

Eiland Van Speyk Vlaardingen

Beeldkwaliteitplan
september 2023



Ramboult

Het Eiland van Speyk is een uniek gebied in de stad. De naburige Koningin Wilhelminahaven en Buitenhaven met de diverse monumentale en beeldbepalende panden en de ligging aan de Nieuwe Maas geven het gebied een bijzondere kwaliteit. Het kleinstedelijke havenkarakter en de open ligging aan de rivier zijn uitgangspunt voor de inrichting en architectuur van de toekomstige woonbuurt.

De Gebiedsvisie Rivierzone Vlaardingen (september 2020) vraagt om per deelgebied een eigen beeldkwaliteit te ontwikkelen, waarbij de relatie met de geschiedenis (vanwege de ligging in of aan de rand van het beschermd stadsgezicht) van belang is.

Eiland Van Speyk Vlaardingen

Beeldkwaliteitplan

 Rivierzone 

 VolkerWessels

kroon & de koning



OMA Hoek van Holland B.V.

Doel en proces

Eiland Van Speyk is een planontwikkeling van het Consortium Rivierzone Vlaardingen. Hiervoor is, afgestemd op de Gebiedsvisie voor de Rivierzone, in 2020 een stedenbouwkundig plan vastgesteld op basis waarvan het bestemmingsplan is gemaakt.

Dit beeldkwaliteitplan is een uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan. In het Stedenbouwkundig Plan is ook een schetsontwerp voor de onbebouwde ruimte opgenomen. Gezamenlijk vormen ze de basis voor dit toetsingskader voor de architectonische en landschappelijke uitwerking van het plan.

Het beeldkwaliteitplan leest het beste na raadpleging van het Stedenbouwkundig Plan.

Vooruitlopend op de uitvoering in bouwplannen is het voorliggende beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin legt de initiatiefnemer de criteria voor waarmee de planuitwerking door verschillende architecten ter hand kan worden genomen. Het beeldkwaliteitplan dient daarnaast als toetsingskader voor de welstandscommissie. Er is advies gevraagd aan de welstandscommissie; het advies van 12 juli 2023 is verwerkt in de voorliggende versie.

De welstandscommissie toetst alle ontwerpen 'in de geest van de beoogde identiteit' aan het doel van welstandszorg, de opgestelde regels van dit beeldkwaliteitplan zijn daarbij richtlijnen voor het gesprek. De indiener wordt verzocht helder positie te kiezen ten aanzien van het architectonisch concept, passend binnen de gestelde regels voor beeldkwaliteit. De Commissie toetst de aanvragen aan de regels uit dit beeldkwaliteitplan.

Binnen het kader van de regels zijn afwijkingen mogelijk bij innoverende initiatieven. Het streven is een gebiedsontwikkeling die gericht is op een duurzame architectonische kwaliteit. Met intensieve stedenbouwkundige planbegeleiding kan ruimte worden geboden aan verbetering en uitzondering.



*Disclaimer:

Foto's en verbeeldingen in dit beeldkwaliteitplan vormen enkel impressies. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

Relatie met Welstand

In oktober 2012 heeft de gemeente Vlaardingen het huidige welstandsbeleid vastgesteld. In de welstandsnota wordt vrijheid gegeven aan particulier initiatief binnen de bestaande woonomgeving, maar wordt ook de relatie gelegd met het erfgoedbeleid van de gemeente. Voor verschillende gebieden gelden verschillende criteria. In de welstandsnota is het Eiland van Speyk onderdeel van het deelgebied Koningin Wilhelminahaven.

Het Eiland van Speyk ligt in zijn geheel in het beschermd stadsgezicht van Vlaardingen. Op het Eiland van Speyk is dan ook sprake van een beschermd welstandsniveau. De waarde van het gebied is gelegen in het stedelijk weefsel met het kleinschalige afwisselende beeld van de straatwanden. Een groot aantal panden is door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een stenige, waterrijke omgeving gezien vanuit de openbare ruimte. Bij wijzigingen, zoals de invulling van een deel van de haven, blijft de gevellijn van historische bebouwing behouden, terwijl daarachter meer vrijheid mogelijk is in de invulling. Hierbij wordt aandacht geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

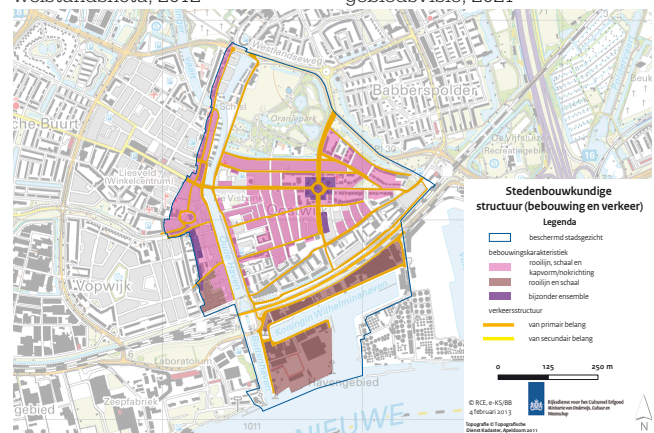
Deze welstandsparagraaf Eiland van Speyk is een uitwerking van het beleid zoals vastgelegd in de Vlaardingse welstandsnota.



welstandsnota, 2012



gebiedsvisie, 2021



beschermd stadsgezicht

Ruimtelijk beeld

Eiland van Speyk krijgt vorm als een groot bouwblok met een landschappelijk binnenterrein dat is gelegen op de parkeergarage. Het bouwblok is opgebouwd uit een onderlaag van verschillende panden, bevat een zestal torens van verschillende hoogte, en reageert nadrukkelijk op de vier verschillende zijden. De bouwhoogte varieert in de eerste lijn tussen vier en vijf bouwlagen. Elke gevelwand heeft één of meer openingen (poorten) naar het verhoogd gelegen binnenterrein bovenop de parkeergarage.

De bebouwing voegt vier nieuw gedefinieerde gevelwanden toe. De westelijke rooilijn volgt de historische gevellijn van de Oosthavenkade, waarmee de witte villa in een nieuwe gevelrij wordt opgenomen. De oostelijke rooilijn is bepaald op de bestaande en toekomstige bebouwingswand aan de Waterleidingstraat richting de Koningin Wilhelminahaven. De noordelijke rooilijn is bepaald door een gewenst ruimtelijk profiel in de Waterleidingstraat die vergroening toelaat en de bestaande gebouwen meer ruimte geeft. De zuidelijke rooilijn is afgestemd op de maat van het park aan de rivier.

De bebouwing voegt zich in de omgeving en bouwt voort op het kadekarakter en de dynamiek van de rivier. Deze is robuust, stoer en sculpturaal vormgegeven. Vanwege de hoogwaterproblematiek kunnen zich geen primaire woonruimtes of andere gevoelige bestemmingen bevinden op straatniveau. Ook de alzijdige geluidproblematiek is bepalend voor de architectonische expressie, in de vorm van afgesloten erkers en buitenruimtes, dove gevels en gevelschermen en extra geluidwering in de gevelopzet aan de openbare zijde. Bij de torens is de geluidproblematiek alzijdig; bij de bebouwing tot 5 bouwlagen is het binnenterrein geluidsluw.

De Oosthavenkade krijgt met compacte appartementengebouwen op de beide hoeken, en met duidelijk herkenbare kadewoningen ernaast, een nieuwe gevelwand van vier tot vijf bouwlagen. De witte villa is in de rooilijn opgenomen, maar springt er door de witte tint, de hoogte en de typologie als een "special" tussenuit.

De bebouwing langs de Waterleidingstraat bestaat uit appartementengebouwen met een plint (entreelaag) met voorzieningen, werkruimten, techniek, fietsenstallingen en gebouwentrees. De gevel wordt onderbroken

door twee openingen naar het verhoogd gelegen binnenterrein. De gevelwand wordt in verschillende architectonische eenheden vormgegeven om aan te sluiten op de korrelgrootte van de bebouwing aan de overzijde van de straat en rondom de Koningin Wilhelminahaven. De iets teruggelegen hoogbouw die op drie plekken verrijst boven de gevelwand voegt een extra derde dimensie aan het ensemble toe.

De onderbouw van het complex aan de rivier sluit in beeldkwaliteit aan op de bebouwingsrand langs de Waterleidingstraat. De gevels aan het park op het binnenterrein zijn open, rijk voorzien van balkons en buitenruimtes, en bevatten groen op de gevels.

In de tweede lijn bevinden zich zes appartemententorens van verschillende hoogte, die aan de binnenzijde over de onderlaag vallen en hier tot de binnentuin reiken. De hoogbouw heeft een afwijkend, abstracter en meer transparant gevelbeeld dat is gericht op het weidse uitzicht.

Openbare ruimte en landschap binnenterrein

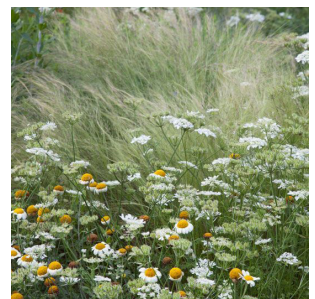
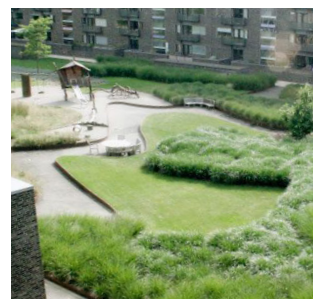
De robuuste en stoere vormgeving van de openbare ruimte vormt de sterkste referentie naar het bedrijvige verleden van het Schiereiland en de naburige Koningin Wilhelminahaven. In aansluiting op de havenbekkens en kades wordt de openbare ruimte stenig gematerialiseerd met in bestrating en meubilair verwijzingen naar het visserij- en industriële verleden. De Waterleidingstraat bevat robuuste bomerijen. Richting de Nieuwe Maas worden de ruimtes weidser. De oever van de Nieuwe Maas is gericht op recreatie, maar is ook relatief leeg en ruig vormgegeven: een plek om uit te waaien.

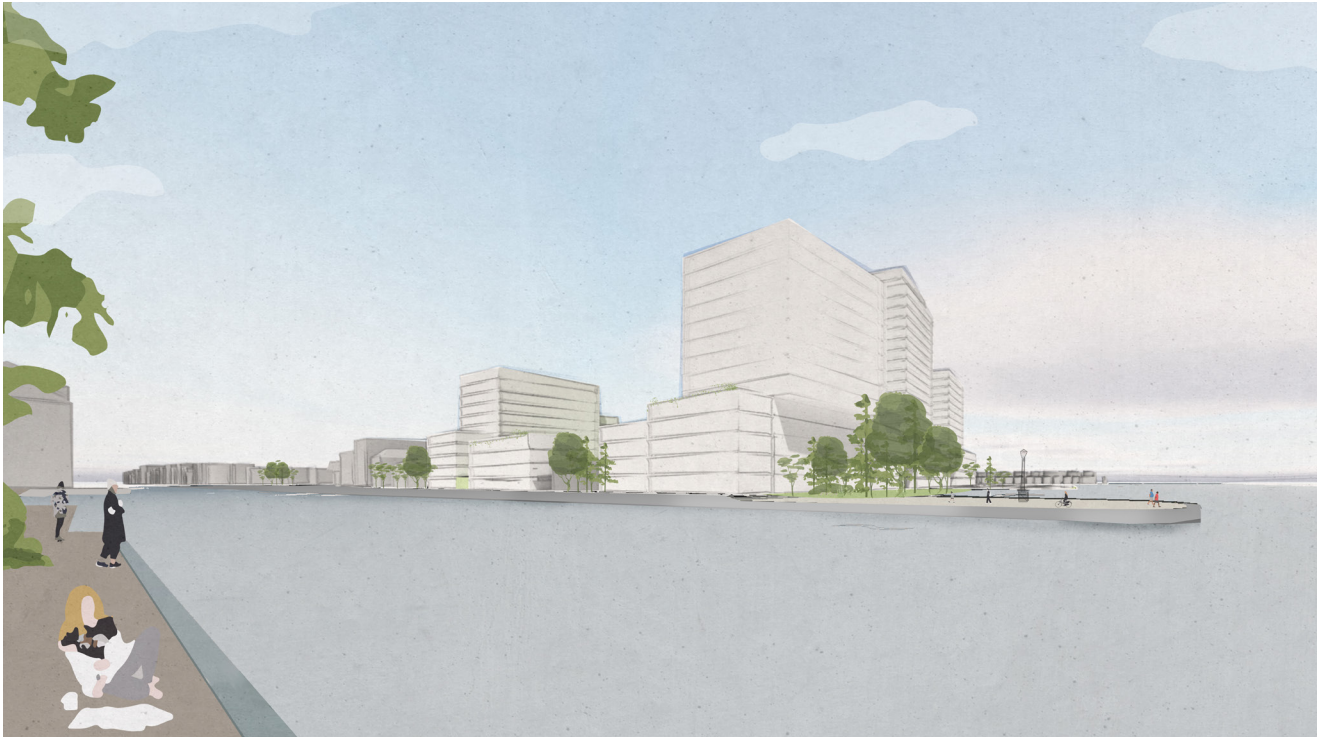
Het landschap in het binnenterrein is juist stil, wind- en geluidsluw en wordt ingericht met zachte beplanting met hoge ecologische waarden. Hier is een hoge verblijfskwaliteit; het is de belangrijkste ontmoetingsplek voor de bewoners. Het daklandschap en is ruim genoeg voor een afwisseling van rust en reuring, spel en sport, gezamenlijke activiteiten en natuurbeleving. Dit uit zich ook in de relatie tussen het landschap en de architectuur van de gebouwen die eraan grenzen; de gevels zijn opener en de grens tussen binnen en buiten mag hier vervagen. De tuin van de witte villa wordt doorgezet in het binnenterrein.

Beelden uit het stedenbouwkundig plan



Referentiebeelden landschap

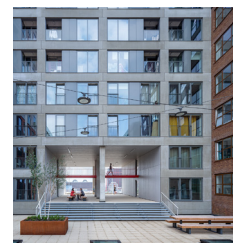
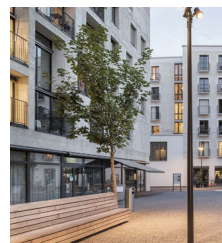
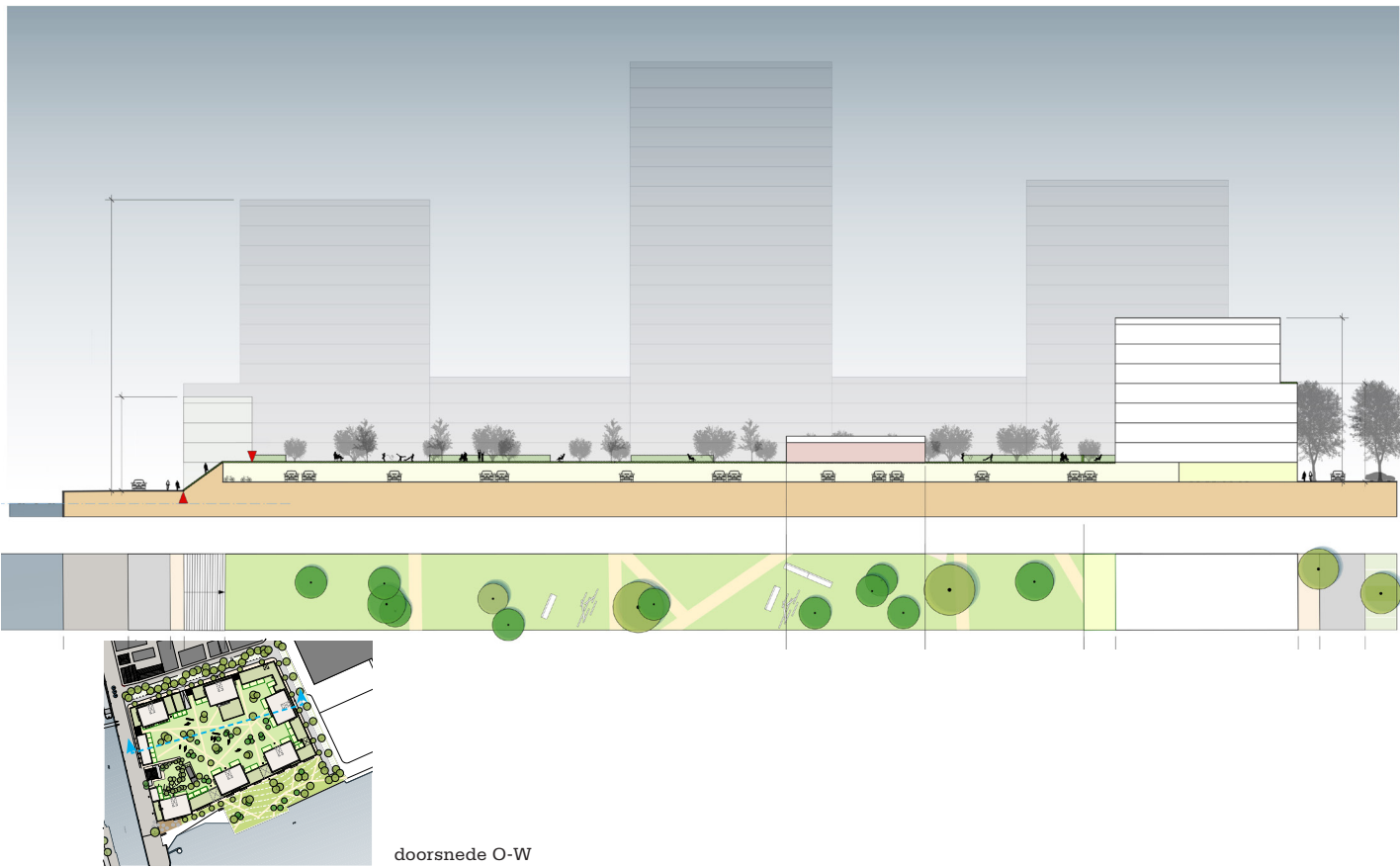
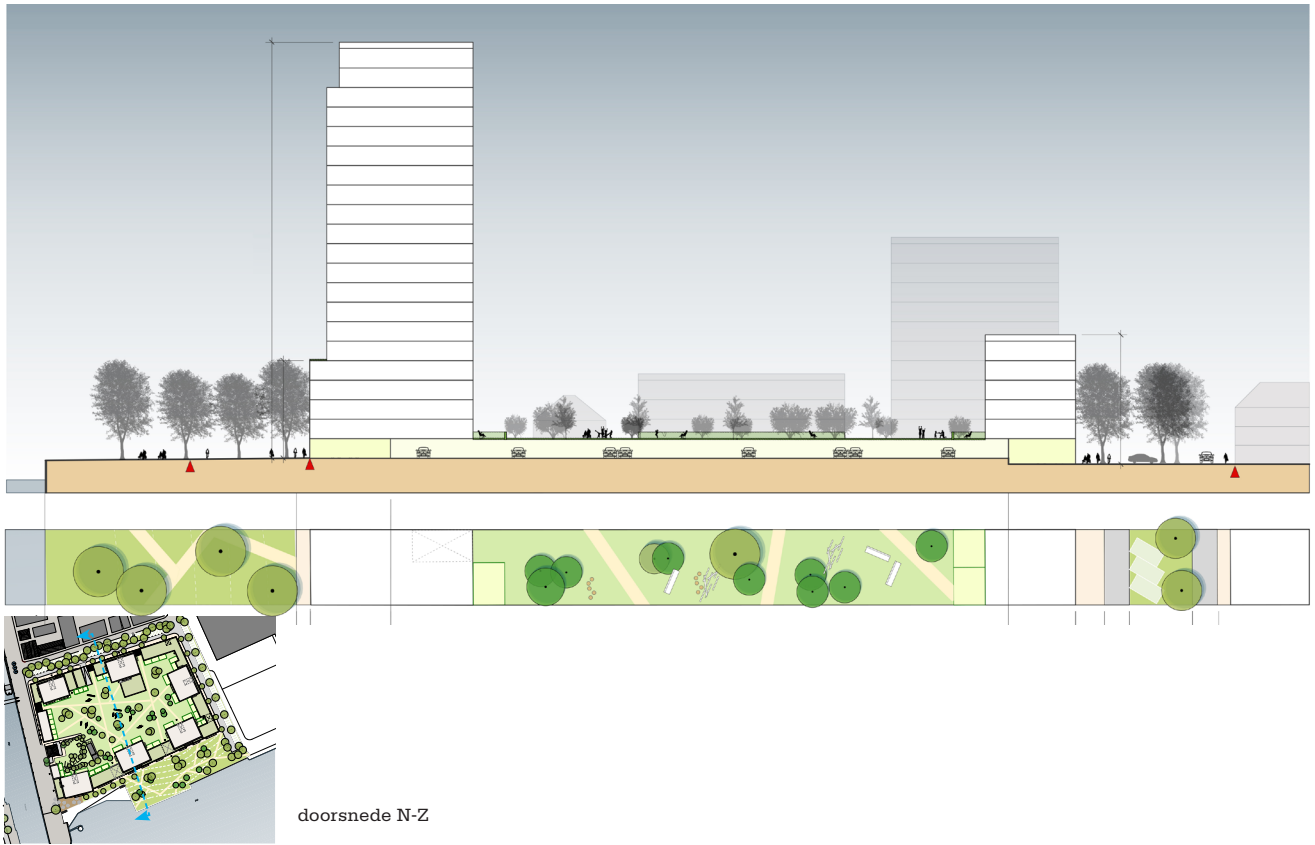




Ooghoogte vanuit Westhavenkade



Ooghoogte vanuit Westhavenkade



Fietsparkeren in de plint

Levendige plint

Variatie in de plint

Samenhang plint-landschap

Entreegebied is herkenbaar

Ruimte voor ontmoeting

Criteria voor de architectonische uitwerking

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen toetsingscriteria (zwart) en ambities die meegegeven worden voor de uitwerking (blauw).

Relatie bestaande en nieuwe bebouwing

1. De bestaande waardevolle witte villa wordt ingepast. Aanpassingen aan de witte villa worden beoordeeld vanuit de bestaande kwaliteit van het gebouw. Een cultuurhistorische verkenning dient ter onderbouwing van de keuzes.
2. De bestaande omgeving (gebouwen en ruimtes) van het havengebied is het referentiekader voor schaal en maat van gebouwen. Aansluitend op de witte villa is de korrel van een pand het kleinst, aan de oostzijde (tegenover Kreber) het grootst.
3. De bebouwing voegt zich qua ritme en materialisering in de omgeving en bouwt voort op het haven- en kadekarakter en de dynamiek van de rivier.
4. Er wordt niet gevraagd om historiserende bebouwing te ontwerpen, maar om te ontwerpen met respect voor de havengeschiedenis.

Volumes

1. De volumes hebben een 'kloeke' vorm: in de hoofdvorm orthogonaal met rechte hoeken. De gebouwen hebben gedefinieerde hoeken aan alle zijden en overwegend platte daken.
2. Volumes hebben een alzijdige uitstraling, met levendige functies gesitueerd aan alle kanten en nadrukkelijk geen achterkanten. De gebouwen zijn zowel vanuit het binnenterrein als vanuit de straten toegankelijk.
3. De grotere bouwblokken in de onderbouw worden opgedeeld in panden, waarbij de maatvoering van het stedenbouwkundig plan gevolgd wordt. Toren/ accent, onderbouw en plint vormen per pand één architectonisch geheel. Per pand varieert de daklijn in hoogte van de dakbeëindiging.
4. De volumes van de bovenbouw dienen bij te dragen aan een prettig microklimaat op maaiveld. De volumes van de hoogbouw worden teruggezet om setbacks te creëren.

Gevels

1. Er wordt gebruik gemaakt van tijdloze, robuuste, natuurlijke en duurzaam verouderende materialisering.
2. De gevels hebben voldoende profilering. Vlakke gevels zijn ongewenst, er wordt diepte in de negges gevraagd. De profilering verhoudt zich goed tot de maat van het gebouw.

3. Het ontwerp van gevels zet in op het maximaliseren van de relatie tussen binnen en buiten. Elke aan de gevel gelegen verblijfsruimte heeft een zo groot mogelijk te openen deel.
4. Geluidwerende maatregelen worden zoveel mogelijk integraal in het gebouwontwerp meegenomen, zoals wintertuinen, geluidwerende ramen of een gesloten galerij aan de geluidbelaste zijde (afhankelijk van de typologie). Een galerij is onderdeel van de gebouwmassa en heeft dus altijd een gevel.
5. **Optimale oriëntatie op zonlicht; hierdoor is voorzien dat gevels op subtiele wijze een verschil krijgen gezien hun verschillende oriëntatie, nadrukkelijk met behoud van de coherente behandeling en alzijdige uitstraling.**

Onderbouw

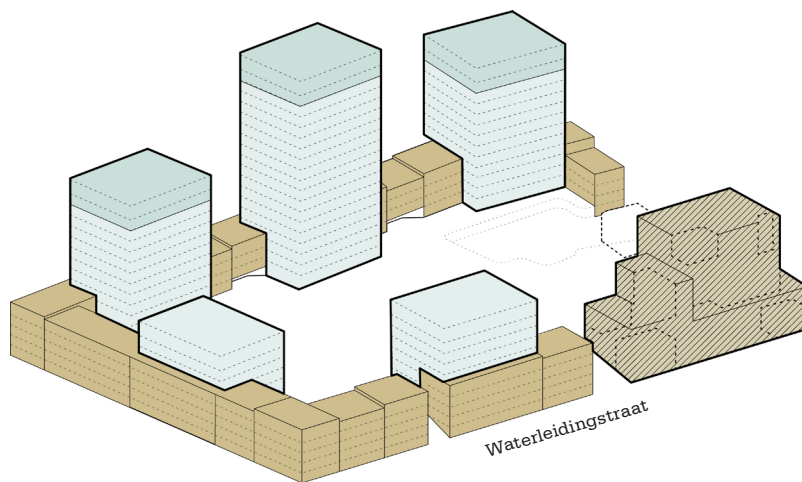
1. In de onderbouw heeft elk 'pand' een eigen materiaal, met voldoende onderscheid in toon en structuur ten opzichte van naastgelegen panden. Hierbij zijn twee dezelfde materialen met een andere kleur, verband, textuur/afwerking of profilering ook toegestaan. De materiaalkeuze bevindt zich binnen de bandbreedte zoals weergegeven in deze beeldkwaliteitsparagraaf.
2. De gevels aan de openbare zijde zijn robuust met voldoende dieptewerking en eigenschaduw. Gevelopeningen worden als heldere uitsparingen in het gevelmateriaal uitgevoerd.
3. De gevels aan het binnenterrein spreken in ritme en materialisering dezelfde taal, maar zijn meer open en transparant. Hier vindt een zachtere overgang plaats tussen binnen en buiten.

Bovenbouw / torens

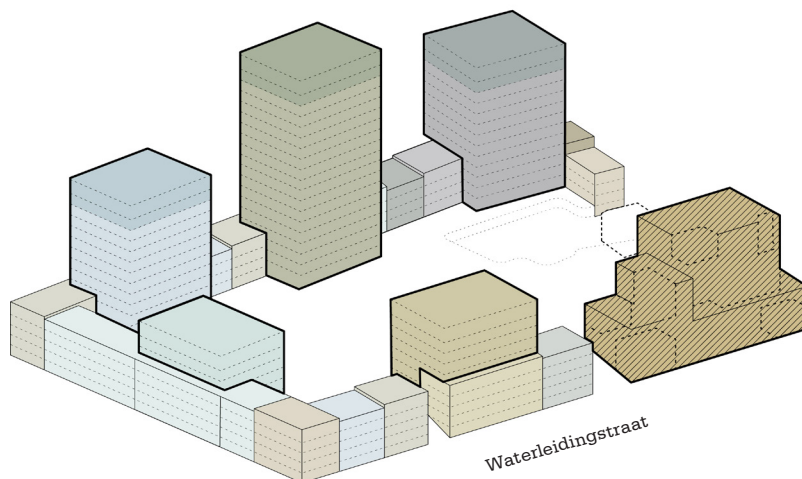
1. In de torens wordt de materialisering van de onderbouw op een abstractere manier doorgezet.
2. De torens mogen meer van elkaar verschillen dan de panden in de onderbouw van elkaar verschillen. Elke toren heeft een eigen herkenbare identiteit binnen de 'familie'.
3. De torens hebben een duidelijk leesbare, orthogonale vorm met uitgesproken hoeken. Waar nodig verheldert een extern gevelgrid deze vorm.
4. De drie hoogste torens hebben een verbijzonderde beëindiging. Deze kan één of twee lagen hoog zijn. Hierin prevaleert een afwijkende, transparante materialisering, en kunnen luifels uitdrukking geven aan de verbijzondering.
5. **De bovenste verdieping van alle torens heeft bij voorkeur een hogere verdiepingshoogte.**



Bestaande bebouwing omgeving



Schema links: onderscheid tussen onderbouw en bovenbouw (torens) met in de drie hoogste torens de beëindiging aangegeven. Gebouw A voegt zich als geheel naar de omgeving.



Schema links: kleur en materialisering verschilt per pand. In de torens worden deze doorgezet (toren en onderbouw vormen één geheel). De torens mogen een eigen identiteit hebben binnen de familie.

6. Gebouw A voegt zich als geheel naar de omgeving en mag als geheel (onderbouw en bovenbouw) benaderd worden als special.

Plinten en begane grond

1. De plinten dienen zo levendig mogelijk te zijn, met maximale interactie met de straat. Dus zo veel mogelijk te openen delen (zowel ramen als deuren) en mee-ontworpen onderdelen (als bijvoorbeeld geïntegreerde bankjes bij ramen). Functies als fietsenstallingen of techniek hebben gelijkwaardig ontworpen gevels.
2. De adreszijde van de woningen, zowel de panden als de torens, ligt aan de openbare (buiten)zijde. Elke woning heeft hiernaast altijd, direct of via de entreehal, een toegang tot het binnenterrein.
3. In de onderbouw krijgt elk pand zijn eigen entree. Hybride vormen, waarbij twee panden dezelfde entree gebruiken, zijn mogelijk. Entreehallen hebben altijd een toegang vanaf de straat en een toegang op de eerste verdieping naar de binnentuin.
4. De plinten hebben een flexibele indeling en overbruggen het hoogteverschil tussen de openbare ruimte en de eerste volledige woonlaag (op circa 6.80 meter +NAP hoogte).
5. De plinten worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als de rest van de gevel.
6. Afval, logistiek, fietsparkeren en de ingangen naar de parkeergarage en de fietstallingen worden gebouwd opgelost. Techniek wordt in de gevel geïntegreerd.
7. Entrees en lobby's hebben een prettige en sociaal veilige uitstraling. Ze zijn opgenomen in het bouwvolume en hebben een open en transparante zijde richting de publieke ruimte. Het markeren van entrees door verrijkingen in het gevelmateriaal of een kleine insprinking wordt toegejuicht. Hierbij is bijzondere aandacht voor verlichting gewenst.
8. Aan de Oosthavenkade en het westelijk deel van de Waterleidingstraat heeft de plint een publieke uitstraling door een strategische programmering van functies (horeca, dienstverlening).
9. [Vergroening of toepassing van verticale beplanting in de plint is welkom.](#)
10. [Lobby's krijgen een semi-publiek karakter in uitstraling en mogelijk programmering.](#)
11. [Lobby's hebben minimaal één uitnodigende trap, om beweging te stimuleren.](#)

Speciale elementen

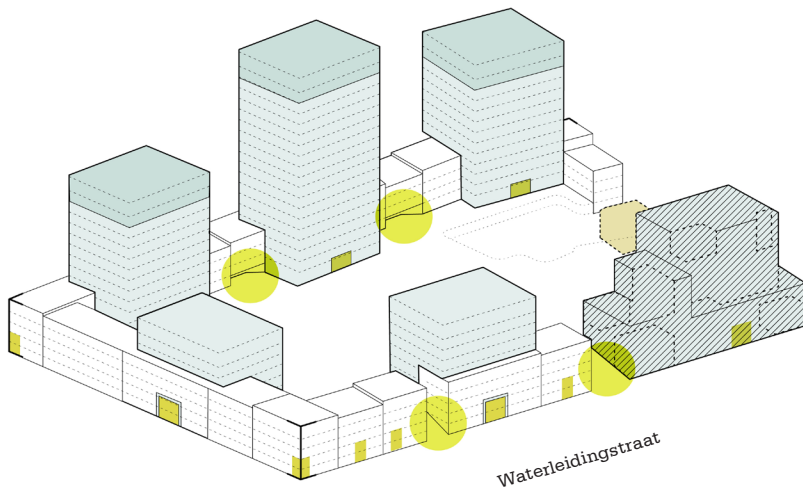
1. Elementen zoals poorten, doorgangen, entreehallen

en hoeken krijgen in het ontwerp extra aandacht en het vergroten de differentiatie en menselijke schaal van het ensemble.

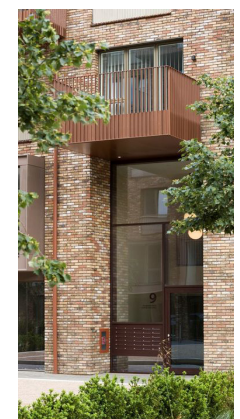
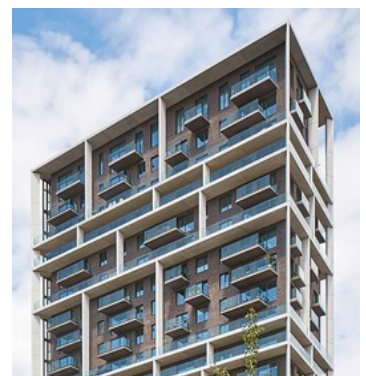
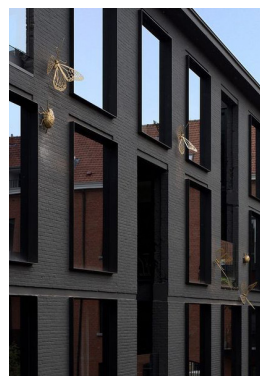
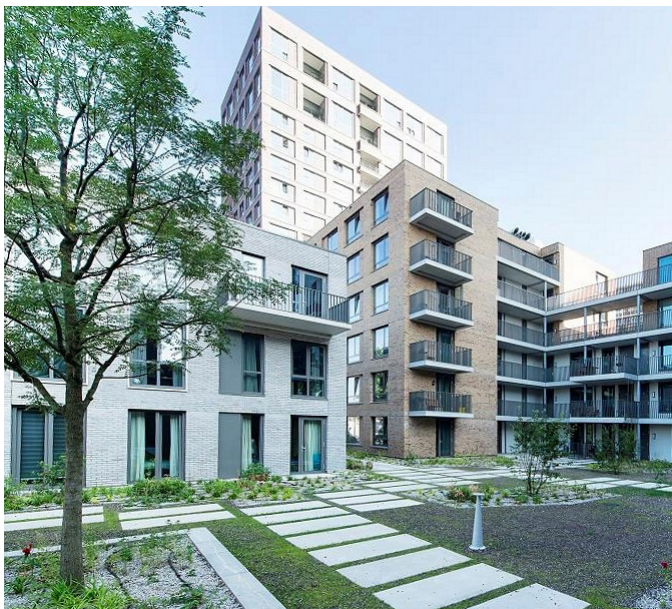
2. De poorten en doorgangen tussen straat en binnengebied zijn vormgegeven als specials in de gevel. Ze voelen ruim, veilig, zorgen voor goede zichtassen en nodigen uit tot binnenlopen.
3. De entreehallen van de panden zijn herkenbaar en transparant. Een zichtrelatie met het achterliggende binnenterrein is wenselijk.
4. De entreehallen van de torens steken aan de straatzijde door de onderbouw; ook dit is een plek waar in de gevel een uitnodigend accent gemaakt wordt.
5. [Hoekpanden mogen als geheel pand een accent zijn wat betreft materialisering, gevelopbouw en ornamentiek.](#)
6. [De identiteit van gebouw en gebied wordt waar mogelijk doorgezet in het interieurontwerp van de entreehallen.](#)

Materiaal en kleurstelling

1. Er wordt gewerkt met een palet van kleuren, die genuanceerd van elkaar verschillen en niet contrasteren. Materialisering en alle kleurgebruik in aardetonen; zie hiervoor het kleurpalet in de bijlage.
2. De gebouwvolumes worden uitgevoerd in steenachtige, natuurlijke en mooi verouderende materialen. Deze hebben een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling. Door te werken met steenachtige materialen ontstaat er samenhang in het gebied. De gebouwen hebben één hoofdmateriaal en benadrukken hiermee dezijdige uitstraling.
3. In de torens wordt in principe de materialisering van de onderbouw doorgezet. Wel zijn deze abstracter vormgegeven, bijvoorbeeld door een meer abstracte verwerking van hetzelfde materiaal of de toevoeging van een ander bijpassend gevelmateriaal of het inkapselen in een gevelgrid.
4. Naastgelegen gebouwen worden op elkaar afgestemd en hebben een genuanceerde differentiatie door variatie in materiaal, textuur of kleurgebruik. Verschillen worden subtiel benadrukt door te variëren in kleur en of materiaal, grootte en ritmiek van de raamopeningen en type van de privé-buitenruimten.
5. De gevels worden gekenmerkt door een ruimtelijke opbouw met voldoende dieptewerking. Vlakke gevels worden voorkomen. De invulling van de dagkanten kan in hetzelfde materiaal als het hoofdmateriaal worden doorgezet, of er kan



Schema links: plekken als speciale accenten: entrees naar zowel de straat als het binnenterrein, poorten en doorgangen, hoeken. De witte villa is een bestaande special.



Referentiebeelden architectuur

worden gewerkt met een subtiel kader in een accentmateriaal of het kozijnmateriaal. Incidenteel kan het glas vlak worden gelegd in de gevel.

6. De gebouwen kenmerken zich door een gelaagde gevelopbouw. Er kan naast het hoofdmateriaal gewerkt worden met een tweede materiaal of een andere textuur van hetzelfde materiaal, bijvoorbeeld om een entree te accentueren.
7. De toegepaste hoofdmaterialen zijn hedendaags, hoogwaardig, tijdloos, en duurzaam. Materialen zijn bijvoorbeeld baksteen, beton, keramiek, natuursteen, hoogwaardig plaatmateriaal, aluminium en staal. De detaillering is geraffineerd, hoogwaardig en consequent.
8. Er wordt zorgvuldig gedetailleerd, zodat vervuiling en veroudering van het gevelmateriaal worden tegengegaan. Bovendien worden materialen vanuit duurzaam oogpunt uitgezocht en op duurzame wijze toegepast. Hierbij kunnen ook hernieuwbare materialen worden toegepast.

Buitenruimtes

1. Balkons worden 'verdeeld' geplaatst, zodat een continu patroon ontstaat en balkons onderdeel vormen van de volumes en parcellering (geen plaatsing boven elkaar in 'strengen', geen aangehangen betonplaten).
2. Voor gebouw A geldt dat buitenruimtes half inpandig worden opgenomen.
3. Hekken en afscherming zijn open, maar hebben voldoende mate van privacy. De hekken zijn een integraal onderdeel van de architectuur en hebben een hoogwaardige uitstraling. Een bijzondere oplossing is nodig voor de keermuren en hekwerken rond de (verdiepte) tuin van de witte villa. Hier is maatwerk nodig.
4. Buitenruimtes zijn hoogwaardig – ze zijn optimaal georiënteerd op de zon, hebben voldoende maat en zijn een verlenging van het interieur – en zijn onderdeel van de kloeke volumes.
5. De appartementen aan het binnenterrein hebben een private tuin waarvan de afscherming mee-ontworpen is als integraal onderdeel van het landschapsontwerp. Hierbij wordt door goed ontwerp het plaatsen van eigen schuttingen en hekwerken voorkomen. De maximale hoogte van een afscheiding is 80cm.

Daken

1. Alle daken worden mee-ontworpen als '5e gevel'.

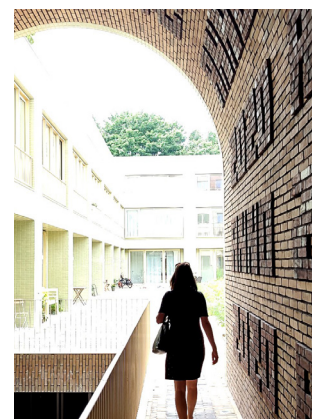
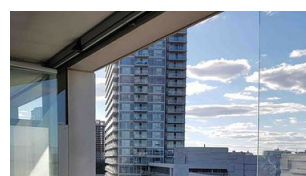
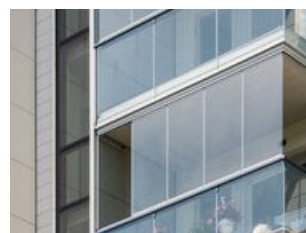
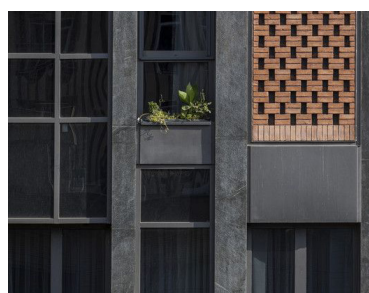
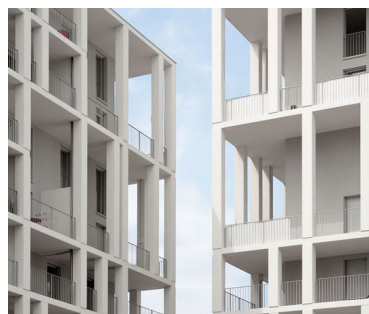
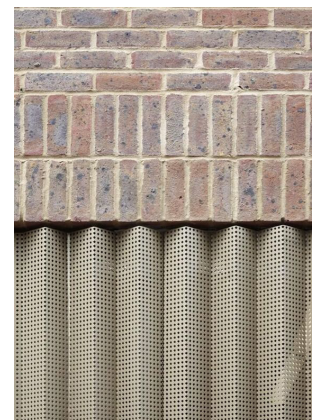
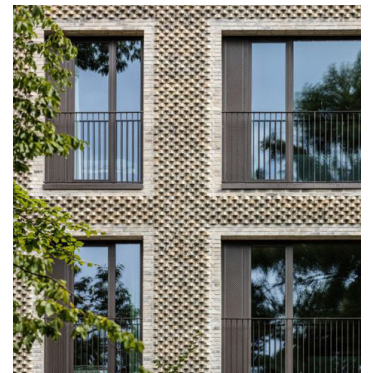
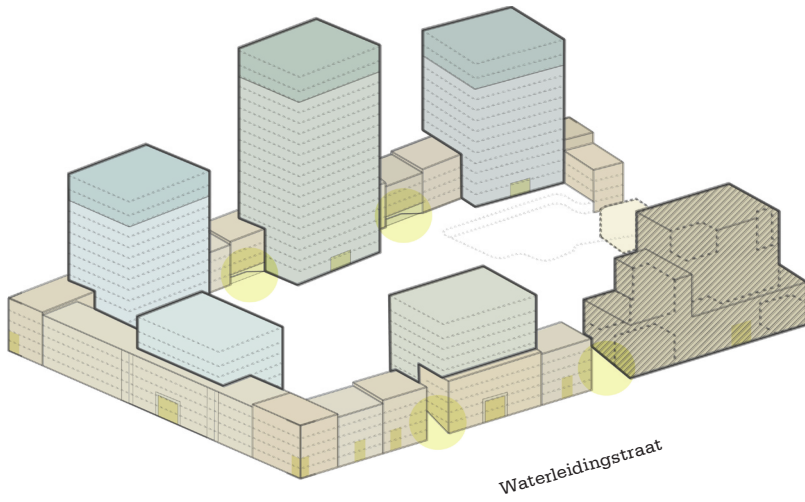
2. De daken zijn overwegend plat om de technische installaties, groenvoorzieningen en PV-panelen te situeren. Industriële kapvormen (zoals shed-daken) kunnen een waardevolle toevoeging vormen.
3. De zichtbare daken op de vijfde bouwlaag worden uitgevoerd als groen dak. Aangrenzende appartementen hebben er een terras.
4. Het merendeel van de daken dient ingezet te worden voor energieproductie. Dit is zo min mogelijk zichtbaar vanaf maaiveld en zoveel mogelijk gecombineerd met groen.
5. Technische installaties op de daken bevinden zich tenminste 2,5 meter vanaf de dakrand.

Gebouwd parkeren en binnengebied

1. De parkeergarage is helder en pragmatisch, maar zorgvuldig vormgegeven als integraal onderdeel van het geheel. De garage voelt prettig en veilig door overzicht, lichtniveau, kleurstelling, toegangen en routes.
2. Constructie en hekwerken zijn leidend. Geen zichtbare technische onderdelen (te integreren in constructie). Specifieke aandacht voor de verlichting.
3. De parkeergarage heeft, behoudens de entree, geen zichtbare gevel aan de openbare ruimte.
4. De hoofdentree voor voetgangers vanuit de garage voert naar de binnentuin. Een verticale koppeling van het landschap is gewenst.
5. Enkele uitsparingen in de garage maken de toetreding van daglicht mogelijk, evenals het plaatsen van enkele grotere bomen in volle grond die het daklandschap verrijken en een prettig microklimaat (schaduw, verkoeling, schuilplaats, verse lucht) bieden.
6. Het interieur van de garage is niet alleen functioneel, maar geeft ook uiting aan het thuiskomen.
7. Eventuele hekwerken op de randen van het garagedak zijn verwant aan de toegepaste hekwerken aan balkons.
8. Het binnenterrein is een (dak)landschap; hiervoor is minimaal een gronddekking van gemiddeld 60cm nodig.
9. Het binnenterrein is minimaal geopend voor publiek van zonsopkomst tot zonsondergang. De hekken bij de poorten en doorgangen zijn zorgvuldig en subtiel vormgegeven.

Duurzame keuzes

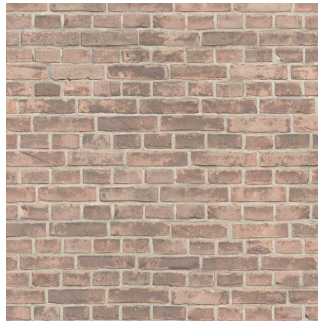
1. Duurzaamheidsmaatregelen zijn een integraal



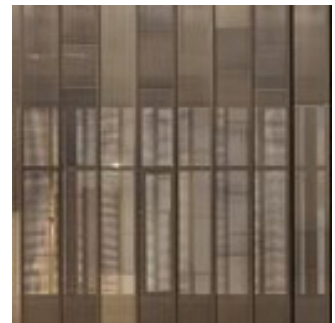
Referentiebeelden architectuur

onderdeel van het gebouwconcept en de architectonische expressie.

2. Gebouwen zijn voorzien van intensief en hoogwaardig groen ten behoeve van natuurinclusief en klimaatadaptief ontwerp, en zijn toegankelijk door middel van daktuinen en individuele en collectieve buitenruimten.
3. De daken van de onderbouw worden voorzien van groene bedekking en waar nodig van waterbuffering (polderdak) met daarboven PV-panelen voor het opwekken van energie.
4. Installaties worden opgelost in de bouwmassa, zijn niet zichtbaar vanaf de straat, en steken niet boven de dakrand uit.



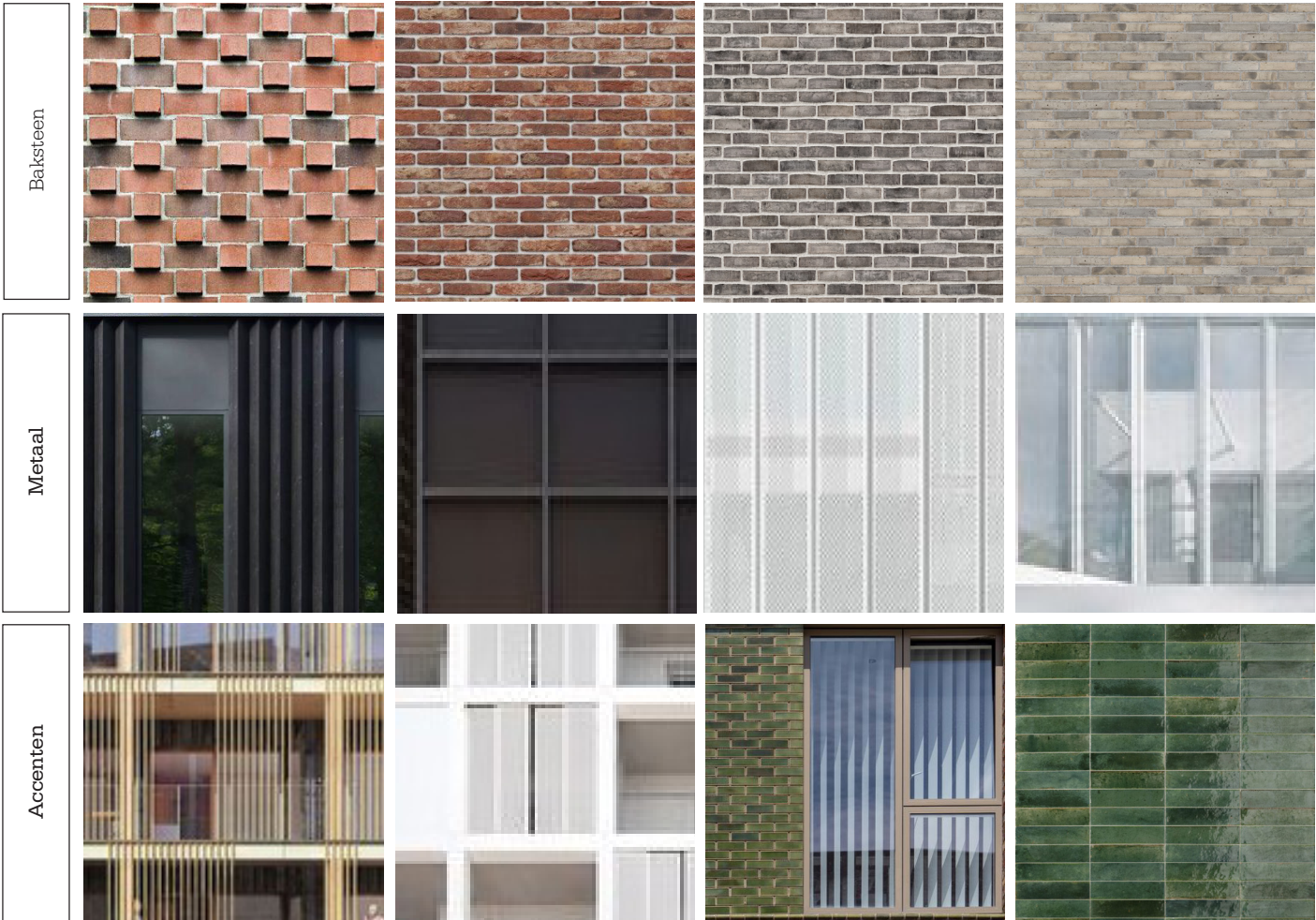
Baksteen



Metaal



Accenten



Criteria voor de uitwerking van het landschap

De onbebouwde ruimte is onderdeel van de planontwikkeling in opdracht van de initiatiefnemer. De inrichting van het aangrenzende deel van de Oosthavenkade volgt de planvorming vanuit de gemeente. De inrichting van de Waterleidingstraat is in profiel en gebruik vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. De inrichting van het park aan de rivier en de daktuin binnen het bouwblok worden getoetst aan de hiernavolgende criteria.

Het landschapsonwerp wordt gelijktijdig met de gebouwonwerpen voorgelegd ter toetsing.

Park aan de rivier

1. Het park kent hoogteverschillen om zo goed mogelijk aan te sluiten op het binnenterrein.
2. Robuuste inrichting passend bij schaal en karakteristiek van de oeverzone.
3. Het park heeft zo veel mogelijk groen in de vorm van boomgroepen, heestervakken, vaste planten en grasvlakken van extensief gemaaid gras. Boomgroepen hebben geen massieve boomkroon om het uitzicht op de rivier en het park te waarborgen.
4. Langs de bebouwing is sprake van een verharde strook die toegankelijk is voor hulpdiensten, mindervaliden en bezoekers van het gebied. Deze verharde ruimte is goed verlicht, in beeld gekoppeld aan de poorten in de bebouwing. In het park zelf is de hoeveelheid verharding beperkt. (Half) verharding, paden in monolithische materialen.
5. Bij de zuidwestelijke entree is een terras ingepast in het park. Het terras sluit aan op de Oosthavenkade, het landhoofd en de hoogwaterkering.
6. In het park is ruimte voor toepassing van beeldende kunst, bij voorkeur verbonden aan meubilair of speelvoorzieningen.
7. Informele, stoere inrichtingselementen. Zitranden en treden van beton of steen langs de oever.

Binnentuin

1. De binnentuin is publiek toegankelijk via meerdere toegangen/poorten. De poorten aan de straatzijden hebben altijd trappen vanwege het hoogteverschil met de omgeving, aan de rivierzijde zijn de hoogteverschillen beperkt. Toegankelijkheid voor mindervaliden aan de Waterleidingstraat wordt bouwkundig opgelost.
2. De poorten worden bij zonsondergang afgesloten met speciaal ontworpen hekken.
3. Er is minimaal 40cm gronddekking op de retentielaag, plaatselijk verhoogd tot 1.0m voor de

aanplant van bomen.

4. De binnentuin heeft een losse, tuinachtige inrichting met afwisseling van schaduwrijke en zonnige plekken.
5. Er zijn collectieve paden van monolithisch materiaal en/of halfverharding, met strakke detailleringen.
6. (Collectieve) plekken langs de gevel (toegangen tot de portieken, terrassen aan collectieve ruimtes) zijn van hout, grootformaat tegels en/of platen in beton of steen.
7. Privé zones zijn mee ontworpen met de architectuur, hebben een groene uitstraling, zijn niet hoger dan 0.8m.
8. De binnentuin is ruim voorzien van bomen, (boom-) heesters, vaste planten en grassen. Er is tenminste één groter grasveld voor spel en ontmoeting.
9. De daktuin heeft een waterbergend vermogen van minimaal 6cm retentie.



Rijnboutt Amsterdam

Moermanskkade 317
1013 BC Amsterdam

T +31 (0)20 530 48 10
info@rijnboutt.nl
rijnboutt.nl

 @rijnboutt

