uniform lint over de gehele Bedrijvenstrook



Lintprincipe entree in combinatie met groenstrook en/of groene gevel



3D verbeelding met doorlopend lint en groen - één meter de hoek om



Openbare ruimte kaart met lintprincipe in combinatie met een groenstrook

## Daklandschap

Zoals eerder benoemd, zijn er twee onderdelen van de gevelopbouw: plint en de **gevelbeëindiging** en dat is waar het dak tot uiting komt. Het dak is het bovenste gedeelte van een gebouw en maakt een integraal onderdeel uit van het ontwerp. Tussen alle verschillende dakvormen zijn bijvoorbeeld ton- en platdaken het meest voorkomend op een bedrijventerrein. Naast de traditionele vormen kunnen afwijkende dakvormen voor een gevarieerd en levendig daklandschap zorgen. Los van de dakvorm kan de beëindiging ook vormgegeven worden door de introductie van een expressieve dakrand worden of door een subtiele aanpassing in de ritmiek van de gevelwand.

Het oostelijke gedeelte van de Sportheldenbuurt kijkt uit op De Bedrijvenstrook. Het uitzicht van de woningen wordt straks gedomineerd door de toekomstige gebouwen van de Bedrijvenstrook. Verder draagt esthetische vormgeving en het benutten van de daken bij een hoogwaardige beeldkwaliteit van het terrein. Het dak wordt dan als de vijfde gevel gezien en vraagt om zorgvuldige aanpak in het ontwerp. In plaats van materialisatie en kleur wordt hier aandacht gevraagd om het inzetten van het dak voor het **realiseren van meerdere ambities qua duurzaamheid**. Een groot dakoppervlak kan ingezet worden voor klimaatbestendige doeleinden zoals groene daken/daktuinen, berging van de regenwater, ruimte voor zonnepanelen en etc. Door een functie toe te bedelen aan het dak wordt maai-veldoppervlak van de kavel deels terug gewonnen. Omdat naast de hoofdfunctie van het gebouw hier secundaire functies kunnen worden toegevoegd, kunnen we spreken over intensieve gebiedsontwikkeling.

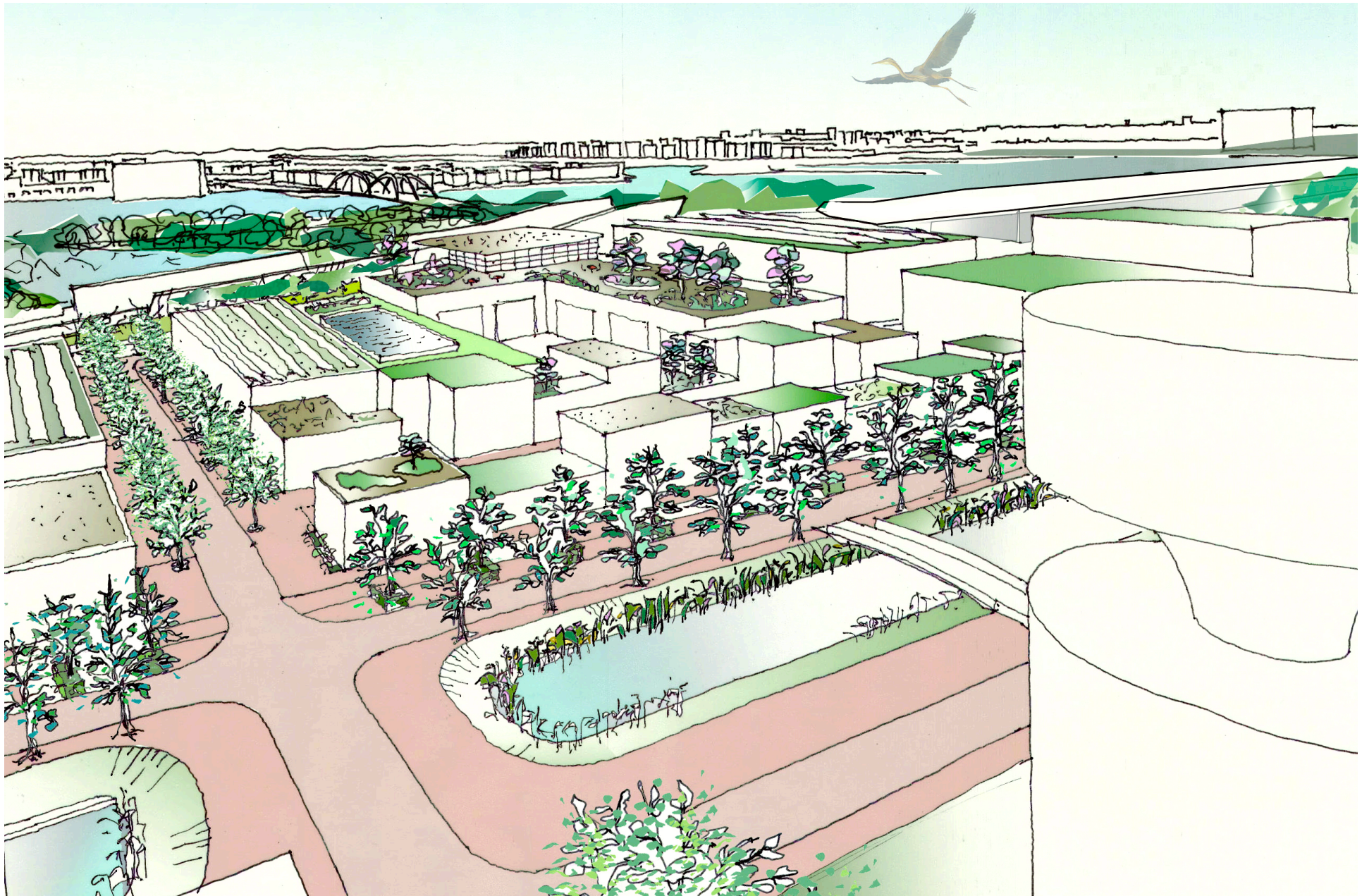
Wanneer het dak gebruik wordt voor het plaatsen van de **technische ruimtes** moeten deze integraal mee-ontworpen worden met het gebouw. De technische apparatuur moet volledig weggewerkt zijn zodat de losse onderdelen niet zichtbaar zijn. Het wegwerken van de losse technische onderdelen draagt bij aan de architectonische kwaliteit van de bebouwing.



Voorbeeld: gevelbeëindiging met andere ritmiek op de gevel | Zevender, Schoonhoven



Voorbeeld: tondak met duidelijke dakrand | gemeentewerf, Eersel

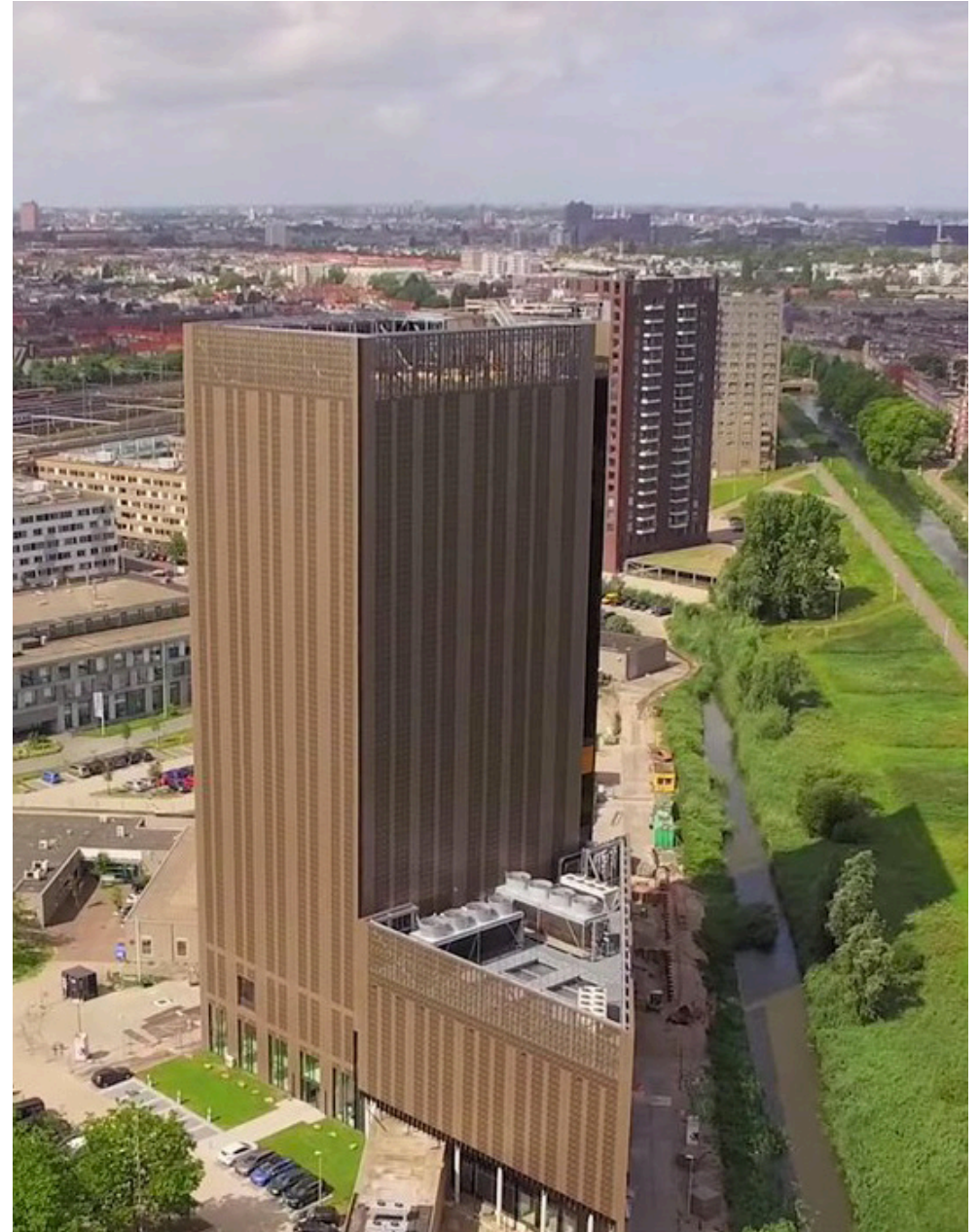




26 Voorbeeld: openbaar toegankelijk dak van Post Rotterdam | ontwerp UNStudio



Voorbeeld: dubbelgebruik van het dak | Daktuin NEST, Amsterdam



Voorbeeld: integraal verwerken van technische apparatuur op het dak | Data Tower Amsterdam | Heijmans

## Verlichting

Bedrijvigheid speelt zich vaak af binnen de regulieren werktijden. Naast beperkte horeca en sportgelegenheid zijn de rest van het gebouw gesloten in late middag en avond. Daarnaast zullen bedrijfshallen deels lange, dichte gevelwanden krijgen. Een belangrijke aanvulling op de beeldkwaliteitsvoorschriften is het opstellen van een **verlichtingsplan** voor elk gebouw. Verlichting als integraal onderdeel van het ontwerp kan zeker bij dichte gevels een belangrijke kwaliteit toevoegen. Daarnaast draagt het bij een prettige, veilige sfeer in het gebied. Echter, de verlichting mag niet storend zijn voor de natuur.



Voorbeeld: verlichting van de dakrand | Dingemans Elementenbouw B.V. , Kaatsheuvel

## 2.3 Kleur en materiaal

De ambitie van stedelijke kwaliteit wordt grotendeels vormgegeven door de materialisatie van de openbare ruimte die conform de Puccini voorschriften wordt ontwikkeld (zone D), waar de Bedrijvenstrook is gesitueerd. Voor de Sportheldenbuurt gelden dezelfde richtlijnen voor de materialisatie van de openbare ruimte en de Bedrijvenstrook zal hierop aansluiten. Hiermee is een van de twee bepalende elementen van ruimtelijke uitstraling en samenhang al vastgelegd in kleur en materialen van hoge kwaliteit. De marginalisering van zone D bestaat uit rode, keiformaat baksteen in 30 km/uur straten, asfalt in 50 km/uur straten.

Het definiëren van materialen en kleuren van de bebouwing wordt in grote lijnen omschreven in de Welstandsnota. Dit beeldkwaliteitsplan gaat een stap verder in het bepalen waar welk materiaal van toepassing is in dit specifieke plangebied. De algemene regel is dat alleen robuuste en gevelmaterialen van hoogwaardige kwaliteit dienen toegepast te worden. Materialen die niet verloederen in de loop van de tijd, maar juist **mooi verouderen**. Dit geldt voor alle gebouwen op de Bedrijvenstrook.

28

Het toepassen van **hergebruikte materialen** is welkom. In dat geval afwijken van de voorgeschreven regels in het beeldkwaliteitsplan zal in samenspraak mogelijk zijn. Dan wordt per ontwikkeling nader bekeken waar en hoe deze gebruikt kunnen worden.

Het bepalen van de materiaalsoorten en een gebalanceerde variatie in de verdeling hiervan moet resulteren in een beeld van verstedelijking van het terrein en aansluiting vinden bij de sfeer en de uitstraling van de nabije Sportheldenbuurt. Op deze manier kunnen uiteindelijk alle deelgebieden op het eiland een stedelijk geheel vormen.

Naast de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan moeten alle materialen voldoen aan de duurzaamheidscriteria. De kleur van het lint als gevelonderdeel staat vast. Voor het bepalen van de overige gevelkleuren zijn richtlijnen van Welstandsnota van toepassing.



Voorbeeld: hergebruik van materialen | Hof van Cartesius, Utrecht



Inrichting van de openbare ruimte volgens Puccini materialisatie voor zone D, IJ-oever

## Gevels

Op de Bedrijvenstrook worden de kavels volledig uitgevuld richting de openbare ruimte door in de rooilijn te bouwen. Er wordt nadrukkelijk in het Stedenbouwkundig- en ook hier in het Beeldkwaliteitsplan om representatieve gevels gevraagd. Dat is van belang om de kwaliteit en continuïteit van het straatbeelden te waarborgen.

Anders dan bij een traditioneel bedrijfsterrein brengt de Bedrijvenstrook verfijning en verzachting in het gebied door de aanwezigheid van het stereotype, dominante, dichte metalen gevelwanden te beperken. Daarom definieert dit Beeldkwaliteitsplan zones waar gevraagd wordt om toepassing van een ander materiaalsoort. Dat betekent dat de zones die aangewezen zijn als plekken voor verstedelijking andere regels hanteren dan de rest van de kavels.

## Pleinzone en Ambachtskwartier

Vooraf in de zones met potentie voor verstedelijking (Het Ambachtskwartier en De Pleinzone) wordt geëist dat minimaal 60% van de dichte gevel bestaat uit steenachtig materiaal. De resterende 40% van de gevel kan van een ander materiaalsoort zijn. In de openingen van de gevel kunnen verschillende materialen worden gebruikt die transparantie mogelijk maken (zoals glas, geperforeerde platen etc.).

Voorbeelden van steenachtige materialen

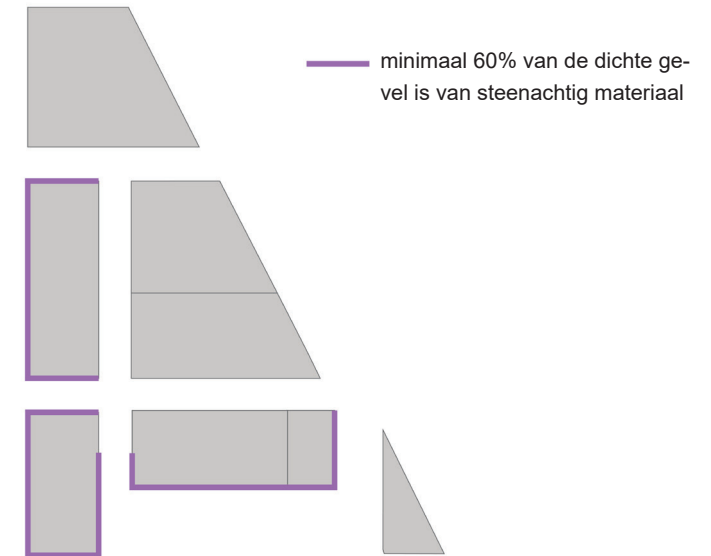
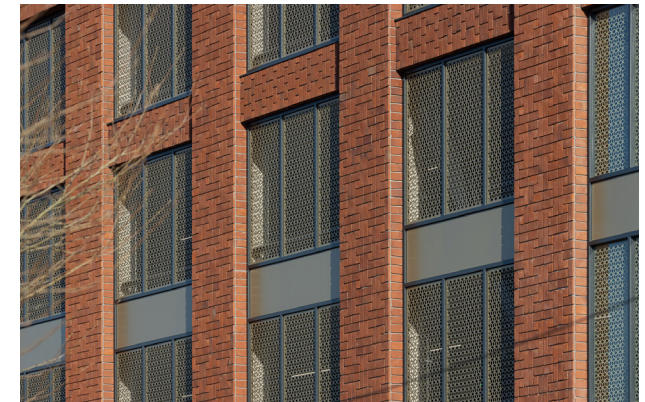
MBC, Hoofddorp | ontwerp ENZO Architecten



Bedrijf Netwerkweg 15, Amsterdam | ontwerp Penta Architecten



Baksteen in combinatie met natuursteen | Berlijnplein, Leidsche Rijn | ontwerp ZECC Architecten



## Overige gevels

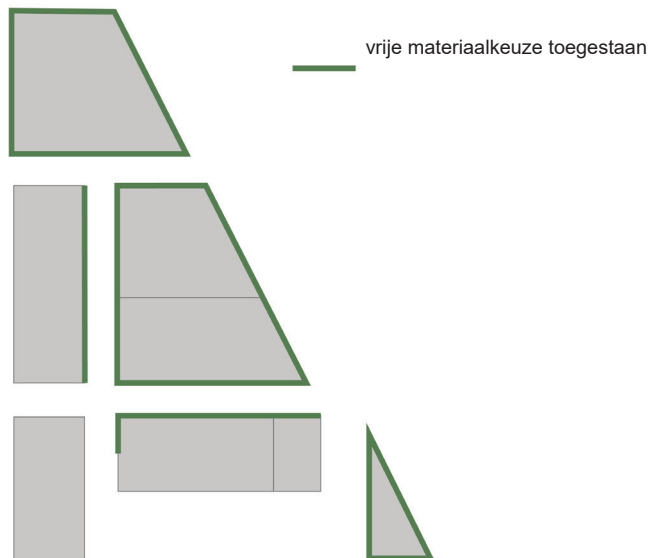
Voor de overige gevels in het plangebied is vrije materiaalkeuze toegestaan, zolang dat materialen van zodanige hoge kwaliteit zijn dat deze mettertijd geen verloederde uitstraling krijgen. Over het algemeen zijn plaatmateriaal en sandwichpanelen de meest voorkomende materialen op een bedrijventerrein. Ook alle andere duurzame gevelbekledingen gemaakt van bijvoorbeeld metaal, ceramiek, beton, steen, verschillende composieten en hout die mooi verouderen zijn welkom.

## Voorbeelden voor het combineren van materialen



Bedrijf Brunner Eggenfelden, Duitsland | ontwerp Prof. Markus Frank, frank architecten

30



Grijs plaatmateriaal | MBC, Hoofddorp | ontwerp ENZO Architecten

## Voorbeelden voor het combineren van materialen



Gevel van hout | ontwerp Studio Schoot, Moorland



Geprofileerde metalen gevelplaat, gebruikt in twee richtingen, met houtaccenten, waardoor een interessante geleiding en differentiatie van de gevel ontstaat

31



Geperforeerd en geprofileerd aluminium gevelbekleding



Gevelbekleding van composiet tegels

## Plint

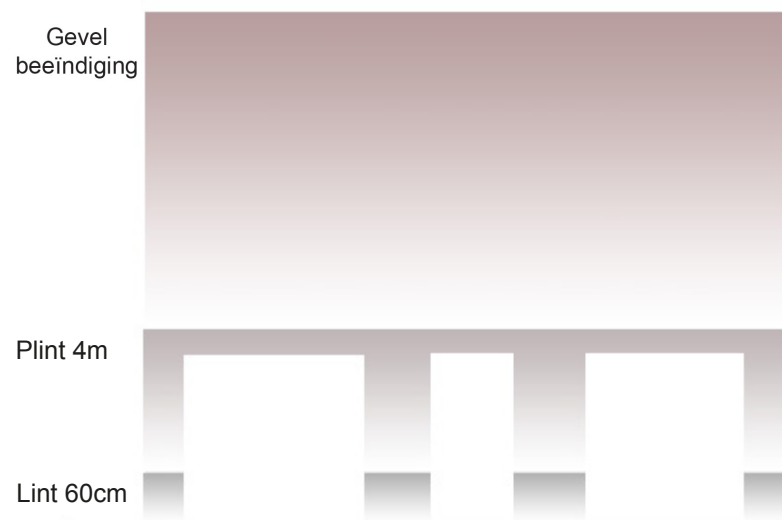
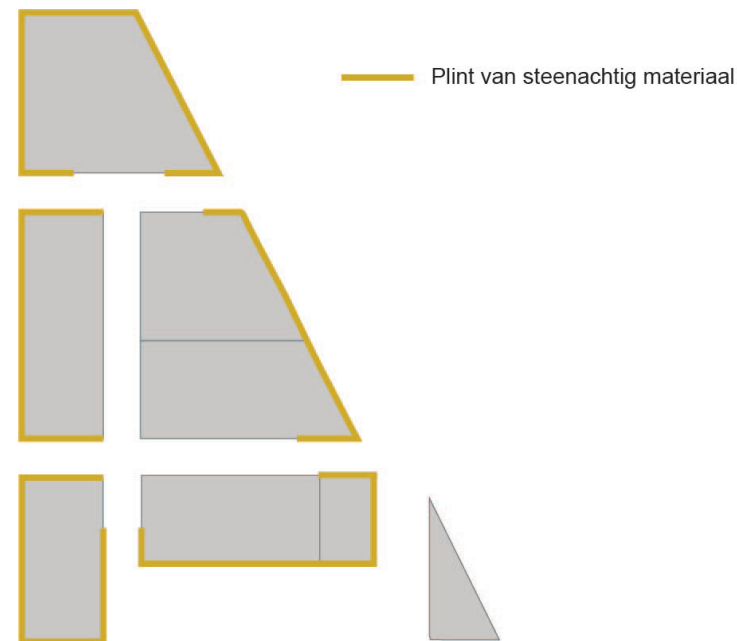
De plint heeft een vaste hoogte van vier meter en is duidelijk leesbaar bij elke gebouw. De aangegeven hoogte kan op verschillende manieren verwerkt worden in de gevel, bijvoorbeeld door een overgang naar een ander materiaal, of het doorbreken van eenzelfde gevelmateriaal door een band op vier meter hoogte. De openingen in de plint kunnen ook de volledige hoogte van vier meter krijgen waardoor de plint zich onderscheid van rest van de gevel.

Een visueel herkenbare plint wordt altijd gevraagd in de delen in het gebied waar ook om een representatieve gevel gevraagd wordt.

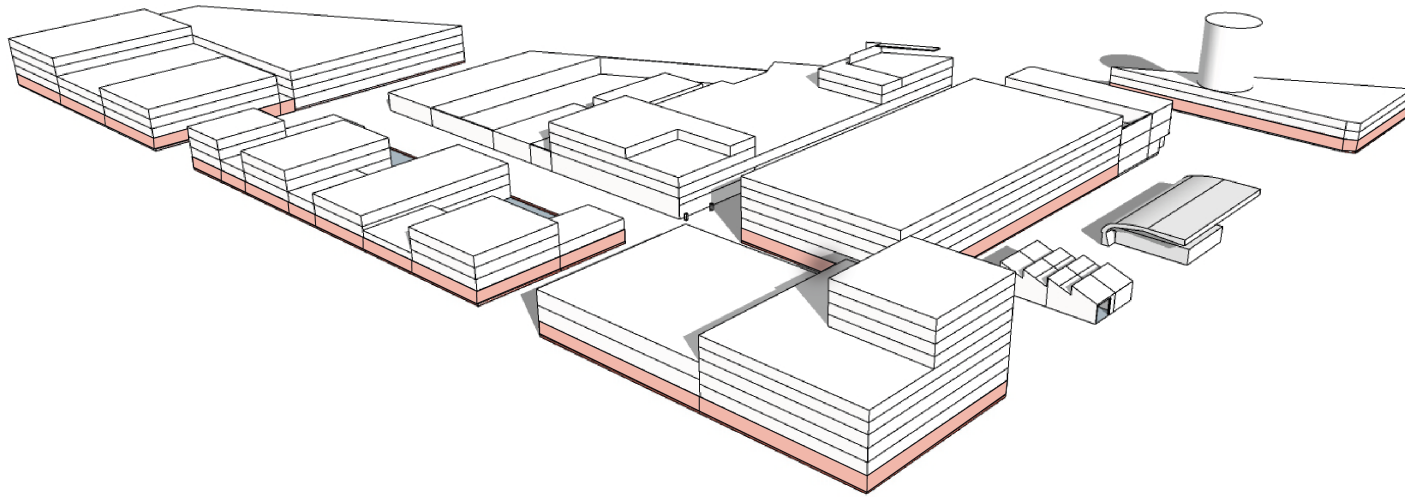
In de twee zones van verstedelijking en langs de Bob Haarmslaan wordt hoofdzakelijk steenachtig of een vergelijkbaar solide materiaal toegepast. De aanwezigheid van andere materiaalsoorten (zoals hout of metaal) is welkom om een meer verfijnde, tactiele architectonische uitstraling tot stand in te brengen op deze laag. Daar waar mogelijk zijn grote openingen zoals vensters en riante entrees gevraagd. Voor de overige plinten is een bepaalde mate van transparantie niet vereist, maar wel zeer wenselijk.

32

Wanneer **groene gevels** worden toegepast in de daarvoor aangegeven plاندelen, kunnen de regels met betrekking tot de plint worden losgelaten.



Schematische weergave van de gevelopbouw



Voorbeeld: transparante, actieve plintlaag | De Plint, Tilburg

## Lint

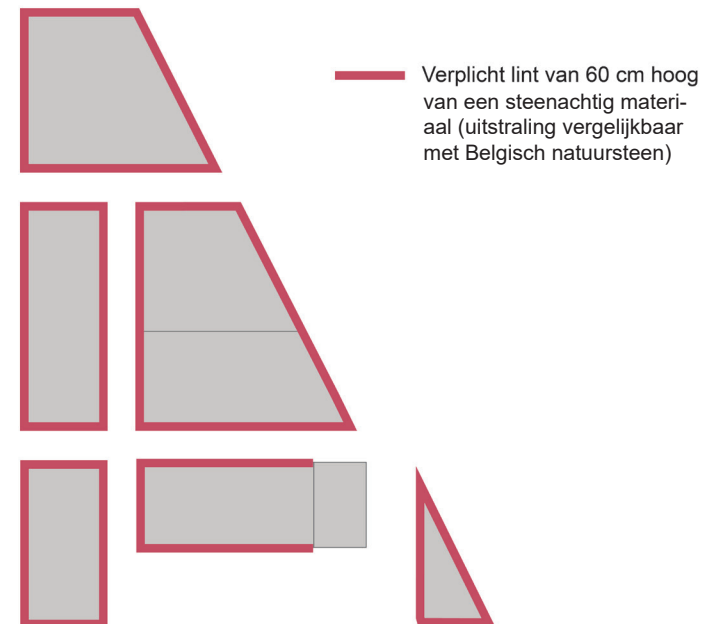
Sinds eeuwen zijn bakstenen gevels met een natuurstenen lint een traditionele vaak voorkomende scenografie in onze historische steden. Dat natuurstenen lint heeft door de eeuwen heen zijn robuustheid en schoonheid goed bewezen. Gezien de duurzaamheidsambities wordt in dit beeldkwaliteit niet specifiek om lint van Belgische natuursteen gevraagd, maar eerder om een steenachtig robuust materiaal die uitstraling van de Belgische hardsteen reflecteert. Hiermee wordt een richting voor de kleur en uitstraling bepaald voor alle steenachtige materialen die hiervoor gebruikt kunnen worden. Op deze manier willen we de samenhang van de lintkleur op het hele terrein bewaken.

Voor de materialisatie van het lint is Belgisch natuursteen als een maatgevende richtlijn voor het kiezen van een in kleur en uitstraling gelijkwaardig steenachtig materiaal. Dit is ook het enige gevelonderdeel waarvoor de kleurtint vast staat. Er wordt uitgegaan van een uniform lint van 60 cm hoog in grijslint aan de onderzijde van alle bebouwing op de Bedrijvenstrook. Per bouwveld kan de grijs-tint variëren, dit is echter niet wenselijk per individueel gebouw binnen eenzelfde bouwveld. Op het schema is weergegeven waar het gebruik van het lint wordt geëist.

34

Dit beeldkwaliteitsplan vraagt uit op eenzelfde uitstraling als die van Belgisch natuursteen. Bij het eventuele gebruik van (hergebruikt) Belgische natuursteen zal de bevestigingsmethode bijvoorbeeld van invloed zijn op herbruikbaarheid en uiteindelijk duurzaamheidsscore. In combinatie en in verhouding met andere materialen van het gebouw kan dit gunstig zijn.

Bij gebouwen die op circulaire wijze worden ontwikkeld, zullen aparte ruimtelijke voorwaarden worden gedefinieerd in de bouwveloppen.





Voorbeeld: plint van baksteen en grijze, steenachtige lint | Parkeergarage Berlijnplein Leidsche Rijn



Voorbeeld: plint met gevellint van hardsteen, rood baksteen met diepe negge | Pierre Bleue Belge



Lint van natuursteenachtige materiaal | bedrijfshallen, Ekterveld



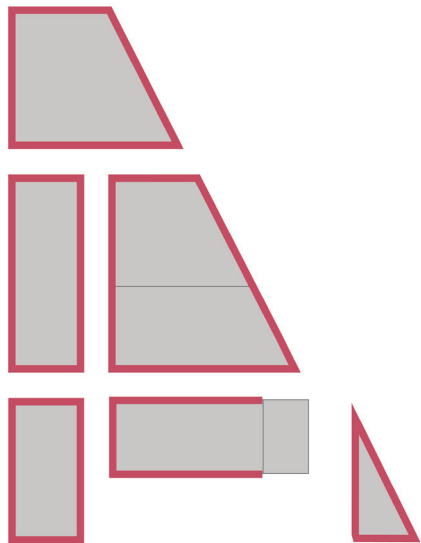
Voorbeeld: combinatie bakstenen lint en verschillende plaatmaterialen | Penta verzamelgebouw | Amsterdam-Noord

### 3. Samenvatting Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenstrook

#### 1) Samenhang - Gebied

##### LINT

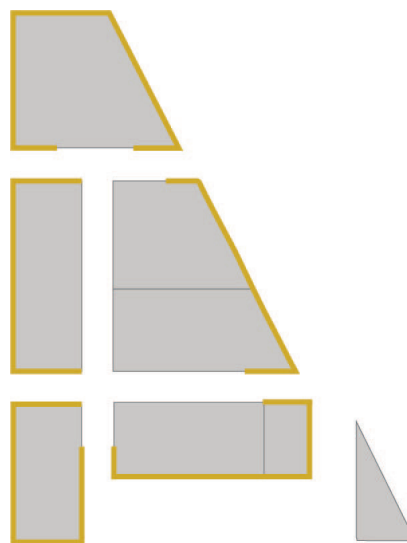
Steenachtig materiaal  
- 60cm - in grijs tint



#### 2) Uitstraling naar omgeving - Randen

##### PLINT

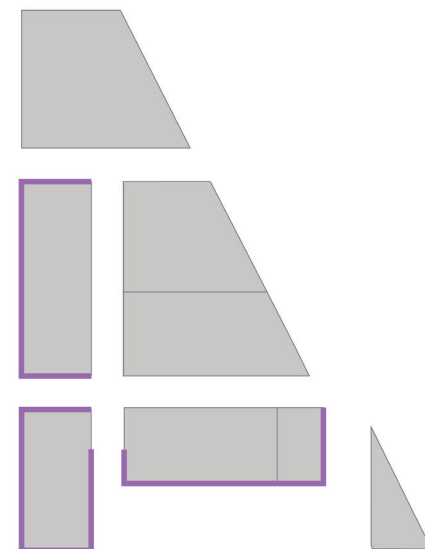
Steenachtig materiaal



#### 3) Stedelijke plekken - Zones

##### GEVEL

Steenachtig materiaal, zorgvuldige detaillering  
- min. 60% van de gesloten gevelwand



#### 4. Lijst van gerelateerde documenten

- \* **Stedenbouwkundig Plan** Bedrijvenstrook Zeeburgereiland (2020)
- \* Definitief **Ontwerp Openbare Ruimte** Bedrijvenstrook Zeeburgereiland (2022)

[www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook](http://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook)

- \* **Bestemmingsplan** Zeeburgereiland Bedrijvenstrook (2022)

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

- \* **Welstandsnota** 'De Schoonheid van Amsterdam' (2016)  
Ruimtelijk systeem 9b IJburg en Zeeburgereiland

[www.crk.amsterdam.nl/links-en-downloads](http://www.crk.amsterdam.nl/links-en-downloads)

- \* Handboek **Natuurinclusief bouwen**

[www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/groen/flora-fauna/natuurinclusief](http://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/groen/flora-fauna/natuurinclusief)

- \* Amsterdamse **Klimplantengids**

[www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/groene-stad/groen-gevel](http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/groene-stad/groen-gevel)