

× Gemeente
× Amsterdam



Bouwenvelop

Nierkerkestraat Blok 2

Stadsdeel Nieuw West, Osdorp

betaalbare koopwoningen met koopstart

27 maart 2026



Inleiding	5
1. Gebiedscontext	7
1.1 Bestaande situatie	7
1.2 Stedenbouwkundige context	7
1.3 Stedenbouwkundig kader	7
1.4 Architectonisch kader	8
1.5 Landschappelijk kader	9
1.6 Programmatisch kader	11
1.7 Juridisch-Planologisch kader	11
2. Ambities opgave	12
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	12
2.2 Duurzaamheid	13
3. Kavelregels	15
3.1 Basisinformatie kavel	15
3.2 Programma	15
3.3 Bebouwing	15
3.4 Groen en openbare ruimte	18
3.5 Parkeren en ontsluiting	18
3.6 Duurzaamheid	20
3.7 Omgevingsfactoren	21
4. Uitvoering	22
5. IJkpunten	23
5.1 Planning	23
5.2 Toetsmomenten	23
Lijst van de bijlagen	24

Colofon

In deze bouwvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van blok 2 aan de Nierkerkestraat. Deze bouwvelop vormt het kader voor het Schets Ontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Informatie: <https://www.amsterdam.nl/projecten/nierkerkestraat-1-55/>
Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid
Auteurs: R&D Stadsdeel Nieuw-West

Datum: 27 maart 2026



afb 1: luchtfoto met locatie van blok 2.

leeswijzer

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam heeft voor de ontwikkeling van blok 2, onderdeel van de ontwikkeling van 2 gebouwen: blok 1 en blok 2 aan de Nierkerkestraat in Osdorp. De bouwenvelop is het inhoudelijk toetsingskader voor de selectieprocedure en de ontwerpfases.

Locatie

De ontwikkeling van de Nierkerkestraat is onderdeel van het Zuidwestkwadrant (zie afb op pag 6) in Amsterdam-Osdorp. Dit gebied is in de afgelopen decennia flink op de schop gegaan, als uitwerking van een vastgesteld Stedenbouwkundig Programma van Eisen uit 2005. De kavel aan de Nierkerkestraat is hiervan de laatste ontwikkeling en vormt daarmee het sluitstuk van één van de grootste opgaven in Amsterdam-Osdorp.

Pilot betaalbare koop

Voor veel middeninkomens, waaronder starters, is het momenteel erg moeilijk om een betaalbare koopwoning te kopen. Om deze groep meer financiële mogelijkheden te geven heeft de gemeente deze tender aangewezen als pilot voor betaalbare koop. Voor deze pilot wordt gebruik gemaakt van Koopstart. Koopstart maakt het mogelijk om starterswoningen aan te bieden tegen een lagere prijs dan de marktwaarde, waardoor de woning betaalbaarder wordt voor de doelgroep.

Bij Koopstart verkoopt de ontwikkelaar de woning met een koperskorting op de marktwaarde. Op een later moment zal de Koopstart-eigenaar de woning weer verkopen op de vrije markt. Dan vindt er een verdeling plaats van de verkoopopbrengst: de ontwikkelaar ontvangt de eerder verstrekte 'koperskorting' én het afgesproken deel van de waardeontwikkeling, zowel bij waardeinstijging als bij waardedaling.

Drie hoofddoelen

Voor de ontwikkeling kunnen de volgende drie hoofddoelen worden geformuleerd:

1. Betaalbare koopwoningen

Blok 2 in de Nierkerkestraat is aangewezen als pilot voor betaalbare koop. De vrije sectorwoningen worden aangeboden met Koopstart en toegewezen aan middeninkomens, waarvan de helft aan mensen met een maatschappelijk beroep (zorg, onderwijs, politie). Zo maakt deze groep een grotere kans om een koopwoning in Amsterdam te verkrijgen.

2. Uitnodigend woongebouw

Een aansprekend gebouw dat bijdraagt aan de collectieve uitstraling van de twee appartementengebouwen als stedenbouwkundig ensemble. Deze is passend in de architectuur van de nieuwbouw van het Zuidwestkwadrant en heeft woningen met praktische plattegronden en een hoge woonkwaliteit.

3. Circulair materiaalgebruik en duurzame energie

Bij deze kavel wordt gevraagd naar een slimme wisselwerking tussen circulair materiaalgebruik en een duurzaam energieconcept. Denk hierbij aan een integraal plan waarin de milieu-impact, hittestress en de energiebehoefte worden verminderd.

1 Gebiedscontext



afb 2: het Nierkerke complex voor de sloop



afb 3: plankaart Zuidwest Kwadrant SPvE 2005 (kaart uit 2007)

1.1 Bestaande situatie

Het bestaande gebouw aan de Nierkerkestraat wordt gesloopt (zie afb. 2). Het is een langgerekt appartementengebouw van 145 meter lang bestaande uit 5 bouwlagen en bevat 72 sociale huurwoningen met portiekontsluiting. Het gebouw grenst met alle zijden aan de openbare ruimte. Het woongebouw was voorheen onderdeel van een groter halfopen bouwblok, als onderdeel van het AUP. De Nierkerkestraat is een brede straat met veel autoparkeerplaatsen en is vrijwel volledig verhard. De verblijfskwaliteit is laag.

1.2 Stedenbouwkundige context

Het AUP

De bebouwing aan de Nierkerkestraat is gerealiseerd als onderdeel van het AUP. Uitgangspunt bij het ontwerpen van de wijken was de toetreding van lucht, licht en ruimte. Het gevolg zijn planmatige wijken met een sterke nadruk op de stedenbouwkundige structuur. Wegen, water en groen vormen een doorgaande openbare ruimte. De gebouwen worden daar zorgvuldig in geplaatst in een veelal open verkaveling: een combinatie van laag-, middelhoog- en hoogbouw waarbij het groen om de bebouwing heen 'vloeit'.

Inmiddels worden steeds meer delen van de oorspronkelijke bebouwing vervangen door bebouwing in een hogere dichtheid. Belangrijk daarbij is dat de nieuwe bouwlocaties zich in grote lijnen voegen naar de stedenbouwkundige AUP karakteristiek. Dit geldt in mindere mate voor de architectuur. Gezocht wordt naar een hedendaagse interpretatie van de principes van het AUP die voldoen aan de wensen en eisen van nu.

Het Zuidwestkwadrant

Het stedenbouwkundig plan Zuidwest Kwadrant uit 1995, van bureau de Nijl, vormde de basis voor de grootschalige vernieuwing van dit deel van Osdorp. Naast grootschalige sloop-nieuwbouw rond de Pieter Calandlaan, bestaat het plan ook uit grote delen met renovatie van bestaande woongebouwen. Een helder stratenpatroon wordt gecombineerd met een structuur van groene zones aansluitend op het stadspark Osdorp.

Het woningbouwblok aan de Nierkerkestraat is het enige deel van het stedenbouwkundige plan Zuidwest Kwadrant uit 1995 dat niet gerealiseerd is. De kavel

aan de Nierkerkestraat maakte onderdeel van het SPvE Nierkerkecomplex uit 2005 (zie afb 3). Mede door de behoefte aan woningen voor (tijdelijke) herhuisvesting is de sloop/nieuwbouw van het Nierkerkeblok tot nu toe niet gerealiseerd.

1.3 Stedenbouwkundig kader

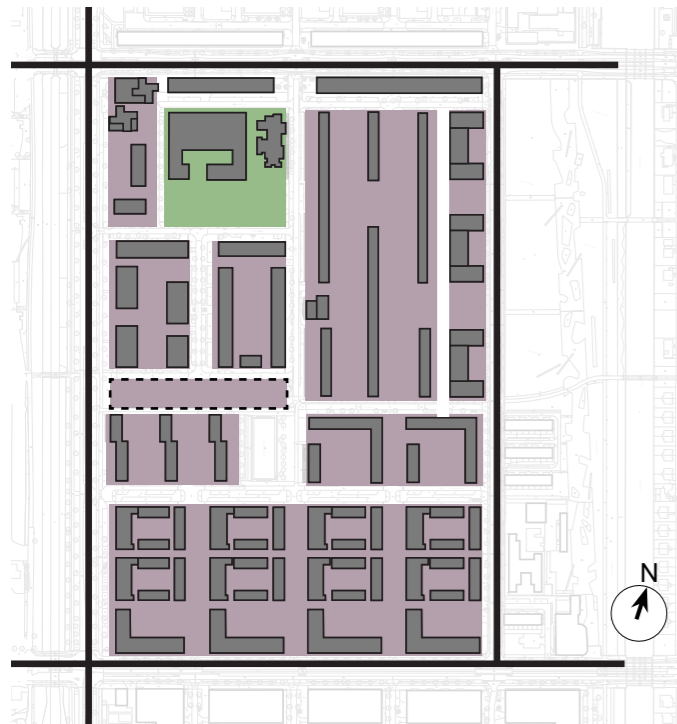
De langgerekte strook aan de Nierkerkestraat was voorheen onderdeel van een groter ensemble van bebouwing (zie afb 4). Met de ontwikkeling van het zuidwestkwadrant, het SPvE uit 2005, is de stedenbouwkundige opzet aangepast en is het ensemble opgeknipt in twee delen. Het noordelijk deel is ontwikkeld tot een gesloten bouwblok, in dezelfde opzet als het naastgelegen blok 'Onder de Pannen'. Het zuidelijk deel (het bestaande Nierkerkegebouw) is als restant van het oorspronkelijke ensemble een op zichzelf staand element geworden. Er is geen directe relatie meer met andere gebouwen die onderdeel uitmaken van dezelfde compositie of architectonische eenheid. Wel begeleidt het gebouw het vrij liggende fietspad (Roosje Vospad) in oost-west richting en voegt zich op die manier in het stedenbouwkundig weefsel.

Voor de nieuwe situatie is gezocht om de nieuwbouw op een logische wijze onderdeel te laten zijn van het vernieuwde stedenbouwkundig weefsel van het Zuidwestkwadrant. Het Zuidwestkwadrant is opgebouwd uit verschillende ensembles van gebouwen met dezelfde bouwmasse en architectuur (zie afb 5). De nieuwbouw van de Nierkerkestraat wordt ook zo'n ensemble dat is opgebouwd uit een ritmische compositie van maat, schaal en hoog-laag verhoudingen, passend bij die van de omliggende bebouwing.

Omdat deze ontwikkeling in twee bouwstromen gerealiseerd gaat worden, is gekozen voor het realiseren van twee vrijstaande gebouwen met een tussenruimte (zie afb 6). De twee gebouwen vormen binnen het ensemble een ritmiek van 4 hoofdvolumes, elk met een verbindend terugspringend deel tussen 2 hoofdvolumes (zie afb 7). Zo ontstaan qua massa twee vergelijkbare gebouwen die qua opzet aansluiten bij de stedenbouwkundige principes van de wijk.

Samenhang

Om ervoor te zorgen dat het ensemble een zo sterk mogelijke ruimtelijke samenhang krijgt, ondanks dat er twee bouwstromen zullen zijn en de woongebouwen mogelijk worden ontworpen door



afb 5: Het zuidwestkwadrant is opgebouwd uit verschillende ensembles van gebouwen met dezelfde bouwmassa en architectuur. In paars de te onderscheiden architectonische samenhang.

twee verschillende architecten, wordt de nadruk gelegd op de zichtbaarheid van de ritmiek van de 4 hoofdvolumes.

Het stedenbouwkundige ensemble wordt behalve door de samenhang in vorm zo veel mogelijk tot een samenhang gebracht door het ontwerp van de groeninrichting en openbare ruimte. De twee woongebouwen worden geplaatst in het groen. De tussenruimte tussen de beide woongebouwen is ook onderdeel van dat groen. De tussenruimte vormt een zichtlijn in noord-zuidrichting voor de buurt, en daarnaast ook een prettige groene buffer tussen de woningen en de openbare ruimte.

Representatieve gevels aan vier zijden

Ook bepalend voor de herontwikkeling van de locatie is dat de kavel aan alle zijden grenst aan openbare ruimte. Alle gevels moeten representatief zijn naar de openbare ruimte. Voldoende raampartijen en zichtrelaties naar buiten vanuit de woning zijn hierbij vereist. Dit versterkt, naast een prettige omgeving zonder achterkantsituaties, mede het individuele karakter van het ensemble binnen de wijk.

1.4 Architectonisch kader

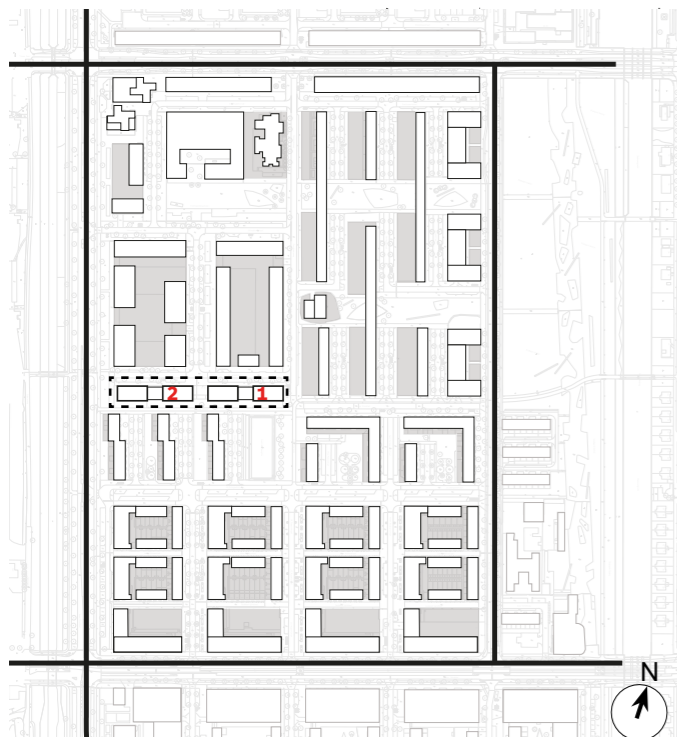
Aangaande de eisen en ambities omtrent de beeldtaal wordt tevens verwezen naar welstandskader de "De schoonheid van Amsterdam (2016)" hoofdstuk 8 / AUP en Post-AUP / Vernieuwde stroken, haken en hoven / 6b (zie link van bijlage 10).

Hoofdmassa's stedenbouwkundig ensemble

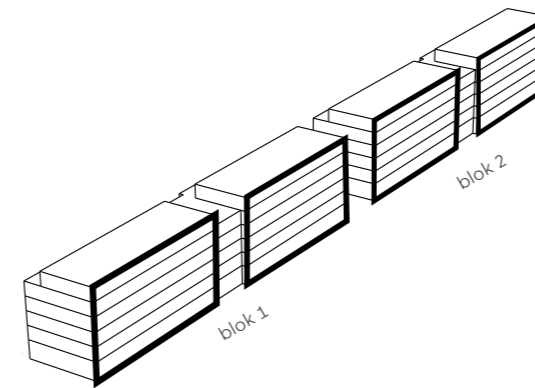
De beide woongebouwen vormen een zelfstandig stedenbouwkundig ensemble binnen de buurt. Vanwege de opdeling van de bebouwing van de langgerekte kavel in twee losstaande gebouwen met elk een eigen woonprogramma, is gekozen voor een heldere ritmische volumeopbouw om de ruimtelijke samenhang van een ensemble te versterken. De regelmatige verspringing van de rooilijn, in combinatie met een terugspringend toplaag en een sprekende plint met een ruime verdiepingshoogte, is daar de uitdrukking van.

Architectuur

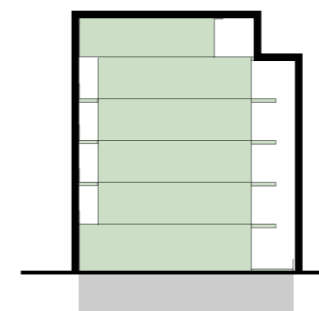
De architectuur sluit op passende wijze aan bij de bestaande nieuwbouw van het Zuidwestkwadrant. Een hoofdkenmerk van het ensemble is de subtiele variatie in de repetitie van de twee gebouwen. De bebouwing is terughoudend vormgegeven als achtergrond voor de openbare ruimte van de tuinstad.



afb 6: stedenbouwkundige opzet Nierkerkelocatie met blok 1 en blok 2



afb 7: ritmiek van 4 volumes zorgt voor samenhang



afb 8: de contouren (zwarte lijn) hebben een overmaat



afb 9: landschappelijk kader. stedenbouwkundige opzet van de buurt na ontwikkeling Nierkerke-locatie, in relatie met openbaar groen en speellocaties.

De architectuur speelt een ondersteunende rol voor de stedenbouw. De nadruk ligt op het seriematige waarin horizontale lijnen de boventoon voeren.

Volume opbouw

De architectonische uitwerking kenmerkt zich door een heldere volume opbouw van het bouwblok. Deze is gedefinieerd in een maximale bouwcontour. Dit zijn de contouren zoals aangegeven in deze bouwvelop. Deze vormen een zichtbaar kader waarbinnen alle onderdelen van het gebouw worden opgelost, dus ook de buitenruimtes en ontsluitingsprincipes. De contouren zijn genomen met een overmaat op het te realiseren programma, waardoor er vrije ruimte ontstaat voor de architectonische uitwerking (zie afb 8). De architectuur zorgt ervoor dat de volumeopbouw van elk gebouw helder afleesbaar is. Blok 2 is opgebouwd uit 2 gelijke hoofdvolumes met een tussenliggend 'verbindingsstuk'.

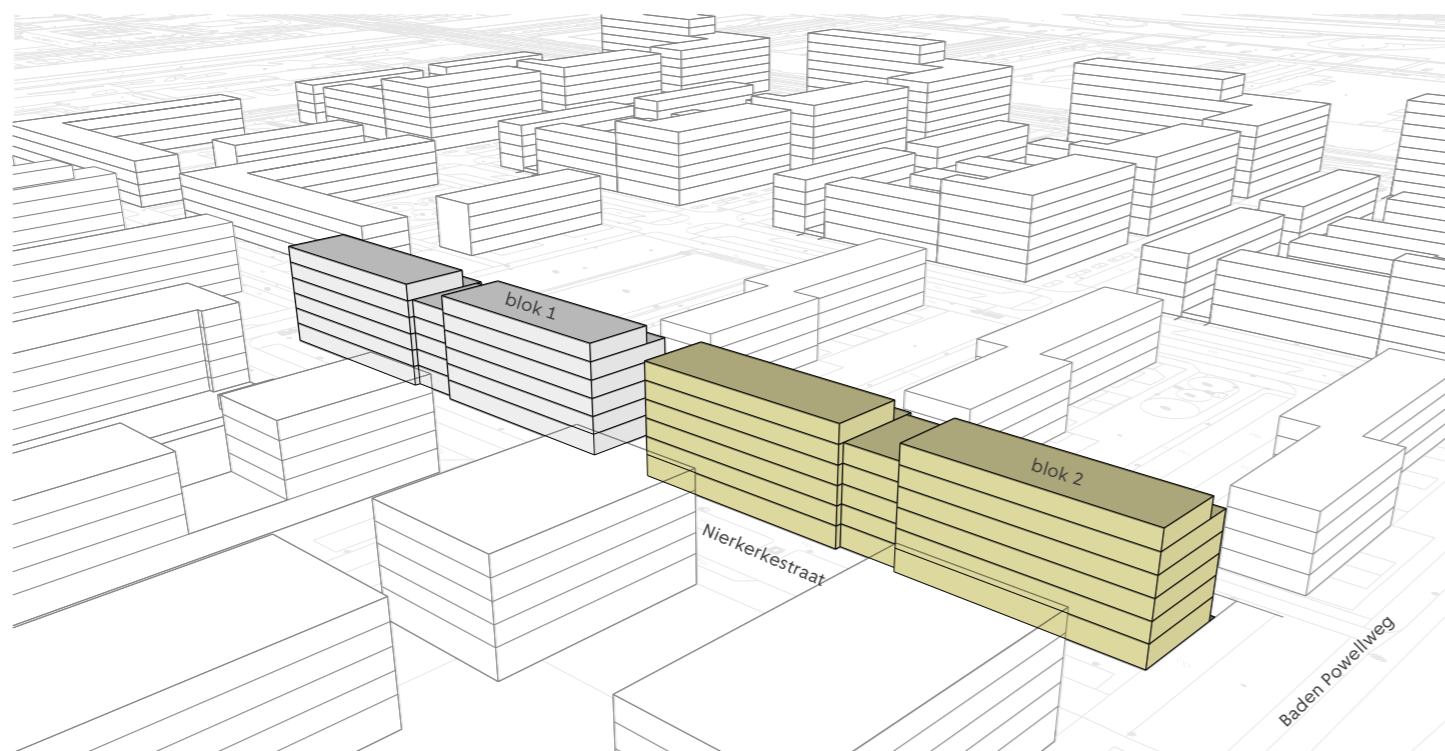
1.5 Landschappelijk kader

Kenmerkend voor AUP-wijken is dat water, wegen en groen een doorgaande openbare ruimte vormen. De gebouwen zijn daar zorgvuldig in geplaatst. Zo ook de nieuwbouw van blok 1 en 2, die liggen in de groenstrook die het Roosje Vospad begeleidt. Deze groenstrook was ook onderdeel van de ruimtelijke opzet van de open verkaveling van het oorspronkelijke Nierkerke complex.

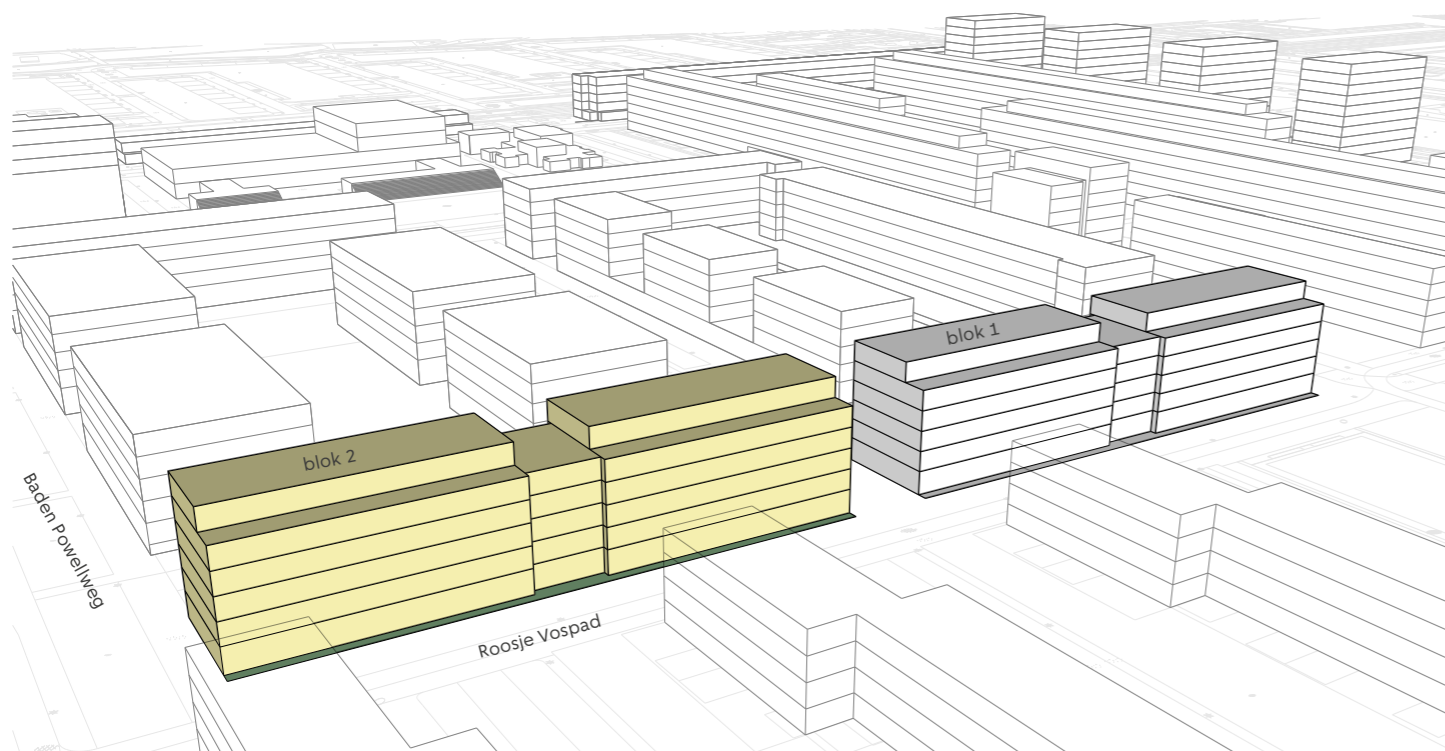
In het Zuidwestkwadrant liggen de groen- speel- en verblijfsruimtes in oost-west richting en sluiten aan op het stadspark Osdorp (zie afb 9).

Vanwege de groei van de stad neemt de druk op de openbare ruimte hard toe. In de visie openbare ruimte van Amsterdam wordt beschreven dat de openbare ruimte toekomstbestendig wordt ingericht. Dat betekent dat bij het verdelen van schaarse ruimte verblijfsfunctie, voetgangers en fietsers prioriteit krijgen, en wordt de openbare ruimte klimaatbestendig ingericht. De auto heeft hierin een minder prominente plek.

De openbare ruimte binnen het plangebied wordt opnieuw ingericht tot een prettig verblijfsgebied. Het omvat de groenstrook langs het Roosje Vospad, de groene ruimte tussen blok 1 en blok 2 en zuidzijde van de Nierkerkestraat. Hiervoor wordt de Amsterdamse materialenstandaard (de "Puccinimethode") toegepast.



afb 10: vogelvlucht blok 2 gezien vanuit noordwesten



afb 11: vogelvlucht blok 2 gezien vanuit zuidwesten

1.6 Programmatisch kader

In blok 2 is ruimte voor 68-70 betaalbare koopwoningen. Het plan voor de gehele ontwikkeling van blok 1 en blok 2 voorziet in ongeveer 150 woningen. Hierbij is gekozen voor een onderverdeling van ca. 50% sociale huur en ca. 50% betaalbare koop. Blok 1 bevat het sociale woningprogramma, blok 2 het programma voor betaalbare koopwoningen.

1.7 Juridisch-Planologisch kader

Ter plaatse van de kavel geldt het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam. Op 29 augustus 2025 heeft de gemeenteraad het aangepaste omgevingsplan van de locatie Nierkerkestraat onherroepelijk vastgesteld.

In het Omgevingsplan zijn de regels opgenomen over welke functies zijn toegestaan en welke regels gelden. Deze regels zijn te vinden in het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam en vormen het juridisch-planologisch kader voor het bouwplan.

2 Ambities opgave



Het doel van deze opgave is vinden van de juiste balans tussen goede architectuur en goede betaalbare koopwoningen. Haalbaarheid is hierin een belangrijke factor.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Voor een uitnodigend woongebouw zijn de volgende ambities benoemd:

Ambitie 1: Herkenbaarheid van de gebouwvorm

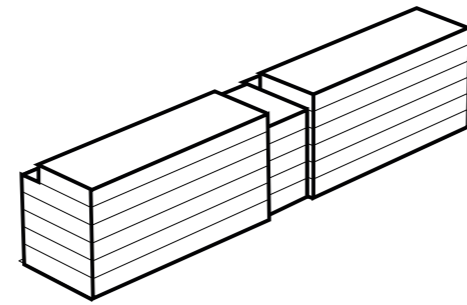
Blok 2 is onderdeel van een ensemble bestaande uit 2 gebouwen. Er wordt belang gehecht aan het ontstaan van een aansprekend gebouw ontstaat dat bijdraagt aan de collectieve uitstraling van de twee appartementengebouwen als stedenbouwkundig ensemble. De samenhang in vorm is de voornaamste wijze om de uitdrukking te geven aan het ensemble en dient dan ook als zodanig afleesbaar te zijn. De vorm van Blok 2 is opgebouwd uit twee identieke hoofdvolumes van 6 bouwlagen en een 'verbindingsstuk' van 5 bouwlagen. Het verbindingsstuk is ondergeschikt aan de twee hoofdvolumes.

In de architectonische uitwerking van het woongebouw (blok 2) wordt gestreefd naar aansluiting bij de kwaliteit van de bebouwing in de buurt; dat geldt zowel voor de hoofdopzet als de detaillering. De bebouwing van blok 2 mag een eigen karakter en identiteit hebben, maar dient zich te verhouden tot de context.

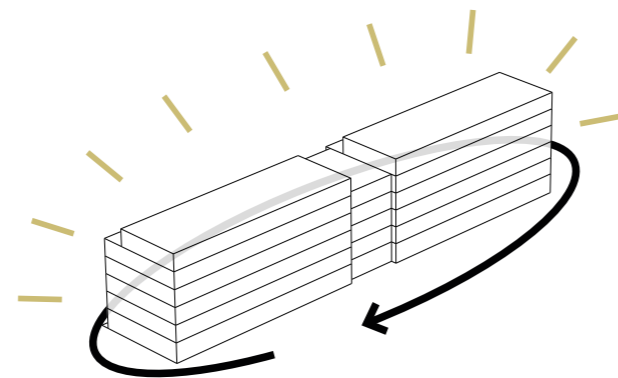
Ambitie 2: Levendige gevels aan vier zijden

Het gebouw grenst aan alle kanten aan de openbare ruimte. Dit betekent dat het gebouw aan alle zijden een representatieve gevel nodig heeft met goed zicht op die openbare ruimte. Bij een levendige gevel wordt er gestreefd naar maximale interactie tussen binnen en buiten, ook op de hoger gelegen verdiepingen. Aan de zijde van de Nierkerkestraat zullen alle (hoofd)entrees worden gerealiseerd. De andere zijde, de zuidzijde, is ideaal voor de buitenruimtes en zal de directe relatie tussen het gebouw en het groen langs het Roosje Vospad op een prettige manier tot uiting laten komen.

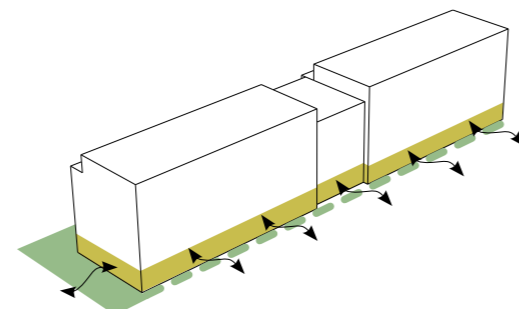
Een uitnodigende plint is hierin cruciaal. Niet alleen wat betreft programmering, maar ook qua zichtbaarheid en uitstraling. Een goede aansluiting van het gebouw op het maaiveld met goed vormgegeven entrees van de woningen zorgt voor een levendige



afb 12: afleesbaarheid gebouwcontouren



afb 13: levendige en representatieve gevels aan vier zijden



afb 14: uitnodigende plint

en uitnodigende plint die ontmoeting stimuleert. De overgang van privé naar openbaar wordt op een zachte en vriendelijke manier vormgegeven. De plint vormt een relatie met de openbare ruimte waardoor interactie ontstaat tussen binnen en buiten. Dit zorgt voor sociale veiligheid, openheid en een actieve uitstraling. De plint draagt bij aan een goede beleving aan de buurt op ooghoogte. Essentieel is dat de technische voorzieningen en het fietsparkeren zo zijn opgelost dat deze zo min mogelijk impact op de beleving en het functioneren van de plint hebben en zoveel mogelijk aan het zicht zijn onttrokken.

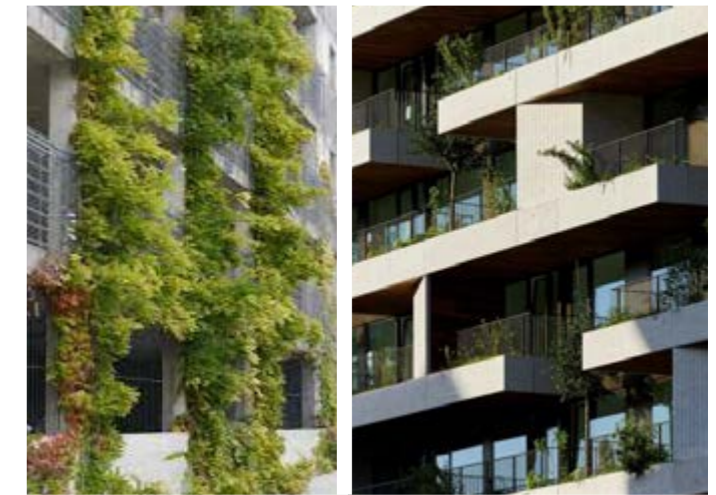
ambitie 3: Hoogwaardige woonkwaliteit

Voor een goede woonkwaliteit is er specifiek aandacht voor logische plattegronden en ontsluitingsprincipes, prettige buitenruimtes en voldoende licht en uitzicht. We zoeken naar een woongebouw dat geschikt is om de doelgroep (sleutelberoepen oa) er langdurig en prettig te kunnen huisvesten. Dit betekent, dat voor een woning aandacht is voor goede en praktische plattegronden, die op verschillende manieren kunnen worden ingericht en langdurig geschikt zijn voor twee of meer bewoners wanneer het huishouden verandert (er kinderen komen of samenwonen). Dit vraagt een flexibiliteit van indeling en voldoende slaapkamers. Extra verdiepingshoogte (voor een hoogslaper of gewoon gevoel van ruimte) is ook een woonkwaliteit.

Daarnaast liggen er kansen voor optimaal gebruik van ruime buitenruimtes, (geschikt om een tafel en stoelen op te plaatsen) in relatie tot de woningplattegrond. De zuidgevel met de buitenruimtes groen inrichten versterkt de woonkwaliteit en de relatie met het groen langs het Roosje Vospad.

2.2 Duurzaamheid

Samen met bouwpartners wil de Gemeente Amsterdam verantwoordelijkheid nemen voor de leefbaarheid in de stad en de gezondheid van haar inwoners. Dit betekent bouwen binnen de planetaire grenzen. De Gemeente Amsterdam hanteert hiervoor de volgende duurzaamheidsthema's: circulair bouwen, duurzame energie, klimaatadaptatie, uitstootvrije mobiliteit, natuurinclusief bouwen en de gezonde stad. Meer informatie is te vinden op: <https://www.amsterdam.nl/leefomgeving/vastgoedprofessionals/duurzaam-ontwikkelen/>



afb 15: referentiebeelden hoogwaardige woonkwaliteit en duurzaamheid

3 Kavelregels



De relevante thema's voor deze tender staan hieronder beschreven. De ambitie is dat duurzaamheid en gebouwontwerp een integraal geheel vormen en elkaar versterken. Duurzaamheidsaspecten dienen te worden afgestemd met de adviseur Duurzame Gebiedsontwikkeling en worden in de VO- en DO- fase getoetst op eisen, overeengekomen ambities en haalbaarheid. Vanuit duurzaamheidsperspectief is het van belang om zowel naar de realisatiefase van het project als naar de daaropvolgende beheerfase te kijken.

Ambitie 4: Een circulair gebouw

Onze ambitie is om gebouwen te realiseren met een geminimaliseerde CO₂-uitstoot, zowel in de productie- en bouwfase als gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw. Tegelijkertijd willen we sturen op een zo hoog mogelijke CO₂-opslag in de toegepaste materialen. Hiermee sluiten we aan bij de doelen van Paris Proof en Het Nieuwe Normaal.

Het Nieuwe Normaal is een nieuwe, eenduidige taal op circulair bouwen, onderverdeeld in negen indicatoren. Elke indicator is gekoppeld aan specifieke circulaire ontwerp- en bouwprincipes.

De gemeente legt in het bijzonder nadruk op de indicator materiaal gebonden CO₂-uitstoot (kg CO₂-eq/m² BVO), waarmee gestuurd wordt op een zo laag mogelijke uitstoot tijdens de productie- en bouwfase. Deze wordt berekend volgens het rekenprotocol Paris Proof Materiaalgebonden Emissies.

Er zien bij deze tender een grote potentie voor het gebruik van hernieuwbare, biobased of hoogwaardige hergebruikte materialen. De indicator herkomst materialen uit Het Nieuwe Normaal biedt ruimte om

invulling te geven aan de ambitie voor houtbouw, zoals geformuleerd in het MRA Convenant Houtbouw. Voor deze kavel is de ambitie om een circulair woongebouw te realiseren, al dan niet volledig uitgevoerd in plantaardige materialen. Dit draagt bij aan de doelstelling om CO₂-uitstoot te reduceren, met name tijdens de realisatiefase van het gebouw. Daarnaast wordt ook op een hoge losmaakbaarheid ingezet om renovatie en ontmanteling goed realiseerbaar te maken.

Ambitie 5: Duurzame energie

De ambitie is het bouwen van een passief gebouw: sterk geïsoleerde, luchtdichte gebouwen met slimme, installatiearme ontwerpprincipes die hittestress voorkomen. Door horizontale en verticale gebouwoppervlakken warmte werend of verkoelend te ontwerpen, wordt opwarming van zowel het gebouw als de stedelijke omgeving beperkt. Dit leidt tot een aanzienlijk lagere energiebehoefte en een verminderde ecologische voetafdruk, zonder afbreuk te doen aan het comfort van de gebruikers.

We vragen om de energieopgave integraal te benaderen, in samenhang met de ruimtelijke ambities en de doelstellingen voor circulair bouwen en klimaatadaptatie. Het gebruik van biobased isolatiematerialen wordt hierbij aangemoedigd.

Raadpleeg voor meer informatie het naslagwerk: "Inspiratie voor klimaatadaptief bouwen in 17 maatregelen" <https://openresearch.amsterdam.nl/page/123585/inspiratie-voor-klimaatadaptief-bouwen-in-17-maatregelen>

3.1 Basisinformatie kavel

- **Type ontwikkeling:** woningbouw
- **Kavelgrootte** 1.470m² (84m * 17,5m)
- **Footprint bovengrondse bebouwing:** maximaal 1.324m²
- **Totaal programma:** geschat circa 6.400 m² BVO (bovengronds)
- **Aantal verplichte bouwlagen:** vijf volledige bouwlagen en een teruggesprongen zesde bouwlaag
- **Plintheogte:** minimaal 3,5 meter bruto;
- **Programma:** 68-70 betaalbare koopwoningen
- **Coördinaten:** De kavel wordt gedefinieerd door de coördinaten (zie afbeelding 21, bijlage 1). Ondergrondse bebouwing en constructies waaronder groutankers, poeren en vetvangputten moeten hierbinnen gerealiseerd worden.
- **Maaiveldhoogte:** 0,60m-NAP. Het gebouw sluit hierop aan.

3.2 Programma

- 68-70 woningen, met een gemiddelde grootte van minimaal 63m² GO.
- Alle woningen zijn 2-zijdig georiënteerd
- Inpandige fiets- en scooterstalling, conform richtlijnen van de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (maart 2018)
- Verdiepte parkeergarage voor auto's, parkeernorm conform Nota Parkeren Auto (juni 2017).
- Traforuimte (AVP).

3.3 Bebouwing

Bouwhoogtes

- Het gebouw sluit aan op maaiveldhoogte. Dit is 0,60m-NAP.
- Conform het vigerende Omgevingsplan Gemeente Amsterdam geldt ter plaatse van de kavel van blok 2 een maximale bouwhoogte 20 meter bij het deel van 6 bouwlagen
- Conform het vigerende Omgevingsplan Gemeente Amsterdam geldt ter plaatse van de kavel van blok 2 een maximale bouwhoogte 17 meter bij het deel van 5 bouwlagen
- Alle bouwlagen worden gebouwd
- Er kan afgeweken worden van de maximale bouwhoogte voor liftschachten tot 2 meter.
- Voor de ondergeschikte bouwonderdelen, zoals technische installaties, glaswasinstallaties, airco's op het dak en daarmee vergelijkbare bouwonderdelen, geldt dat deze aan het zicht worden onttrokken en geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.
- Verticale ontsluitingen (kernen met liften en trappenhuizen) worden inpandig opgelost.

Plintheogte

- De plintheogte van de begane grond van het gebouw is bruto minimaal 3,5 meter hoog.

Kavelgrenzen en rooilijnen

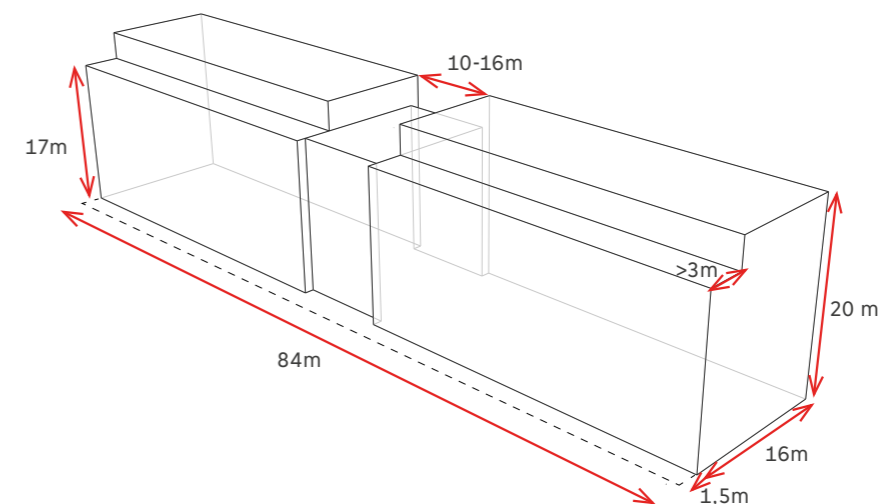
- Aan de voorzijde (Nierkerkestraat) geldt een verplichte rooilijn. Er mag alleen plaatselijk naar binnen afgeweken worden voor architectonische verbijzondering (zoals overgang openbaar-privé) waarbij het van belang is dat het volume de straatwand blijft begeleiden.
- Aan de kant van de Baden Powellweg geldt de



afb 16: referentie houtbouw

afb 17: referentie geïntegreerde vogelkastjes in gevel

afb 18: referentie vegetatiedak met zonnepanelen



afb 19: afmetingen blok 2

- kavelgrens als verplichte rooilijn.
- Aan de zuidzijde (kant Roosje Vospad) en de westzijde zijn geen verplichte rooilijnen opgenomen.

Buitenruimtes en balkons

- De buitenruimtes bevinden zich in hoofdzaak aan de zuidkant van het bouwblok (op de oost-en westkanten zijn buitenruimtes ook toegestaan).
- Alle buitenruimtes zijn integraal onderdeel van de architectuuropgave. Dat geldt ook voor de buitenruimtes op de begane grond.

Voor de buitenruimtes op de begane grond gelden de volgende regels:

- De tuinen vormen een samenhangend element als onderdeel van het gebouw. Let hierbij op hoe dit past binnen de indeling van de plattegrond van de begane grondverdieping.
- De erfafscheidingen zijn mee-ontworpen als onderdeel van de architectuur. Deze kunnen ook (deels) groen worden uitgevoerd.
- De groenzone langs het Roosje Vospad zorgt voor een groene buffer die de privacy van de buitenruimtes op de begane grond waarborgt.

Gevels

- Alle gevels hebben kwaliteit en een representatieve uitstraling.

Setback

- Aan de zijde van het Roosje Vospad geldt dat de 6e bouwlaag een setback heeft van minimaal 3 meter, gemeten vanaf de dakrand van ondergeleven verdieping.

Het verbindingsstuk

- Het verbindingsstuk heeft zowel aan de noordgevel als aan de zuidgevel een verspringing van >1m ten opzichte van de twee hoofdvolumes van het blok.
- het verbindingsstuk heeft een minimale breedte van 10 meter en een maximale breedte van 16 meter.

Entrees en galerij

- De woningen hebben een hoofdentree aan de straatzijde (Nierkerkestraat).
- De woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur op de begane grond.
- De technische ruimten zijn toegankelijk voor de nutspartijen vanuit de openbare ruimte.
- De entree van de parkeergarage bevindt zich aan het einde van de Nierkerkestraat (zie zoekgebied entree P-garage op afb. 25)

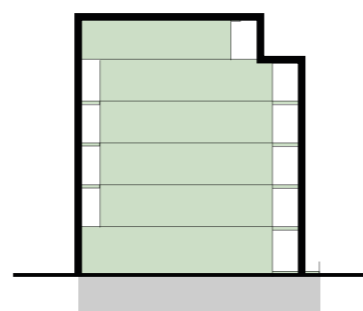
- De entreehal(len) heeft/hebben voldoende ruimte om elkaar te ontmoeten en te ontwijken.
- De liftlobby is minimaal zo diep als de lift die erop uit komt, en het verhuizen van groot meubilair of verplaatsen van zieken is eenvoudig.

Plint

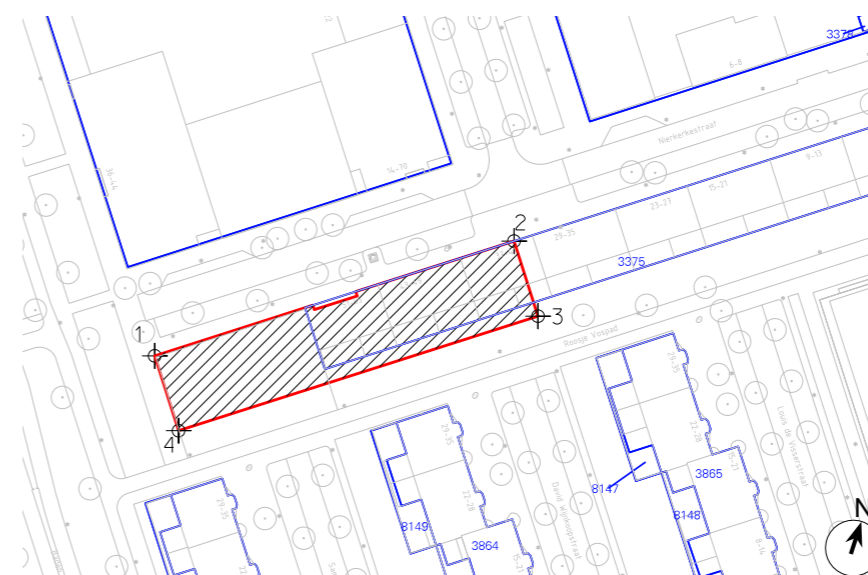
- De plint draagt bij aan een aantrekkelijke beleving van de stad op ooghoogte.
- Aandacht voor de overgang prive-openbaar bij de begane grondwoningen
- Blinde gevels worden voorkomen
- Fietsparkeren met open entree en zichtbaar vanaf straat (sociale veiligheid)
- De entreehal (lift lobby) is zichtbaar vanaf de straat voor een gevoel van veiligheid.
- Aan straatzijde borstwering van minimaal 80 cm hoog
- Fietsparkeren, technische ruimtes en installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze deel van het gebouw en in beperkte mate zichtbaar aan de buitenkant van het gebouw (alle zijden).

Welstand

- Voor de nieuwbouw wordt verwezen naar de kaders die worden gesteld in de welstandsnota van Amsterdam: "De schoonheid van Amsterdam, 2016", hoofdstuk 8 / AUP en Post-AUP / Vernieuwde stroken, haken en hoven / 6b. (zie liink van bijlage 10)

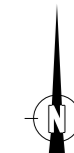


afb 20: alle buitenruimtes bevinden zich binnen de maximale bouwcontour

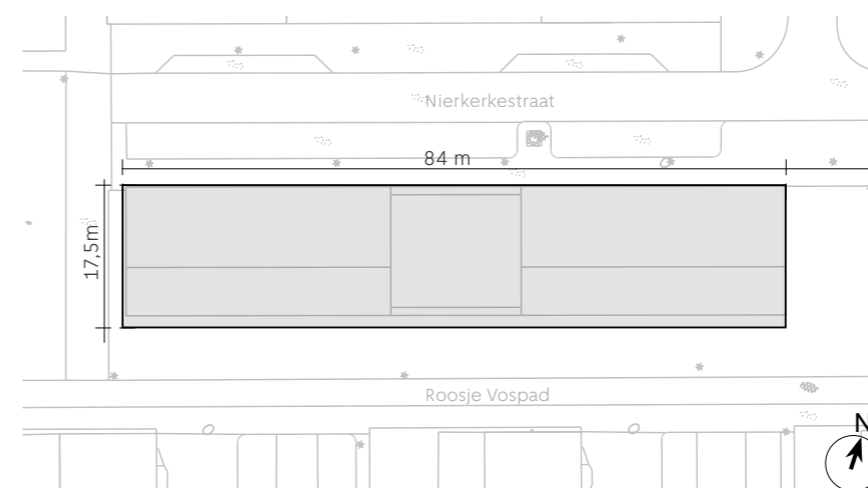


afb 21: coördinatenkaart bovengronds bouwvlak

KAD. GEM. SLOTEN
SECTIE E

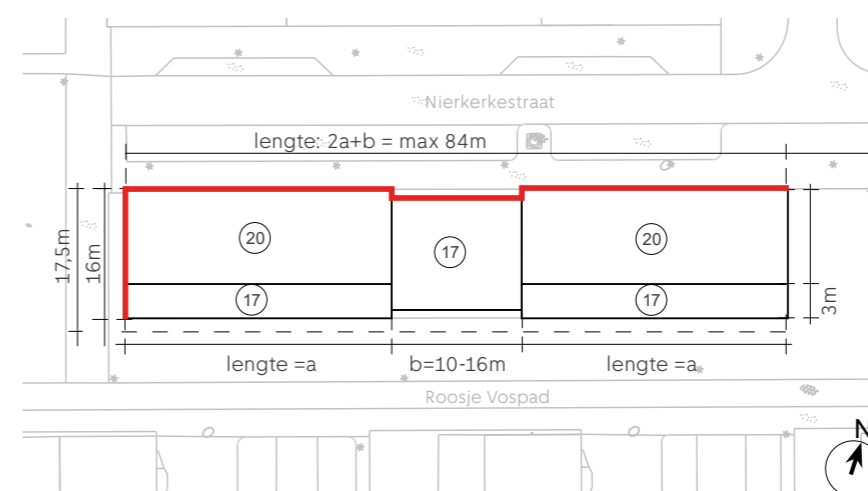


1	X=114520.9902, Y=485234.3320
2	X=114601.0093, Y=485259.8850
3	X=114606.3381, Y=485243.1636
4	X=114526.3038, Y=485217.6582



afb 22: uitgeefbaar gebied en maximale contouren ondergrondse parkeergarage

- uitgeefbaar 1.470 m²
- maximale contouren ondergrondse parkeergarage



afb 23: afmetingen, rooilijnen, bouwhoogte

- (20) (17) maximale bouwhoogte
- — verplichte rooilijn

3.4 Groen en openbare ruimte

- De kavelgrenzen vormen de overgangen tussen het openbaar gebied en het in erfpacht uit te geven terrein. Onbebouwde ruimtes binnen de kavelgrenzen worden in samenhang met de openbare ruimte vormgegeven.
- De inrichting en materialisatie van deze zone sluit aan op het karakter van het gebied.
- Onbebouwde ruimten grenzend aan plinten zijn met kwaliteit en met aandacht vormgegeven
- Een heldere sterke inkadering van het stedenbouwkundig ensemble van twee woongebouwen door een groen openbare ruimte ontwerp aan zowel de Nierkerkestraat als aan het Roosje Vospad zorgt voor samenhang tussen de gebouwen. Dit komt tot uiting in het openbare ruimteplan van de gemeente.
- Blok 1 en blok 2 staan aan het groen. Aan de zijde van het Roosje Vospad komt een openbare groenstrook die ook de ruimte tussen de twee gebouwen vult.
- Aan de Nierkerkestraat wordt het straatprofiel waar mogelijk vergroend.

Dak

- Het dak wordt ingezet om de BENG-norm te halen door PV-panelen te plaatsen en om in waterbergingen te voorzien. Deze doelen concurreren met elkaar om het beschikbare oppervlak. Daarom wordt de volgende volgorde van prioriteiten gesteld:
- A. Voldoen aan de BENG-norm en aan de eisen van waterberging. Dit is goed te combineren in bijvoorbeeld een polderdak.
- B. Verdere groene invulling van het dak voor ecologische doeleinden. Bij het maken van groen op de daken en setbacks wordt rekening gehouden met volwaardig groen en bijbehorende gronddekking.

Gevelonderhoud

- Zaken als gevelonderhoud, groenonderhoud, glasbewassing e.d. dienen op eigen kavel te worden opgelost en niet in de openbare ruimte.

3.5 Parkeren en ontsluiting

Algemeen

- Een gebouwde parkeervoorziening voor auto's is voorzien in een geheel verdiepte parkeergarage onder het gebouw.

- maximale buitenmaat is 17,5m * 84m (=kavelgrootte)
- De Nota Parkeernormen Auto (2017) bevat de eisen voor het parkeren. https://openresearch.amsterdam/image/2021/9/22/nota_parkeernormen.pdf
- De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) bevat de eisen voor het fiets- en scooterparkeren. https://openresearch.amsterdam/image/2021/9/22/nota_parkeernormen_fiets_en_scooter.pdf

Auto

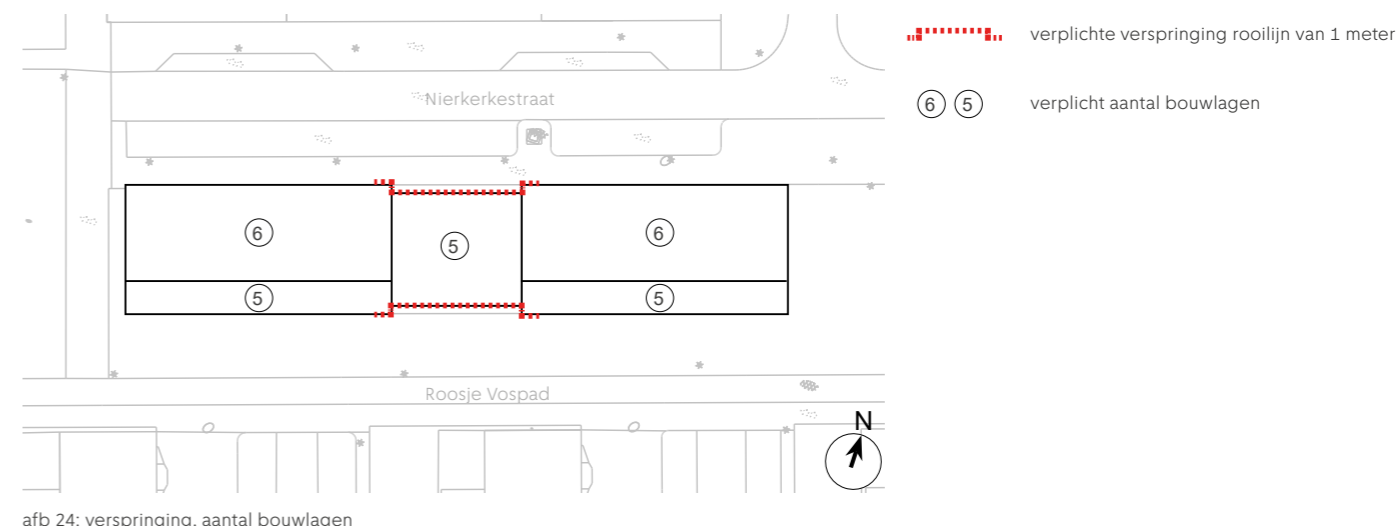
- In de Nota Parkeernormen is opgenomen dat bij nieuwbouw, bewoners en werknemers geen parkeervergunning krijgen om op straat te parkeren. Parkeerplekken komen onder het nieuwe gebouw in een verdiepte parkeergarage.
- Bij vrijesectorwoningen tussen 30 m² en 60 m² bvo moet tussen de 0,3 en 1,0 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd. Bij woningen groter dan 60m² bvo dient tussen de 0,6 en 1,0 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd. Er is dus niet voor iedere woning een parkeerplaats. Sommige bewoners kunnen niet op eigen terrein parkeren en krijgen ook geen parkeervergunning op straat. Uitgaande van maximaal 70 woningen zullen er, afhankelijk van de woninggrootte en de beschikbare ruimte onder het gebouw, ongeveer 40 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.
- De in- en uitrit van de parkeergarage bevindt zich op de in de afbeelding aangegeven plek (afb 25).
- Voor bezoek wordt rekening gehouden met 0,1 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte. Hier is in de omgeving van de nieuwbouw voldoende vrije parkeercapaciteit voor.

fiets- en scooterparkeren

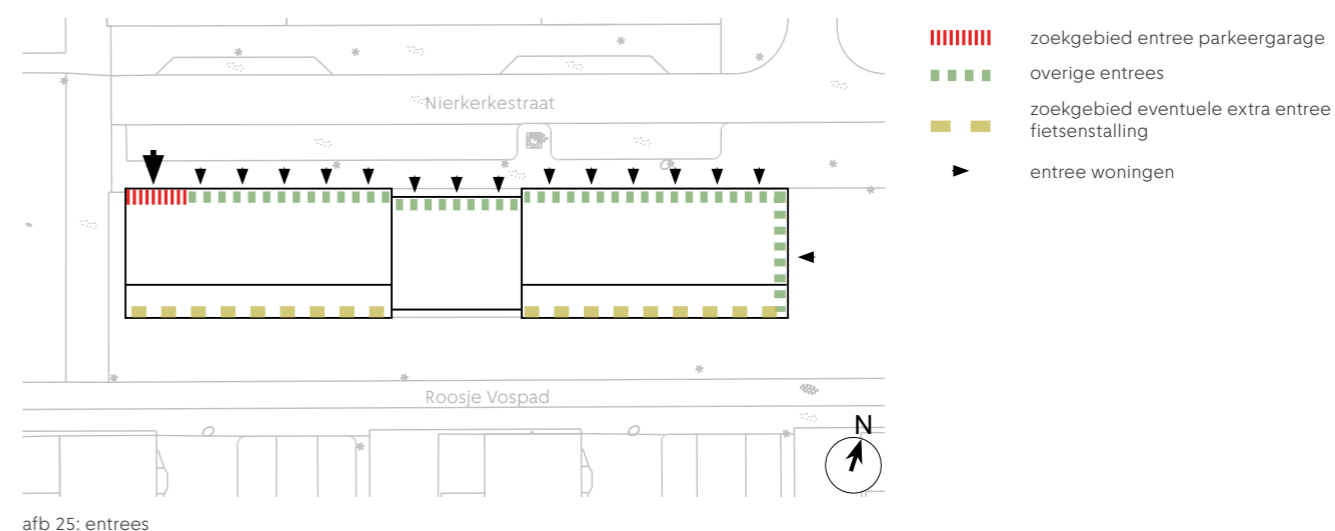
- Alle fietsen en scooters van bewoners, van de betreffende vastgoedontwikkeling moeten inpandig op eigen terrein gestald worden.
- De inpandige stallingsruimten dienen makkelijk toegankelijk te zijn. Voor ongemotoriseerde voertuigen geldt hierbij dat deze bij voorkeur grotendeels gelijkvloers met omliggende openbare ruimte gestald moeten kunnen worden.
- Wanneer de fietsenstalling aan de gevel ligt, is er extra veel aandacht die uitgaat naar de uitstraling, verlichting en inrichting van de fietsenstalling.

Normen

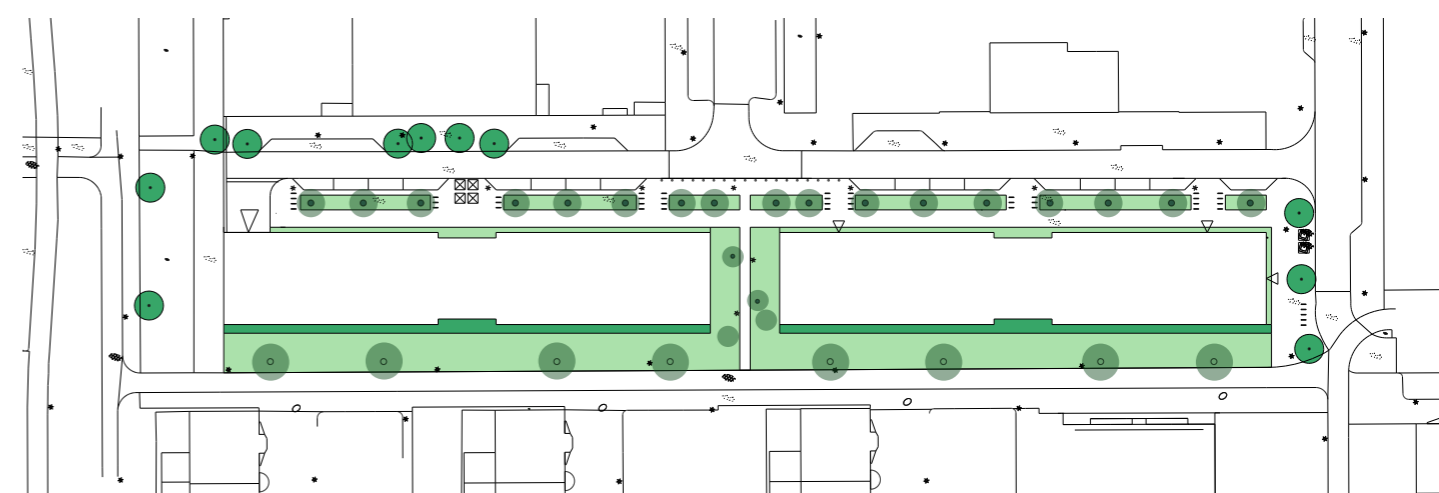
- Het aantal benodigde autoparkeerplekken per woning is weergegeven in het schema in afbeelding 27.



afb 24: verspringing, aantal bouwlagen



afb 25: entrees



afb 26: schematische schets herinrichting openbare ruimte plangebied (Dit is een indicatie, het ontwerp wordt in een later stadium uitgewerkt)

- Het aantal fietsparkeerplekken per woning moet minimaal voldoen aan het schema in afbeelding 28. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen, maar per woning moeten ten minste 2 fietsparkeerplaatsen in een laag rek worden gerealiseerd. Tijdens het ontwerp zal in nauwe samenwerking met de adviseur parkeren een optimale fietsparkeergarage worden gemaakt.

gebruiks-oppervlakte woning	aantal fietsparkeerplekken per woning	benodigde interne berging
< 50 m ²	2	n.v.t.
>50 m ² - < 75 m ²	3	2,7 m ²
>75 m ² - <100 m ²	4	2,7 m ²
>100 m ² - <125 m ²	5	2,7 m ²
>125 m ²	6	2,7 m ²

afb 28: schema aantal benodigde fietsparkeerplekken op eigen terrein, uit "de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018)"

Nood- en hulpdiensten

- Het gebouw moet goed bereikbaar zijn voor nood- en hulpdiensten. De ontwikkelaar dient dit af te stemmen met de brandweer.

Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

- Er dienen voldoende aansluitpunten voor het

elektrisch laden van e-bikes en e-scooters aanwezig te zijn, waarbij 10% als ondergrens geldt.

3.6 Duurzaamheid

Circulair gebouwde omgeving:

- Er wordt circulair gebouwd. De ontwikkelaar is gehouden aan de landelijke MPG.
- Toegepast hout dient een FSC-keurmerk of vergelijkbaar te hebben. Dit moet aangetoond kunnen worden.
- Het gebouw moet worden geregistreerd in een materialenpaspoort.
- Gebruik geen uitlogende materialen zoals zink en lood.

Energie

- Er wordt aardgasvrij gebouwd
- Er wordt aangesloten op stadswarmte

Natuurinclusief bouwen

- Er wordt natuurinclusief gebouwd. Het ontwerp moet minimaal 30 punten behalen uit het "Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen" (bijlage 17). De ontwikkelaar kan hiervoor inspiratie halen uit de "Toolbox Natuurinclusief Bouwen (bijlage 12) en de Klimplantengids (bijlage 13). Diverse beplanting (beplanting langs gevels, beplanting op het dak) wordt afgestemd op de standplaats en wordt aantrekkelijk voor vogels en insecten. Dit draagt bij aan de doelstelling om rigoures te vergroenen en gebouwen een stepping stone te laten zijn voor de biodiversiteit.
- Er wordt groen geïntegreerd in combinatie met de buitenruimtes aan de zuidgevel (kant van Roosje Vospad).
- Er dienen in ieder geval acht vleermuiskasten worden opgenomen in de gevels van het gebouw. De locatie van de kasten en de kasten zelf moeten voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen

in de volgende documenten (bijlage 19):

1. activiteitenplan
2. brief verzoek aanvullende gegevens
3. brief aanvullende gegevens

3.7 Omgevingsfactoren

Bezinning en daglichttoetreding

- Bezonningsonderzoek dient door de ontwikkelende partij te worden uitgevoerd ten tijde van het schetsontwerp (SO). Bezinning en daglichttoetreding van het gebouw is een belangrijk onderdeel van de opgave.

Geluid

- In het omgevingsplan is bepaald dat bij de uitwerking van het bouwplan moet worden voldaan aan de regelgeving op het gebied van geluid. Voor geluid door wegverkeer is nu de regeling opgenomen 'nadere afweging geluid noodzakelijk'. Voor geluid door de nabijgelegen voetbalkooi gelden de algemene geluidregels uit het omgevingsplan (die voorheen in het activiteitenbesluit waren opgenomen). Of er maatregelen nodig zijn, zal voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning nader onderzocht moeten worden.

Afval

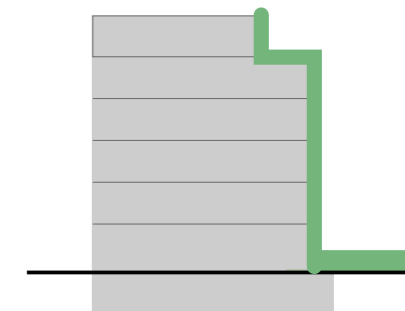
- De inzameling van huishoudelijk afval wordt gefaciliteerd in de openbare ruimte door middel van ondergrondse containers.

Kabels en leidingen

- Een overzichtstekening van de ondergrondse kabels en leidingen is bijgevoegd in de bijlage. De mogelijkheid bestaat dat er kwetsbare gasleidingen van grijs gietijzer te vinden zijn op locatie of op korte afstand van de bouwlocatie.

Trafo

- Alle nutsvoorzieningen voor blok 2 moeten inpandig worden opgelost. In blok 2 zal een inpandige trafo (AVP) moeten worden opgenomen. De eisen, afmetingen en voorwaarden zijn beschikbaar bij Liander.



afb 29: er wordt groen geïntegreerd in combinatie met de buitenruimtes aan de zuidgevel.

Aantal geëiste en maximaal toegestane parkeerplaatsen per woning	A-locaties		B-locaties		C-locaties	
	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm
Vrije sector						
-Woningen tot 30 m ² bvo	geen	1	0,1 ^a	1		
-Woningen tussen 30 m ² en 60 m ² bvo	geen	1	0,3	1	maatwerk	maatwerk
-Woningen boven de 60 m ² bvo	geen	1	0,6	1		
Sociale huur	geen	1	geen	1	maatwerk	maatwerk

afb 27: schema aantal benodigde autoparkeerplaatsen op eigen terrein, uit "de Nota Parkeernormen Auto (2017)"

4 Uitvoering

Bouw, Logistiek, Veiligheid, Communicatie (BLVC)

Om alle ontwikkelingen met zo min mogelijk hinder, zo efficiënt mogelijk plaats te kunnen laten vinden dient de ontwikkelaar/erfpachter een BLVC-uitvoeringsplan op te stellen. Dit plan dient te voldoen aan het BLVC-kader (zie bijlage 8).

In het BLVC-uitvoeringsplan dient met tekst en gemaatvoerde tekeningen aangegeven te worden waar en hoe er gewerkt wordt en welke maatregelen getroffen worden ten behoeve van de bereikbaarheid voor de verschillende vervoersmodaliteiten. Ook dient in het BLVC-uitvoeringsplan aangegeven te worden welke maatregelen de Opdrachtnemer treft om de overlast van de omgeving te beperken. Belangrijke onderdelen hierin zijn onder meer:

- Verdeling van de werkzaamheden overdag en 's nachts, incl. te hanteren werktijden;
- Beperken van stof, geluid en trillingen tijdens de werkzaamheden;
- Methode van afzetten van het werkterrein en vormgeving van de hekken;
- Minimalisatie overlast door bouwverkeer;
- Optimalisatie bedrijfsvoering omliggende functies en voorzieningen (incl. laden en lossen en afvoer van afval van de omliggende bedrijven);
- Zorgdragen voor een nette bouwplaats.

Ook dient de ontwikkelaar/erfpachter de risico's voor mogelijke onveilige situaties te identificeren en aan te geven welke maatregelen getroffen worden om die te voorkomen. De uitvoeringsmethode en de omgeving van het werkterrein moeten veilig zijn voor het aanwezige publiek. Om de veiligheid te waarborgen verlangt de gemeente naast het wettelijk kader hier een maximale inspanning van de ontwikkelaar/erfpachter.

Het BLVC-uitvoeringsplan dient te worden ondersteund met faserings-, omleidings-, bebodings- en bebakeningstekeningen en de overall planning. Het moet voor de gemeente aan de hand van de tekeningen duidelijk zijn hoe de verkeerssituatie er uitziet voor alle soorten verkeersdeelnemers op de verschillende/relevante momenten in het werk. Elke tekening dient één fase te bevatten waarbij de locatie van het werkterrein inclusief alle onttrekkingen van de openbare ruimte worden weergegeven. Uit de faseringstekeningen blijkt per fase op welke locatie de opdrachtnemer en eventuele derden werkzaamheden uitvoeren. Faserings-, omleidings-, bebodings- en bebakeningstekeningen mogen uiteraard worden gecombineerd. Opdrachtnemer dient voor de meest kritische locaties dwarsprofielen op te nemen in de tekeningen.

Om te komen tot een vastgesteld BLVC-uitvoeringsplan dienen alle uitvoerende partijen het volgende proces te doorlopen:

- 1 Opstellen BLVC-uitvoeringsplan
- 2 Aanleveren BLVC-uitvoeringsplan
- 3 Vooroverleg WIOR
- 4 Instemming WWU
- 5 Aanvraag WIOR-vergunning
- 6 Uitvoering

Werkterrein

Voor werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten en wordt een huurprijs van €47,05 excl. BTW per m² (prijsspeil 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 terrein buiten de kavelgrens.

Het project ligt in een bestaande buurt. Dit brengt ruimtelijke beperkingen met zich mee. Het bouwterrein heeft daardoor een beperkte omvang (zie bijlage 9).

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. Opslag van materiaal/materieel, parkeren, kraanopstelling, stilstaand (vracht)verkeer etc. is niet toegestaan buiten het overeengekomen werkterrein. De ontwikkelaar/bouwer dient rekening te houden met de benodigde veiligheidszone rondom de kavel m.b.t. tot de bouwhoogte en hierop haar bouwmethode af te stemmen zonder extra maatregelen te treffen in de openbare ruimte.

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 omgeving.

Emissievrij bouwen

De gemeente stimuleert waar mogelijk uitstootvrije bouwwerktuigen of bouwwerktuigen met een schone emissienorm. Nadere uitwerking van emissievrij bouwen dient te worden vormgegeven in het BLVC-uitvoeringsplan.

5 IJkpunten



5.1 Planning

Fasering

De ontwikkeling van het Nierkerkecomplex bestaat uit twee fases. De eerste fase betreft de ontwikkeling van de sociale woningbouwprogramma (blok 1). De tweede fase betreft de ontwikkeling van de betaalbare koopwoningen (blok 2).

Bouwrijpmaken

In het eerste kwartaal van 2026 starten de werkzaamheden voor het slopen en bouwrijp maken. Naar verwachting zal de kavel in 2028 bouwrijp geleverd worden zodra het ontwerp- en erfpachtproces is doorlopen.

Bouw en aanleg openbare ruimte

Na de overdracht van de grond van de gemeente aan de ontwikkelaar dient binnen 6 maanden te worden gestart met de bouw. Na uiterlijk 26 maanden bouwrijp dient de oplevering plaats te vinden. Het gebouw dient steigervrij te zijn uiterlijk 13 weken voor het sleutelklaar opleveren van de woningen. In deze steigervrije periode wordt de openbare ruimte aangelegd en leggen de nutsbedrijven de aansluitingen aan. Het tracé dient van tevoren bekend te worden gemaakt en vrij te zijn van alle andere bouw- en hijswerkzaamheden en inhuusactiviteiten van eventuele nieuwe bewoners.

5.2 Toetsmomenten

Tijdens het ontwerpproces zijn er minimaal twee toetsmomenten door het projectteam:

- Het VO bouwplan. In overleg met de ontwikkelaar zal bekeken worden of het VO past binnen de bouwvelop en zodoende ook aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan worden voorgelegd.
- Het DO bouwplan.

Na een vastgesteld definitief ontwerp kan een omgevingsgunning worden ingediend conform het vastgestelde DO.



1. Coördinatentekening
2. Advies Waternet
3. Geluidhinderonderzoek
4. Bezonningsstudie
5. Parkeeronderzoek
6. Ondergrond (kabels en leidingen)
7. Palenplan oude gebouw
8. BLVC-kader Nieuwbouw Nierkerkestraat (8, 8a, 8b)
9. Werkterrein blok 2
10. Welstandsnota: "De Schoonheid van Amsterdam", 2016, relevant is hoofdstuk 8: AUP en Post-AUP: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/114266/welstandsnota-de-schoonheid-van-amsterdam>
11. Duurzaam ontwikkelen - Gemeente Amsterdam : Duurzaam ontwikkelen Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/leefomgeving/vastgoedprofessionals/duurzaam-ontwikkelen/>
12. Toolbox Natuurinclusief ontwerpen: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/121271/toolbox-natuurinclusief-ontwerpen-amsterdam>
13. Groen op de gevel - Gemeente Amsterdam: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/107839/amsterdamse-klimplanten-gids>
14. Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad Het Nieuwe Normaal: <https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/nieuwbouw/raamwerk/>
15. Houtbouwpact: <https://www.houtbouwpact.nl/>
16. Inspiratie voor klimaatadaptief bouwen in 17 maatregelen: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/123585/inspiratie-voor-klimaatadaptief-bouwen-in-17-maatregelen>
17. Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/49666/puntensysteem-natuurinclusief-bouwen>
18. Voorwaarden vlermuiskasten (18a,b,c)

