



**Gemeente
Amsterdam**



Bouwenvelop

Kavel 12A

Amstelkwartier 3e fase



Afbeelding 1: Impressie voorbeelduitwerking Amstelkwartier 3e fase

Colofon

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van kavel 12A, onderdeel van het (deel)gebied Overamstel - Amstelkwartier 3e fase. Deze bouwenvelop vormt het toetsingskader voor het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Informatie: <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstelkwartier>
Contact: herontwikkelingoveramstel@amsterdam.nl

Versie: 20 januari 2026

Inhoud

Inleiding	2
1 Gebiedscontext	4
1.1 Situatie	
1.2 Ontwikkelingen in de omgeving	
1.3 Stedenbouwkundig kader	
1.4 Landschappelijk kader	
1.5 Architectonisch kader	
1.6 Programmatisch kader	
1.7 Juridisch Planologisch kader	
2 Ambities opgave	7
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	
2.2 Duurzaamheid	
2.3 Integraliteit	
3 Kavelregels	9
3.1 Basisinformatie kavel	
3.2 Programma	
3.3 Stedenbouw	
3.4 Openbare ruimte en omgeving	
3.5 Techniek	
3.6 Duurzaamheid	
4 Uitvoering	21
4.1 Bouwlogistiek en werkterrein	
5 IJkpunten	22
5.1 Planning	
5.2 Processen	
5.3 Toetsmomenten	
5.4 Raakvlakken	
Bijlagen	23



Afbeelding 2: Meermontbrug - aanzicht vanaf Morgenstondkade



Afbeelding 3: Impressie voorbeelduitwerking Amstelkwartier 3e fase

Inleiding

Met trots presenteren wij de zevende ontwikkeling van Amstelkwartier 3e fase, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Overamstel.

In 2020 is het stedenbouwkundig plan “Amstelkwartier 3e fase” door de gemeenteraad vastgesteld. Het vastgestelde stedenbouwkundig plan geeft een globaal kader voor de ontwikkeling van het gebied. De ambities en regels voor de zevende gronduitgifte van Amstelkwartier 3e fase zijn verder uitgewerkt in voorliggende bouwenvelop voor kavel 12A.

Amstelkwartier 3e fase ligt ten zuidoosten van het stadscentrum, in de buurt van de metrostations Spaklerweg en Overamstel en binnen de ring (A10 en metro). De buurt verbindt het woon-werk gebied van het Kauwgomballenkwartier aan de ene kant met het stedenbouwkundig meer klassieke woongebied Amstelkwartier 1e en 2e fase aan de andere kant.

De 3e fase van het Amstelkwartier heeft qua programma, ligging en verkaveling een bijzonder karakter: de buurt wordt het hart van Overamstel met woonfuncties en verschillende wijkfuncties. Er is ruimte voor ongeveer 850 woningen, een basisschool, winkels, horeca, bedrijfs- annex kantoorruimtes en overige voorzieningen. Het totale bouwprogramma bedraagt ongeveer 91.000 m² (bvo) met een verdeling in ca. 85% wonen en ca. 15% niet-wonen.

Dit document geeft ruimtelijke, functionele en architectonische criteria en kaders voor de ontwikkeling van de door de gemeente uit te geven grond voor kavel 12A.

Doelstelling

Het doel is om een gebouw te ontwerpen dat invulling geeft aan de ambities van de gemeente voor dit kavel. Hierbij ligt de nadruk op de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw.

Deze bouwenvelop is het toetsdocument in de ontwerpfase (VO/DO) voor kavel 12A.

1

Gebiedscontext

1.1 Situatie

Amstelkwartier 3e fase maakt onderdeel uit van het gebied Overamstel.

De hoofdstructuur van Amstelkwartier 3e fase bestaat uit zes bouwvelden die vooral met gesloten bouwblokken worden ontwikkeld. De bouwblokken hebben strakke rooilijnen aan de voorzijde, maar de gevels aan de achterzijde zijn vrijer en liggen aan groene rustige binnentuinen.

De bouwblokken bestaan uit meerdere korrels waarmee een geparcelleerd straatbeeld ontstaat. Binnen een bouwblok ontstaan zo afzonderlijk afleesbare gebouwen die straten en hoeken een eigen identiteit meegeven.

In het noorden van het gebied bevindt zich de Amstelstroomlaan; een stadstraat met een stedelijke zijde, aansluitend op de bebouwing van Amstelkwartier 2e fase aan de overkant. Evenwijdig aan de Amstelstroomlaan loopt een intieme buurtstraat, de Nooit Dorstraat, met lagere en kleinschaligere bebouwing.

In de oosthoek van het gebied ligt een aantal winkels; twee uit elkaar liggende supermarkten zorgen voor aanloop in de hele winkelzone, waar kleinere winkels en voorzieningen tussen de supermarkten van mee kunnen profiteren.

Tussen de basisschool op kavel 12B en kavel 13 wordt het Morgenstondplantsoen ingericht, een groen plantsoen voor de buurt en de school.

De kade aan de insteekhaven wordt een gebied met veel verblijfskwaliteit: aan de oostelijke kant is plek voor horeca, als uitloper van het winkelgebied, terwijl de rest van de kade meer groen wordt ingericht. Deze openbare ruimte wordt sterk vergroend met hoge verblijfskwaliteit en reageert stedenbouwkundig op de ontwikkelingen in het Kauwgomballenkwartier.

De ruimtelijke hoofdopzet van Amstelkwartier 3e fase profiteert van enkele krachtige landschappelijke kwaliteiten, zoals de insteekhaven met kades en de goede oriëntatie op de zon. Daardoor ontstaan openbare ruimten die kansen bieden voor een optimale woon- en verblijfskwaliteit. Daartoe worden de kades grotendeels autoluw ingericht, om zo een kleinschalig en beschermt leefklimaat te creëren. Op sommige plekken is straks veel te doen en op andere plekken is het juist rustig.

Dit brede spectrum aan verblijfskwaliteiten verleent de kades, en daarmee ook kavel 12A, een unieke en bijzondere betekenis.

1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

In de directe nabijheid van kavel 12A vinden veel ontwikkelingen plaats. Om een overzicht te geven, volgt hier een lijst van de meest relevante ontwikkelingen met een verwijzing naar het meest actuele bestand:

- Overamstel
Zie hiervoor: amsterdam.nl/projecten/overamstel
- Amstelkwartier 1e en 2e fase
Zie hiervoor: amsterdam.nl/projecten/amstelkwartier
- Kauwgomballenkwartier
Zie hiervoor: amsterdam.nl/projecten/kauwgomballenkwartier
- Weespertrekvaartbuurt
Zie hiervoor: amsterdam.nl/projecten/weespertrekvaartbuurt
- A2 Entree en Muyskenkwartier
Zie hiervoor: amsterdam.nl/projecten/a2-muyskenkwartier

1.3 Stedenbouwkundig kader

Het Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase, dat op 11 maart 2020 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld, geeft een globaal kader aan de ontwikkeling van dit gebied. Zie hiervoor: amsterdam.nl/projecten/amstelkwartier/plannen

Het stedenbouwkundig plan is verder verfijnd in de *Integrale plankaart Amstelkwartier 3e fase* (zie afb. 8 en de kavelkaarten, zie bijlage B03).

1.4 Landschappelijk kader

Het kader voor de landschappelijke context en openbare ruimte voor Amstelkwartier 3e fase is vastgelegd in het *DO Openbare ruimte Amstelkwartier 3e fase* (bijlage B05), dat op 9 mei 2023 is vastgesteld. Relevante aspecten hiervan zijn opgenomen in voorliggende bouwvelop. Het DO is verder verfijnd en op enkele punten gewijzigd (zie afb.8 *Integrale plankaart AK3*). De wijzigingen worden dit jaar nog keer in het Toetsteam formeel vastgesteld. Ter verduidelijking wordt hier het karakter beschreven van de straten die direct grenzen aan kavel 12A.

Nooit Dorstraat:

Deze straat is een stedelijke, lommerrijke en groene woonstraat. Beide zijden zijn met verschillende soorten straatbomen aangeplant. De straat heeft een intiem karakter en een hoge verblijfskwaliteit. De plinten aan de Nooit Dorstraat zijn levendige (woon) plinten met een goede overgang tussen privé en openbaar.

Aan de noordzijde van de Nooit Dorstraat ligt een openbare groenstrook van 2 meter breed. De groenstrook wordt beplant met heesters, vaste planten, siergrassen, heesters en voorjaarsbollen. De straat wordt voorzien van hangende verlichting.

Meermontkade en Morgenstondkade:

Het deel van de Meermontkade dat grenst aan kavel 9A wordt ingericht als verblijfsgebied met veel groen, inheemse bomen en zitplekken langs het water. Het groen heeft een landschappelijke karakter en wordt ingericht met als basis een stedelijke bloemenweide van inheemse planten afgewisseld met enkele groepen inheemse heesters. De bloemenweide wordt aangevuld met verwilderingsbollen. Langs het water van de Duivendrechtsevaart ligt een recreatieve langzaamverkeersroute die vanaf de Amstel via een nieuwe langzaamverkeersbrug over de insteekhaven doorloopt tot aan het metrostation Overamstel. In de toekomst loopt de route verder tot aan de Van der Madeweg in Werkstad Overamstel. Langs de route vlakbij de brug wordt een kunstwerk geplaatst dat voorheen stond in de tuin van het voormalige Nuon-terrein (nu Bella Vistapark).

De landschappelijke inrichting van de Meermontkade wordt in de Morgenstondkade over de volle lengte van de insteekhaven doorgezet. De stedelijke bloemenweide loopt vanaf de kademuur door tot aan de bebouwing. In dit groen loopt een doorlopend pad, waar de entrees van woningen op aansluiten. De plinten aan de kades zijn levendige (woon)plinten in een bijzondere groene omgeving aan het water. Om het gebied zo groen mogelijk te houden vraagt dit gegeven zorgvuldige inpassing van de voorzieningen in de plint, zoals een trafo- en een eventuele WKO ruimte, in relatie tot het groen en in relatie tot het daarbij horende onderhoud en bereikbaarheid.

Morgenstondplantsoen:

Het Morgenstondplantsoen is een groene plek in Amstelkwartier 3e fase voor buurt en school. Het landschappelijke groen langs het water verbreedt zich hier tot een groen plein. De uiteindelijke inrichting wordt in een later stadium in samenspraak met de toekomstige bewoners en gebruikers bepaald.

1.5 Architectonisch kader

De vastgestelde ruimtelijke kwalitatieve kaders zoals het stedenbouwkundig plan, de welstandscriteria en deze bouwvelop zijn leidend.

Het Welstandsniveau voor Amstelkwartier is bijzonder (sterk). Het welstandskader 'samengestelde woonblokken' is in Amstelkwartier 3e fase van kracht. Zie 'De schoonheid van Amsterdam' hoofdstuk 8e. Aangezien in Amstelkwartier 3e fase het welstandsniveau bijzonder is, zijn de voorwaarden van kracht m.b.t. de architectonische uitstraling en de daaraan gekoppelde materialisatie zoals genoemd in paragraaf materialisatie.

1.6 Programmatisch kader

Het totale bouwprogramma van Amstelkwartier 3e fase omvat circa 91.000 m² BVO, waarvan circa 85% wordt ingevuld met wonen en circa 15% met niet-wonen.

De verdeling van het woonprogramma over het hele gebied gaat uit van 40% sociale huur, 40% middeldure huur, en 20% vrije sector koopwoningen. Er wordt een mix van woninggroottes gerealiseerd, variërend van kleine woningen tot middelgrote woningen en grote woningen.

Tot slot biedt Amstelkwartier 3e fase ruimte aan een wooncoöperatief.

Qua niet-woonprogramma is in Amstelkwartier 3e fase ruimte voor een veelheid aan buurtfuncties (ca. 20.000 m² BVO). Er wordt voorzien in horeca, bedrijfs- annex kantoorruimtes, een broedplaats, kleinschalige detailhandel en twee supermarkten in een winkelstraat, een alles-in-1 basisschool, culturele voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen (zie afb. 7).

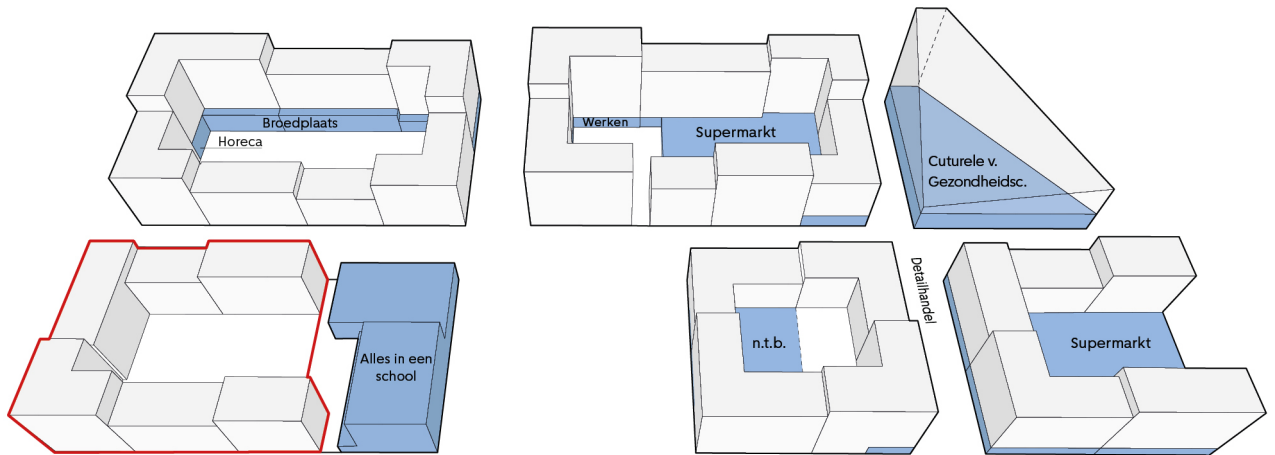
In 2017 en 2022 zijn onderzoeken uitgevoerd naar de programmatische invulling van het winkelgebied.

1.7 Juridisch-planologisch kader

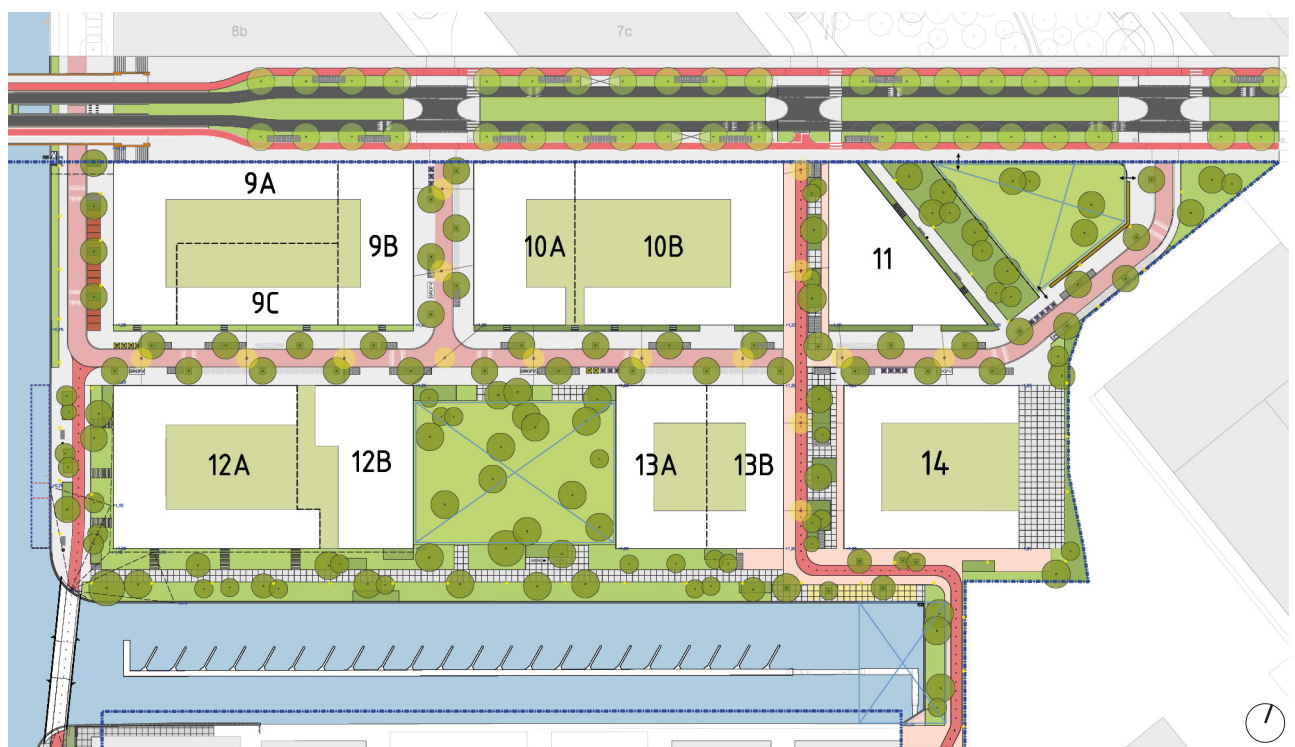
Voor de ontwikkeling van Amstelkwartier 3e fase is een bestemmingsplan opgesteld (zie [omgevingswet.overheid.nl](#)). Dit bestemmingsplan 'Amstelkwartier derde fase West' is vastgesteld door de raad op 22 december 2021. Het bestemmingsplan is op 23 februari 2022 onherroepelijk geworden. Per 1 januari 2024 maakt het bestemmingsplan automatisch onderdeel uit van het Omgevingsplan zoals bedoeld onder de Omgevingswet.

Tevens moet ook rekening worden gehouden met:

- Parapluplan Grondwaterneutrale kelders
Zie hiervoor: [omgevingswet.overheid.nl](#)
- Hemelwaterberging Amsterdam
Zie hiervoor: [weerproof.nl/hemelwaterverordening](#)
- Geluidsonderzoek Amstelkwartier 3e fase
Zie hiervoor in de bijlage B06.



Abbeelding 7: Overzicht niet-woon programma Amstelkwartier 3e fase



LEGENDA

- | | | |
|--|---|---|
| plangebied GREX / overlap | parkeervak fiets bezoekers | plantvak stedelijke bloemenweide / beloopbaar |
| bebouwing | indicatie positie fietsnietjes onder beide bruggdelen | plantvak tapijt of bosvloer / heesters en kruidachtigen |
| water | verkeersdrempel | groengebied / uitwerking na participatie |
| rijweg / klinkers KF | aanbiedplek grofvuil | binnentuin ntb. / participatie |
| winkelstraat / klinkers DF | afvalcontainer ondergronds / pers-standaard / P = papier | boomspiegels / heesters, kruidachtig |
| parkeervakken KF (hergebruik) fietsroute DF (hergebruik) | afvalcontainer ondergronds / pers-standaard / R = restafval | haag |
| pad, parkeerterrein, pleinruimte, sierbestrating betonplaten 200x200(hergebruik) | afvalcontainer ondergronds / GL = glas | bomen |
| trottoir AK3-AK2 / 30x30 betontegets | afvalcontainer ondergronds / T = textiel | verlichting hangend / h 9,00 m |
| langzaam verkeersbrug | afvalcontainer bovengronds / GFT = groen | paaltoparmatuur 4,00 m / mast 6,00 m |
| toegangen woning door groenstrook ntb. | locatie marktstallen | |
| parkeervak bezoekers, laad- en losruimte | parkhekwerk | |

Abbeelding 8: Integrale plankaart Amstelkwartier 3e fase

2 Ambities opgave

Kavel 12A is de zevende ontwikkeling van Amstelskwartier 3e fase. 12A maakt onderdeel uit van kavel 12, waar ontwikkeldeel 12B — een basisschool — volgens huidige planning in 2029 ontwikkeld zal worden.

De noordzijde van kavel 12A ligt aan de Nooit Dorstraat, die wordt ingericht als een groene woonstraat. Om het buurtgevoel te benadrukken, komt er in kavel 12A overwegend een woonfunctie in de plint van deze straat.

De zuid- en westzijde van kavel 12A met hoogwaardige woonfuncties grenzen aan het water, met de Meermontkade en de Morgenstondkade als groene kades en een recreatieve langzaamverkeersroute. De hoek van kavel 12A, samen met de Meermontbrug (brug 2221) en het kunstwerk 'De Boog', vormt een opvallende entree van de buurt. Dit wordt verder versterkt door een gemeenschappelijke ruimte in de hoekplint van het gebouw, die fungeert als een uitnodigend en verbindend element.

Aan de oostkant grenst kavel 12A aan de basisschool op kavel 12B. Deze basisschool ligt naast het Morgenstondplantsoen, een groene ontmoetingsplek voor zowel de buurt als de school. De binnentuin van kavel 12A sluit aan op de binnentuin van de school met bijbehorende fietsenstalling.

De ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid maken integraal onderdeel uit van het ontwerp.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ambitie 1: Stedenbouwkundige en architectonische compositie

De korrels van de bouwblokken vormen de basis ontwerpeenheden van het Amstelskwartier.

De Nooit Dorstraat heeft een informele uitstraling.

De korrels zijn hier kleinschalig en afwisselend in bouwhoogte, - breedte, plinthoogte en gevelbeeld (verticale geleiding). De korrels aan de Meermontkade en Morgenstondkade vormen de nieuwe waterkant langs de Duivendrechtsevaart en insteekhaven.

De ambitie is om een stedenbouwkundige en architectonische compositie te ontwerpen, die een spannende variatie van korrels met een overtuigende architectonische expressie kent en die reageert op de omgeving (Amstelskwartier 2e en 3e fase en Kauwgomballenkwartier). Daarnaast wordt er bijzondere aandacht besteed aan drie aspecten:

- Zowel de gevels rondom de binnentuin als de zijgevels zijn duidelijk zichtbaar vanaf het Morgenstondplantsoen. Het huidige ontwerp van

het schoolgebouw is een voorbeelduitwerking.

De ambitie is om de gevels rondom de binnentuin en zijgevels integraal te ontwerpen met een hoogwaardige architectonische uitstraling, zowel voor de tijdelijke situatie als voor de eindsituatie na realisatie van de school.

- De hoek Morgenstondkade – Meermontkade, die vanuit het Kauwgomballenkwartier en vanaf de Meermontbrug de entree naar Amstelskwartier 3e fase vormt, heeft een bijzondere architectonische uitstraling.
- De korrels zijn ontworpen met aandacht voor een aangename bezonning van de binnentuin en de woningen, zodat er voldoende daglicht en warmte wordt ervaren.

Ter inspiratie voor een kwalitatief ontwerp van woongebouwen verwijzen wij ook naar het document [*Mooi Mokum*](#).

Ambitie 2: Kwalitatieve binnentuin

De ambitie is een zorgvuldig en integraal ontworpen groene binnentuin voor gemeenschappelijk gebruik door bewoners en met een intiem karakter. De plinten grenzend aan de binnentuin zijn met een goede relatie gevel-binnentuin ontworpen.

Daarnaast wordt er bijzondere aandacht besteed aan een overtuigend ontworpen overgang/erfafscheiding richting kavel 12B (basisschool) met een vriendelijk karakter.

Ambitie 3: Relatie plint en openbare ruimte

De plint is het belangrijkste bindmiddel tussen straat en gebouw. Een goed ontworpen plint, passend bij het beoogde gebruik, levert een bijdrage aan de economische en sociale leefbaarheid van gebouw en omgeving. Het is de ambitie een levendig straatbeeld te creëren. De focus ligt op een passende reactie op het programma en de verschillende identiteiten van de aangrenzende openbare ruimte (zie 1.4).

Bijzondere aandacht wordt besteed aan de hoek Morgenstondkade – Meermontkade. Hier krijgt de plint een gemeenschappelijke niet-commerciële functie voor het bouwplan om een uitnodigende entree naar het Amstelskwartier te benadrukken. Dit wordt op een overtuigende manier ontworpen en geprogrammeerd.

2.2 Duurzaamheid

Ambitie 1: Energieprestatie en -systeem

Gemeente Amsterdam streeft naar energieneutrale gebouwen, waarbij opgewekte energie gelijk is aan het verbruik voor verwarming, koeling en dagelijks gebruik van bewoners en/of gebruikers. Daarnaast naar gebouwen met een minimale energiebehoefte en installaties voor een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk. Indieners worden hierop kwantitatief (aan de hand van de BENG methodiek) en kwalitatief uitgevraagd.

Ambitie 2: Duurzame en circulaire materialen

Gemeente Amsterdam streeft naar een gebouwde omgeving die zoveel mogelijk is gebouwd met duurzame materialen met een lage milieu impact. In deze selectie ligt de nadruk op de indicator materiaalgebonden CO₂-uitstoot van Het Nieuwe Normaal. Dit is een van de negen indicatoren van Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw met de focus op een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot tijdens de productie en bouwfase. Indieners worden kwalitatief en kwantitatief uitgevraagd op de indicatoren Milieuprestatie gebouw en Materiaalgebonden CO₂-uitstoot van *Het Nieuwe Normaal*.

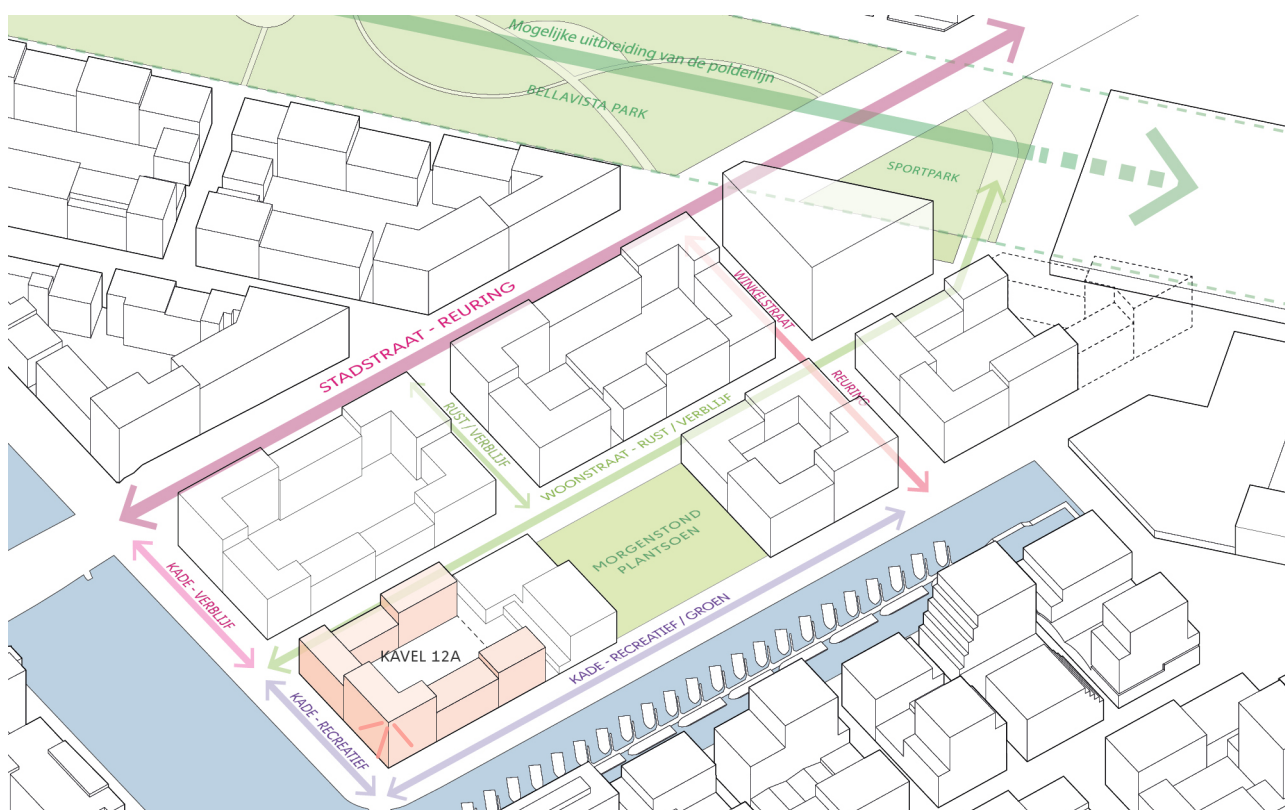
Ambitie 3: Samenhang circulair bouwen en duurzame energie

Vanuit het oogpunt van een duurzaam gebouwde omgeving is het belangrijk dat het energiesysteem en het bouwsysteem zodanig samenhangt dat het tot een optimale duurzaamheidsprestatie leidt. Benader de energieopgave integraal met de ambities voor circulair bouwen en pas bij voorkeur biobased isolatiematerialen toe. Indieners worden op dit onderdeel uitgedaagd middels een kwalitatieve toelichting.

2.3 Integraliteit

Ambitie 1: Integrale samenhang architectuur en duurzaamheid

Amstelkwartier 3e fase is een toekomstgericht gebied dat ruimte biedt aan creatieve en innovatieve ideeën. De ambitie is om concept(en) voor innovatie en slimme ontwerp oplossingen te bedenken, waarin sprake is van integrale samenhang tussen architectuur en duurzaamheid. Het is de bedoeling dat deze twee onderdelen/criteria elkaar zoveel mogelijk versterken.



Afbeelding 9: Relatie met de omgeving

3 Kavelregels

In dit deel worden de regels beschreven die specifiek zijn voor kavel 12A met betrekking tot ruimtelijke, programmatische, technische en duurzaamheidsaspecten.

Bij tegenstrijdigheid tussen bijlagen bij deze bouwenvelop en de tekst van de bouwenvelop zelf, is de tekst van de bouwenvelop leidend.

3.1 Basisinformatie kavel

- Type ontwikkeling: Appartementencomplex
- Kavelgrootte: 3.386 m² (conform uitgiftetekening)
- Bouwoppervlak: max. ca. 2.560 m²
- Onbebouwd kaveloppervlak (binnentuin): minimaal 824 m²
- Het maaiveld van de kavel ligt bij de gevel ter plaatse van de erfgrans op + 1,20 m NAP.

3.2 Programma

Woonprogramma

BVO (conform definitie bestemmingsplan 'Amstelkwartier derde fase West'):

- Minimaal 9.500 m² BVO en maximaal 10.500 m² BVO, inclusief bergingen, exclusief (fiets)parkeren.
- (Buitenliggende) galerij-ontsluitingen vallen ook onder de BVO.

Aantal woningen totaal:

- Minimaal 95 en maximaal 105 woningen

Aantal woningen per segment:

- Vrije sector: maximaal 70 woningen
- Middeldure huur: minimaal 30 woningen (gemiddeld tenminste 55m² GO)

Fiets- en scooterparkeren

Fiets- en scooterparkeren wordt gerealiseerd voor de parkeerbehoefte van bewoners en niet-woonfuncties conform vigerend beleid.

Zie Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

Parkeervoorziening(en)

- Fiets- en scooterparkeren wordt inpandig gerealiseerd, is goed bereikbaar vanuit de openbare ruimte en is een integraal onderdeel van de architectuur.
- De parkeervoorzieningen worden ontsloten vanaf de straat en niet vanuit het binnenterrein.
- De parkeervoorzieningen zijn goed bereikbaar vanuit de stijfkernen.
- Als parkeervoorzieningen aan de openbare ruimte of het binnenterrein grenzen, dienen ze een transparante uitstraling te hebben. Bovendien mogen ze niet te lang zijn langs de binnen- en buitengevel.

Autoparkeren

Autoparkeren voor bewoners en niet-woonfuncties moet inpandig op eigen kavel in een ondergrondse parkeergarage worden opgelost conform vigerend beleid.

In de openbare ruimte faciliteert de gemeente 0,1 parkeerplek per woning voor bezoekers. Er worden geen parkeervergunningen voor bewoners uitgegeven op straat.

Parkeergarage

- De toegang is integraal onderdeel van de architectuur (zie afbeelding 12).
- De toegang is gelegen aan de Nooit Dorstraat met een afstand van tenminste 8 meter vanaf de hoekpunt van het gebouw Meermontkade / Nooit Dorstraat.
- De vlakstand is inpandig van ten minste 5 meter.

3.3 Stedenbouw

Bouwhoogte

- Nooit Dorstraat: maximale bouwhoogte 24 meter, minimale bouwhoogte 12 meter.
- Meermontkade en Morgenstondkade: maximale bouwhoogte 30 meter, minimale bouwhoogte 12 meter.

Zie ook afbeeldingen 10, 21 en bijlage B03.

Alle bouwhoogtes worden gemeten vanaf maaiveldaanluiting + 1,20 m NAP.

Bouwdiepte

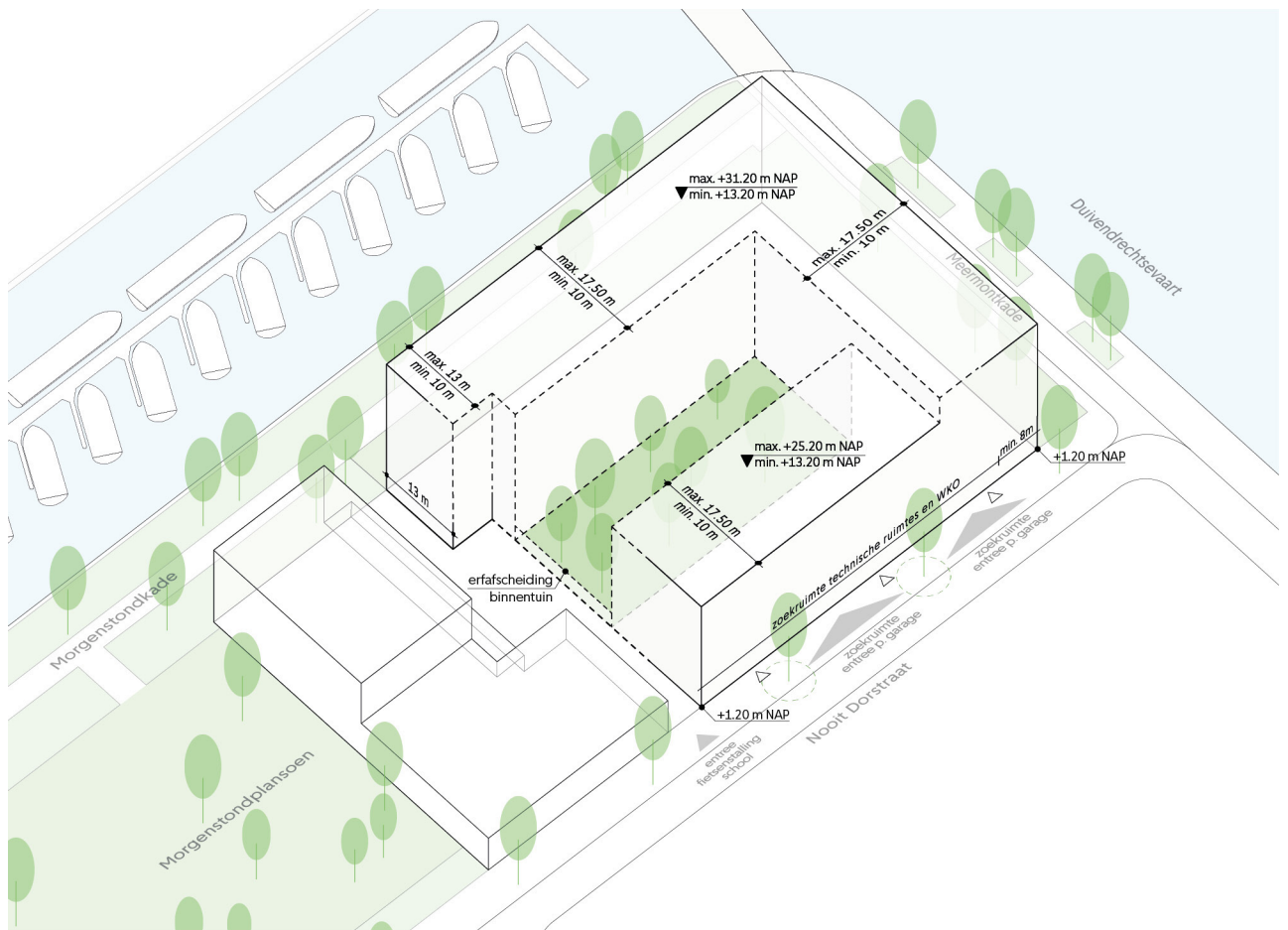
- Het bouwoppervlak mag worden bebouwd binnen de aangegeven zoekruimtes (zie afbeeldingen 10, 11 en 21).
- Nooit Dorstraat, Morgenstondkade en Meermontkade: maximale bouwdiepte 17,50 meter, minimale bouwdiepte 10 meter.
- Zuidoosthoek Morgenstondkade: verplichte bouwdiepte begane grond 13 meter, vanaf 1e verdieping minimaal 10 en maximaal 13 meter (zie bijlage 03 kavelkaarten).

Alle horizontale bouwdieptes worden loodrecht vanaf de voorgevelrooilijn gemeten.

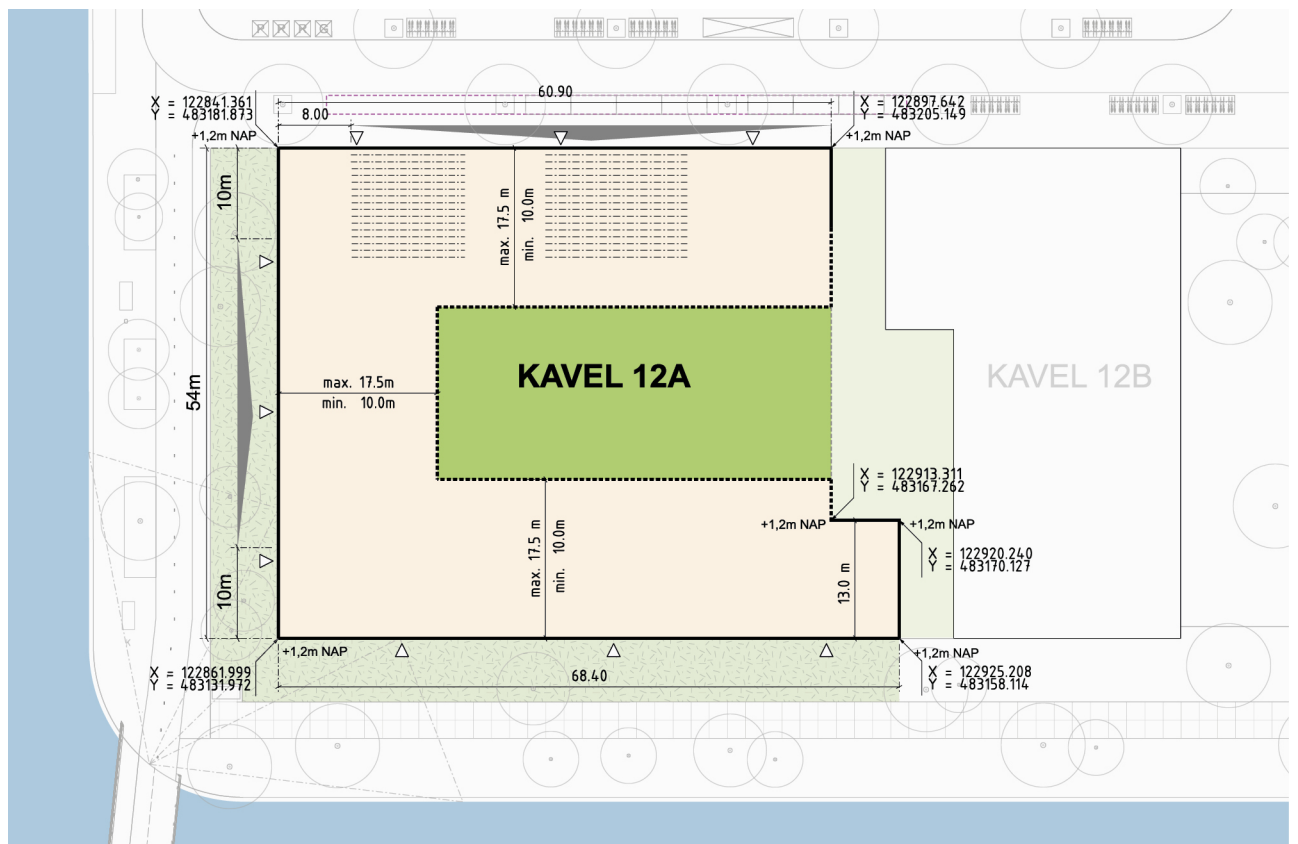
Rooilijn & Gevel

Een duidelijk verschil tussen de voorgevel en de achtergevel vormt het stedenbouwkundig principe van het Amstelkwartier.

- De voorgevel moet overwegend gebouwd worden in de rooilijn.
- De achtergevelrooilijn is flexibel, met veel ruimte voor verspringingen in het volume.
- Gevels zijn zorgvuldig ontworpen met diepte



Afbeelding 10: Axo kavelregels



LEGENDA

- min. zoekruimte binnenterrein maaiveld
- flexibele rooilijn
- openbare groenstrook
- zoekruimte entree parkeergarage
- verplichte rooilijn, voorgevel
- KAVEL 12A
- kavelnummer
- (hoofd) entreezijde (locatie indicatief)
- zoekruimte technische ruimtes en wko
- +1,2m NAP
- maaiveldhoogte
- posities van de autoparkeerplekken in de openbare ruimte zijn indicatief en worden in overleg met de gemeente vastgesteld op basis van de locatie van de entree parkeergarage van kavel 12 A

Afbeelding 11: Kavelkaart - begane grond

en plasticiteit. De vormgeving is kwalitatief hoogwaardig zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van het bouwblok. Blinde gevels zijn niet toegestaan.

- Grenzend aan de schoolkavel dienen volwaardige zijgevels te worden gerealiseerd en geen tijdelijke wachtgevels.
- In de Nooit Dorstraat wordt door de gemeente voor straatverlichting gebruik gemaakt van hangende verlichting. Ophanging, elektra bekabeling en meterkast hiervoor zijn een integraal onderdeel van het gevelbeeld. Eisen ten aanzien van de ophangconstructie zijn te vinden in paragraaf 3.5.3.

Uitkragende bouwdelen

- Overstekken, erkers en/of balkons zijn integraal onderdeel van de architectuur zowel aan de buiten- als de binnenzijde. Ze maken deel uit van de totale stedenbouwkundige compositie.
- Lange doorlopende balkons zijn niet toegestaan.

Voorgevel

- Vanaf een hoogte van 5 meter zijn overstekken, erkers en/of balkons toegestaan tot maximaal 1 meter voorbij de voorgevelrooilijn. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bouwkundige voorzieningen ten behoeve van de armaturen voor de straatverlichting.
- Bij woonfuncties zijn vanaf de eerste verdieping loggia's en/of Franse balkons toegestaan.

Achtergevel

- Overstekken, erkers en/of balkons aan de achtergevel dienen binnen het maximale bouwvlak te vallen.

Korrels

De korrels van de bouwblokken vormen de basis ontwerpeenheden van het Amstelkwartier.

- Iedere korrel is als een afzonderlijk gebouw met eenduidige architectonische articulatie.
- De hoofdentrees krijgen een royale uitstraling.
- De suggestie van kopiëren of spiegelen van straatbeeld is niet toegestaan.
- De korrels verschillen zichtbaar in bouwhoogte met de naastgelegen korrel. Het hoogteverschil is minimaal 2,5 meter. De korrels mogen niet visueel op elkaar afsteunen (zie afb. 17).
- Nooit Dorstraat, Morgenstondkade en Meermondkade: maximumbreedte van 30 meter per korrel.

Ontsluiting

- De ontsluitingsstructuur heeft niet alleen een ontsluitingsfunctie maar is ook overzichtelijk en stimulerend voor ontmoetingen.
- De lengte van gangen en verkeersruimtes mag geen negatief effect hebben op de beeldkwaliteit en het gebruikscomfort. Doorlopende gangen en verkeersruimtes zijn niet toegestaan.
- Galerijontsluitingen aan de voorgevel zijn niet toegestaan.

- Corridorontsluitingen zijn aan de Morgenstondkade en de Nooit Dorstraat niet toegestaan.
- Er is een eigen ontsluiting/stijgkern per korrel.
- De (hoofd)entrees van elke korrel zijn gelegen aan de voorgevel. Er is minimaal 1 (hoofd)entree per korrel.

Plint

- De plint en bovenliggende bouwlagen zijn aan elkaar gekoppeld en vormen een eenheid binnen de korrel.
- Plinten zijn zorgvuldig ontworpen met diepte en plasticiteit. Ze hebben een transparante uitstraling en zijn ontworpen met oog voor de menselijke maat.
- Plinten sluiten direct aan op maaiveldniveau, zichtbare ondergrondse voorzieningen en/of constructies zijn niet toegestaan in de openbare ruimte en het binnenterrein.
- Alle nutsvoorzieningen van technische ruimtes en traforuimtes tot gevelkasten voor telecommunicatie e.d., worden inpandig opgelost en zijn een integraal onderdeel van de architectuur. Indien deze voorzieningen direct grenzen aan de openbare ruimte, zijn deze alleen toegestaan binnen de zoekruimten zoals gedefinieerd in de kavelkaarten.
- Lange gesloten plinten zijn niet toegestaan aan de openbare ruimte.

Woonfuncties

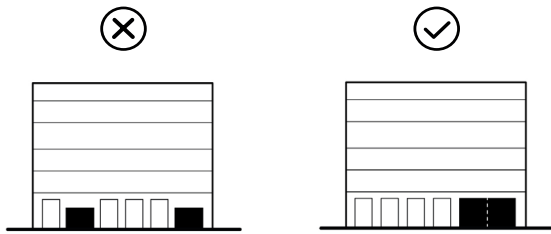
- De minimale vrije hoogte van de eerste bouwlaag (begane grond) bedraagt 3,5 meter, gemeten vanaf de maaiveldaanluiting van de korrel NAP +1,2m.
- Alle woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat.
- Slaapkamers aan de straatzijde op de begane grond zijn niet toegestaan.
- De minimale plintheogte geldt voor de eerste 5 meter diepte, gemeten loodrecht vanaf de voorgevel.

Er zijn mogelijkheden voor bewoners om via het stadsdeel een geveltuint in de Nooit Dorstraat aan te vragen.

In het ontwerp dient aangetoond te worden dat de gevel aan deze straat geschikt is voor gevelbeplanting. Dit betekent dat het mogelijk moet zijn dat de beplanting tegen het onderste gedeelte van de gevel kan groeien. Glaspartijen die ter plaatse van de geveltuint doorlopen tot aan de onderkant van het gebouw zijn niet geschikt.

Materialisatie

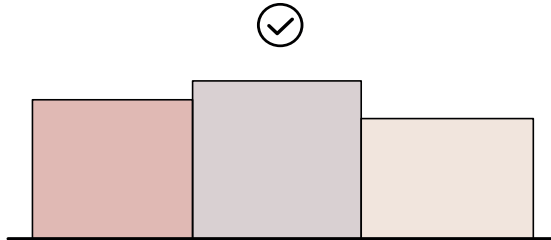
- De materialisatie en detaillering zijn zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit.
- De gevels aan de openbare ruimte (voorgevel) zijn van baksteen, steen en/of keramiek of materialen die een aantoonbaar gelijkwaardige kwaliteit en uitstraling bezitten. Eventueel aangevuld met hoogwaardig architectonisch beton.



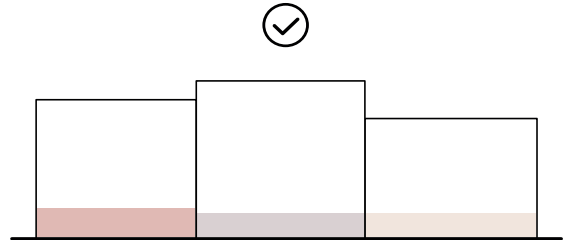
Afb. 12: Goede inpassing parkeeringang



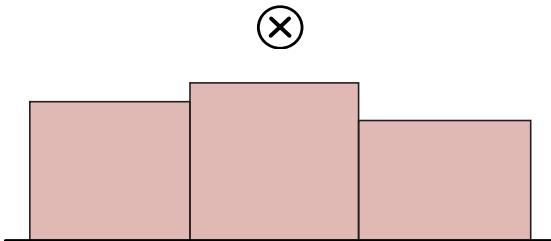
Afb. 13: Highlight (hoofd)entrees per korrel



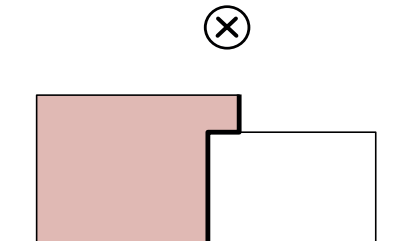
Afb. 14: Diversiteit korrels in uitstraling/expressie



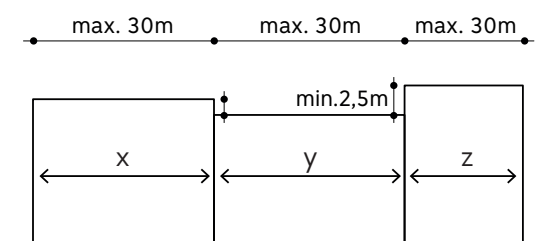
Afb. 15: Variatie plinten in uitstraling/expressie per korrel



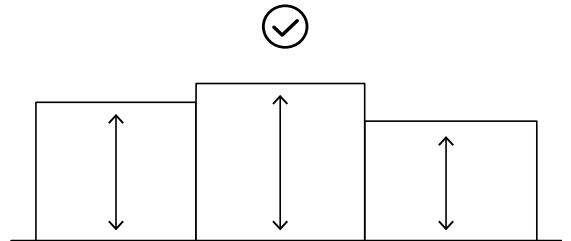
Afb. 16: Diversiteit korrels in uitstraling/expressie



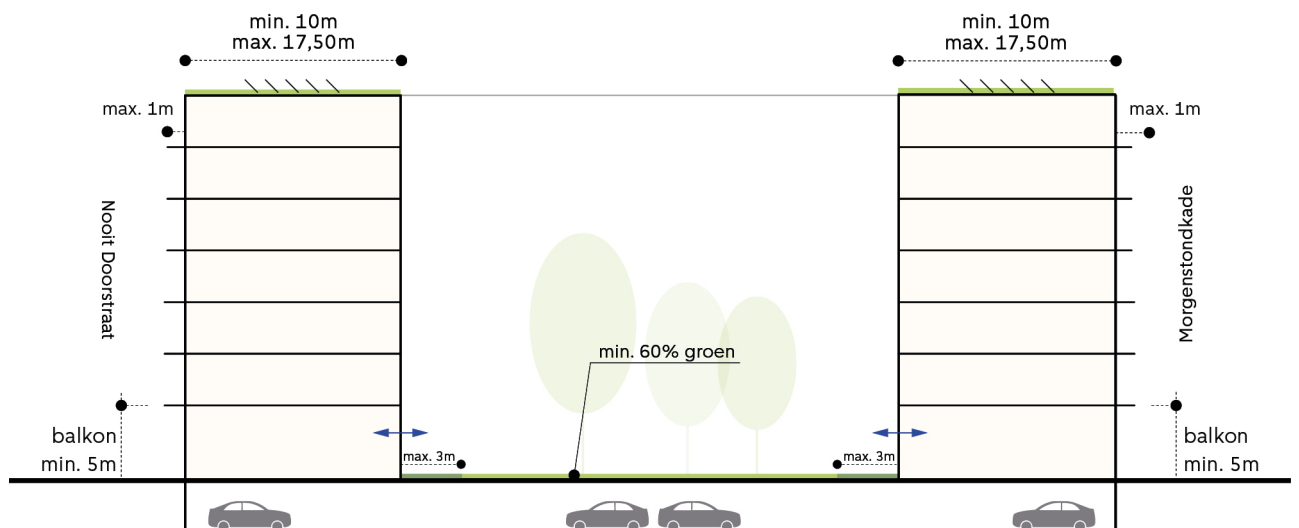
Afb. 17: Geen afsteunende korrels



Afb. 18: Korrels - breedte en hoogteverschil



Afb. 19: Eigen ontsluiting per korrel



Afbeelding 20: Kavelregels - Doorsnede schematisch

- De korrels of panden worden alzijdig ontworpen. De achtergevels en zijgevels zijn zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De gevels aan de binnentuin/zijgevels hebben een duidelijke relatie met de voorgevel.
- Er worden hoogwaardige materialen met een gegarandeerd hoogwaardige uitstraling voor tenminste 50 jaar toegepast.
- Materiaal wordt zodanig toegepast dat het bij een lange levensduur goed te onderhouden en te beheren is.
- Niet-duurzame of snel vervuilende materialen zoals golfplaat, kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout worden niet toegepast. Er worden geen vlakken met onbehandeld beton of stucwerk toegepast die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (architectonisch beton is wel mogelijk). Er is een voorkeur voor bio-based materialen.
- Het toepassen van kunststof kozijnen is niet gewenst. Bij voorkeur worden er geen uitlogende materialen als koper en zink toegepast aan de buitenzijde van het gebouw. Bij toepassing van hout is alleen FSC-gecertificeerd hout toegestaan.

Daken

- Het dak/de daken wordt/worden optimaal integraal benut voor groen, duurzame energieopwekking en/of waterberging. Zie ook het bestemmingsplan voor de definitie van groen dak.
- Het toepassen van een groen sedum dak is opgenomen in de stichtingskosten. Er wordt verwacht dat er op de kavel minimaal een groen sedum dak (eventueel in combinatie met PV-panelen) wordt gerealiseerd.
- Het dak/de daken wordt/worden beschouwd als vijfde gevel, groen en technische installaties vormen één samenhangend geheel.
- De technische installaties ten behoeve van het gebouw zijn binnen de gebouwcontour opgelost en liggen minimaal 3 meter terug ten opzichte van de voor- en zijgevelrooilijn (geldt niet voor PV-panelen, voor zover deze niet zichtbaar zijn vanaf de straat).
- De technische installaties ten behoeve van het gebouw zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en binnentuin. Zie ook aanvullend *'De schoonheid van Amsterdam'* hoofdstuk 4, pag. 34-35.

Bergingen

- Bergingen zijn inpandig en grenzen niet aan de openbare ruimte of het binnenterrein.

Binnentuin

In de binnentuin wordt een groen binnenlandschap gerealiseerd met een hoge gemeenschappelijke gebruikswaarde voor de bewoners.

- In de binnentuin is ruimte voor zowel kleine privé-tuinen als een gemeenschappelijke binnentuin.
- De configuratie van beplanting en verharding, collectief en privé dient in samenhang met de

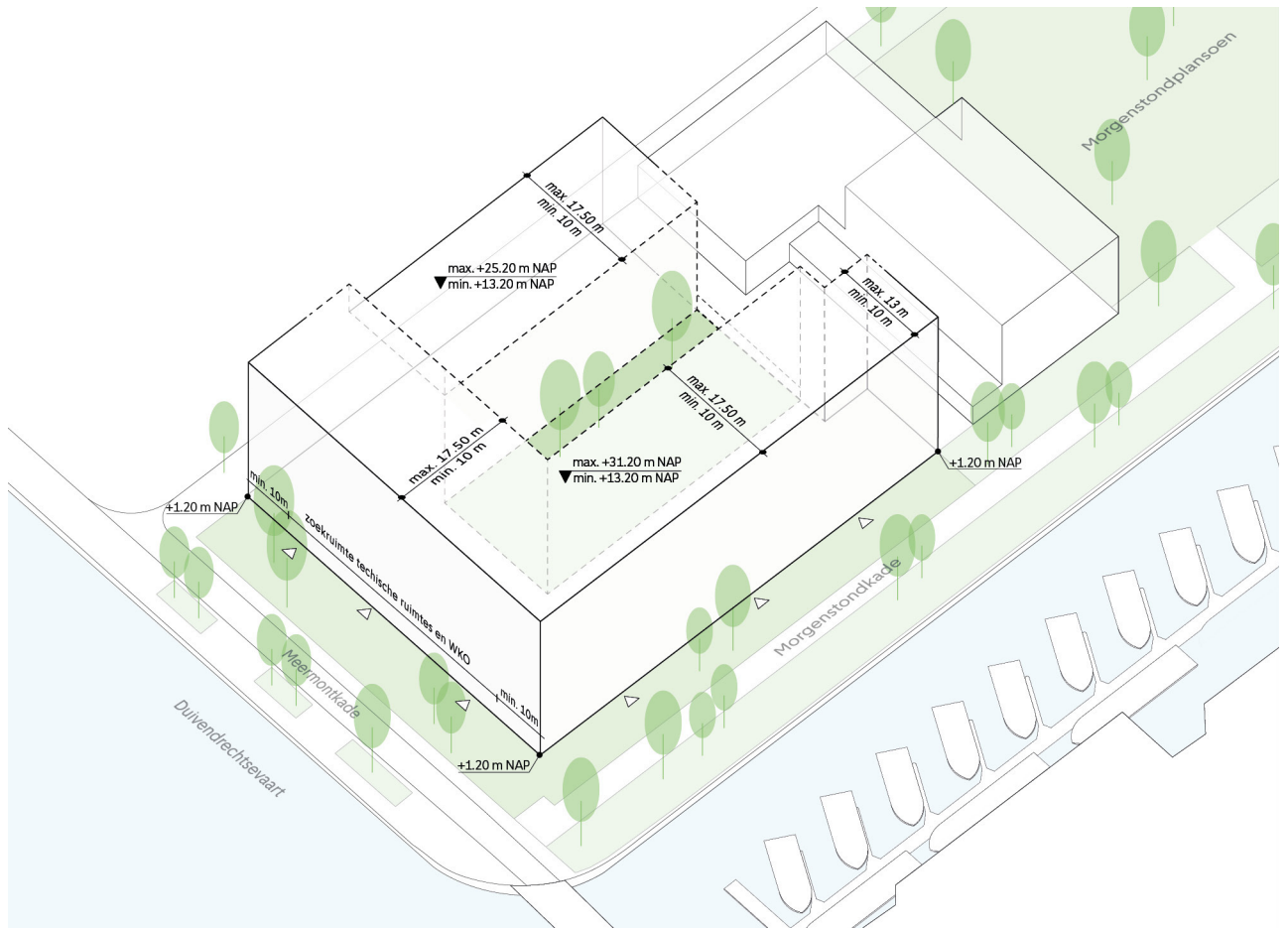
functies in de aanliggende bebouwing op een logische en overtuigende manier te worden vormgegeven.

- De binnentuin is gevrijwaard van auto's, brommers en fietsen.
- De binnentuin van kavel 12A moet voor ten minste 60% groen/onverhard zijn, die aanplant van grote, middelgrote en kleine bomen, struiken en vaste planten mogelijk maakt.
- Het is mogelijk een privéstrook te creëren tot 3 meter vanaf de achtergevel met een zachte overgang (geen schermen, hekken en dergelijke) naar het gemeenschappelijke deel van de binnentuin (zie afbeelding 20).
- Er zijn geen technische voorzieningen (met uitzondering van voorzieningen voor een energiesysteem) of bergingen toegestaan in de binnentuin.
- Indien gekozen wordt voor een energiesysteem met een WKO-bron, dan gelden de volgende eisen:
 - De bronnen dienen ruimtelijk goed te worden ingepast op eigen terrein. Indien er eisen worden gesteld aan de toegankelijkheid van de bronnen, dient hieraan te worden voldaan.
 - Alle onderdelen voor een warmte- en koudevoorziening dienen integraal onderdeel uit te maken van het landschappelijk ontwerp voor de binnentuin van kavel 12A.
 - Rondom dient er voldoende ruimte te zijn voor het uitnemen van de bron. Hier dient bij het plaatsen van bomen en/of beplanting in de binnentuin van kavel 12A rekening mee gehouden te worden.
 - Er dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid van de bron(nen) in verband met onderhoud en beheer. Dit betekent dat er een doorgang naar de binnentuin met een minimale breedte en hoogte van respectievelijk 3,50 en 4 meter gerealiseerd moet worden.
 - De positie van de doorgang dient rekening te houden met het doorlopende bomenprofiel in de openbare ruimte/aangrenzende straat. Zie ook kavelkaart afb. 11.

Erfafscheiding binnentuin kavel 12B (school)

In de binnentuin van kavel 12A wordt een erfafscheiding ontworpen die de grens vormt tussen de binnentuin van kavel 12A en het aangrenzende schoolkavel 12B, waar zich de buitenliggende fietsenstalling van de school bevindt. (zie ook pag. 10, Ambitie 2).

- De erfafscheiding is integraal onderdeel van de architectuur en van de binnentuin.
- De minimale bouwhoogte is 1 meter, de maximale bouwhoogte is 2 meter.
- In de erfafscheiding richting kavel 12B dient verplicht een deur of toegang te worden gerealiseerd voor eventuele onderhoud.



Afbeelding 21: Axo kavelregels

Duurzaamheidsmaatregelen

- Wanneer duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen op gebouwonderdelen met hoge zichtbaarheid worden geplaatst, met name op de gevel, dienen deze hoogwaardig ontworpen te worden en een architectonische eenheid met het gebouw te vormen.

3.4 Openbare ruimte

Openbare groenstrook

Langs het gebouw aan de Meermontkade en de Morgenstondkade bevindt zich een groenstrook. Deze groenstrook is onderdeel van de openbare ruimte en is geen onderdeel van kavel 12A.

- Privé buitenruimtes en/of buitenterrassen voor de woningen zijn hier niet toegestaan. Inpandig opgeloste buitenruimtes/loggia's op de begane grond zijn hier grotendeels toegestaan, als zij op een overtuigende manier ontworpen zijn.
- Onderbrekingen voor toegangen/entrees naar het gebouw zijn toegestaan. De toegangen/entrees worden zo ontworpen dat de continuïteit van de groenstrook zo min mogelijk wordt onderbroken.
- Om het gebied zo groen mogelijk te houden vraagt dit om een zorgvuldige inpassing van de inrichting en onderhoud van voorzieningen in de plint, zoals een trafo- en een eventuele WKO ruimte. Tijdens het ontwerpproces dient extra aandacht besteed te worden aan de positionering van deze ruimtes in de gevel en hoe het groen zo min mogelijk wordt onderbroken door verharding.
- Het is gewenst om een vorm van buitenterras te realiseren in de groene openbare ruimte op de hoek Meermontkade/Morgenstondkade. Over de planologische inpassing dient in het ontwerptraject afstemming te zijn met het projectteam van de gemeente.

3.5 Techniek

3.5.1 Kabel- en leidingenstrook

In de Amstelstroomlaan ligt de hoofdleiding van de Gasunie (40 bar), die het gas transporteert van de hoofdleiding in de Amstelstroomlaan via de kade langs de Meermontkade onder de Duivendrechtsevaart naar de overzijde van de vaart. Verder liggen er in de Amstelstroomlaan een onderheid transportriool van Waternet en gasleidingen van Liander (1 en 8 bar). In 2025 zijn er in het projectgebied Amstelkwartier 3e fase meerdere kabels en leidingen aangelegd waar tijdens de bouw van kavel 12A rekening mee gehouden dient te worden (zie bijlage B15a). De bouwer is verplicht om voor aanvang van de bouw een consultatieronde te doen bij alle nutspartijen om problemen tijdens de bouw te voorkomen.

Voor de bescherming van de leiding zelf zijn de VELIN-voorwaarden van toepassing en dient in overleg met de kabel- en leidingbeheerders van o.a. Gasunie de uitvoeringsmethode en toelaatbare zettingen/trillingen bepaald te worden, gebaseerd op de bouwplannen en gekozen uitvoeringsmethodes (risicobeschouwing). Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de bij deze bouwenvelop geleverde tekeningen. Deze zijn een momentopname en de situatie K&L kan gewijzigd zijn ten tijde van start bouw. Voor meer informatie over de VELIN-voorwaarden zie hiervoor www.velin.nl/kennisbank/velin-richtlijnen/algemene-graafvoorwaarden

Distributienet

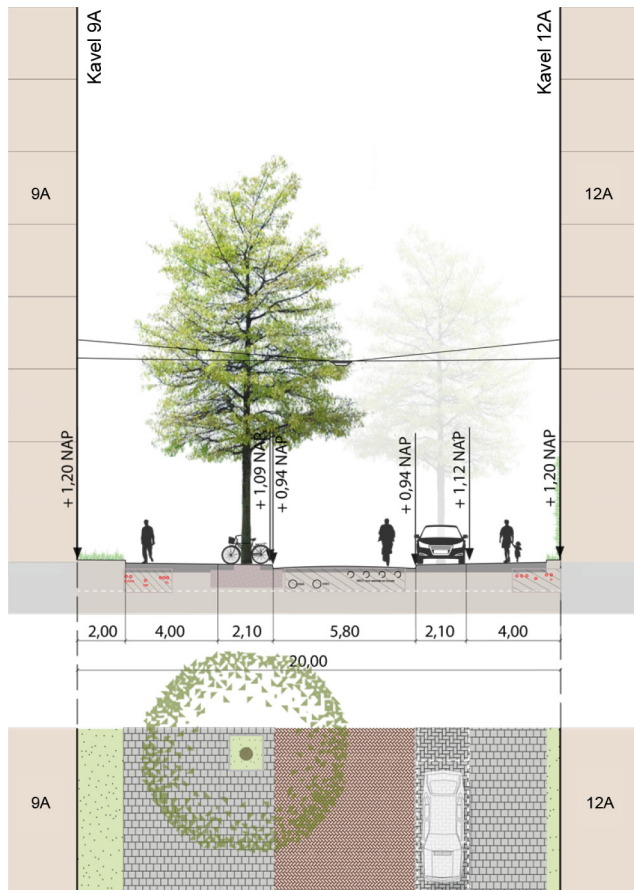
De nieuw te realiseren nutsvoorzieningen in de openbare ruimte zijn uitgewerkt (zie bijlage B15a) Uitgangspunten hierbij zijn:

- Hoofdleidingen van riolering liggen onder de rijweg.
- Data, elektra en waterleiding worden vanaf de gevel opgebouwd (vanaf circa 30cm vanaf de gevel) en liggen onder het trottoir/groenstrook langs de gevel.

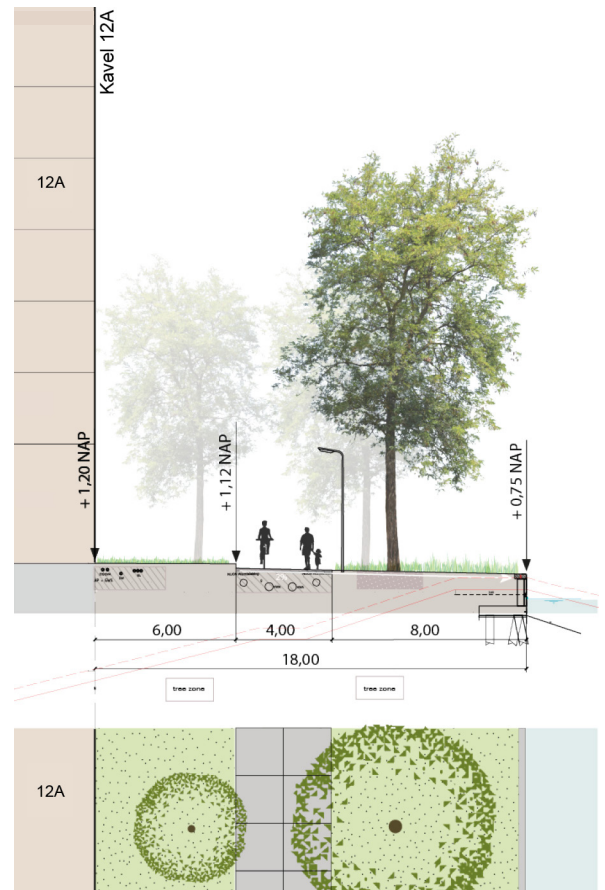
Hierin wordt ook aangegeven welke kabels en leidingen in vooraanleg (voor start bouwplan kavel 12A) zijn aangelegd. Dit laat onverlet dat de ontwikkelaar haar werkzaamheden met de nutspartijen dient af te stemmen.

In verband met de werkzaamheden rondom de kabels en leidingen en de maaiveldinrichting moet het gebouw tenminste 13 weken voor oplevering steigervrij zijn. Er mogen dan geen activiteiten meer plaatsvinden buiten de gevel. Dit betekent geen werk, transport, opslag in of op het gebied dat vrij moet zijn om de ondergrondse en bovengrondse infra te realiseren. De termijn van tenminste 13 weken is indicatief. In overleg zal worden gepland hoeveel tijd er werkelijk nodig is voor de NUTS-partijen en de gemeente voor het aansluiten van alle gevraagde kabels en leidingen en het inrichten van het maaiveld. De ontwikkelaar dient hier rekening mee te houden. Tevens moeten bouwaansluitingen, keten etc. tijdig verwijderd worden in overleg met de bouwcoördinator. De ontwikkelaar en aannemer dienen dit mee te nemen in hun planning. De benodigde werkruimte ten behoeve van aansluitingen van kabels en leidingen en maaiveldinrichting moet volledig beschikbaar gesteld worden aan de gemeente (in één fase). Gebeurt dit niet, dan kunnen nutspartijen en gemeente niet garanderen dat er op tijd wordt opgeleverd en zijn alle kosten ten gevolge van uitloop, planning en schade voor rekening van de veroorzaker (de bouwaannemer).

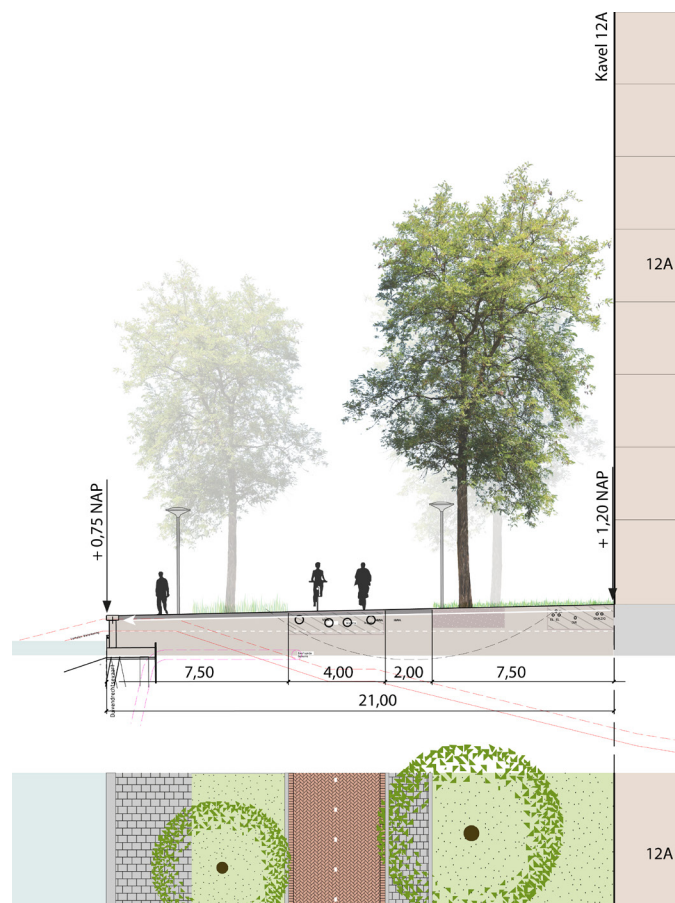
Het inplannen van de werkzaamheden ten behoeve van aanleg distributie kabels en leidingen, huisaansluitingen vanaf de gevel en de maaiveldinrichting gebeurt tijdens het uitvoeringsoverleg in overleg met de bouwcoördinator Overamstel, van de gemeente Amsterdam.



Afbeelding 22: Doorsnede Nooit Dorstraat



Afbeelding 23: Doorsnede Morgenstondkade



Afbeelding 24: Doorsnede Meermondkade

Rondom het gebouw zijn diverse kabels en leidingen geprojecteerd/gerealiseerd. Om problemen in de uitvoering te voorkomen moet de ontwikkelaar zelf tijdig contact opnemen met de netbeheerders, waterbedrijven en leveranciers van warmte, media en communicatie waar en hoe zij alle benodigde aansluitingen moeten aanbieden. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de door de gemeente opgegeven zoekruimtes voor aansluitingen van kabels en leidingen (zie bijlage B03).

De uitvoeringsmethode m.b.t. tot de aanwezige kabels en leidingen moet worden afgestemd met en worden goedgekeurd door de betreffende kabel- en leidingenbeheerders. Schades zijn voor risico van de ontwikkelaar.

Er zijn in de definitieve situatie geen objecten zoals onder andere ontlastputten, aansluitkasten (data), filterputten, etc. toegestaan in de openbare ruimte. Dit soort objecten dienen binnen de kavelgrenzen te worden geplaatst/opgelost.

Bouwen in de buurt van assets van Waternet

Er dient minimaal afstand te worden gehouden van assets van Waternet met de afstanden zoals genoemd in Annex 1, zie bijlage B07.

In geval van kortere afstanden dient contact te worden opgenomen met Waternet.

In dat geval kunnen onderstaande maatregelen worden opgelegd door Waternet Leidingwerken.

In alle gevallen dient u rekening te houden met 24/7 bereikbaarheid van putten, afsluiters en brandkranen.

Drinkwater

Kleine distributie tot een diameter van $\varnothing 160$ mm:

- Eventueel omleggen op kosten van veroorzaker.
- Brandblus dekkingsgraad & bereikbaarheid brandblusvoorziening dient gegarandeerd te blijven.
- Indien mogelijk eventueel opgehangen.
- Afsluiters en brandkranen dienen 24/7 bereikbaar te blijven.
- Er mag geen opslag op de leidingen plaatsvinden.

Grotere distributie- en hoofddrinkwater infrastructuur leidingen (vanaf $\varnothing 200$ mm > $\varnothing 1200$ mm):

- Indien mogelijk omleggen (bijna niet mogelijk).
- Kosten omleggen, voor rekening veroorzaker.
- Brandblus dekkingsgraad & bereikbaarheid Brandblusvoorziening dient gegarandeerd te blijven.
- Afsluiters en brandkranen dienen bereikbaar te blijven.
- Waternet Leidingwerken zal aanvullende richtlijnen opstellen (ondertekend retour voor start werk). Leiding zal (uitgebreid) gemonitord moeten worden.
- Frequentie monitoring in overleg en afhankelijk van werkzaamheden.
- Grond-mechanisch rapport overdragen met hierin verwachte zettingen aangegeven.
- Werkplan, transportplan en terrein inrichtingsplan overleggen in vroeg stadium (ter beoordeling).
- Beperkte transport belasting op leidingen mogelijk (in overleg).
- Er mag geen opslag op de leidingen plaatsvinden.
- Waternet is bevoegd werken stil te leggen als de drinkwatervoorziening in het geding komt.

Afvalwater

Bij kleine persleidingen & riool leidingen

HWA/ DWA < $\varnothing 300$ geldt:

- Inspecteren, voor en na werkzaamheden.
- Herstelwerkzaamheden en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Indien mogelijk omleggen, tijdelijk verwijderen en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Indien mogelijk tijdelijk dichtzetten en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Putten dienen altijd bereikbaar te blijven.

Bij grotere persleidingen & riolen

HWA / DWA > $\varnothing 300$ geldt:

- Inspecteren, voor en na werkzaamheden.
- Herstelwerkzaamheden en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Indien mogelijk omleggen, tijdelijk verwijderen en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Indien mogelijk tijdelijk dichtzetten en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Afhankelijk van de belangrijkheid van de leiding, en aard van de werkzaamheden nabij leiding, zal er monitoring moeten plaatsvinden.
- Werkplan aanleveren waarin staat welke maatregelen getroffen worden ter bescherming van de leiding (ter beoordeling).
- Grondmechanisch rapport afhankelijk van belangrijkheid leiding en aardwerkzaamheden nabij leiding (ter beoordeling).
- Putten dienen altijd bereikbaar te blijven.

3.5.2 Warmtevoorziening

In Amstelkwartier 3e fase komt geen collectief warmte- en koude systeem. Dit betekent dat alle hier te ontwikkelen bouwplannen zelf moeten voorzien in de realisatie van een duurzame warmte- en koude voorziening. Voor de aanleg van een ondergronds warmte- en koude systeem kan het echter noodzakelijk zijn om in de (verontreinigde) bodem te graven. Directe meerkosten ten gevolge van bodemverontreiniging zoals omschreven in de terreinspecificatie die als bijlage deel uitmaakt van de model-erfpachtaanbiedingen, zullen door de gemeente worden vergoed. Om hiervoor in aanmerking te komen, dienen betreffende werkzaamheden tijdig te worden afgestemd met en goedgekeurd door de afdeling Bodem (directie Grond en Ontwikkeling) van de gemeente.

Het uitgangspunt is dat alle duurzame energiebronnen in Amstelkwartier 3e fase op eigen terrein worden aangelegd.

Bodemenergieplan

Om duurzaam gebruik van bodemenergie in Amstelkwartier 3e fase te waarborgen en negatieve interferentie tussen systemen te voorkomen, stelt de gemeente een Bodemenergieplan (BEP) en beleidsregels vast. De gemeente werkt momenteel aan een concept BEP en concept beleidsregels. Open bodemenergiesystemen als doublet- of

recirculatiesystemen zijn hier niet toegestaan. In principe dient het energiesysteem op eigen kavel te worden gerealiseerd. Indien en voor zover dit niet mogelijk blijkt, kan het energiesysteem in de daartoe aangewezen zoeklocatie in openbare ruimte worden gerealiseerd, in afstemming met en na goedkeuring van de gemeente. Het zoekgebied voor de boring van de put wordt vastgelegd in het BEP. Ontwikkelaars partijen dienen bodemenergiesystemen te ontwerpen, realiseren en exploiteren conform de wettelijke kaders en beleidsregels. Indien er een bron in de openbare ruimte komt, dient hiervoor een recht van opstal gevestigd te worden.

Contact netwerkbeheerder elektriciteit

Voor warmte- (en koude) systemen waarbij elektriciteit wordt gebruikt als energiedrager, worden nadere specificaties ter afstemming van de warmte- (en koude) levering op de elektriciteitsvoorziening contractueel met de netwerkbeheerder vastgelegd. Elke 5 jaar worden deze specificaties herijkt, tenzij de netwerkbeheerder voor elektriciteit anders besluit.

3.5.3 Overige technische ruimtes en installaties

- Technische ruimtes en installaties ten behoeve van energie- en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze in pandig onderdeel van het gebouw.
- Ze vormen geen beperking voor het functioneren van de plint en vormen geen visuele belemmering in het straatbeeld.
- Ook overige gebouwgebonden objecten zoals ontlastputten e.d. dienen op eigen kavel te worden gerealiseerd. Plaatsing in de openbare ruimte is niet toegestaan.
- Overige in pandige voorzieningen als stijpunten en klantruimtes dienen door de ontwikkelaar te worden geïnventariseerd. Hiertoe dient tijdig contact te worden opgenomen met de betreffende nutspartijen en dient tijdig kennis genomen te worden van de aansluitvoorwaarden/ randvoorwaarden van de nutspartijen.

Traforuimte Liander Electra

Er dient ruimte te worden geboden aan minimaal één trafo voor de woningen. Mogelijk leidt de energievraag van het gekozen energiesysteem of de eventuele parkeergarage tot een aanvullende trafo- en/of klantruimte. Dit dient de ontwikkelaar zelf af te stemmen met Liander Electra.

Openbare verlichting

Voor de hangende straatverlichting aan de Nooit Dorstraat dient zowel financieel als bouwkundig rekening te worden gehouden met het volgende:

- Muurankers voor de bevestiging van spandraden (op ca. 9,50 meter hoogte).
- Een inbouw-aansluitkast met mantelbuis verwerkt in de gevel voor het omhoog voeren van voedingskabels (hoogte bovenkant kast op ca. 1,50 meter).
- Hangarmaturen hebben een afstand van ca.

h.o.h. 25 meter. Enige schuifruimte is hierin mogelijk. Dit moet altijd in het grotere geheel worden gezien, omdat dit effect heeft op het totale verlichtingsplan.

- Spanwijdte en hoogte van kabels is altijd gelijk.
- Spankabels mogen niet bereikbaar zijn vanuit de woningen.
- Het heeft de voorkeur één voedingskast per stijgleiding te realiseren.
- Afscherming om verblinding tegen te gaan wordt standaard aangebracht.
- Afstemming met het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam (IB) voor de juiste plaatsing, locatie, en bevestiging is noodzakelijk.
- Exacte locaties en detailuitwerking in overleg met het IB op te maken en ter goedkeuring aan het IB voor te leggen.

Zie ook bijlagen B09 en B09a memo bouwkundige voorzieningen t.b.v. Lightwell Sphere armatuur en OVL/SO tekening voor de locaties van de OVL-punten.

3.5.4 Bodemkwaliteit

Kavel 12A bevindt zich binnen het terrein van de voormalige Zuidergasfabriek. In vervolg op Amstelkwartier 2e fase, zijn ook voor geheel Amstelkwartier 3e fase afspraken gemaakt over het realiseren van een goede bodemkwaliteit. De afspraken zijn vastgelegd in het op 20 mei 2019 beschikte deelsaneringsplan Amstelkwartier 3e fase. Dit plan blijft ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht.

De gemeente stemt de sanering en herinrichting van de openbare ruimte af op de afspraken in het deelsaneringsplan. Ook binnen de kavelgrenzen is gegraven ten behoeve van ondergrondse sloop en verwijdering van kabels en leidingen. Grond is daarbij niet vervangen door schonere grond. Voor nadere informatie over de bodemgesteldheid van Amstelkwartier 3e fase verwijzen wij u naar het aanvullend en actualiserend bodemonderzoek, dat als bijlage B08 deel uitmaakt van deze bouwenvelop. Teneinde 'de nulsituatie' van kavel 12A vast te leggen, zal de bodem van deze kavel (zo kort mogelijk) voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht nogmaals in opdracht van de gemeente worden onderzocht. Naar het huidige inzicht is zowel de openbare ruimte rondom als kavel 12A zelf niet ernstig verontreinigd.

Kwaliteit bodem en grondwater op moment van overdracht

Het bouwrijp maken wordt afgesloten met een verkennend bodemonderzoek van kavel 12A, hiermee wordt de nulsituatie bij overdracht vastgelegd. Het onderzoek wordt minimaal doorgezet tot de ontgravingsdiepte (in NAP) zoals deze onderdeel is van de erfpachtovereenkomst. Tot deze ontgravingsdiepte zijn de meerkosten die het directe gevolg zijn van de achterblijvende verontreiniging in grond en grondwater voor de gemeente. Deze kosten

worden gespecificeerd in de terreinspecificatie, welke onderdeel is van de erfpachtaanbieding.

Maatregelen bij eventueel verontreinigde grond

Indien bij de werkzaamheden van de gemeente of uit het verkennend bodemonderzoek bij uitgifte alsnog blijkt dat sprake is van sterk verontreinigde grond, dan kunnen de werkzaamheden op het kavel worden uitgevoerd binnen het kader van het beschikte deelsaneringsplan. Een nieuwe beschikkingsprocedure is niet nodig. Wel dient, minimaal 6 weken voor aanvang, het bevoegd gezag met een uitvoeringsplan geïnformeerd te worden hoe het doel van de sanering (geen toekomstig contact met verontreiniging) gerealiseerd gaat worden. Dat kan bijvoorbeeld door in het uitvoeringsplan te beschrijven dat de onderste vloer bestaat uit een dampdichte aaneengesloten betonvloer en/of bestaat uit een parkeergarage. In de tuin kan een leeflaag noodzakelijk zijn. Het eindresultaat van de uitvoering wordt vastgelegd in een deelevaluatie. Onderdeel van de deelevaluatie is ook de aansluiting op de saneringsmaatregelen in de openbare ruimte.

Het uitvoeringsplan wordt door de gemeente opgesteld op basis van door de ontwikkelaar aan te leveren informatie over methodes, ontgravingen, grondbalans en planning. Namens de gemeente houdt een milieukundig begeleider toezicht op de uitvoering. De milieukundig begeleider stelt de deelevaluatie op.

3.5.5 Grondwater

De huidige gemiddelde grondwaterstand ter plaatste van kavel 12A is circa NAP -0,3 m. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is circa NAP -0,1 m. Als gevolg van het bouwrijpmaken zal de grondwaterstand in de bouwrijpmaakfase tijdelijk met zo'n 0,2 m stijgen tot een GHG van NAP +0,1 m. In de omgeving van kavel 12A is sprake van bodem- en grondwaterverontreinigingen. Bij werkzaamheden boven de grondwaterstand dient rekening te worden gehouden met (beperkte) maatregelen in het kader van veilig werken (in verband met mogelijkheid van uitdamping van verontreiniging). Als men wel dieper gaat bouwen en daarvoor bemaling nodig heeft, moet rekening gehouden worden met het aantrekken van de aanwezige grondwaterverontreiniging.

Voor het onttrekken en zuiveren van grondwater dient de ontwikkelaar zelf de benodigde vergunningen/ meldingen te verzorgen bij het bevoegd gezag (Waternet). Voor kavel 12A geldt dat het paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelderbouw van toepassing is en dat bij kelderbouw de regels uit het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam moet worden gevolgd (zie amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam). De grondwaterneutrale maatregelen dienen op eigen perceel, dus binnen de gevelrooilijnen, te worden ingepast. Een aanvraag voor de aanleg van een kelder wordt alleen

goedgekeurd als het grondwater ook na de komst van de kelder goed kan blijven doorstromen en de stand van het grondwater niet of nauwelijks verandert. Zo'n kelder noemen we een grondwaterneutrale kelder. Voor kavel 12A wordt niet toegestaan om af te kijken van grondwaterneutrale kelderbouw vanwege de noodzaak voor een goede afstroming van het grondwater in het Amstelkwartier naar de drains in de Kruysweerstraat en de Bella Vistastraat. Het in stand houden van deze afstroming is essentieel bij de beheersing van de in het gebied aanwezige mobiele grondwaterverontreinigingen. Deze afstroming mag niet worden verstoord of geblokkeerd door de aanleg van kelders of andere ondergrondse constructies. De gemeente garandeert geen bepaalde grondwaterstanden en is niet verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van partijen die moeten bemalen. Er dient rekening te worden gehouden met het mogelijk werken onder saneringscondities bij grondwerk en alle daarbij behorende vergunningen en meldingen.

3.5.6 Assets openbare ruimte (gemeente)

De ontwikkelaar worden aangetoond dat de bouwwerkzaamheden op kavel 12A geen negatieve invloed hebben op de naastgelegen constructies en belendingen. Voor de kademuren geldt dat bij de berekening van deze constructies rekening is gehouden met een maximale bovenbelasting van 15 kN/m². Deze belasting mag te allen tijde langs de gehele kade niet overschreden worden. In de bouwplannen en werkerreinrichting voor werkzaamheden op kavel 12A moet hiermee rekening gehouden worden. Ook dient er rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van zgn. groutankers, die de kademuren verankeren in de ondergrond. Voor details over deze groutankers: zie bijlage B16. Het risico van schade en eventuele kosten aan constructies en/of objecten in de omgeving als gevolg van bouwwerkzaamheden op kavel 12A ligt geheel bij de ontwikkelaar.

3.5.7 Milieutechnische aspecten

Geluid

Alle woningen dienen te voldoen aan het Amsterdamse geluidbeleid (het Interim geluidbeleid en de beleidsregel geluidsluwe gevel). Voor deze kavel is een hogere grenswaarde vastgesteld. Dit betekent dat elke woning waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld een geluidsluwe zijde nodig heeft.

- Bouwkundige maatregelen tegen geluidsbelasting aan de gevel (zoals loggia's) worden mee ontworpen en vormen een samenhangend geheel met de gevel.

Zie voor meer informatie het [bestemmingsplan 'Amstelkwartier 3e fase West'](#), onderdeel van het omgevingsplan Amsterdam, en het [Geluidsonderzoek](#) (bijlage B11).

Of de woningen voldoen aan de gestelde eisen maakt deel uit van publiekrechtelijke toets als onderdeel van de omgevingsvergunning en zal niet bij VO en DO privaatrechtelijk worden getoetst.

Flexibiliteitsbepaling

Ingevolge de 'flexibiliteitsbepaling' in het bestemmingsplan dient de 'open ruimte' aan de oostkant van kavel 12A binnen 18 (achttien) maanden na oplevering te zijn afgesloten, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woningen. Aan deze bepaling kan worden voldaan. Volgens de huidige planning zal de basisschool op de aangrenzende kavel 12B in 2029 worden gerealiseerd. Indien de bouw van deze school onverhoopt vertraging oploopt, dan heeft dit geen gevolgen voor de oplevering van woningen in kavel 12A.

Het voorsnog ontbreken van bebouwing op kavel 12B resulteert weliswaar in een lichte overschrijding van de standaardgeluidswaarde (tot maximaal 5 dB) op beide - aan kavel 12B grenzende - oostgevels van het bouwplan op kavel 12A, waarvoor echter geen extra geluidswerende maatregelen aan betreffende gevels noodzakelijk zijn.

Akoestische onderzoeken

Als bijlage B11 en B06 bij deze bouwvelop zijn de akoestische onderzoeken van 7 januari 2022 en 21 december 2022 opgenomen. Om voor enkele kavels in Amstelkwartier 3e fase (waaronder 12A) duidelijkheid te verkrijgen met betrekking tot de hierboven genoemde de flexibiliteitsbepaling, heeft de gemeente – in aanvulling op voornoemde onderzoeken – in 2025 een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Dit aanvullende akoestisch onderzoek van 14 oktober 2025 is als bijlage B02 bij deze bouwvelop opgenomen. In het akoestische onderzoek van 7 januari 2022 (bijlage B11) is het geluid van het bedrijf aan de Willem Fenengastraat 10 in Amsterdam meegenomen. In het akoestische onderzoek van 21 december 2022 (bijlage B06) is zowel met de aanwezigheid als zonder de aanwezigheid van dit bedrijf gerekend. Dit bedrijf is inmiddels verhuisd, het geluid van dit bedrijf hoeft dus niet te worden meegenomen.

Externe veiligheid

Voor het programma in de plint gelden beperkingen voor niet-zelfredzame groepen vanwege de aanwezigheid van de hogedruk aardgastransportleidingen. Zie voor meer informatie [bestemmingsplan 'Amstelkwartier 3e fase West'](#).

3.6 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft Duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Voor deze tender zijn 4 thema's van belang. Informatie hierover is terug te vinden op de [website Duurzaam ontwikkelen](#). Hier zijn ook de "koppelingen" naar de actuele beleidsdocumenten te vinden.

Duurzame energie en aardgasvrij

De gemeente Amsterdam ziet kansen voor passieve gebouwen die: een focus hebben op uitstekende isolatie, luchtdichtheid, slimme oriëntaties en ontwerpkeuzes (bijvoorbeeld diepe neggen en externe zonwering) en die minimale technische systemen vereisen voor verwarming en koeling. Dit resulteert in een aanzienlijk lagere energiebehoefte en een verminderde ecologische voetafdruk, zonder afbreuk te doen aan het comfort van de gebruikers. Het toepassen van lucht-water-warmtepompen is niet wenselijk.

Circulair gebouwde omgeving

Toegepast hout dient een FSC-keurmerk te hebben. Dit moet aangetoond kunnen worden.

Gemeente Amsterdam heeft het MRA convenant houtbouw ondertekend samen met andere overheden, marktpartijen en kennisinstellingen waarin gedragen doelstellingen worden beschreven met betrekking tot houtbouw. Het convenant stelt de ambitie om 20% van de totale bouwopgave van de MRA in houtbouw uit te voeren. Van daaruit ligt het streven om zoveel mogelijk met houtbouw te ontwikkelen. De MRA heeft criteria opgesteld die bepalen wanneer een gebouw meetelt voor de 20% houtbouw. Het convenant en de criteria zijn te vinden op de [website van het Convenant Houtbouw](#). Uitlogende materialen (bijvoorbeeld zink, koper en lood) zijn niet toegestaan.

Natuurinclusief bouwen

Er dienen natuurinclusieve maatregelen genomen te worden zodanig dat minimaal 30 punten gehaald worden in het Amsterdamse puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Het puntensysteem is in bijlage B12 toegevoegd.

Klimaatadaptatie

In Amsterdam is de hemelwaterberging van kracht (21 april 2021). Deze maakt onderdeel uit van de Basisregeling Amsterdam. Hierin worden o.a. eisen gesteld aan de berging van regenwater bij gebouwen. De gehele kavel (zowel het onbebouwde als het bebouwde gedeelte) heeft minimaal 60 L/m² per uur waterverwerkingscapaciteit. Dit houdt in dat de kavel (binnenterrein plus daken) minimaal 60 L/m² per uur kavel water kan opvangen en bergen. Vervolgens wordt het water in de bodem geïnfiltreerd.

4 Uitvoering

4.1 Bouwlogistiek en werkterreinen

Voor werkzaamheden binnen Overamstel is het *Uitvoeringskader Overamstel* (bijlage B13) vastgesteld. De hierin opgenomen uitgangspunten zijn kaderstellend voor het op te maken BLVC-plan en de te kiezen uitvoeringswijzen.

De toegankelijkheid voor bouwverkeer naar het werkterrein is geborgd via de gemeenschappelijke bouwwegen, zie bijlage B14.

De bouwwegen worden door alle bouwers gebruikt. Bouwwegen worden na de oplevering van de eerste woningen mogelijk ook gebruikt door bewoners (indien er nog geen aparte bewonersroute beschikbaar is). Via de Amstelstroomlaan en Nooit Dorstraat is het kavel bereikbaar. Er liggen ook bouwwegen langs de Meermontkade en Morgenstondkade. Deze liggen dicht bij de nieuwe kade. Gebruik van deze bouwwegen moet worden getoetst aan de toe te passen belastingen. Schades aan de nieuwe kade zijn voor rekening ontwikkelaar. Door werkzaamheden aan kabels en leidingen en/of maaiveldinrichting kunnen bouwwegen (deels) gestremd worden.

Het laden en lossen van alle vrachten dient binnen de hekken van het eigen werkterrein en op een veilige manier te gebeuren met de benodigde transportbegeleiding. De gezamenlijke (bouw-)wegen mogen hierbij niet gestremd worden.

Voor werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten en wordt een huurprijs van ca. €45 per m²/jaar (prijspeil 2025) in rekening gebracht. De huurprijs is onder voorbehoud van wijzigingen en wordt definitief vastgesteld in de huurovereenkomst. Zonder getekende huurovereenkomst mag er geen gebruik gemaakt worden van terreinen buiten de kavelgrens.

De ingangsdatum voor eventuele huur van extra werkterrein wordt in overleg vastgesteld. Vanaf die datum mag het terrein gebruikt worden. Voor die datum mag er geen enkele activiteit plaatsvinden op het terrein of de terreinen buiten de kavelgrens.

De gemeente is voornemens om de langzaamverkeersverbinding tussen de Meermonbrug en Amstelkwartier 2e fase in gebruik te nemen zodra de ruwbouw van de bouwplannen in de kavels 9A en 12A is afgerond. Bij de inrichting van zijn werkterrein dient de ontwikkelaar van kavel 12A hiermee rekening te houden.

Opslag van materiaal/materieel, parkeren, kraanopstelling, stilstaand (vracht)verkeer etc. is niet toegestaan buiten het overeengekomen werkterrein. Werkterrein dient te worden achtergelaten zoals het voor ingebruikname is aangetroffen.

De ontwikkelaar dient er rekening mee te houden dat er weinig of geen parkeerruimte beschikbaar is nabij het projectgebied voor het bouw personeel dat gehuurd kan worden en dus dat de ontwikkelaar dit zelf moet oplossen op een andere manier.

In relatie tot de beperkte ruimte, de reeds bewoonde blokken in de buurt en het bewoners- en gebruikersverkeer dient de ontwikkelaar rekening te houden met een situatie waarin er weinig bouwruimte beschikbaar is en er gebouwd wordt in een bewoonde en stedelijke omgeving.

De ontwikkelaar/bouwer dient rekening te houden met de benodigde veiligheidszone rondom het kavel m.b.t. tot de bouwhoogte en hierop haar bouwmethode af te stemmen zonder extra maatregelen te treffen in de openbare ruimte.

Bouwverkeer

Bouwverkeer kan gebruik maken van de Amstelstroomlaan en de bouwwegen in Amstelkwartier 3e fase. Er is geen bouwverkeer mogelijk door het Kauwgomballenkwartier ten zuiden van Amstelkwartier 3e fase.

5 IJkpunten

5.1 Planning

Bouw

Na de overdracht van de grond aan de ontwikkelaar van kavel 12A dient binnen 6 maanden te worden gestart met de bouw. Na uiterlijk 26 maanden bouwtijd dient de oplevering plaats te vinden. Drie maanden voor oplevering zal ruimte gemaakt moeten worden voor de aanleg van de openbare ruimte, zodat ook dit gereed is bij de oplevering. In navolging van het Amsterdamse geluidbeleid is in de regels van het bestemmingsplan (dat nu onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) bepaald dat woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld, voorzien dienen te worden van een geluidluwe gevel.

5.2 Processen

Supervisie

De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerp kwaliteit in Overamstel te bereiken. Tijdens supervisie komt de ontwerp kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject aan de orde. Daarnaast zijn de volgende aspecten van belang: Een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten binnen het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier. De supervisor adviseert en begeleidt de betrokken architecten en ondersteunt in het overleg met de Commissie Omgevingskwaliteit. Hij informeert en adviseert de Commissie Omgevingskwaliteit bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau zoals dat is geconcretiseerd in de welstandscriteria.

5.3 Toetsmomenten

Tijdens het ontwerpproces zijn er minimaal twee toetsmomenten door de supervisor:

- Het VO bouwplan. In overleg met de ontwikkelaar zal bekeken worden of het VO ook aan de Commissie Omgevingskwaliteit wordt voorgelegd.
- Het DO bouwplan.

Na een positief advies van de supervisor op het DO en een positieve toets ten aanzien van de bouwvelop kan de omgevingsvergunning aanvraag worden ingediend. Zonder definitief advies van de supervisor is het in Overamstel niet mogelijk een omgevingsvergunning aanvraag in te dienen.

5.4 Raakvlakken

Naburige ontwikkelingen

Kavel 12A is de zevende ontwikkeling in Amstelkwartier 3e fase. De volgende ontwikkelingen zullen met enkele maanden tussenpose hierop volgen. Afhankelijk van onder andere de ontwerpprocessen starten deze ontwikkelingen in dezelfde periode als kavel 12A of kort hierna. Er dient rekening gehouden te worden en afstemming plaats te vinden met de naburige ontwikkelingen.

Omwonenden

Kavel 12A is de zevende ontwikkeling in Amstelkwartier 3e fase. Afhankelijk van de bouwsnelheid van de overige kavels zijn tijdens de bouwperiode mogelijk al bewoners in de naburige kavels.

Bijlagen

- B01 Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase (PDF), dd januari 2020
- B01a Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase - bijlagen
- B02 Aanvullend akoestisch onderzoek M+P, Quicksan geluid AK3, dd 14-10-2025
- B03 Kavelkaarten kavel 12A (PDF, DWG)
- B04 3d Model omgeving kavel 12A (DWG)
- B05 DO openbare ruimte Amstelkwartier 3e fase, dd 16-01-2023 (PDF)
- B06 M+P Akoestisch onderzoek, verkenning ihkv aanbestedingen AK3, dd 21-12-2022
- B07 Annex 1: richtlijnen voor het werken nabij bij Waternet, dd 17-10-2019
- B08 Stantec Aanvullend en actualiserend bodemonderzoek Amstelkwartier 3e fase, dd 19-07-2023
- B09 Memo bouwkundige voorzieningen t.b.v. Bola Armatuur
- B09a Tekening AK3 nieuwe maaiveldinrichting inclusief uitgewerkt OVL, dd 11-11-2025
- B10 Beschikking instemming deelsaneringsplan AK3 (verkort), dd 20-05-2019
- B10a Deelsaneringsplan AK3, dd 19-10-2018
- B11 Akoestisch onderzoek Bedrijvigheid voor BP AK3 West, dd 07-01-2022
- B12 Puntentabel natuurinclusief bouwen
- B13 Uitvoeringskader Overamstel, dd 01-02-2024
- B14 Tekening AK3 bouwwegen, dd 26-10-2022
- B15a Tekening AK3 nieuwe (eind) situatie K&L, dd 30-03-2023
- B15b Tekening kavel 12A, bouwplaats, dd 11-11-2025
- B15c Tekening bestaande inrichting kavel 12A, inclusief K&L, dd 27-01-2023
- B16 Tekening AK3 kavel 12A ankers kademuur Meermontkade, dd 03-12-2025

