

URHAHN • STUDIOINEDOTS • NOV 2016

STADSWERF OOSTENBURG

BEELDKWALITEITPLAN

CONCEPT

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Het regisseren van de spontane stad	4
Criteria aan de hand van 4 kernwaarden:	
Eiland	6
Contrastrijke pandenstad	13
Levendig	21
Stoere gebouwen	26

INLEIDING

Oostenburg wordt op een bijzondere manier ontwikkeld: de hoofdlijnen van het ontwerp en het maximale programma liggen vast, daarbinnen is nog veel vrijheid om te komen tot nieuwe ruimtelijke oplossingen. De ambitie is dat hiermee een contrastrijke pandenstad ontstaat met een industrieel karakter, waarbij de industriële monumenten een belangrijk onderdeel van de identiteit vormen. Bij de ontwikkeling is sprake van een grote diversiteit aan bouwende partijen.

Om dit proces in goede banen te leiden wordt door de gemeente een onafhankelijk supervisor aangesteld. De supervisor draagt zorg voor het publiek belang en de samenhang op het eiland met voorliggend beeldkwaliteitplan als instrument. De supervisor werkt met een team van adviseurs.

Vanaf januari 2017 werkt de gemeente Amsterdam niet langer met een welstandscommissie maar met een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Deze commissie toetst de plannen integraal, dat wil zeggen niet alleen op architectuur maar ook op stedenbouw en openbare ruimte inrichting. Voor de openbare ruimte is het Masterplan openbare ruimte vastgesteld, de inrichtingsplannen zullen door de supervisor en CRK worden getoetst. De supervisor draagt zorg voor een goede overdracht aan de CRK en legt aan de CRK zijn advies voor. De CRK zal het advies van de supervisor in principe overnemen als het onderdelen betreft die

tot het vakgebied van de supervisor kunnen worden gerekend. Alleen bij zwaarwegende redenen (ernstige afwijking van het vastgestelde welstandskader) zal de CRK een afwijkend advies geven.

Gezien de monumenten op Oostenburg kan de supervisor zich laten bijstaan door een adviseur van Monumenten & Archeologie. Bij wijzigingen aan erfgoed (monumenten en panden gewaardeerd op waarderingskaarten) brengt de commissie in haar hoedanigheid als monumentencommissie altijd een zelfstandig en onafhankelijk advies uit. Bij monumenten stelt Monumenten en Archeologie als adviseur van de commissie voorafgaand aan de beoordeling van een plan een preadvies op. Voor een soepele procesgang is het daarom wenselijk dat plannen, ook in het geval van monumenten, reeds in de conceptfase aan de commissie ter beoordeling worden voorgelegd.

STADSWERF OOSTENBURG: HET REGISSEREN VAN DE SPONTANE STAD

Stadswerf Oostenburg is een plan dat gericht is op bewoners en ondernemers: een stad ontstaan door de optelsom van initiatieven, net zoals de grachtengordel dat was in de Gouden Eeuw. De openbare ruimte zorgt voor een goede basis waarop kavels worden uitgegeven, daarbinnen is ruimte voor een veelheid aan architectuur. Er wordt een aantal regels gesteld om ervoor te zorgen dat er contrast ontstaat. In het bestemmingsplan zijn de hoofdstructuur van de openbare ruimte en de kades vastgelegd. De rooilijnen zijn vast. Daarbinnen is nog veel vrijheid.

Het beeldkwaliteitplan stelt de belangrijkste regels om te borgen dat een contrastrijke pandenstad ontstaat: een stad opgebouwd uit kavels, waarbij variatie in breedte, hoogte en dakvorm zorgt voor een divers beeld.

Stadswerf Oostenburg is een levendige stad. In het bestemmingsplan is dit geborgd door de mix van wonen en werken. In het beeldkwaliteitplan zijn regels opgenomen om te zorgen voor een levendige plint en gebouwen die op de buitenruimte gericht zijn. Tenslotte is de Stadswerf stoer. Industriële architectuur spreekt tot de verbeelding door de overmaat, de bijzondere dimensies, het ruige randje. Er is ruimte om het anders te doen: extraverte balkons, extra verdiepingshoogte, extra diepe gebouwen. Stoer komt niet alleen tot uitdrukking in de gebouwen, maar ook in de openbare ruimte, waarin ruimte is voor ruiger groen.

De manier waarop kavels worden uitgegeven kan verschillen. Dit is ook bepalend voor de schaal waarin het ontwerp tot stand komt. In het ene geval zal een combinatie van "kavelaspoorten" worden uitgegeven en als geheel uitgewerkt, in het andere geval worden individuele kavels uitgegeven waarin maat en schaal worden vastgelegd en de ontwerprijheid beperkter is. De welstandstoetsing wordt afgestemd op de schaal van het ontwerpvragestuk. Het beeldkwaliteitplan is voor alle opgaven de basis.

De wijze van toetsing gaat uit van intervisie. Hierdoor ontstaat een dialoog tussen bouwer en supervisor. De supervisor kan gemotiveerd afwijken van de principes van het beeldkwaliteitplan als dit in het belang is van de ruimtelijke kwaliteit en past in de geest van het plan.



NIET ZO!



MAAR ZO!

< variatie in breedte
variatie in hoogte >



NIET ZO!



MAAR ZO!

KERNWAARDEN ALS LEIDRAAD VOOR HET BEELDKWALITEITPLAN

In het beeldkwaliteitplan worden de leidende principes voor de bebouwing beschreven. Samen met het bestemmingsplan en het masterplan openbare ruimte vormt het de kaders voor de ontwikkeling van Stadswerf Oostenburg.

Het beeldkwaliteitplan is opgebouwd aan de hand van de vier kernwaarden voor Stadswerf Oostenburg. De kernwaarden werken op alle schaalniveau's, maar er is een hiërarchie te onderscheiden, zie bijgaand schema. Per thema is aangegeven welke elementen essentieel zijn en welke ter inspiratie. De criteria gekoppeld aan eiland, contrastrijke pandenstad en levendig zijn grotendeels essentieel, bij stoere gebouwen is het merendeel indicatief.



EILAND - je komt binnen op het eiland met duidelijke entrees, deels bruggen, aan de kades wordt de relatie met het water gezocht en de werfvloer zorgt voor eenheid.

CONTRASTRIJK - wonen en werken; groot en klein; wijidse kades en intieme binnenwerven; de wereld en buurtgevoel. Gebruik en architectuur zijn divers, mede in relatie tot de bestaande gebouwen en gebruikers op het eiland.

LEVENDIG - gemengd stedelijk gebied, met wonen en werken, waarbij de buitenruimte ook gebruiksruimte is. De werfvloer verbindt binnen en buiten en nodigt uit tot gebruik, plinten zijn actief.

STOER - het industriële werfverleden en het maken is tastbaar op het eiland in de ruige materialen zoals beton, het pioniersgroen en de vloer met hergebruik van materiaal. Het VOC verleden is onzichtbaar, maar wel voelbaar.

De kaarten die gebruikt zijn om locaties aan te duiden geven de mogelijke verkaveling weer en zijn indicatief.

EILAND

Oostenburg is een eiland, al is dat niet overal even goed zichtbaar. In de VOC tijd was het eiland kleiner en had maar één entree, aan de zuidzijde. Door de aanplemping bij de Czaar Peterbuurt is de rand van het eiland minder duidelijk te herkennen. Bij de ontwikkeling is het versterken van het eilandkarakter een belangrijk uitgangspunt.

De Oostelijke eilanden hebben van oudsher ieder een sterk eigen karakter. De stadsvernieuwing heeft het karakter rigoureuus veranderd, maar de verschillen zijn nog steeds duidelijk. Oostenburg heeft een **onderscheidend karakter ten opzichte van de andere Oostelijke eilanden**.

De oorspronkelijke identiteit van het eiland is werken: van de VOC met scheepbouw via de 19de eeuwse industrie tot vandaag met de media in het INIT. Een werkgebied met hoge dichtheid, compact, no-nonsense architectuur, vanuit de functie vormgegeven. Hallen werden uitgebreid en geschakeld naar de behoefte van het bedrijf. Die pragmatische aanpak heeft geleid tot een aantal duidelijke stijlkenmerken die in de beeldkwaliteit tot uitdrukking komen.

De **openbare ruimte** speelt een belangrijke rol: die zorgt voor samenhang op het eiland en een sterke identiteit die zich onderscheidt van de andere eilanden. De kades reageren op de context en maken ieder op hun eigen manier contact met het water. Aan de Wittenburgervaart is het water wijds en diep, hier lagen de grote schepen. De kade is publiek en breed met de blauwe bokken als element van de grote schaal en de industrie. Een verblijfsplek voor

de buurt, stad en wereld. Aan de Oostenburgervaart is het water meer intiem, met kleine verblijfsplekken en nadruk op woonkwaliteit.

Het moment van **binnenkomen op het eiland** wordt gemarkeerd door bruggen en door de muur aan de zijde van de Czaar Peterstraat. Op twee plekken is sprake van een entreegebouw: aan de hoofdentree bij de Czaar Peterstraat en bij de ophaalbrug in de Oostenburgermiddenstraat. De entreegebouwen zijn specifieke types die los staan en een industriële en pakhuisachtige uitstraling hebben. De dakvorm speelt daarbij een belangrijke rol.

De bebouwing is **georiënteerd op het water en de middenstraat**. Voorgevels aan het water zijn afwijkend van zijgevels, de nokrichting staat haaks op het water. De binnenwerven die niet aan het water liggen zorgen voor een rustige kant, maar bieden net als de openbare kades een collectieve kwaliteit.

Vastgelegd in masterplan openbare ruimte:

- Onderscheidend karakter: werkeiland
- Openbare ruimte brengt samenhang

Waarderingsgrondslag:

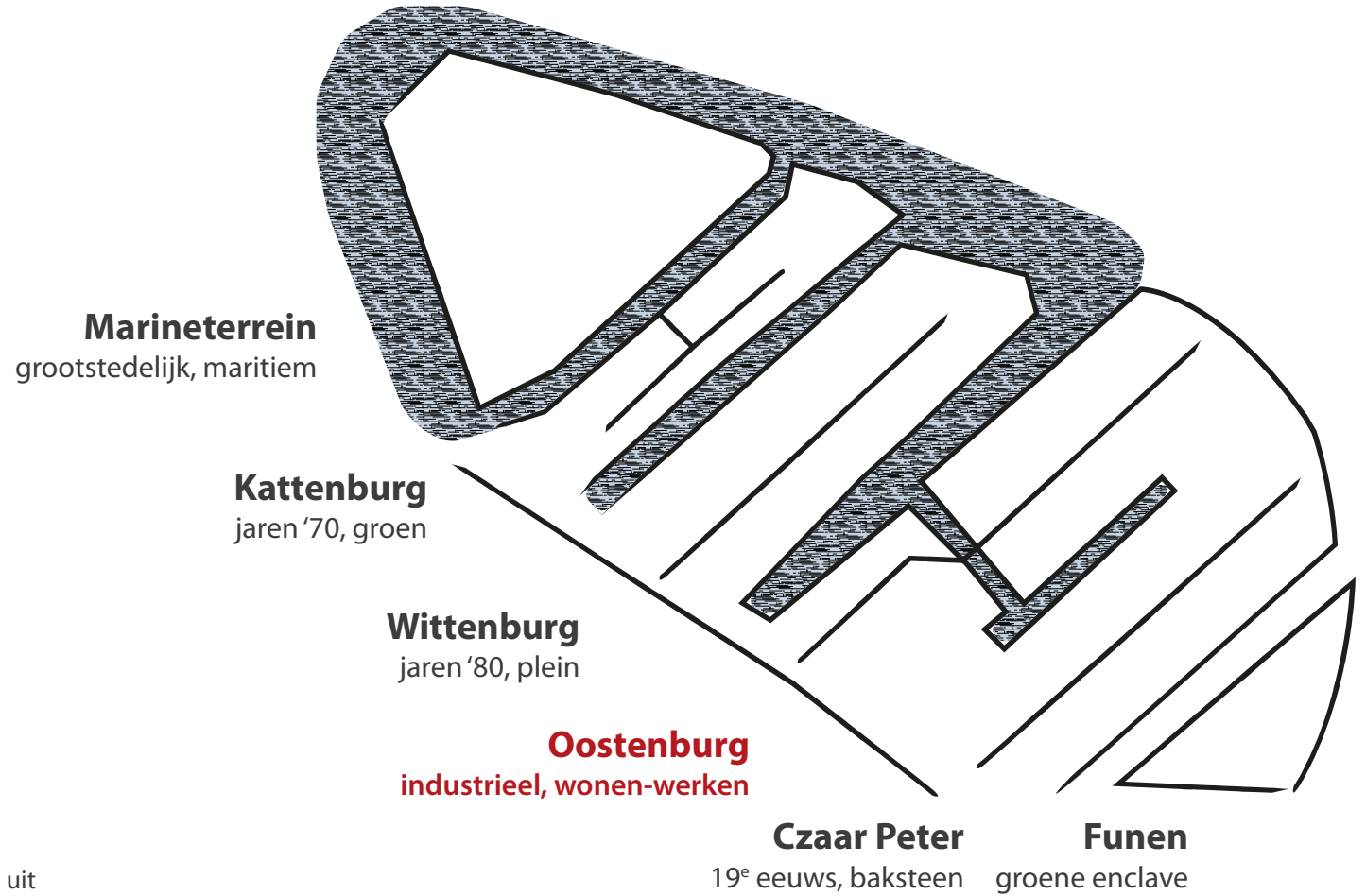
Het principe van het eiland is herkenbaar.

Criteria:

- Toegangen en entreepakhuizen
- Kaveloriëntatie op het water:
Gevelhiërarchie volgt kavelrichting
Nokrichting volgt kavelrichting

EILAND

ONDSCHIEDEND KARAKTER

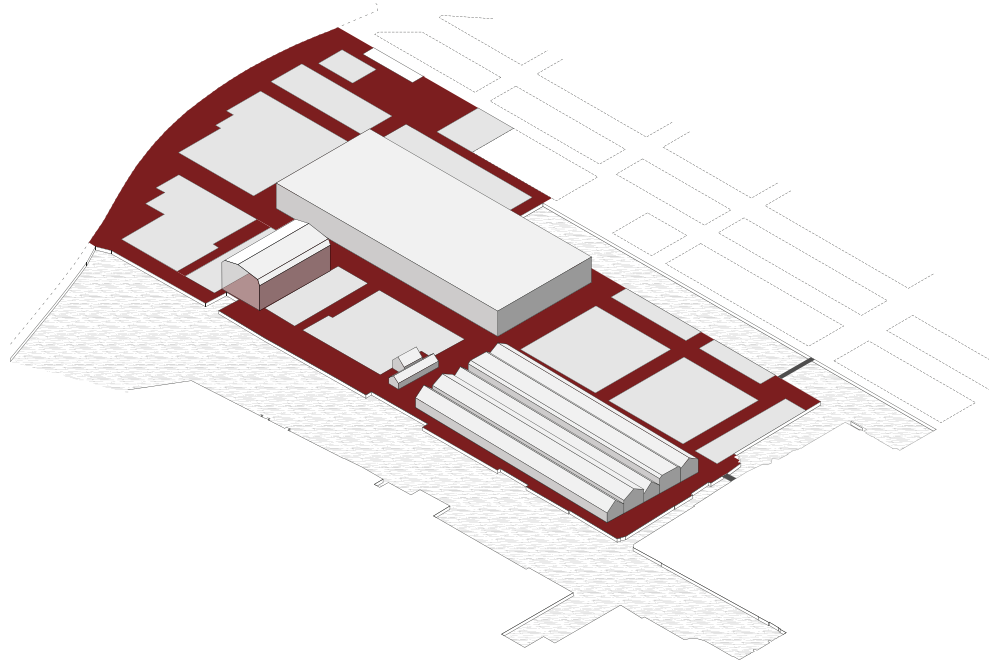


Ieder eiland zijn eigen sfeer:

- Marineterrein, Kattenbrug, Wittenburg en Oostenburg
- Oostenbrug: stoer woon-werk eiland met relictten uit het werkverleden, van VOC tot werkspoor

EILAND

OPENBARE RUIMTE SCHEPT SAMENHANG

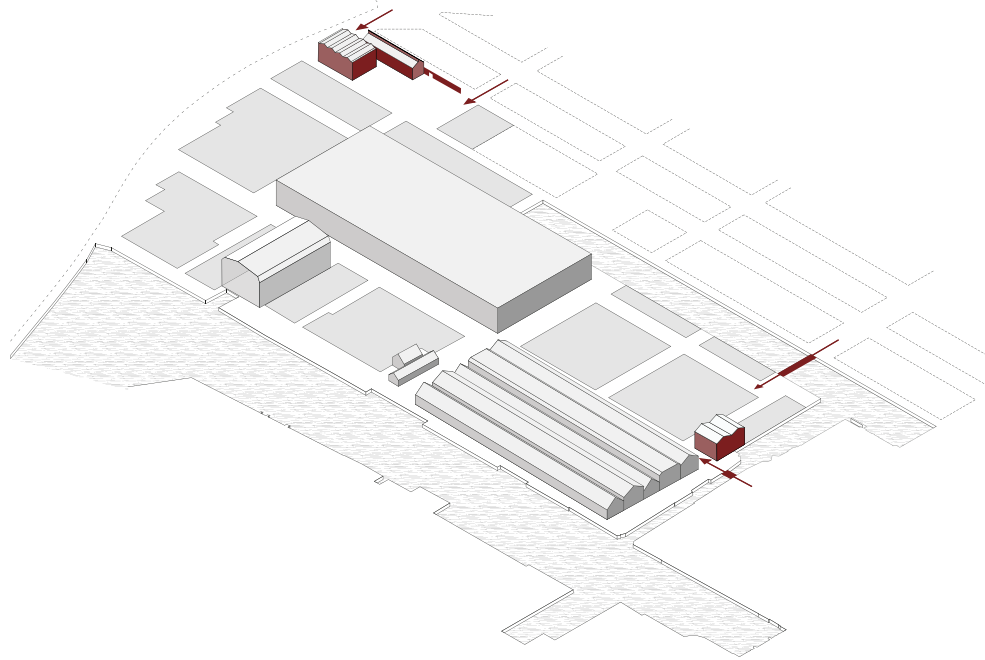


- Werfvloer zorgt voor samenhang en sfeer;
- Stoere inrichting alles op een niveau passend bij industrieverleden;
- Relatie met het water door positionering straten en detaillering kades;
- De werfvloer is vastgelegd in het masterplan openbare ruimte.

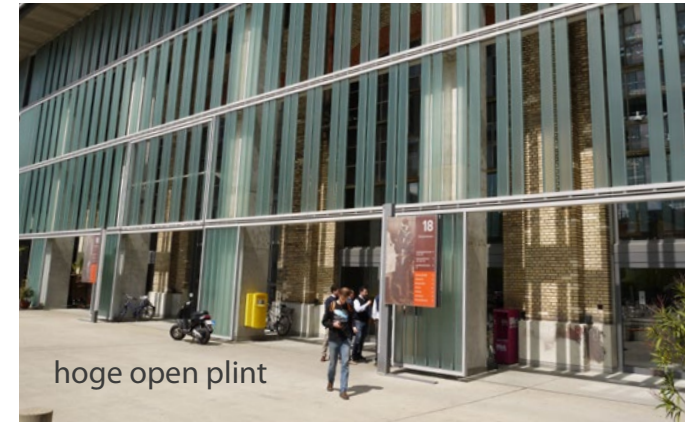


EILAND

TOEGANGEN EN ENTREEPAKHUIZEN

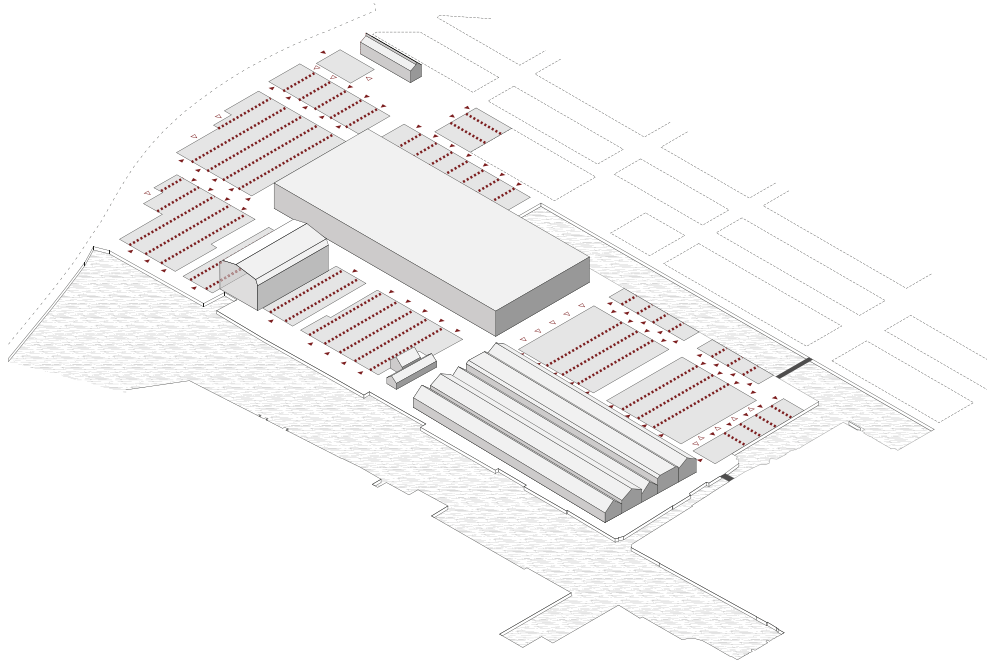


- Herkenbare toegangen tot het eiland door bruggen en poorten
- Kloeke en stoere entreepakhuizen op een prominente plek
- entreegebouwen hebben een hoge open plint en bijzondere dakvorm



EILAND

KAVELRICHTING HAAKS OP HET WATER



- Oriëntatie kavels op het water (zie kaart);
- Van Gendhallen en INIT parallel aan water;
- Hoofdentrees sluiten aan bij de kaveloriëntatie;
- Waar nodig kunnen entrees toegevoegd worden (bv Bontiusplaats en Dijkgracht)
- Bebouwingsstructuur aan de spoorzijde eindigt abrupt op het spoor; dit versterkt oriëntatie op het water;



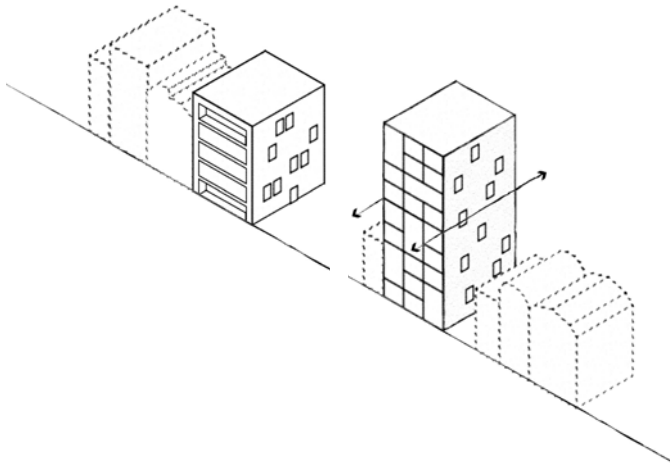
oriëntatie van de industriële hallen



oriëntatie op het (voormalige) water herkenbaar

EILAND

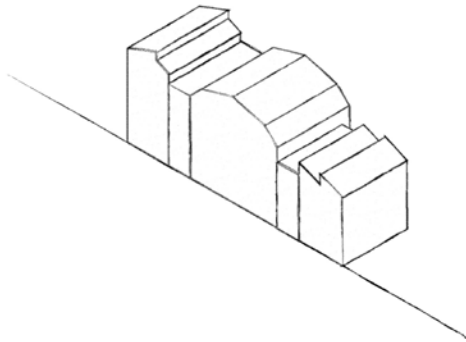
GEVELHIËRARCHIE VOLGT KAVELRICHTING



- Zijgevel is ondergeschikt aan voorgevel
- Hoofdrichting toren sluit aan bij de kavelrichting
- Entrees primair in de voorgevel
- Middelen om de hoofdrichting te bepalen: massa, verschil in gevel, type balkons

EILAND

NOKRICHTING VOLGT KAVELRICHTING



Bijzondere beëindiging toren:
geen kap, wel industrieel



Sheddaken en flauwe kappen haaks op de straat

- Nokrichting volgt kavelrichting, haaks op het water
- Variatie aan industriële dakvormen
- torens krijgen een goede beëindiging passend bij de maat en schaal van het gebouw

CONTRASTRIJKE PANDENSTAD

De industriële bebouwing op het eiland werd gekenmerkt door de grote schaal, het contrast tussen de hallen en de naastgelegen woonbebouwing. De van Gendthallen (Rijksmonument), het INIT en de Werkspoorhal (gemeentelijk monument) zijn hier voorbeelden van. De grote schaal is imposant, maar mist de menselijke maat. Juist het **contrast tussen groot en klein** maakt zichtbaar hoe groot de oorspronkelijke hallen zijn. Het plan wordt kavelgewijs ontwikkeld.

KAVELGEWIJS

Een kavel is een aaneengesloten stuk grond waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. De kavelbreedte is gekoppeld aan de hoofdorïëntatie van de kavels zoals beschreven op bladzijde 9. De diepte van de kavel is vrij.

SAMENHANG EN EENVOUD

In de traditie van de industriële bouw staan panden **schouder aan schouder**. Samengestelde gebouwen zoals de van Gendthallen laten zien dat daarmee interessante volumes ontstaan, geen losse iconen. Torens staan niet vrij, maar naast andere panden. Ook de werkspoorhal die nu los op het eiland staat wordt in de toekomst weer opgenomen in de bebouwing.

De **rooilijnen** aan de straten zijn vast: ook de industriële bebouwing stond in één lijn. De aansluiting op de openbare ruimte is daarmee helder. Aan de Dijkgracht

eindigt de bebouwing abrupt, passend bij de maat van de panden. Er is dus geen sprake van een glooiende lijn, maar van een vertandde rand.

CONTRASTRIJK

Door middel van kavelbreedte, hoogte en kapvorm wordt een gevarieerd beeld gecreëerd met contrasten tussen groot en klein.

In het bestemmingsplan is de maximale **breedte van de kavels** vastgelegd. Binnen ieder bouwveld wordt gezocht naar variatie in kavelbreedte.

Om te zorgen voor variatie in hoogte bestaat ieder **aaneengesloten deel uit tenminste drie verschillende bouwhoogtes**, exclusief de torens. De variatie wordt groter als een laag pand direct naast een toren of tussen twee hogere panden staat. Bovendien geeft dit licht en lucht in het plan. Aan de VOC kade en de Oostenburgermiddenstraat zijn hoogtesprongen tenminste 2 lagen. Aan de Titsinghkade en de Lijnbaan zijn hoogtesprongen van 1 laag zijn hier voldoende. Daarnaast kan gewerkt worden met variatie in verdiepingshoogte.

Met name aan de waterkant en aan de hoofdinfrastructuur wordt **variatie in kapvormen** gevraagd. De kappen vallen binnen de maximale bouwhoogte en de nokrichting sluit aan bij

de kavelrichting, haaks op het water. Ook de entreegebouwen hebben een bijzondere dakvorm. De variatie in korrelgrootte en bouwhoogte levert diversiteit. Om daarnaast de nodige rust in te bouwen zijn panden **staand**. De maximale bouwhoogte is hoger dan de maximale kavelbreedte.

Vastgelegd in bestemmingsplan:

- Minimale en maximale kavelbreedte

Waarderingsgrondslag:

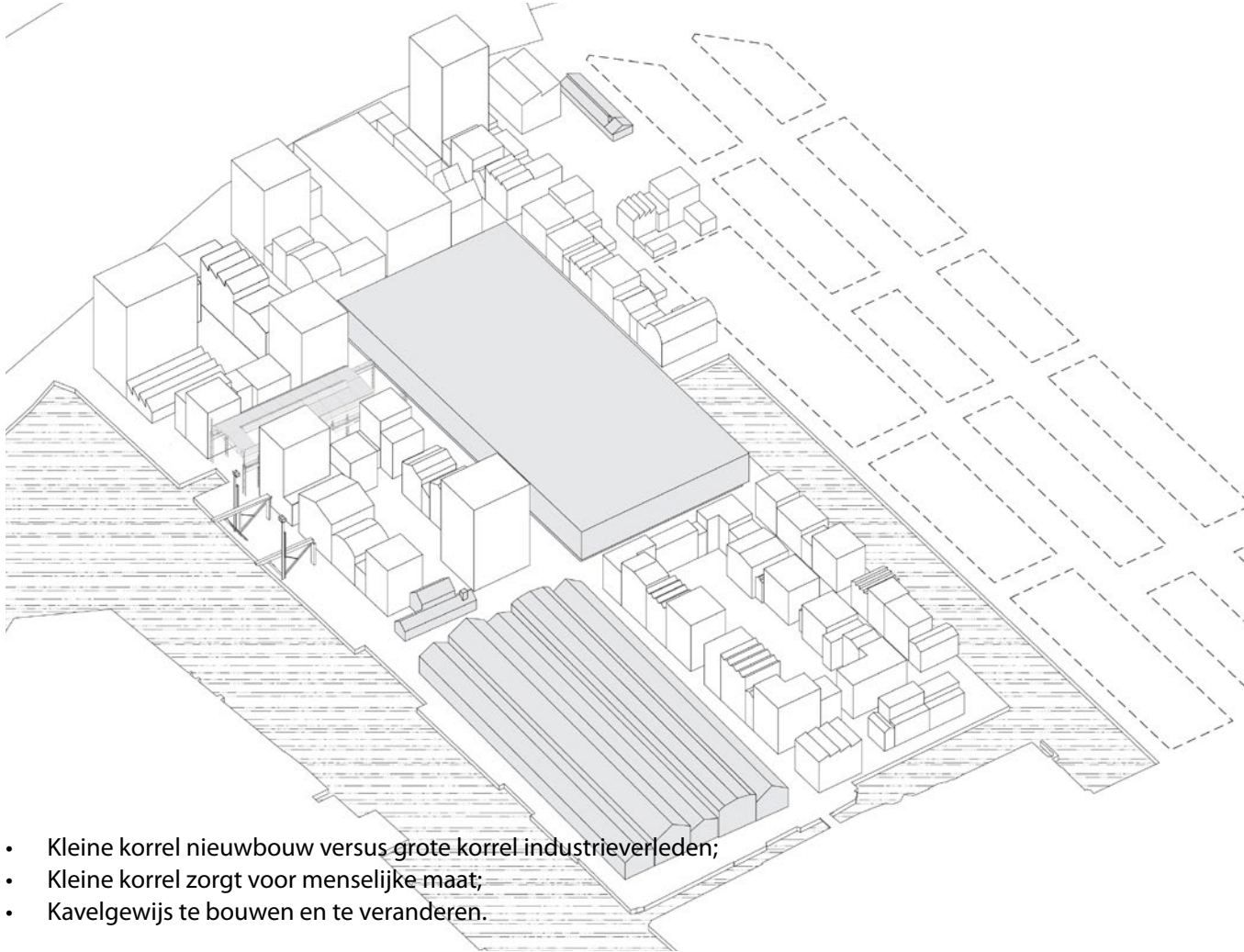
Het eiland bestaat uit een aaneenschakeling van individuele bebouwing waarbij het contrast tussen de panden wordt opgezocht. Hierbij moet aandacht zijn voor een goede overgang tussen de schaal van de hallen en die van de nieuwbouw.

Criteria:

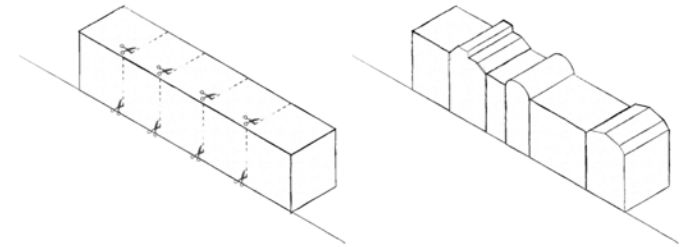
- Schouder aan schouder naast elkaar
- Bouwen in de rooilijn
- Variatie in kavelbreedte
- Variatie in hoogte
- Variatie in dakvormen
- Staande panden

CONTRASTRIJKE PANDENSTAD

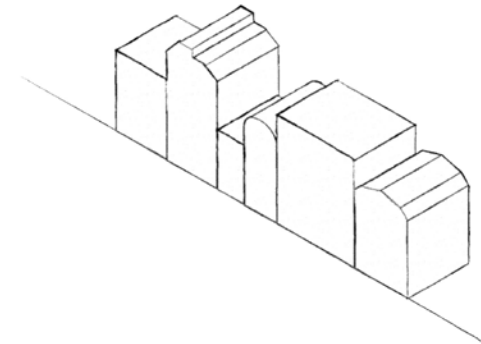
SCHOUDER AAN SCHOUDER



- Kleine korrel nieuwbouw versus grote korrel industrieverleden;
- Kleine korrel zorgt voor menselijke maat;
- Kavelgewijs te bouwen en te veranderen.



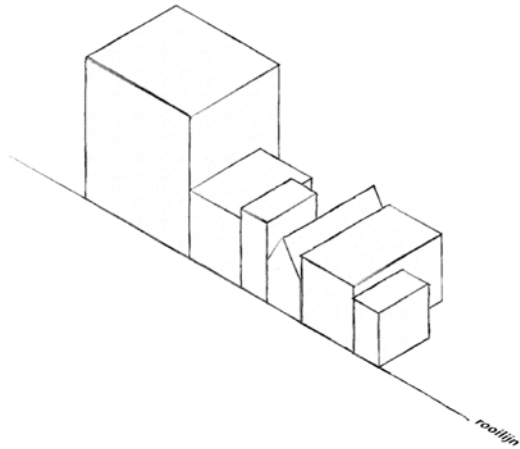
Niet knippen maar plakken: panden vormen een straat



Hoge en lage panden abrupt naast elkaar

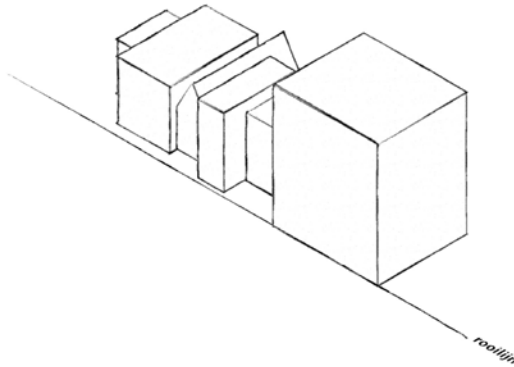
CONTRASTRIJKE PANDENSTAD

BOUWEN IN DE ROOILIJN



In de rooilijn aan straten en kades

- Aan het hoofd raamwerk (straten en kades) wordt in de rooilijn gebouwd
- Aan de binnenwerven (interieur van de blokken) mag de rooilijn verspringen
- aan de Dijksgracht geen vloeiende lijn, maar sprongen



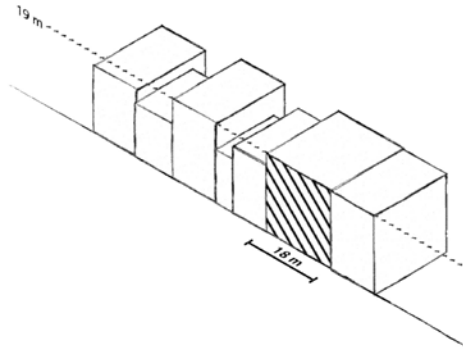
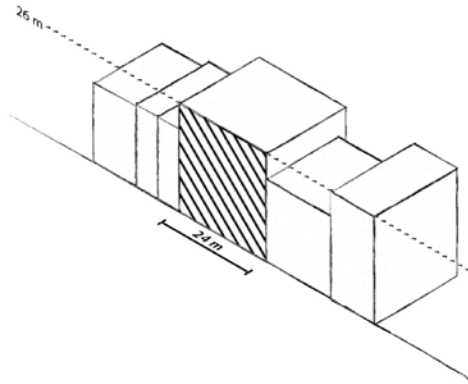
Geen vaste gebouwdiepte aan binnenwerven



- rood getrokken = vaste rooilijn
- rood gestippeld = rooilijn vrij
- zwart getrokken = principe vertanding Dijksgracht regel nader te bepalen in uitwerkingsplan

CONTRASTRIJKE PANDENSTAD

VARIATIE IN KAVELBREEDTE



Lijnbaan en Oostenburgervaart

Kavels minimaal 4,8 m, maximaal 18 m breed (oranje)*

- Per aaneengesloten bouwdeel worden verschillende kavelbreedtes toegepast

VOC kade en Dijksgracht

Kavels minimaal 6 m, maximaal 24 m breed (paars)*

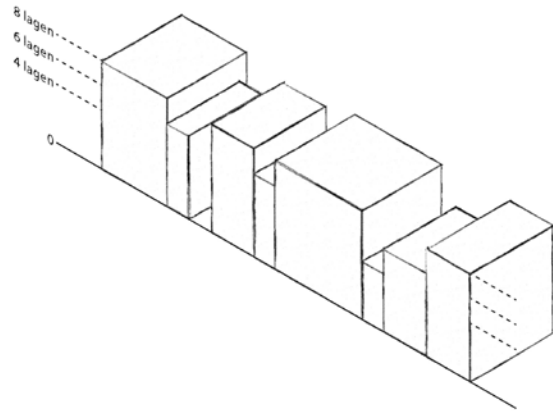


- donker: max 24 m breed; licht max. 18 m breed.
- variatie per aaneengesloten deel;
- entrepakhuisen, werkspoorhal, parkeerhuis en hotel zijn uitzonderingen

* deze regel is vastgelegd in het bestemmingsplan. het parkeerhuis is uitgezonderd.

CONTRASTRIJKE PANDENSTAD

VARIATIE IN BOUWHOOGTE



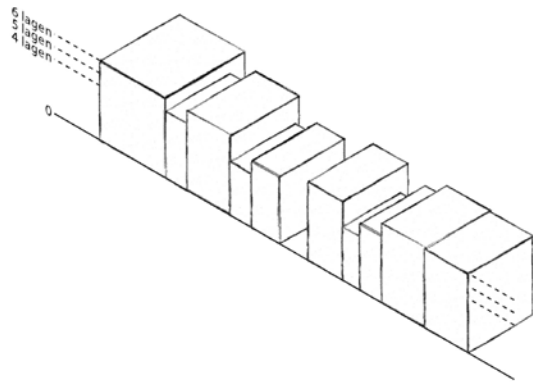
- Drie verschillende bouwhoogtes per aaneengesloten bouwveld;
- In deelgebieden VOC kade en Dijksgracht hoogtesprongen van 2 lagen;
- Bij 3 of minder panden zijn twee hoogtes voldoende (bv hotel).



- hoogtesprongen van 2 verdiepingen ten opzichte van naastgelegen pand
- 1 lijn = 1 aaneengesloten bouwveld; (maat bouwveld kan variëren omdat positie tussenstraat nog niet vast ligt).

CONTRASTRIJKE PANDENSTAD

VARIATIE IN BOUWHOOGTE



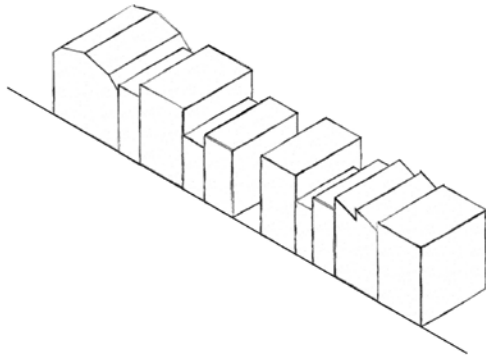
- drie verschillende bouwhoogtes per aaneengesloten bouwveld
- In deelgebieden Lijnbaan en Oostenburgervaart hoogtesprongen van één laag



- hoogtesprongen van 1 verdieping ten opzichte van naastgelegen pand
- 1 lijn = 1 aaneengesloten bouwveld; (maat bouwveld kan variëren omdat positie tussenstraat nog niet vast ligt).

CONTRASTRIJKE PANDENSTAD

VARIATIE IN DAKVORM



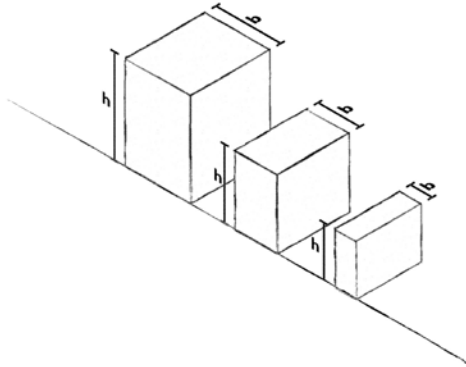
- Aan het water, de middenstraat en buurtplein ontstaat een divers daklandschap
- Per aaneengesloten bouwdeel worden verschillende dakvormen toegepast
- industriële dakvorm: flauwe helling, sheddak, rond
- bij 3 of minder panden is één dak voldoende (bv hotel)
- dakopbouwen zijn onderdeel van het ontwerp en dragen bij aan een contrastrijk daklandschap



- variatie per aaneengesloten deel;
- entrepakhuisen (gearceerd) hebben verplicht een bijzondere dakvorm.

CONTRASTRIJKE PANDENSTAD

STAANDE PANDEN



- Panden zijn staand, dat wil zeggen hoger dan breed



LEVENDIG

De gebouwen op het eiland waren functioneel en werden aangepast aan het gebruik: deuren werden verhoogd, hallen gekoppeld. Dit is goed te zien bij bijvoorbeeld de Van Gendthallen. Ook waar straks gewoond wordt kan op termijn een andere functie komen. Flexibiliteit neemt toe als er sprake is van overmaat: in de hoogte, in de plattegrond. Een veel gewaardeerde kwaliteit van industriële gebouwen is de hogere verdiepingshoogte. Deze wordt niet voorgeschreven, maar de maximale hoogtes in het bestemmingsplan zijn zo gekozen dat het goed mogelijk is hogere verdiepingen te maken.

Op Oostenburg zijn we op weg naar een gemengde stad waar wonen en werken door elkaar gebeurt en daarmee en eiland ontstaat dat zowel s avonds als overdag leeft. Er is ruimte voor horeca, voor kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimte en het INIT zorgt al voor de nodige bezoekers. De interactie met de straat, met **open plinten** en gebruik van de buitenruimte is goed mogelijk omdat het eiland relatief autoluw is. Daarom wordt op de meest publieke plekken een hogere begane grond en gelijkvloerse aansluiting met de buitenruimte gevraagd. Daar waar gewoond worden borgen de plinten ook de behoefte aan privacy. Te open gevels worden met gordijnen gesloten, het is beter als de architectuur hiervoor de oplossingen aanreikt.

De **binnenwerven** zijn rustiger dan de kades en meer het leefmilieu van de bewoner. De **collectieve kwaliteit** staat hier centraal. Voor eventuele privétuinen wordt een collectieve haag gemaakt. Panden kunnen in plaats van een tuin ook een tweede adres aan de binnentuin maken, waardoor wonen en werken in een pand gecombineerd kan worden of andere vormen van gebruik mogelijk worden. Ook kan gedacht worden aan collectieve voorzieningen zoals een fietsenstalling. De werven zijn openbaar toegankelijk.

Vastgelegd in bestemmingsplan:

- Minimale plinthoogte 3,5 m op aangegeven plekken

Waarderingsgrondslag:

De plinten zijn levendig en afwisselend in gebruik.

Criteria

- Plinten hoog en open op de publieke plekken
- Binnenwerven met collectieve kwaliteit
- Collectieve erfafscheiding aan de hoven

Inspiratie

- Goed leven op de begane grond

LEVENDIG

PLINTEN OP DE PUBLIEKE PLEKKEN OPEN EN GELIJKVLOERS

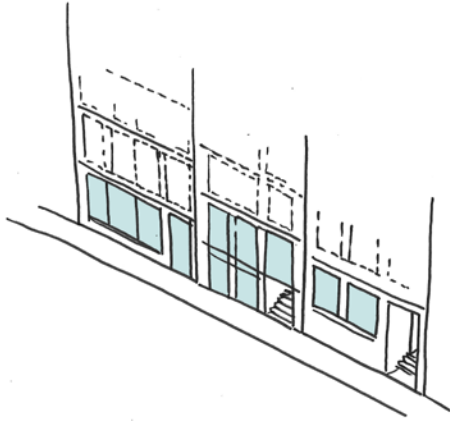


- roze = plint gelijkvloers en open

- Plinten gelijkvloers en open bij entrepakhuisen, VOC kade en buurtplein
- Waar mogelijk met publiek programma
- De overige delen van het plan zijn vrij te bepalen binnen het kader van bestemmingsplan en bouwbesluit

LEVENDIG - INSPIRATIE

PLINTEN: GOED WONEN OP DE BEGANE GROND

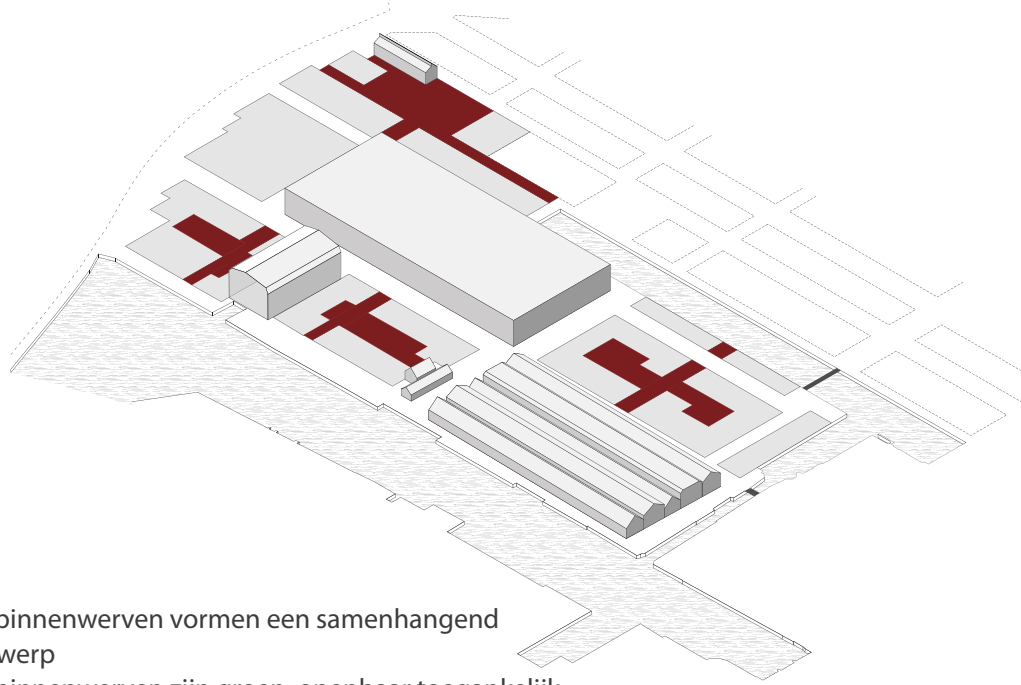


- Wonen op de begane grond vraagt om goede ontmoeting tussen privé en openbaar.
- Aandacht voor de privacy van het wonen.
- Er is sprake van een afwisselende plint met wonen en werken.
- Bergingen worden waar mogelijk op de verdieping gerealiseerd. Er is voldoende ruimte voor fietsenberging op de begane grond, maar dit is niet dominant in het straatbeeld.
- Souterrain / beletage mogelijk.
- Transformatorkasten worden inpandig opgelost.



LEVENDIG

COLLECTIEVE KWALITEIT BINNENWERVEN

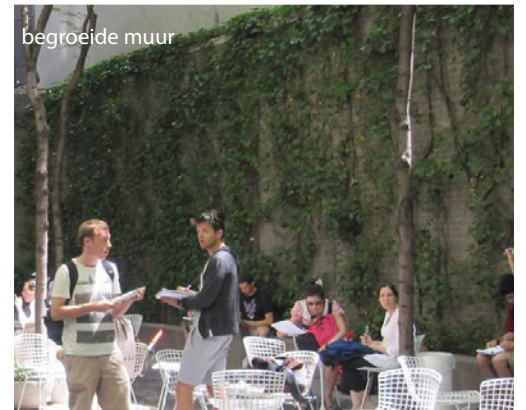
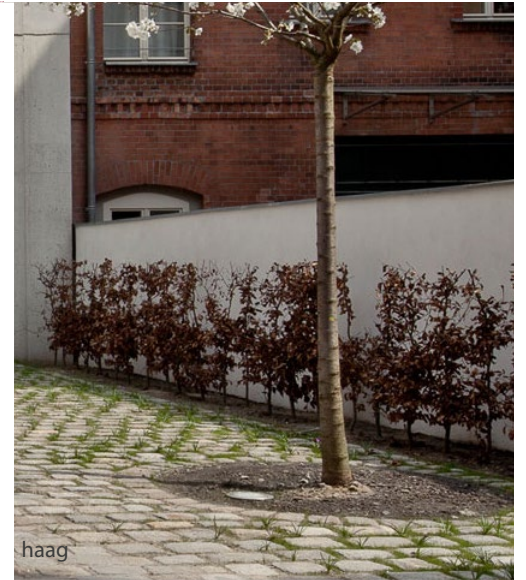
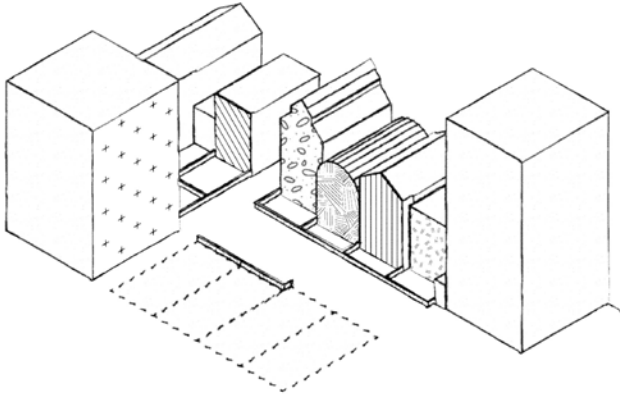


- De binnenwerven vormen een samenhangend ontwerp
- De binnenwerven zijn groen, openbaar toegankelijk en bieden ruimte voor bomen in volle grond.
- Het buurtplein is openbaar en heeft (tweede) voorkanten en actieve plinten rondom.
- Aan de binnenwerven zijn tweede entrees van gebouwen mogelijk.
- Eventuele privétuinen en parkeeroplossingen worden bepaald door de programmering van de plint en de maat van het collectieve deel.



LEVENDIG

COLLECTIEVE ERFAFSCHEIDING AAN DE BINNENWERVEN



- Groen verzacht de overgang openbaar-privé.
- Privétuinen worden door een gezamenlijke haag of andere groene erfafscheiding afgeschermd.
- De erfafscheiding heeft voldoende breedte en kan op openbaar terrein worden aangelegd.
- Een eventueel hek bij de entree van het hof wordt meeontworpen.

STOERE GEBOUWEN

Gebouwen op Oostenburg zijn gebouwen **uit één stuk**, zonder nadrukkelijke verdeling in voet, romp en kop. Repetitie in de gevel, eenvoudige maar robuuste detaillering. Gebouwen staan goed op de grond met aansluiting op de werfvloer. **Binnen en buiten lopen in elkaar over**, de buitenruimte is onderdeel van de leefruimte zoals die ook in de industriële tijd werd gebruikt als werkruimte. De bovenkant van de bebouwing krijgt een afronding die past bij het gebouw. Dat kan een (industriële) kap zijn, zoals een sheddak, maar ook een groen, plat dak. Torens zijn hoge panden en voldoen aan dezelfde regels. Ze krijgen een passende beëindiging, geen olijk hoedje of botweg afgesneden.

De relatie met het water komt tot uitdrukking in de verkavelingsrichting haaks op het water. De gebouwen zijn georiënteerd op het water, **gevels aan het water zijn open en extravert, zijgevels eenvoudig en meer gesloten** zijn. Door dit verschil krijgen de gebouwen een duidelijke richting. Dit geldt ook voor de torens.

Ook op de hogere verdiepingen wordt gestreefd naar interactie en levendigheid. **Balkons aan de straat** worden aangemoedigd, zeker als het aan de waterkant is. Het industriële beeld wordt versterkt door aangehangen balkons van staal, zoals de New Yorkse brandtrappen. Balkons zijn in principe individueel, schakeling is alleen mogelijk als het gevelbeeld en het onderscheid tussen de panden erdoor wordt versterkt.

Hergebruik van materiaal wordt gestimuleerd. Dit kunnen industriële elementen uit de gesloopte hallen zijn, maar ook elementen van elders. Ook in de openbare ruimte wordt zo veel mogelijk hergebruik toegepast. Variatie tussen gebouwen wordt gestimuleerd: ieder pand zijn eigen gezicht. Binnen het gebouw wordt gestreefd naar eenvoud, passend in de industriële traditie. PV cellen in de gevel zijn alleen mogelijk als ze geïntegreerd worden in het ontwerp.

Groen is schaars op Oostenburg. De bebouwing is compact, het water zorgt voor lucht, maar groen blijft onmisbaar. De industriële look en feel wordt versterkt door pioniersgroen in de buitenruimte.

Groene daken zijn gewenst: ze houden water vast en verkoelen. Sedumdaken kunnen gecombineerd worden met zonnepanelen. Groene daken kunnen worden gecombineerd met dakterrassen. Het groen op de daken zorgt bovendien voor een goed uitzicht vanaf de hogere bebouwing.

Waarderingsgrondslag:

Gebouwen op Oostenburg zijn stoer en passen bij de industriële traditie van het eiland. Aspecten die de industriële sfeer garanderen, zoals maat en schaal in relatie tot de expressie, zijn daarbij van belang.

Inspiratie

- Gebouwen uit één stuk
- Extraverte industriële balkons
- Hergebruik materialen
- Groene daken

STOERE GEBOUWEN

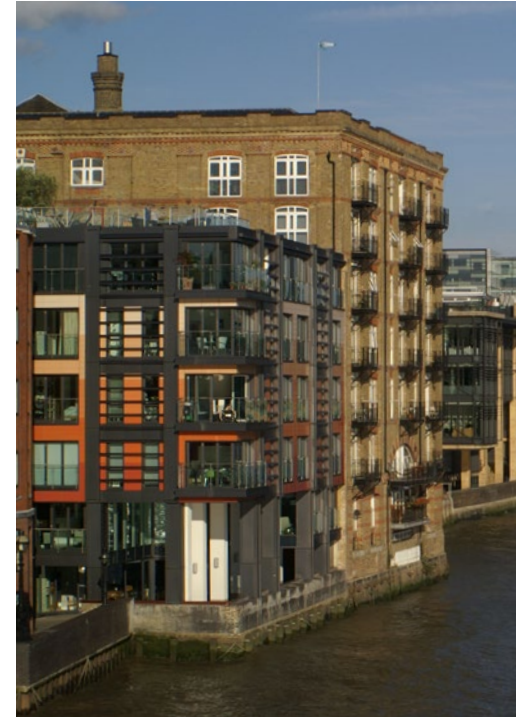
PASSEND BIJ DE INDUSTRIËLE TRADITIE VAN HET EILAND



Industriële details



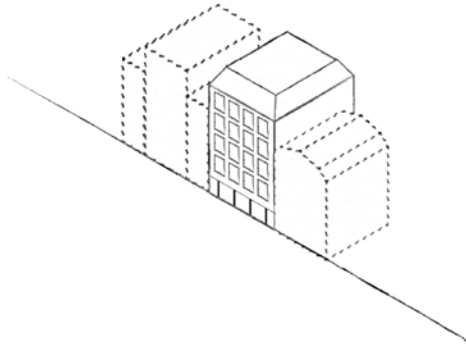
Constructie bepaalt verschijningsvorm



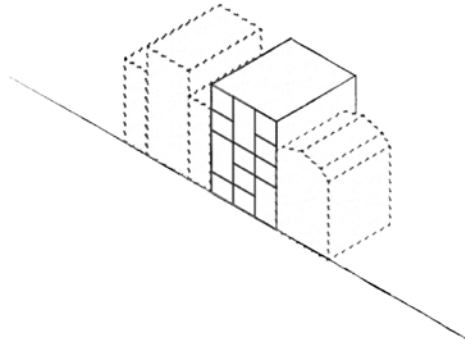
Contrast

STOERE GEBOUWEN - INSPIRATIE

UIT ÉÉN STUK



NIET ZO:
Klassieke opbouw van kop - voet - romp



MAAR ZO!
Stoer, industrieel



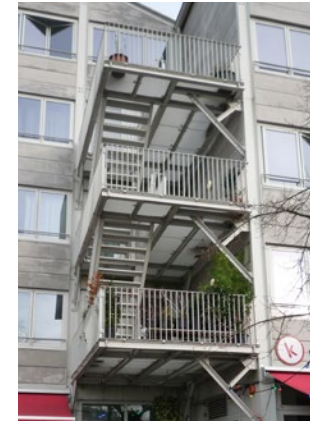
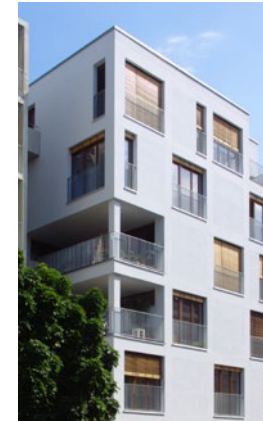
heldere vormen



STOERE GEBOUWEN - INSPIRATIE

EXTRAVERTE INDUSTRIELE BALKONS

- Open/extravert: balkons mogen (juist) aan de straatzijde.
- Stoer/industrieel: constructie zichtbaar (ter inspiratie brandtrappen in New York);
- Balkons zijn ondergeschikt aan het gevelvlak: hangend aan de gevel en transparant of geheel binnen het gevelvlak.



STOERE GEBOUWEN - INSPIRATIE MATERIALEN

Houtlofts Buiksloterham
100% FSC Hout, isolatie van gerecycled materiaal



nieuwe materialen



- Gerecycled materiaal sluit aan bij de circulaire intenties én bij de beeldkwaliteit;
- Verschil in materialen tussen de gebouwen onderling, niet binnen de gebouwen;
- PV cellen in de gevel zijn alleen mogelijk als ze geïntegreerd zijn in het ontwerp. Geen technische gevel.



baksteen met industrieel karakter

STOERE GEBOUWEN - INSPIRATIE

STIMULEREN VAN GROENE DAKEN



Ambitie groene daken Amsterdam rainproof



Sedumdak

- Groene daken zijn gewenst, zeker op de lagere panden waar op uitgekeken wordt
- Dat kan variëren van een eenvoudig sedumdak tot daktuin
- Groene daken zijn te combineren met PV cellen of dakterras



Volwaardige daktuin