



**Gemeente
Amsterdam**



Bouwenvelop

Kavel 2J

Kenniskwartier - Zuidas

Hoogstedelijk wonen en werken in innovatiedistrict Kenniskwartier

definitief, 26 oktober 2026

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam

Zuidas Contactpersoon

Projectmanager

Xavier van Binsbergen

tel: (+31) 6 13001461

e-mail: x.van.binsbergen@amsterdam.nl

Versie:

definitief, 26 oktober 2026

Inhoud

Inleiding	5
Zuidas	7
1 Gebiedscontext	9
1.1 Bestaande situatie	9
1.2 Kenniskwartier als innovatiedistrict	9
1.3 Stedenbouwkundig kader	10
1.4 Architectonisch kader	11
1.5 Landschappelijk kader	14
1.6 Programmatisch kader	15
1.7 Juridisch-planologisch kader	16
1.8 Duurzaamheidskader	16
1.9 Netcongestie	16
1.10 Bereikbaarheid	17
2 Ambities opgave	18
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	18
2.2 Duurzaamheid	19
3 Kavelregels	21
3.1 Basisinformatie kavel	21
3.2 Programma	21
3.3 Bebouwing	23
3.4 Groen en openbare ruimte	25
3.5 Verkeer, parkeren en ontsluiting	26
3.6 Duurzaamheid	28
3.7 Omgevingsfactoren	30
4 Uitvoering	33
4.1 Zuidasdok	33
4.2 Ondergrondse infrastructuur	33
4.3 Bouwlogistiek en werkterrein	34
4.4 Bereikbaarheid en beheer openbare ruimte	35
4.5 Maaiveldhoogtes	35
4.6 Bomen	35
Bijlagen	
A Coördinaten en maaiveldhoogtes tekening	38
B Openbare ruimte tijdelijke situatie	40
C Openbare ruimte eindsituatie	44
D WKO Westelijk Ontwikkelveld	46
E Supervisieprocedure	46
F Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen	48
G Aanleverlijst VO en DO	54
H Lijst van verwijzingen	60



Afbeelding 1: Vogelvlucht met zicht op de bouwka­vel van het Westelijk Ontwikkel­veld, met aan weerszijden The Edge (links) en The Pulse en Stepstone (rechts)

Inleiding

Leeswijzer

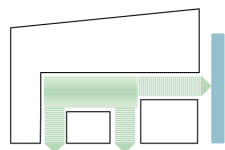
In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam heeft voor de ontwikkeling van Kavel 2J, onderdeel van het Westelijk Ontwikkelveld (WOV), in deelgebied Kenniskwartier-Zuidas. De bouwenvelop is het inhoudelijk toetsingskader voor de selectieprocedure en de ontwerpfasen.

Hoofdstuk 1 beschrijft de gebiedscontext en richtinggevend kaders. Hoofdstuk 2 bevat de ambities waarop wordt ingezet. Hoofdstuk 3 bevat de kavelregels. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden voor de uitvoering.

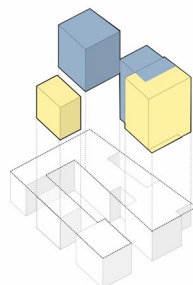
Locatie

Het **Westelijk Ontwikkelveld** ligt in Zuidas in het deelgebied Kenniskwartier, tussen de Fanny Mendelssohnstraat (noord), de Jaddanbaikade (oost) en de Gustav Mahlerlaan (zuid en west). Het bouwblok dat gerealiseerd wordt is een U-vormig opengewerkt bouwblok. Door drie openingen in de bebouwingswand ontstaat een toegang tot een groen binnenhof. Het naastgelegen Oostelijk Ontwikkelveld heeft twee gerealiseerde kavels, namelijk: The Pulse en Stepstone. De overige kavels binnen dit gebied zijn op het moment van schrijven in ontwerp of aanbouw.

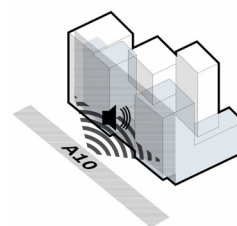
Tegelijkertijd gaat de ontwikkeling van het Westelijk Ontwikkelveld van start. Dit ontwikkelveld is opgedeeld in drie fasen. **Fase 1** omvat de **twee gebouwen op Kavel 2J**. Hierin wordt een gemengd woon-werkprogramma gerealiseerd met kantoren, voorzieningen en zowel sociale als vrije sector woningen, in lijn met de Woonagenda 2025.



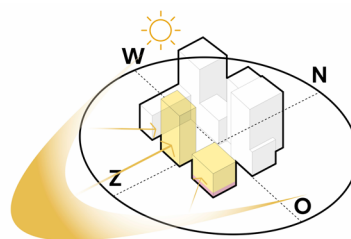
U-vormig opengewerkt bouwblok met groen, luw binnenhof



Drie torens waarvan 1 kantoor-toren, 1 woontoren en 1 geschakelde kantoor/woontoren



Stevige noordwand met kantoorprogramma als geluidsbuffer



Kleinere volumes aan zuidzijde met woonprogramma voor optimale bezonning

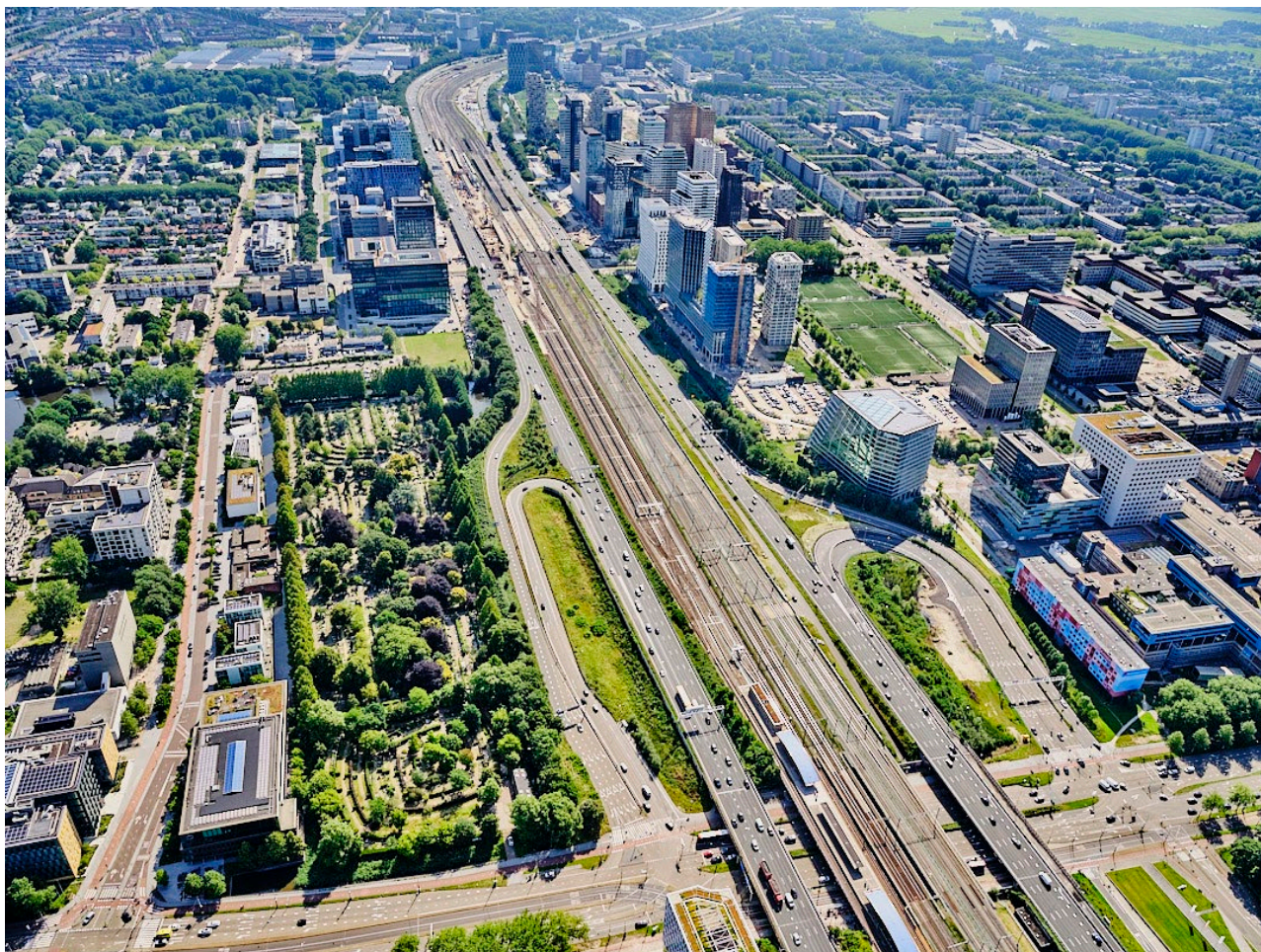
Drie hoofddoelen

Voor de ontwikkeling van Kavel 2J zijn drie hoofddoelen geformuleerd.

1. Robuust en duurzaam energieconcept: Het ontwikkelen van een netbewust en duurzaam gemengd programma, waarin stedenbouw, energie-opwekking en -opslag integraal samenkomen in een haalbaar energieconcept met o.a. een centrale WKO, PV op daken, een batterij voor piekbelasting en uitwisseling van energie tussen wonen, werken en voorzieningen.

2. Prettig woon- en verblijfsklimaat: Het realiseren van een duurzaam en comfortabel gemengd woon-werkmilieu naast de A10 dat, ondanks de nabijheid van infrastructuur en de hoge dichtheid, kwaliteit toevoegt aan de omgeving op verschillende schaalniveaus.

3. Stedenbouwkundige samenhang: De twee gebouwen op Kavel 2J vormen een samenhangend onderdeel binnen het Westelijk Ontwikkelveld en de Noordstrook als geheel. Het Westelijk Ontwikkelveld bestaat uit een opengewerkt U-vormig bouwblok met drie torens en een contrast tussen de stedelijke buitenkant aan de A10 en de Gustav Mahlerlaan en de luwe, groene hofzijde.



Afbeelding 3: Luchtfoto Zuidas met aan de rechterzijde Kenniskwartier



Afbeelding 4: Luchtfoto Zuidas

Zuidas

Zuidas heeft zich afgelopen decennia ontwikkeld tot een uniek deel van Amsterdam. Kenmerkend is het internationale karakter en de dynamiek van de vele kennisintensieve en toonaangevende bedrijven die hier zijn gevestigd. Daarnaast komen er in het gebied steeds meer mensen wonen. Daarmee gaat ook Zuidas bijdragen aan de woningbouwopgave die steeds urgenter wordt.

Met deze mix wordt Zuidas niet alleen levendiger, de mogelijkheden voor samenwerking en kruisbestuiving tussen de verschillende sectoren zijn ongekend. Zuidas wordt steeds meer een volwaardig stuk stad waar alle functies samenkomen. De ontwikkelstrategie voor Zuidas is erop gericht om toonaangevende bedrijvigheid te laten samenkomen met wonen, werken en aangenaam verblijven, in een dynamische, kosmopolitische stedelijke omgeving. De ambitie is om van Zuidas een uniek en inclusief Amsterdams woon- en werkgebied te maken, met een grote diversiteit aan woningen en zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen. De gemeente voert hierbij de Visie Zuidas 2016 uit en geeft invulling aan haar ambities op deze thema's. De gemeente Amsterdam werkt samen met het Rijk aan verbeterde infrastructuur en bereikbaarheid met de aanleg van het Zuidasdok. Hierbij wordt station Zuid uitgebreid en de A10 op dit traject ondertunneld.

Architectuur en stedenbouw

De architectuur in Zuidas kenmerkt zich door afwisseling. Ook bij nieuwe gebouwen is dit een belangrijke voorwaarde. Kernwoorden zijn 'internationaal' en 'modern ambachtelijk'. Het karakter van het gebouw komt tot uiting in de architectuur. Belangrijk bij elk gebouw is de relatie tussen gebouw en openbare ruimte. De functioneel en architectonisch stevige en aantrekkelijke plint is hiermee een essentieel onderdeel van het ontwerp. Het toewerken naar een prettige omgeving vanuit het perspectief van de wandelaar wordt hiermee geborgd. De functie wonen dient architectonisch zichtbaar te worden gemaakt en heeft bij voorkeur een warme uitstraling. Woningen hebben ten minste een royale (gezamenlijke) buitenruimte en deze zijn architectonisch volwaardig onderdeel van de gevelcompositie van het gebouw.

Duurzaamheid, groen en water

Een duurzame Zuidas betekent een groene, klimaatbestendige, circulaire en energieneutrale leefomgeving. Samen met bedrijven, onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties brengt de gemeente dit in de praktijk. Duurzaamheid is dan ook een vast onderdeel van alle plannen op Zuidas, zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte. Duurzaamheid is meer dan een thema en vraagt om een integraal duurzaamheidsconcept, waarin verschillende duurzaamheidsaspecten zijn verenigd en toepassingen zorgvuldig zijn afgewogen, en vanzelfsprekend onderdeel vormen van het gebouwwontwerp. De 6 duurzaamheidsthema's voor de gebiedsontwikkeling inclusief het meest actuele beleid zijn

te vinden op de website (<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>).

Bereikbaarheid en mobiliteit

De grote reizigersstromen naar Zuidas zorgen ervoor dat de verschillende verkeersnetwerken in Zuidas zwaar belast worden, met name in de ochtend- en avondspits. Komende jaren vinden grootschalige ontwikkelingen plaats in en rond Zuidas. Sinds juli 2023 is het 'Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar' vastgesteld door het college en de Vervoersregio. Om de ontwikkelingen in de Zuidflank mogelijk te maken wordt met het Mobiliteitsplan ingezet op een mobiliteitstransitie, met meer aandacht voor duurzaamheid en leefkwaliteit, met ruimte-efficiënte, schone, stille en gezonde vervoerwijzen. Feitelijk gaat het dus om de transitie van vervoer per auto naar OV, fietsen en lopen.

Vanuit het Mobiliteitsplan wordt ingezet op de volgende vier pijlers:

1. Herinrichten van de openbare ruimte om meer ruimte voor verblijven te realiseren en alternatieven voor de auto te verbeteren;
2. Samen met het bedrijfsleven en onderwijsinstellingen, werknemers en studenten stimuleren om buiten de spits te reizen en met de fiets, te voet of met het OV te reizen
3. Verminderen autoparkeerruimte
4. Aandacht voor de gevolgen van het type programma op mobiliteit en leefbaarheid.

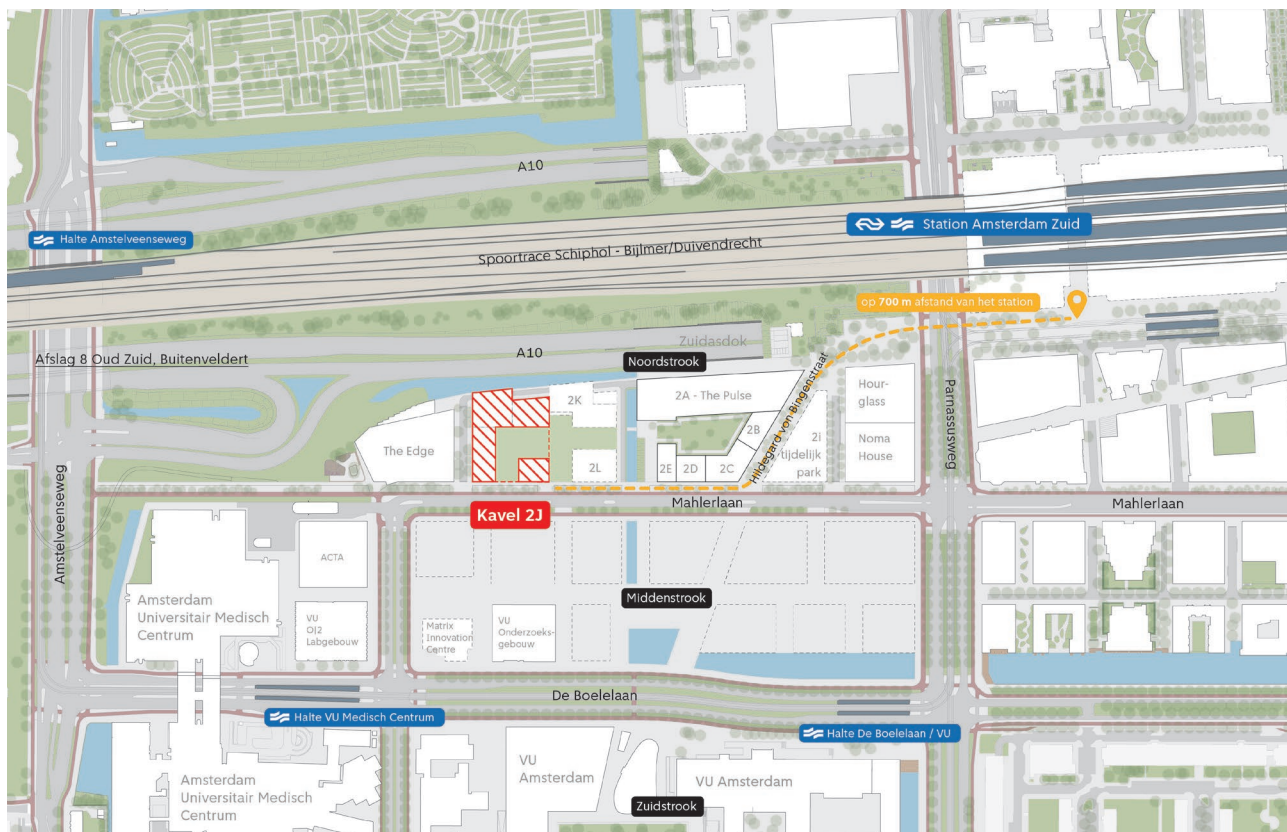
Een levendige Zuidas

Het bovenstaande gaat voornamelijk over de hardware van Zuidas. Voor het functioneren van de stad is de gebruiker doorslaggevend. Een levendige stadswijk is meer dan een verzameling gebouwen, voorzieningen, groen en straten. Een juiste inrichting en functiemix trekt bezoekers, maar soms is een extra impuls nodig om de levendigheid en leefbaarheid in Zuidas te bevorderen, samen met de vele partijen die de wens delen om van Zuidas een bruisend stukje stad te maken.

Kunst en Cultuur

In de nieuwe levendige stadswijk die Zuidas gaat worden, zijn kunst en cultuur een essentieel element. De aanwezigheid van cultuur zorgt voor een aangename klimaat waarin het prettig wonen, werken en verblijven is. Kunst en cultuur in brede zin geven het stadsgebied karakter en identiteit. Daarom liggen er kansen om de aanwezigheid en zichtbaarheid van kunst en cultuur te versterken, bijvoorbeeld door werkplekken voor kunstenaars en creatieve ondernemers in Zuidas te creëren.

(Zie Visie Zuidas, 2016)



Afbeelding 5: Locatie Kavel 2J



The Edge



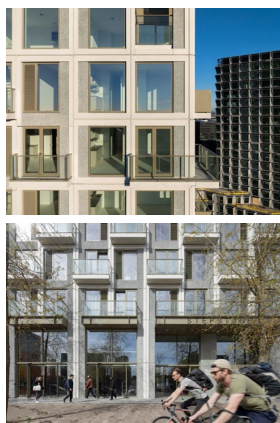
The Pulse



NoMa House (l.) en Hourglass (r.)



Kavel 2D - Stepstone



Kavel 2E - Ceci



Afbeelding 6: Impressie gebouwen Noordstrook

1 Gebiedscontext

1.1 Bestaande situatie

Het Kenniskwartier is opgedeeld in drie stroken, de Noordstrook, de Middenstrook en de Zuidstrook, waar de VU Campus is gevestigd.

Noordstrook

Aan de noordzijde van het Kenniskwartier komen ten westen van de bestaande gebouwen Hourglass en NoMa House twee clusters, het Oostelijk Ontwikkelveld (OOV) en het Westelijk Ontwikkelveld (WOV). Beiden met een gemengd programma rondom openbare binnenhoven.

Kavel 2J ligt in de Noordstrook in het WOV. Deze locatie ligt op circa 700 meter, ca. 7 minuten loopafstand, van Station Amsterdam Zuid en is daarmee zeer goed bereikbaar per openbaar vervoer. Vanaf de nieuwe westelijke uitgang van het station, de Brittenpassage, wordt een nieuwe langzaamverkeersroute gemaakt richting Kenniskwartier en de VU Campus. Deze route, de Hildegard von Bingenstraat, is beoogd een goed gebruikte en levendige voetgangersroute te worden.

Kavel 2A (The Pulse)

Het OOV is als eerste deel in Kenniskwartier ontwikkeld en is opgebouwd uit vijf aaneengeschakelde kavels. 'The Pulse', de eerste van de vijf kavels van het OOV, is in 2024 opgeleverd. Het gebouw met ca. 58.000m² BVO bestaat uit twee torens en een verbindende plint, die plek bieden aan kantoren, woningen (151 huurappartementen in het middensegment en 49 vrijesector huurwoningen) en openbare voorzieningen waaronder een bioscoop en horecavoorzieningen.

Kavel 2B, 2C, 2D en 2E

Kavel 2D (Stepstone, opgeleverd in 2024) is een 80 meter hoge toren van Lieven de Key met 216 sociale huurwoningen van 22 tot 62 vierkante meter. Direct hiernaast, op de hoek van de Gustav Mahlerlaan en Hildegard von Bingenstraat, ligt Kavel 2C (Scala). Dit pand voorziet in een doorsteek richting het Florence Pricehof en wordt medio 2030 opgeleverd met 73 woningen (60 middeldure huur, 13 vrije sector), een inpandige fietsenstalling en twee bedrijfsruimtes. Kavel 2B (Benten) krijgt een 30 meter hoog volume met 127 studentenwoningen. Kavel 2E (Ceci) betreft een 30 meter hoog hoekpand aan de toekomstige gracht met circa 24 vrijesectorwoningen en horeca in de plint, gepland voor een oplevering rond 2028.

Westelijk Ontwikkelveld

Het Westelijk Ontwikkelveld, waar Kavel 2J de eerste fase van betreft, vormt onderdeel van de Noordstrook. Net als het Oostelijk Ontwikkelveld heeft het een U-vormige opzet, maar met een meer opengewerkt karakter door de drie openingen in de bebouwingswand (zie 1.3 voor de stedenbouwkundige uitwerking hiervan).

Middenstrook

De beoogde verplaatsing van voetbalvereniging SC Buitenveldert naar Kenniskwartier Zuid (VU) maakt ruimte voor een multifunctionele invulling. Begin 2024 is het nieuwe Onderzoekgebouw VU opgeleverd; een geavanceerd bèta-medisch labgebouw met high-end faciliteiten op het gebied van Human Health & Life Sciences. Daarnaast wordt momenteel het Matrix Innovation Centre gebouwd.

Zuidstrook: VU Campus / Amsterdam UMC

Door de aanwezigheid van de Vrije Universiteit en Amsterdam UMC heeft Kenniskwartier Zuidas de potentie zich verder te ontwikkelen tot een volwaardig innovatiedistrict. Onlangs is op het terrein van Amsterdam UMC het RDC (Research & Diagnostic Center) opgeleverd. Op het terrein van de VU is het Campusplein opnieuw ingericht en in 2025 is gestart met de sloop van het Wis- en Natuurkundegebouw. Op deze locatie zijn op termijn de sportvelden van SC Buitenveldert voorzien.

1.2 Kenniskwartier als innovatiedistrict

Kenniskwartier Zuidas ontwikkelt zich tot een internationaal toonaangevend innovatiedistrict. De kracht van dit gebied zit in de strategische nabijheid van kennisinstellingen zoals de Vrije Universiteit en het Amsterdam UMC, gecombineerd met een groeiend aantal innovatieve bedrijven en startups. Dit cluster vormt de basis voor een gezamenlijk stadsdeel waarin Human Health & Life Sciences centraal staan.

De ambitie is om een omgeving te creëren die uitnodigt tot kennisdeling en onverwachte samenwerkingen, oftewel kruisbestuiving. Een succesvol innovatiedistrict vraagt om meer dan alleen hoogwaardige gebouwen; het vereist een fijnmazige mix van functies die interactie stimuleert. De openbare ruimte en de plinten spelen hierin een sleutelrol als ontmoetingsplek voor een diverse groep gebruikers, van onderzoekers en studenten tot bewoners en ondernemers.

Kavel 2J wordt hierbinnen een belangrijke schakel door niet alleen ruimte te bieden aan wonen en werken, maar door fysiek en programmatisch de verbinding te leggen met de omgeving. De gebouwen dienen als een open en toegankelijke plek die de dynamiek van het Kenniskwartier naar binnen haalt en vice versa. Daarbij is er ruimte voor vernieuwende concepten en functies die passen bij de positie van de Zuidas als innovatiedistrict en Kenniskwartier. Dit versterkt de menselijke maat in een hoogdynamisch stedelijk gebied van wetenschap, ondernemerschap en wonen.

1.3 Stedenbouwkundig kader

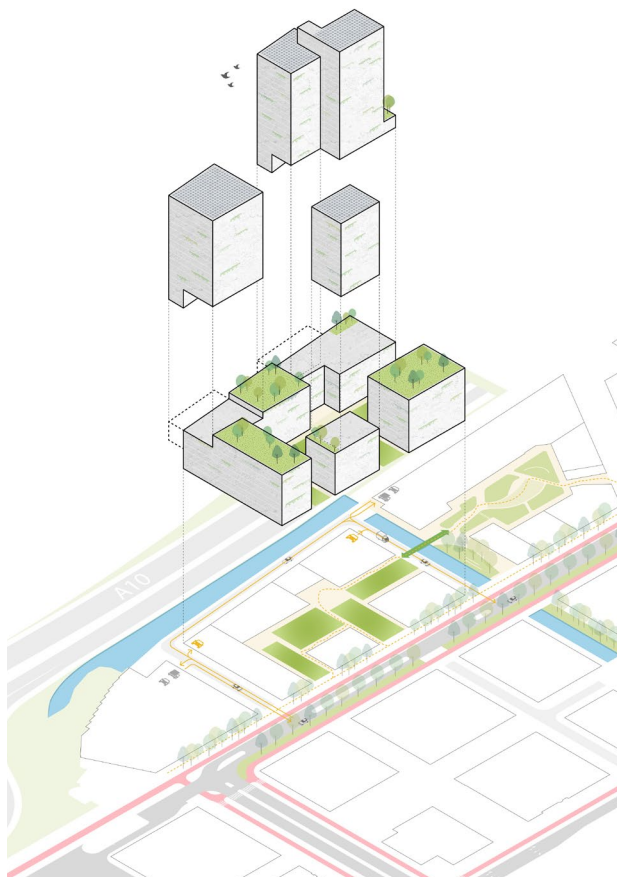
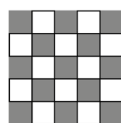
Het plan past binnen de vuistregels van het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024.

Stedenbouwkundig Plan Westelijk Ontwikkelveld

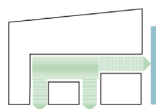
Het Westelijk Ontwikkelveld sluit in hoofdopzet aan op het Oostelijk Ontwikkelveld, met eigen accenten: een robuust en stedelijk, opengewerkt U-vormig cluster waarin verschillende karakters samenkomen. Een stedelijke buitenkant vormt een sterk contrast met een zachte en groene binnenwereld, met het Margaret Bondshof als rustpunt voor de verschillende gebruikers (zie ook 1.5). De variatie in korrelgroottes draagt bij aan diversiteit en menselijke maat. De drie torens zijn gespiegeld geplaatst ten opzichte van het Oostelijk Ontwikkelveld en ingepast als totaalcompositie van de Noordstrook en passend binnen het dambordconcept Zuidas. De twee torens aan de noordzijde hebben een overkraging en sluiten daarmee typologisch aan op de woontoren van The Pulse.

De drie bouwfases (2J, 2K, 2L), elk met een eigen afmeting en karakter, bieden ruimte aan een divers architectonisch beeld met gebouwen die elk een eigen identiteit en ruimtelijke en programmatische opbouw kennen. Door de hoge dichtheid van het blok vormt het creëren van licht, lucht en ruimte (en daarmee goede verblijfscondities) in het bouwvolume een belangrijke opgave; setbacks, patio's en lichthoven zijn hierbij een belangrijk ontwerpmiddel (zie hoofdstuk 3, Kavelregels, voor de kavelspecifieke uitwerking hiervan).

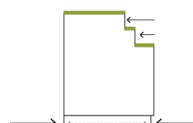
Aan de zuidzijde zorgen lagere volumes voor optimale bezonning van zowel de woningen als het binnenhof; aan de noordzijde vormt een stevige wand met kantoorprogramma een geluidsbuffer richting de A10. De woningtypologie gaat uit van zoveel mogelijk tweezijdige oriëntaties, zonder woningen die eenzijdig op de A10 zijn gericht. Aan de noordzijde grenst een ontsluitingsstraat voor de parkeergarages van het naastgelegen The Edge en The Pulse.



Onderdeel dambord
concept Zuidas

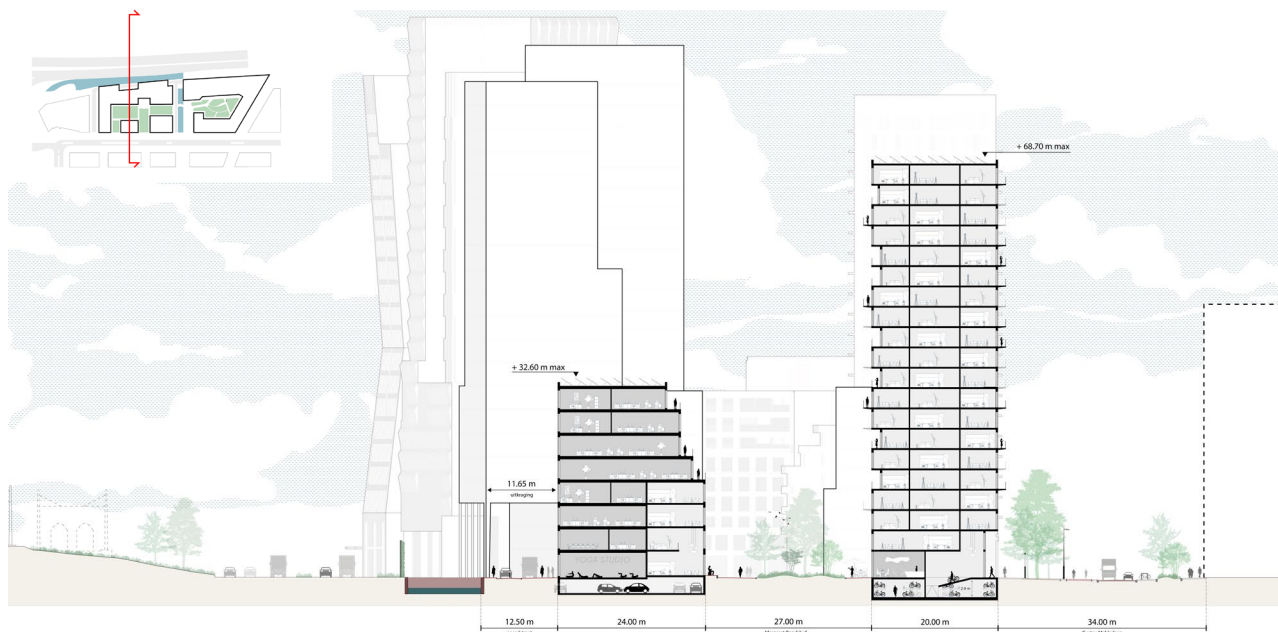


Open gewerkt
U-vorming bouwblok
met groene pockets



Setbacks & teruglig-
gende plinten

Afbeelding 7: Stedenbouwkundig plan Westelijk Ontwikkelveld



Afbeelding 8: Doorsnede Westelijk Ontwikkelveld in noord-zuid richting. Vormgeving van de gebouwen is indicatief

1.4 Architectonisch kader (beeldkwaliteit)

Voor het deelgebied Kenniskwartier Noordstrook is geen overkoepelend beeldkwaliteitskader. Per ontwikkelveld wordt hierop gestuurd middels onderstaande beeldkwaliteitsprincipes. Daarnaast zijn de Welstandsnota Zuidas (2011) en de Welstandsnota voor Amsterdam De schoonheid van Amsterdam (2016) van toepassing.

Dit architectonisch kader beschrijft de ambities voor de beeldkwaliteit van Kavel 2J. De genoemde ontwerpprincipes, voorbeelden en ingrediënten zijn richtinggevend en niet afzonderlijk bindend; inschrijvers worden uitgedaagd deze op overtuigende en integrale wijze te vertalen in hun ontwerp. De randvoorwaarden staan in hoofdstuk 3, de beoordelingsaspecten in hoofdstuk 2.

Menselijke maat en korrelgrootte

Het uitgangspunt voor het Kenniskwartier is een intiem en divers stedelijk milieu met een sterke menselijke maat, met samengestelde bouwblokken als ruimtelijke basis. **Door grotere volumes op te delen in kleinere korrelgroottes** ontstaat een gelaagde compositie van samenhangende massa's, waarin ritme, variatie en leesbaarheid centraal staan, wat de menselijke maat versterkt en bijdraagt aan een herkenbare, toegankelijke en aangename verblijfskwaliteit op straatniveau.

Er is een duidelijk **contrast** tussen de stedelijke wanden aan de buitenzijde (A10 en Gustav Mahlerlaan) en het meer organische, 'zachte' groene en luwe Margaret Bondshof. Duurzaamheidsdoelen en -eisen dienen integraal onderdeel te zijn van het gebouwconcept en de architectonische uitstraling.

Massaopbouw, geleding en architectonische expressie

Het Westelijk Ontwikkelveld en daarmee Kavel 2J is opgebouwd uit een reeks gebouwen met uiteenlopende korrelgroottes die samen een levendig geheel dienen te vormen. Wisselende bouwhoogten voorkomen een monotone daklijn en geven het ensemble een gevarieerd silhouet. De architectonische uitwerking kan dit versterken, waarbij de **bouwmassa's een herkenbaar eigen karakter krijgen binnen de samenhang van het geheel**.

Verspringende plinten en **setbacks** kunnen de massaopbouw verfijnen, dieptewerking en reliëf in de gevels brengen, en dienen als middel voor schaalverkleining en expressie. De articulatie van plint, setback en bovenliggend volume komt tot uitdrukking in zowel compositie als materiaalkeuze.

Architectonische diversiteit binnen het Westelijk Ontwikkelveld en daarmee Kavel 2J is een belangrijk doel. De inzet van meerdere architectenbureaus kan hieraan bijdragen.

Stad op ooghoogte

De architectuur van de onderste bouwlagen vraagt bijzondere aandacht, met focus op menselijke maat en

detaillering. Levendigheid ontstaat door een royale, goed ontworpen en multi-inzetbare plint, versterkt door bijzondere functies die zowel binnen als buiten gemeenschappelijk gebruikt kunnen worden. De **plint is daarmee een essentieel onderdeel van de stad op ooghoogte**. Hier vindt de overgang tussen openbare en private zones plaats en wordt het gebouw verankerd op straatniveau.

Materialisatie speelt hierin een essentiële rol, een zorgvuldige keuze van materialen versterkt de identiteit en kwaliteit van de plint, waarbij rijkdom in detaillering en het gebruik van negges en verticale elementen kunnen zorgen voor diepte, schaduwwerking en een ambachtelijke uitstraling.

Materialisatie

Door goede en zorgvuldige keuzes in ontwerp, materialisatie, tactiliteit en detaillering krijgen nieuwe gebouwen een **warmer uitstraling**. Voor Kavel 2J geldt dat het zich qua architectuur en materialisatie dient te verhouden tot de bebouwing op het naastgelegen Oostelijk Ontwikkelveld, maar tegelijkertijd een eigen herkenbare entiteit vormt.

De materialisatie en detaillering worden zodanig toegepast dat **veroudering en weersinvloeden** geen negatieve gevolgen hebben voor de bouwkundige en esthetische kwaliteit, en de milieu-impact van de materialen wordt, in het kader van Paris Proof bouwen, meegewogen bij de keuze.

Detaillering en kunst

De ontwerpers worden gestimuleerd aandacht te besteden aan bijzondere detaillering en samen te werken met **kunstenaars**, van geveldetaillering tot kunstobjecten binnen de kavelgrenzen. Hoe eerder een kunstenaar bij het ontwerp- en denkproces wordt betrokken, hoe rijker het eindproduct.

Supervisie

Bij het bewaken van de beeldkwaliteit heeft supervisie een belangrijke rol in de ontwerpfase, als onderdeel van de ontwerpstoetsingen. Het Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) worden na akkoord van het projectteam voorgelegd aan het supervisieteam en de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (COK). De Supervisieprocedure (*bijlage E*) en de standaard aanleverlijst VO/DO Zuidas (*bijlage G*) zijn bij dit document toegevoegd.

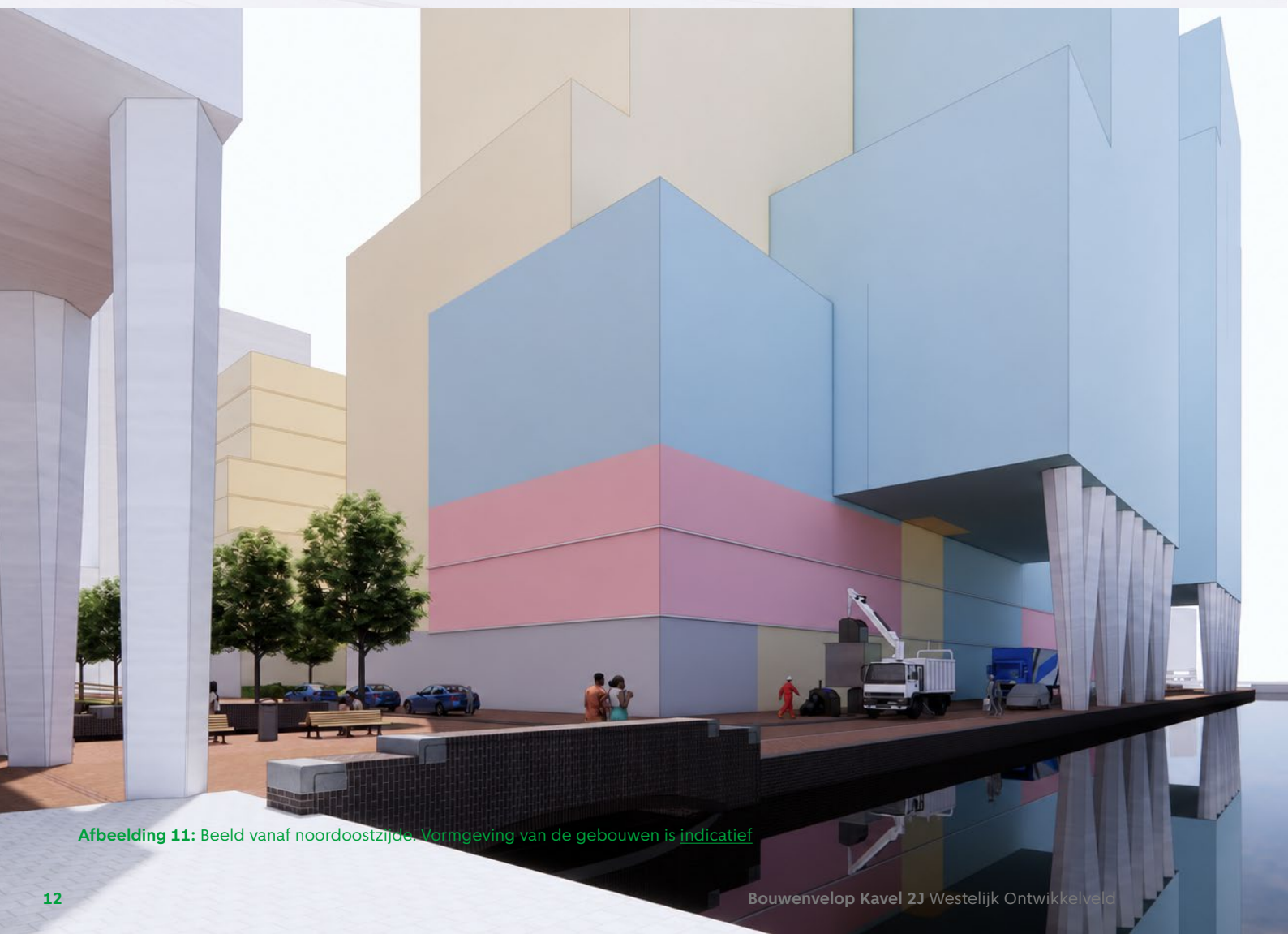


Korrel

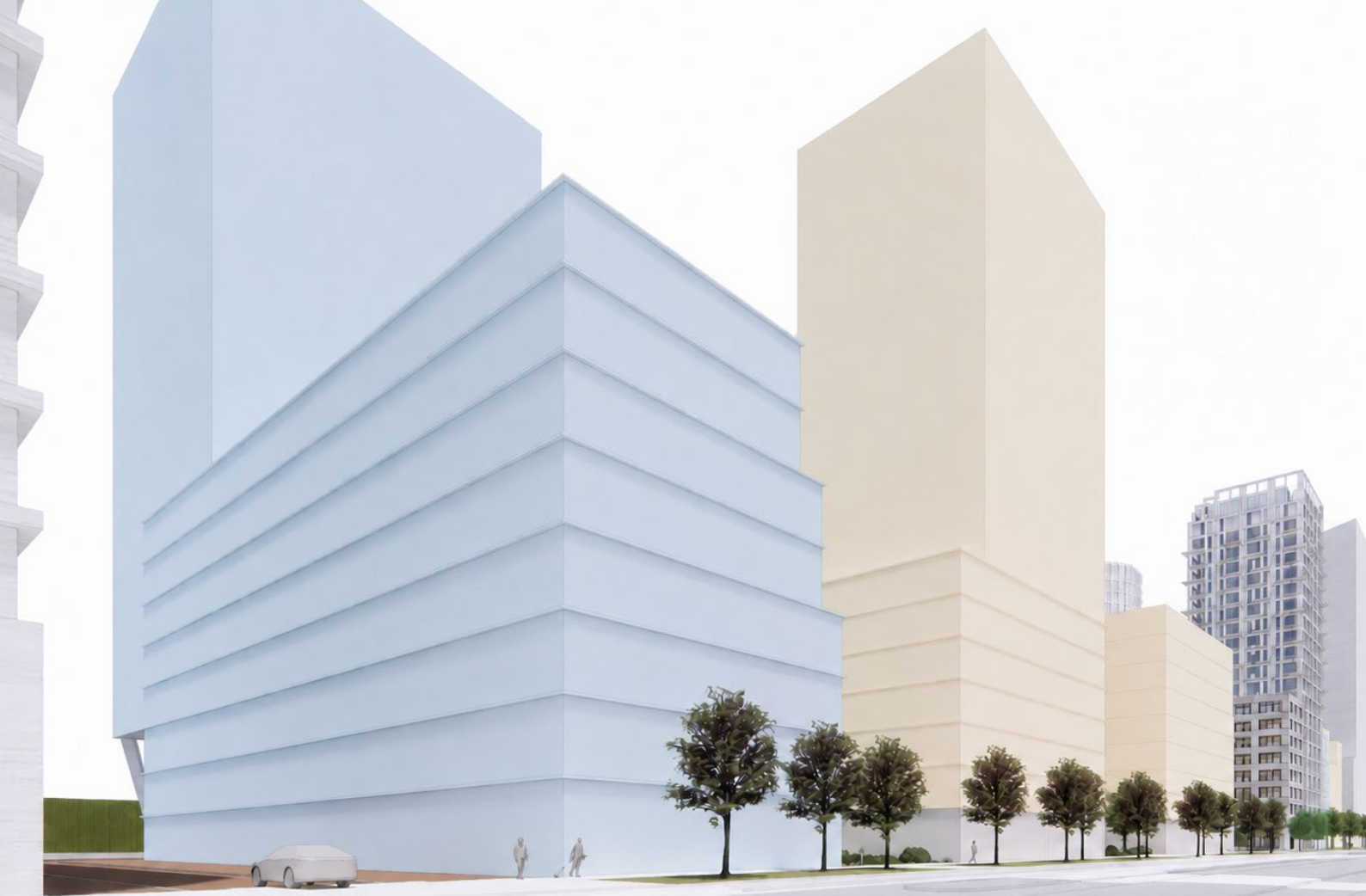
Afbeelding 9
In Construction of Volumetric Interrelationships Derived from the Inscribed Square and the Square Circumscribed by a Circle (Georges Vantongerloo, 1886 - 1965) gaat het niet om een letterlijk object, maar om de relatie tussen volumes, verhoudingen en ruimte. De sculptuur laat zien hoe afzonderlijke elementen zelfstandig leesbaar blijven, terwijl ze samen één geheel vormen.



Afbeelding 10: Beeld vanaf Gustav Mahlerlaan zuidoostzijde. Vormgeving van de gebouwen is indicatief



Afbeelding 11: Beeld vanaf noordoostzijde. Vormgeving van de gebouwen is indicatief



Afbeelding 12: Beeld vanaf Gustav Mahlerlaan zuidwestzijde. Vormgeving van de gebouwen is indicatief



Afbeelding 13: Beeld vanuit het Florence Prinsenhof (Oostelijk Ontwikkelveld). Vormgeving van de gebouwen is indicatief

1.5 Landschappelijk kader

Margaret Bondshof

Het binnengebied van het Westelijk Ontwikkelveld wordt gevormd door het Margaret Bondshof: een volledig openbaar toegankelijke, autovrije binnenruimte met een groen en luw karakter. Het hof vormt een belangrijke verblijfsruimte en sluit aan op het gemengde woon-werkprogramma.

Het ontwerp zet in op een samenhangende groene ruimte, passend bij het bouwblok en de verschillende gebruikers, met ruimte voor routing, ontmoeting, verblijf, kleinschalige recreatie en sport. De rondgang langs de gevels bestaat uit twee zones. Direct aan de gevel ligt een zone van 1,20 m breed die bewoners of andere betrokkenen van het aangrenzende gebouw kunnen gebruiken, onder meer voor een geveltuin. Deze zone is geen uitgegeven grond, maar onderdeel van de gemeentelijke bestrating. Bij aanleg van een plantvak zijn onderhoud en beheer de verantwoordelijkheid van de erfpachter. Aansluitend ligt een pad van 2,40 m of 3,60 m breed voor de bereikbaarheid van de gebouwen vanaf het binnenhof.

De verlichting ondersteunt veilige routes en herkenbare entrees. Met het oog op ecologie en bewoners blijft verlichting in het groene middengebied beperkt en naar beneden gericht, zodat verstoring van dieren en lichthinder voor bewoners zoveel mogelijk worden beperkt.

Florence Pricehof

Het Margaret Bondshof maakt onderdeel uit van, op termijn, twee onderling verbonden hoven binnen de Noordstrook. Via zichtlijnen en fysieke verbindingen ontstaat een relatie met het Florence Pricehof in het Oostelijk Ontwikkelveld. Het Florence Pricehof heeft, net als het Margaret Bondshof, een groen en luw karakter, waarbij ontmoeten, verblijven en spelen centraal staan. Het biedt een informele binnenroute door het gebied en versterkt de groenstructuur binnen de

bouwblokken. Via de Hildegard von Bingenstraat staat deze route in verbinding met het station, het Dokplein en de Vrije Universiteit Amsterdam.

Jaddanbaikade

De Jaddanbaikade vormt een landschappelijke schakel tussen beide hoven en versterkt de groenstructuur van de Noordstrook. De kade krijgt een verblijfsvriendelijk profiel met ruimte voor voetgangers, informele zitgelegenheid en verblijf aan het water. De brug biedt, op termijn, een directe looproute en visuele verbinding tussen beide hoven.

Gustav Mahlerlaan

Aan de zuidzijde grenst Kavel 2J aan de Gustav Mahlerlaan, één van de belangrijkste stedelijke assen van Zuidas. De laan heeft een formeel en representatief karakter met lange zichtlijnen, brede trottoirs, groenvakken en een consistente bomenstructuur. De inrichting ondersteunt voornamelijk voetgangers en fietsers en is onderdeel van het plusnet fiets. De Gustav Mahlerlaan wordt ingericht als 30 km/u en faciliteert eventuele kortdurende bereikbaarheid van gebouwen.

Fanny Mendelssohnstraat

De noord- en westzijde van de kavel grenzen aan straten met een utilitair karakter; de westelijke straat maakt officieel deel uit van de Gustav Mahlerlaan. Met name de Fanny Mendelssohnstraat is bedoeld voor logistiek, zoals laden en lossen, de parkeergarage, afvalinzameling en toegang tot technische ruimten.

De Fanny Mendelssohnstraat wordt begrensd door een kade die een stadsrand vormt. De straat krijgt een overzichtelijke inrichting met ruime zichtlijnen en goede verlichting. De wisselwerking tussen de openbare ruimte en de aangrenzende plint draagt bij aan de sociale veiligheid en helpt voorkomen dat de straat als een anonieme achterkant wordt ervaren.

Het concept-schetsontwerp Margaret Bondshof is bijgevoegd als bijlage bij de selectiestukken.



Afbeelding 14: Ontwerp openbare ruimte Westelijk Ontwikkelveld (SO) en Oostelijk Ontwikkelveld (VO) in de eindsituatie

1.6 Programmatisch kader

Kantoren

Kavel 2J maakt deel uit van de Zuidas, een van de meest hoogwaardige en aantrekkelijke kantoorlocaties van Amsterdam en de regio, en ligt aan de rand van het innovatiedistrict Kenniskwartier (zie 1.2). Het kantoorprogramma vormt met circa 28.000 tot 30.000 m² BVO het grootste programmaonderdeel van Kavel 2J en is voornamelijk aan de noordzijde gesitueerd, waar het tevens als geluidsbuffer richting de A10 fungeert. Voor de exacte omvang en situering, zie de kavelregels.

Wonen

In het Woningbouwplan 2022–2028 van Amsterdam wordt ingezet op betaalbare woningen. Dit geldt ook voor de kavels van de Noordstrook Kenniskwartier, waaronder Kavel 2J. Uitgangspunt is 40% sociaal, 40% middeldure huur (en koop) en 20% vrije sector. Dit betekent dat bij Kavel 2J voornamelijk wordt ingezet op sociale woningbouw, om aan de juiste verdeling voor de hele Noordstrook te voldoen. Hieraan wordt voldaan door het aandeel sociale woningbouw onder te brengen bij woningcorporatie Lieve de Key, die de sociale huurwoningen afneemt. *Voor bouwdeel 4 (solitaire toren) gelden de Randvoorwaarden Lieve de Key, inclusief bijlagen, als aanvullend toetsingskader; deze zijn als bijlage bij de selectiestukken gevoegd.* Er wordt gestreefd naar een divers aanbod voor meerdere doelgroepen, waaronder meerpersoonshuishoudens. Juist voor deze doelgroep bestaan tekorten op de woningmarkt.

Commerciële voorzieningen

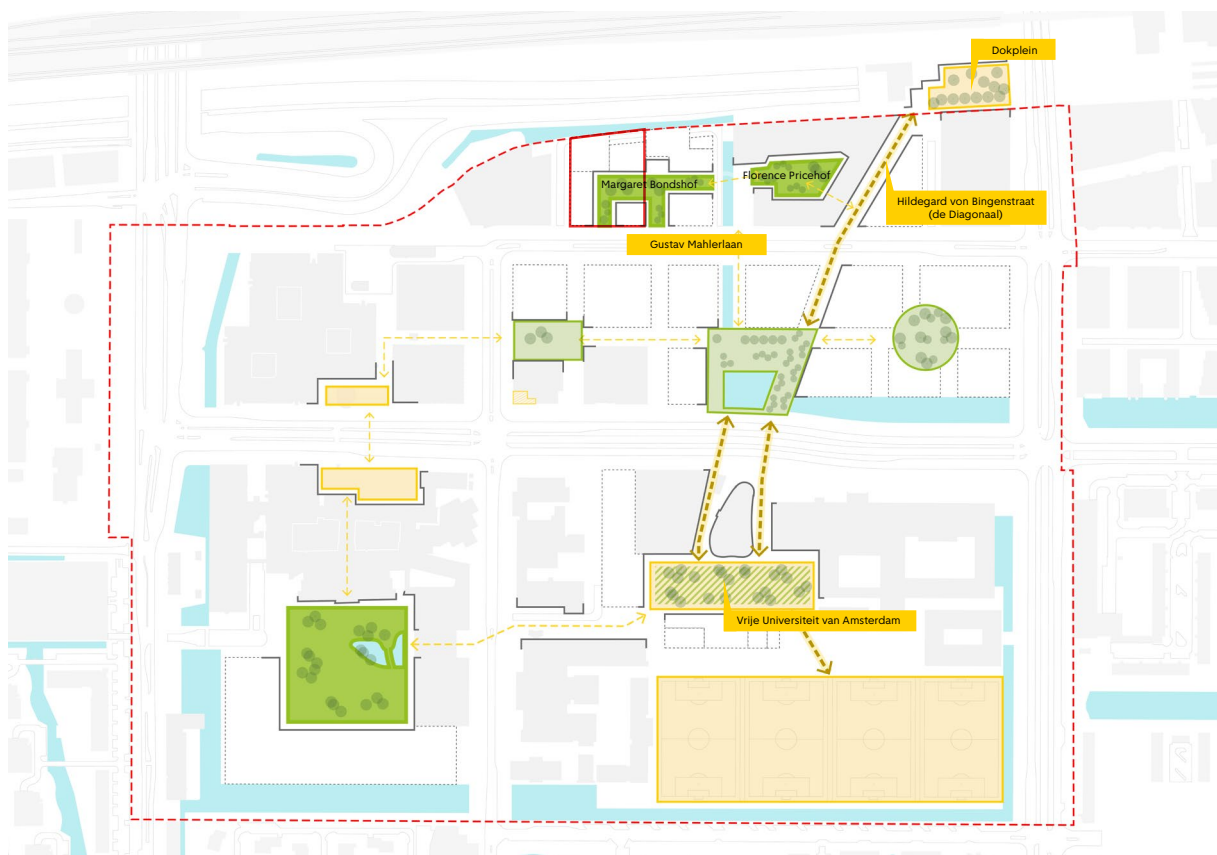
In de plinten van de twee gebouwen op Kavel 2J is ruimte voor voorzieningen die interactie genereren met de straat, voorzien in de behoeften van kantoorwerknemers en bewoners en bijdragen aan een aantrekkelijk beeld op straat. Commerciële voorzieningen zoals horeca, detailhandel, cultuur en vrijetijdsvoorzieningen zijn op deze plek gewenst, maar de omvang ervan is aan beleidsregels gebonden en beperkt mogelijk op deze kavel. Voor exacte omvang, toegestane functies en locatie, zie de kavelregels.

Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Naast het commerciële programma is een deel gereserveerd voor sociaal maatschappelijke voorzieningen. Deze sociaal maatschappelijke voorzieningen leveren een bijdrage aan het innovatiedistrict van Kenniskwartier. Gedacht kan worden aan functies die aansluiten bij onderwijs, onderzoek en/of daaraan gelieerd ondernemerschap. Voor de maximale omvang, de exact toegestane functies en het uitgangspunt dat deze voorzieningen geen commercieel oogmerk hebben, zie de kavelregels.

Fiets- en autoparkeren

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018, de Nota Parkeernormen Auto 2017, en bijbehorende kwaliteitseisen zijn van toepassing voor de ontwikkeling van deze kavel. *Voor bouwdeel 4 (solitaire toren) gelden de Randvoorwaarden Lieve de Key, inclusief bijlagen, als aanvullend toetsingskader; deze zijn als bijlage bij de selectiestukken gevoegd.*



Afbeelding 15: De Hildegard von Bingenstraat en Florence Pricehof in het openbare ruimte systeem van Kenniskwartier

1.7 Juridisch-planologisch kader

De gemeenteraad heeft op 28 november 2018 het bestemmingsplan Kenniskwartier Noordstrook vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn uit te werken regels opgenomen voor het Westelijk Ontwikkelveld. Op 22 maart 2022 is op basis van deze regels het uitwerkingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook (eerste uitwerking) vastgesteld. Het uitwerkingsplan en bestemmingsplan maken van rechtswege deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Binnen de uitwerkingsregels zijn de maximale maten en voorwaarden vastgelegd waarbinnen het Westelijk Ontwikkelveld ontwikkeld mag worden. De verdichtingsopgave heeft tot een gewijzigd stedenbouwkundig plan geleid waarin op onderdelen niet meer wordt voldaan aan de maximale maten en voorwaarden uit het uitwerkingsplan. Voor de onderdelen van het ontwikkelplan die afwijken is daarom een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd (hierna: BOPA). De BOPA zorgt ervoor dat binnen de afwijkende ruimtelijke kaders door een ontwikkelaar straks een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd voor de (bouw)activiteiten.

1.8 Duurzaamheidskader

Samen met bouwpartners wil de Gemeente Amsterdam verantwoordelijkheid nemen voor de leefbaarheid in de stad en de gezondheid van haar inwoners. Dit wordt bewerkstelligd door te bouwen binnen de planetaire grenzen. Gemeente Amsterdam hanteert hiervoor de volgende duurzaamheidsthema's: Circulair bouwen, duurzame energie, klimaatadaptatie, uitstootvrije mobiliteit, natuurinclusief bouwen en de gezonde stad. Meer informatie over de 6 duurzaamheidsthema's voor de gebiedsontwikkeling en het meest actuele beleid, zijn te vinden op de website duurzaam ontwikkelen (<https://www.amsterdam.nl/leefomgeving/vastgoedprofessionals/duurzaam-ontwikkelen/>). Zuidas heeft voor een aantal van bovengenoemde thema's gebiedsspecifieke strategieën: Plan voor een groene Zuidas, Warmtestrategie Zuidas en Waterstrategie Zuidas.

Houtbouwpact

Gemeente Amsterdam heeft het MRA houtbouwpact 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 houtbouwpact website (<https://www.houtbouwpact.nl/>).

Integraliteit ruimtelijke kwaliteit, programma en duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft een grote woningbouwopgave maar hecht ook aan ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. De belangrijkste opgave hierbij is dan ook: Hoe ontstaat er een **goede balans** tussen programma, **duurzaamheidsambities** en **de ruimtelijke kwaliteit**. Als het gaat om ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid in relatie tot de beeldkwaliteit is het van belang dat deze onderwerpen niet los van elkaar, maar in relatie tot het te realiseren programma worden gezien en daarmee een integrale eenheid vormen.

1.9 Netcongestie

Inschrijvende partijen en de gemeente zijn op de hoogte van de congestie op het elektriciteitsnet bij Liander (en TenneT), waardoor aansluiting van het bouwplan onzekerheid kent. Deze onzekerheid geldt per 1 januari 2026 behalve voor grootverbruikaansluitingen (GV) tevens voor kleinverbruikaansluitingen (KV), waaronder woningbouw valt, door de inwerkingtreding van het nieuwe prioriteringskader van de ACM (Autoriteit Consument en Markt). KV-aanvragen die niet voor 1 juli 2026 worden gehonoreerd, komen hierdoor vanaf 1 juli 2026 op een gezamenlijke wachtlijst tezamen met bestaande én nieuwe GV-aanvragen.

De gemeente heeft voor het onderhavige project voor 1 juli 2026 een **vooraanmelding gedaan** waarin de voor het project benodigde grootverbruik en kleinverbruik aansluitingen zijn opgenomen. Voor de grootverbruik aansluitingen is **prioriteit aangevraagd**. Tot 1 juli 2026 was het niet nodig om prioriteit aan te vragen voor kleinverbruik. Inmiddels heeft Liander op basis van deze vooraanmelding een netcheck gedaan met als uitkomst een offerte voor de aansluitingen. Deze offertes zijn door de gemeente ondertekend en aanbetaald. Deze aanbetaling wordt doorbelast aan de ontwikkelaar.

Liander heeft onderzocht of er voldoende ruimte is op het stroomnet om Kenniskwartier WOV Kavel 2J in Amsterdam Zuidas met casenummer 351512 aan te sluiten. Uit dit **onderzoek blijkt** dat het **project kan worden aangesloten op het stroomnet**. Bij deze beoordeling heeft Liander gebruikgemaakt van de gegevens en de capaciteitsbehoefte die de gemeente bij de aanmelding heeft aangeleverd.

Liander doet het aanbod om Kenniskwartier WOV Kavel 2J aan te sluiten op het stroomnet en te voorzien van transportcapaciteit onder de ontbindende voorwaarde dat de **startbouw** plaatsvindt **binnen 3 jaar na 22-07-2026**. Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan (dat wil zeggen: wanneer de start van de bouw niet binnen drie jaar plaatsvindt), heeft Liander het recht om de overeenkomst eenzijdig te ontbinden. In dat geval vervalt iedere aanspraak op de aansluitingen en de gereserveerde transportcapaciteit.

1.10 Bereikbaarheid

Bereikbaarheid

Vanwege de optimale ligging dichtbij knooppunten voor openbaar vervoer is het de ambitie om het autogebruik zoveel mogelijk te beperken ten bate van fiets en openbaar vervoer.

2 Ambities opgave

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ambitie 1. Massa en architectuur

Kavel 2J ligt op het snijvlak van drie sterk verschillende contexten, de regionale schaal van de A10, de stedelijke schaal van de Gustav Mahlerlaan en de informele schaal van het groene hof. De opgave ligt in het op overtuigende wijze verenigen van deze contexten in de twee gebouwen van Kavel 2J. Het contrast tussen de stedelijke buitenkant van het Westelijk Ontwikkelveld en de luwe, groene hofzijde vormt hierbij een belangrijk doel.

Van inschrijvers wordt gevraagd hoe massa, geleding en geveluitwerking van de twee gebouwen inspelen op de drie schaalniveaus, elk met een eigen waarneemingsnelheid en -afstand:

- **Regionaal, aan de A10:** vanuit trein en auto, op hoge snelheid en op afstand, vormt het ensemble vanuit de westzijde één van de eerste hoogteaccenten van de Zuidas. Van belang is hoe het zich manifesteert binnen de reeks gebouwen langs de A10 en bijdraagt aan het profiel van de Zuidas als geheel.
- **Stedelijk, aan de Gustav Mahlerlaan:** vanuit langzaam verkeer, fiets, voet en auto, langzaam en dichtbij, vormt deze straat de ruggengraat van de Zuidas. Van belang is hoe het ensemble zich verhoudt tot de schaal, maat en betekenis van deze stedelijke as.
- **Buurt, aan het groene hof:** als aanwezige, in stilstand of langzaam bewegend, in het hof. Dit hof verbindt op termijn met het hof van het oostelijk ontwikkelveld. Van belang is hoe het ensemble aan deze zijde bijdraagt aan een aangenaam woon-, werk- en verblijfsklimaat, met aandacht voor de menselijke schaal en maat.

Ambitie 2. De gebouwen op ooghoogte

De plinten zijn de plekken waar de twee gebouwen op Kavel 2J en de stad elkaar ontmoeten. Door de hoge dichtheid staat de beschikbare ruimte op de begane grond onder grote druk door de inpassing van voorzieningen, entrees, (fietsen)stallingen, techniek, een grote batterij en twee AVP's. Deze functies en voorzieningen vragen om een zorgvuldige verdeling en inpassing binnen de twee gebouwen op Kavel 2J. Ook de gemeenschappelijke verkeersruimten vragen aandacht om anonimiteit te voorkomen en ontmoeting te ondersteunen.

Ambitie 2A. De plint als verlengstuk van de stad

Slim ingerichte plinten, positionering in relatie tot context

Van inschrijvers wordt een slimme indeling van de plinten gevraagd, waarbij:

- **publieke functies** en entrees een **prominente plek** krijgen
- functies zo worden gepositioneerd dat een **geleidelijke overgang** ontstaat tussen de stad en de gebouwen, van openbaar naar collectief naar privé, niet uitsluitend op de begane grond, maar afhankelijk van de gebouworganisatie ook hoger of verder de gebouwen in;
- de plinten vanuit een **contextgerichte, alzijdige benadering** worden vormgegeven als verlengstuk van de openbare ruimte en bijdragen aan de **kwalitatieve beleving** van de stad op ooghoogte;
- de plinten bijdragen aan 'ogen op straat' en daarmee aan de **sociale veiligheid** van de aangrenzende openbare ruimte met bijzondere aandacht voor de noord- en westzijde.

Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar het inpassen van **techniek en fietsparkeren**, de twee onderdelen die de plint het sterkst onder druk zetten. Techniek wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Het **fietsparkeren** vraagt om een zorgvuldige afweging: **toegankelijk, herkenbaar en gebruiksvriendelijk** genoeg om het vanzelfsprekende alternatief te vormen voor fietsparkeren in de openbare ruimte, dat immers het zicht op de plinten ontnemt, zonder dat dit ten koste gaat van publieke, aantrekkelijke plintfuncties. De opgave ligt in de **balans tussen een goed functionerende stalling en levendige plinten**.

Ambitie 2B. Van aankomst tot voordeur

Interactie en ontmoeting, ruimtelijke sequentie en routing

Het gemengde programma genereert op verschillende momenten van de dag aanloop van verschillende doelgroepen naar de twee gebouwen op Kavel 2J. Dit vraagt om **zorgvuldige routing** en een **logische ruimtelijke sequentie** van arriveren, toegang en verblijf, passend bij de verschillende functies en gebruikers.

Van inschrijvers wordt gevraagd:

- per **modaliteit** en **gebruikersgroep** inzichtelijk te maken hoe gebruikers vanaf hun **aankomstpunt** de woon-, kantoor- en voorzieningendelen in de twee gebouwen op Kavel 2J **bereiken**;
- de **entrees** en (**gemeenschappelijke**) **verkeersruimten** in te zetten als een **actieve, verbindende schakel** tussen de omgeving en de bestemming binnen elk van de twee gebouwen op Kavel 2J;
- **ontmoeting** te faciliteren door de ruimtelijke opzet, met **plekken** waar verblijf en ontmoeting (toevallig) samenkomen en gebruikers elkaar kunnen zien, passeren en ontmoeten;
- **zichtbaarheid, oriëntatie en transparantie** als ruimtelijke uitgangspunten te hanteren.

2.2 Duurzaamheid

Ambitie 3. Robuust en duurzaam energieconcept

Om in te spelen op de huidige **netcongestieproblematiek**, heeft de gemeente voor Kavel 2J extra randvoorwaarden geschapen. Zo zijn diverse (groot) **aansluitingen aangevraagd en toegekend** en is er ruimte gemaakt om zonnepanelen te plaatsen en een batterij in te passen. Dit biedt enerzijds zekerheid voor het inrichten en aansluiten van een collectief WKO-systeem en anderzijds in de basis de vrijheid voor het creëren van voldoende stroom om de kavel te ontwikkelen. Voorwaarde is dat er netbewust wordt gebouwd. Daarom worden indieners uitgedaagd om in te schrijven met een robuust en duurzaam energieconcept.

Netbewust bouwen

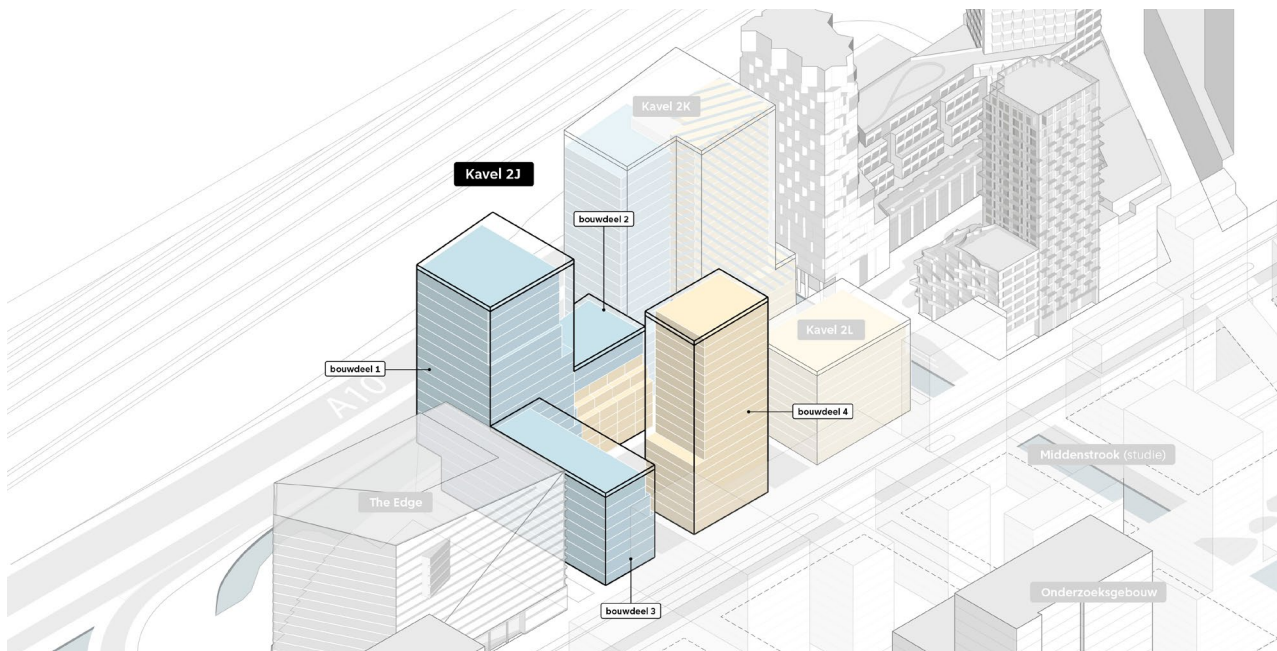
Met netbewust bouwen wordt een **lager elektriciteitsverbruik** per m² behaald dan standaard. Hierbij wordt uitgegaan van een energieneutraal gebouw met lagere warmte-/koudevraag dan standaard. Voor deze locatie streeft de gemeente naar gebouwen met een minimale energiebehoefte en duurzame installaties voor een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk. Indieners worden hierop kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de warmte-/koudevraag via de BENG methodiek en kwalitatief via een toelichting.

Ambitie 4. Haalbaarheid en beheersmaatregelen

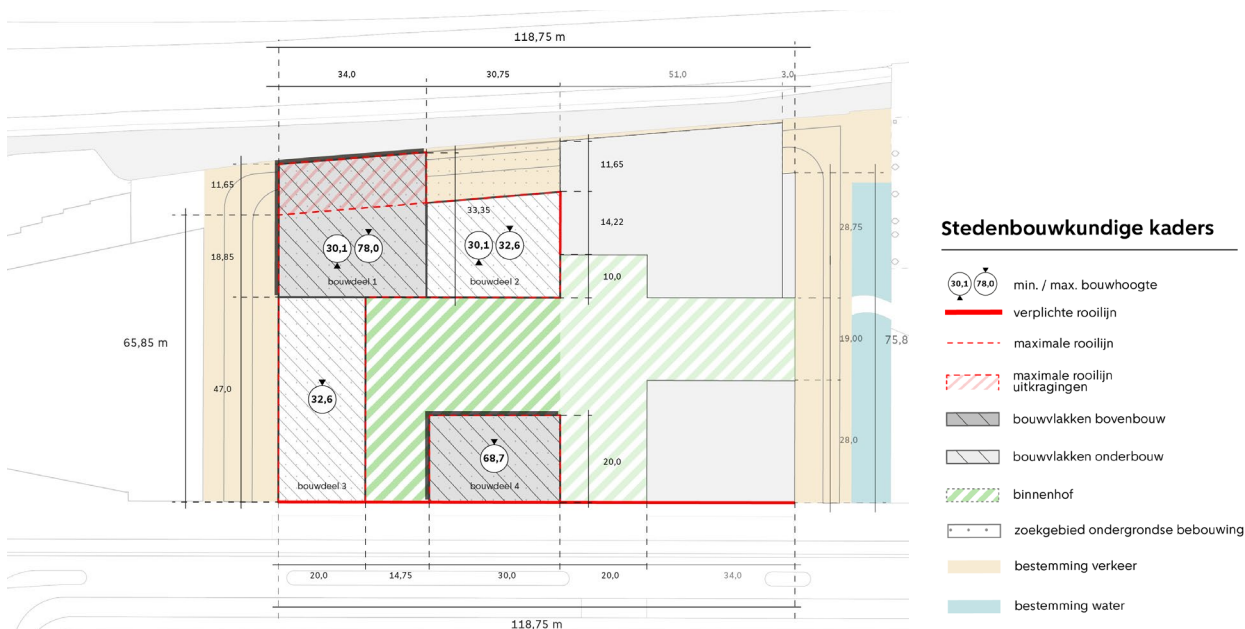
De gemeente vindt het belangrijk dat plannen voor ontwikkelingen **haalbaar en uitvoerbaar** zijn. Daarom wordt inschrijvers gevraagd om in te gaan op de haalbaarheid van het robuuste en duurzame energieconcept en om tevens beheersmaatregelen te beschrijven, mocht het energieconcept op onderdelen kwetsbaar zijn.

Ambitie 5. Circulair gebouwde omgeving

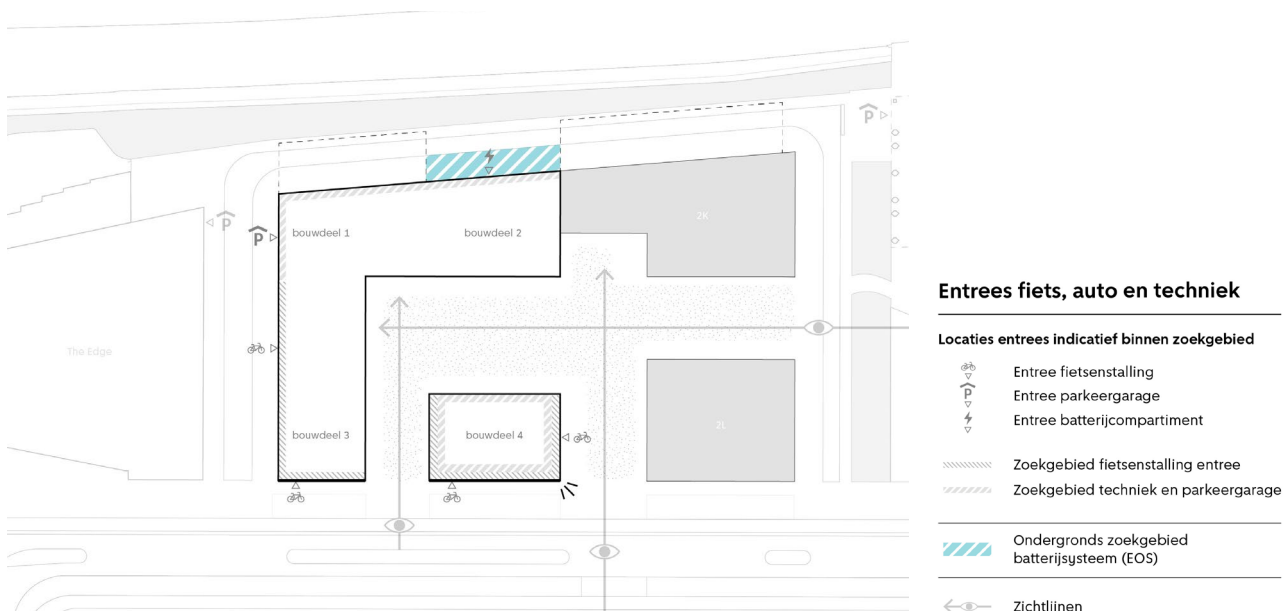
Gemeente Amsterdam streeft naar een gebouwde omgeving die zoveel mogelijk is gebouwd met **duurzame materialen** met een **lage milieu-impact**. Naast de wettelijke eisen voor MPG, ligt de nadruk op een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot tijdens de productie en bouwfase. Het Nieuwe Normaal gebouw is een nieuwe, eenduidige taal op circulair bouwen, onderverdeeld in 9 indicatoren. Iedere indicator heeft een circulair ontwerp- en bouwprincipe. Indieners worden uitgedaagd een gebouw te ontwikkelen met meer biobased materialen met een zo laag mogelijke score op de Nieuwe Normaal-indicatoren Milieu Prestatie Gebouw en Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en daarbij een toelichting die kwalitatief wordt beoordeeld.



Afbeelding 16: Verbeelding van de 'stolp' (het maximale ruimtelijke kader afgebeeld in zwart)



Afbeelding 17: Stedenbouwkundige kaders Hoogtematen +NAP



Afbeelding 18: Zoekgebieden entrees fiets, auto en techniek

3 Kavelregels

3.1 Basisinformatie kavel

Type ontwikkeling	gemixt programma
Bebouwd oppervlak bovengronds	3.060 m ²
Bebouwd oppervlak boven- en ondergronds	3.684 m ²
Programma Bouwdelen 1-3	30.981 - 33.843 m² BVO
Kantoor	28.349 – 30.660 m ² BVO
Wonen - Vrije Sector	1.232 - 1.588 m ² BVO
Voorzieningen - Commercieel	550 - 600 m ² BVO
Voorzieningen - Maatschappelijk	850 - 995 m ² BVO
Programma Bouwdeel 4	
Wonen - Sociaal	ca. 10.250 - ca. 10.500 m² BVO
Voorzieningen - Commercieel	minimaal 1 functie *

* In bouwdeel 4 dient minimaal één commerciële functie te worden gerealiseerd. Voor deze commerciële functie wordt geen afzonderlijke minimale of maximale omvang in m² BVO voorgeschreven.

Commerciële voorzieningen: De totale omvang van de commerciële voorzieningen bedraagt minimaal 550 m² BVO en maximaal 600 m² BVO voor bouwdelen 1 t/m 4 gezamenlijk. De verdeling van de commerciële voorzieningen over de bouwdelen is vrij, met dien verstande dat in bouwdeel 4 minimaal één commerciële voorziening dient te worden gerealiseerd.

- De kavel wordt gedefinieerd door de coördinaten (*bijlage A*). Ondergrondse bebouwing en constructies waaronder groutankers, poeren en vetvangputten moeten hier binnen gerealiseerd worden.
- De twee gebouwen op Kavel 2J zijn, zoals weergegeven in afbeeldingen 16 en 17, onderverdeeld in vier bouwdelen: bouwdelen 1, 2 en 3 vormen het aaneengesloten gebouw en bouwdeel 4 de solitaire toren. De nummering koppelt de programma-, hoogte- en overige ruimtelijke randvoorwaarden aan de betreffende bouwdelen.

3.2 Programma

- Situering programma:**
 - binnen de BOPA wordt rekening gehouden met kantoorprogramma in bouwdeel 1-3. Dit vormt een geluidsbuïer voor het woonprogramma in bouwdeel 4 (solitaire toren).
 - de sociale huurwoningen bevinden zich in bouwdeel 4
 - de vrijesectorwoningen bevinden zich in bouwdeel 2
 - Binnen bouwdeel 3 is een commerciële (horeca) voorziening verplicht, met een zelfstandige entree vanaf de openbare ruimte. De minimale omvang van deze commerciële voorziening bedraagt 100 m² BVO.
- In bouwdeel 4 worden **150 sociale huurwoningen** gerealiseerd, waarbij de *Randvoorwaarden Lieven de Key, inclusief bijlagen, als aanvullend toetsingskader gelden en als bijlage bij de selectiestukken zijn gevoegd.*
- De te realiseren **sociaal maatschappelijke voorzieningen** dragen bij aan het karakter van innovatiedistrict Kenniskwartier en zijn ondersteunend aan opleidings- en onderwijsdoeleinden en mogen

geen commercieel oogmerk hebben.

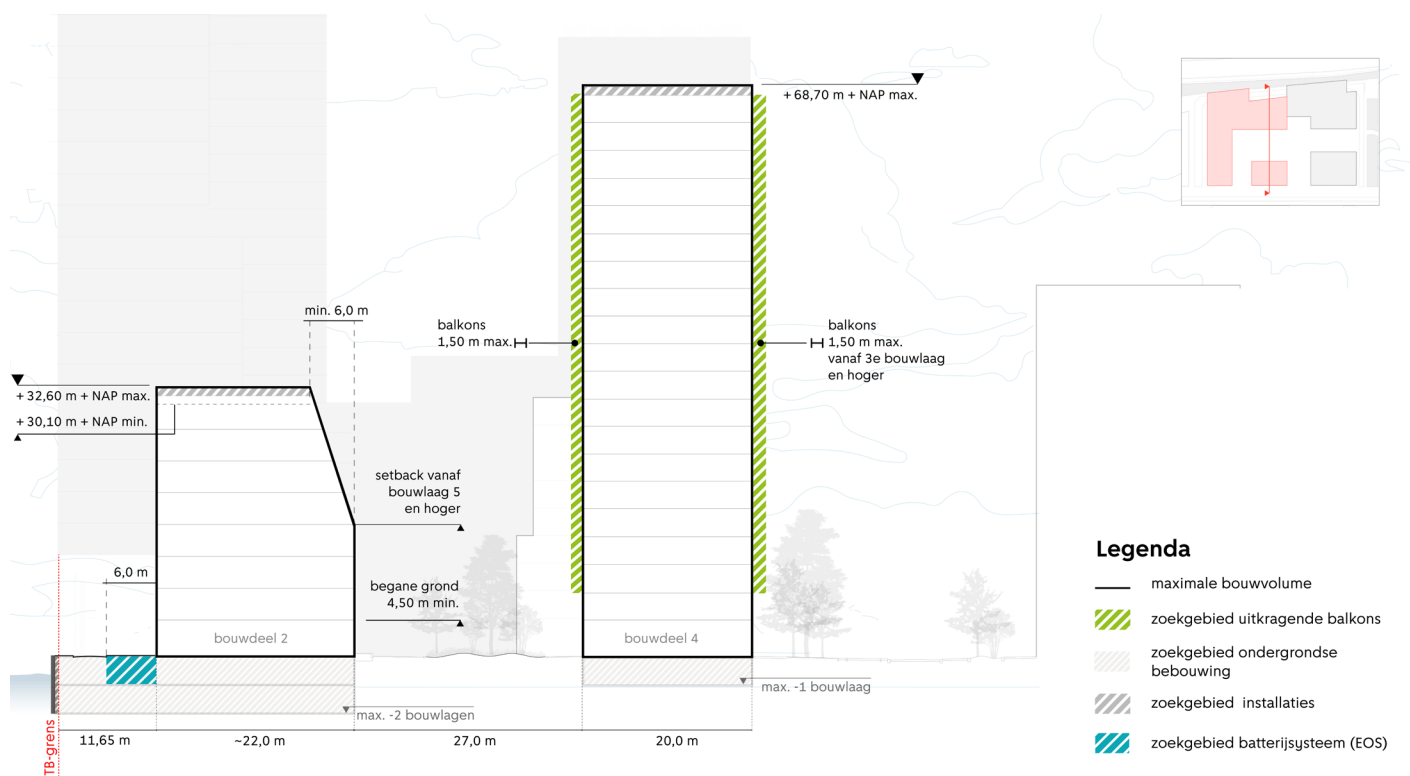
- Voor de twee gebouwen op Kavel 2J worden in-pandige **fiets- en scooterstallingen** gerealiseerd volgens de in paragraaf 3.5.2 opgenomen eisen.
- Aan de noordzijde is een ondergronds zoekgebied opgenomen voor plaatsing van een eventuele **batterij (EOS)** als mogelijke oplossing voor de netcongestie. Zie afbeelding 18 en 20.
- 2 AVP's; Bouwdeel 1-3 én bouwdeel 4 bevatten elk een algemeen voedingspunt (**AVP**).

Volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan "Uitwerkingsplan Zuidas - Kenniskwartier Noordstrook (eerste uitwerking)" zijn de volgende (plint)voorzieningen toegestaan:

- Culturele voorzieningen en galeries:** Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
- Maatschappelijke dienstverlening:** Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns-, (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele voorzieningen.
- Horeca III en IV:** Café, restaurant; max. vestigingsgrootte 250 m² BVO, zijde A10 is max. vestigingsgrootte 500 m² BVO toegestaan.
- Consumentverzorgende dienstverlening:** Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven; max. vestigingsgrootte 500 m² BVO, aan Gustav Mahlerlaan max. vestigingsgrootte 300 m² BVO.
- Zakelijke dienstverlening:** Het verlenen van diensten die bestaan uit het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus; max. 500 m² BVO, aan Gustav Mahlerlaan max. vestigingsgrootte 300 m² BVO.
- Sportvoorzieningen:** Klimhal, fitness; geen beperking in m², alleen aan zijde Gustav Mahlerlaan geldt een max. vestigingsgrootte van 300 m² BVO.
- Ondergeschikte detailhandel:** Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% (met een maximum van 50 m²) van het bruto vloeroppervlak van een andere hoofdfunctie, zoals alcoholvrije horeca, bestaat uit winkelruimte. De exploitant van de ondergeschikte detailhandel moet dezelfde exploitant zijn als die van de hoofdfunctie, waardoor de ondergeschikte detailhandel in het verlengde ligt van de hoofdfunctie.



Afbeelding 19: Bouwregels Kavel 2J - Doornede A



Afbeelding 20: Bouwregels Kavel 2J - Doornede B

3.3 Bebouwing

Bouwhoogtes

- De bouwhoogtes voor de verschillende bouwdelen van de twee gebouwen op Kavel 2J zijn in afbeelding 17 weergegeven
- Voor bouwdeel 1 en 2 geldt een minimale bouwhoogte van 30,1 m + NAP.
- De BOPA staat voor bouwdelen 2 en 3 een maximale bouwhoogte van 32,6 m + NAP toe en voor bouwdeel 1 een hoogteaccent tot maximaal 78,0 m + NAP. De maximale geluidafschermdende werking voor de woningen in bouwdeel 4 wordt bereikt wanneer bouwdelen 2 en 3 de volledige toegestane hoogte van 32,6 m + NAP krijgen en bouwdeel 1 een hoogte van ten minste 50,0 m + NAP krijgt.
- De daken van de verschillende bouwdelen worden gezien als een **vijfde gevel**. Voor de ondergeschikte bouwonderdelen, zoals technische **installaties**, glaswasinstallaties, airco's op het dak en daarmee vergelijkbare bouwonderdelen, geldt dat deze zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken, **geïntegreerd** zijn in de architectuur van het gebouw en binnen de maximaal toegestane bouwhoogte worden gerealiseerd.

Verdiepingshoogtes

- De verdiepingshoogte van de **begane grond** is bij voorkeur bruto minimaal 4,50 meter hoog.
- De verdiepingshoogte van het **woonprogramma** is bij voorkeur bruto minimaal 3,30 meter hoog.
- De verdiepingshoogte van het **kantoorprogramma** is bij voorkeur bruto minimaal 3,60 meter hoog.

Kavelgrenzen en rooilijnen

- Kavel 2J wordt (bovengronds) begrensd door de **maximale rooilijnen** (zie afbeelding 17 en *bijlage A*).
- Aan de zijde van de Gustav Mahlerlaan geldt de zuidelijke kavelgrens als **verplichte rooilijn** voor het hoofdvolume. Uitzondering hierop betreft de plint (eerste en tweede bouwlaag), setbacks, balkons en terugliggende entrees.
- De oostelijke kavelgrens van bouwdeel 2 geldt als **verplichte rooilijn** en tevens als toekomstige **wachtgevel** voor Kavel 2K (fase 2).
- Voor de plinten (eerste en tweede bouwlaag) geldt rondom het Margaret Bondshof dat deze **terug mogen liggen** om een prettige overgang tussen binnen en buiten te creëren.

Balkons en andere uitkragingen

- Balkons en buitenruimtes zijn integraal onderdeel van de architectuur.
- **Uitkragende balkons** zijn toegestaan vanaf de 3e bouwlaag.
- Voor uitkragende balkons geldt dat deze voor bouwdeel 4 maximaal 1,50 m rondom mogen uitkragen ten opzichte van de maximale kavelgrens (zie afbeelding 19 en 20).
- Voor Kavel 2J gelden voor **inpendige balkons**

geen specifieke regels.

- Bij toepassing van een **galerij** is het uitgangspunt dat deze altijd een architectonisch onderdeel van het betreffende gebouw vormt en in de vormgeving bijdraagt aan een speels en afwisselend beeld.
- Bij toepassing van **loggia's** is het uitgangspunt dat deze altijd architectonisch onderdeel van het betreffende gebouw zijn. Wanneer ze grenzen aan het maaiveld vormen ze een heldere afbakening tussen privé en openbaar.

Verbijzondering bouwvolume / setbacks

- Voor bouwdeel 2 geldt vanaf de 5^e bouwlaag en hoger, aan de zuidzijde, een zoekgebied voor 1 of meerdere **setbacks**.
- Voor bouwdeel 4, de solitaire toren, is vanaf de 8^e bouwlaag, en hoger, een setback aan de westzijde van min. 4,0 m verplicht.

Plinten

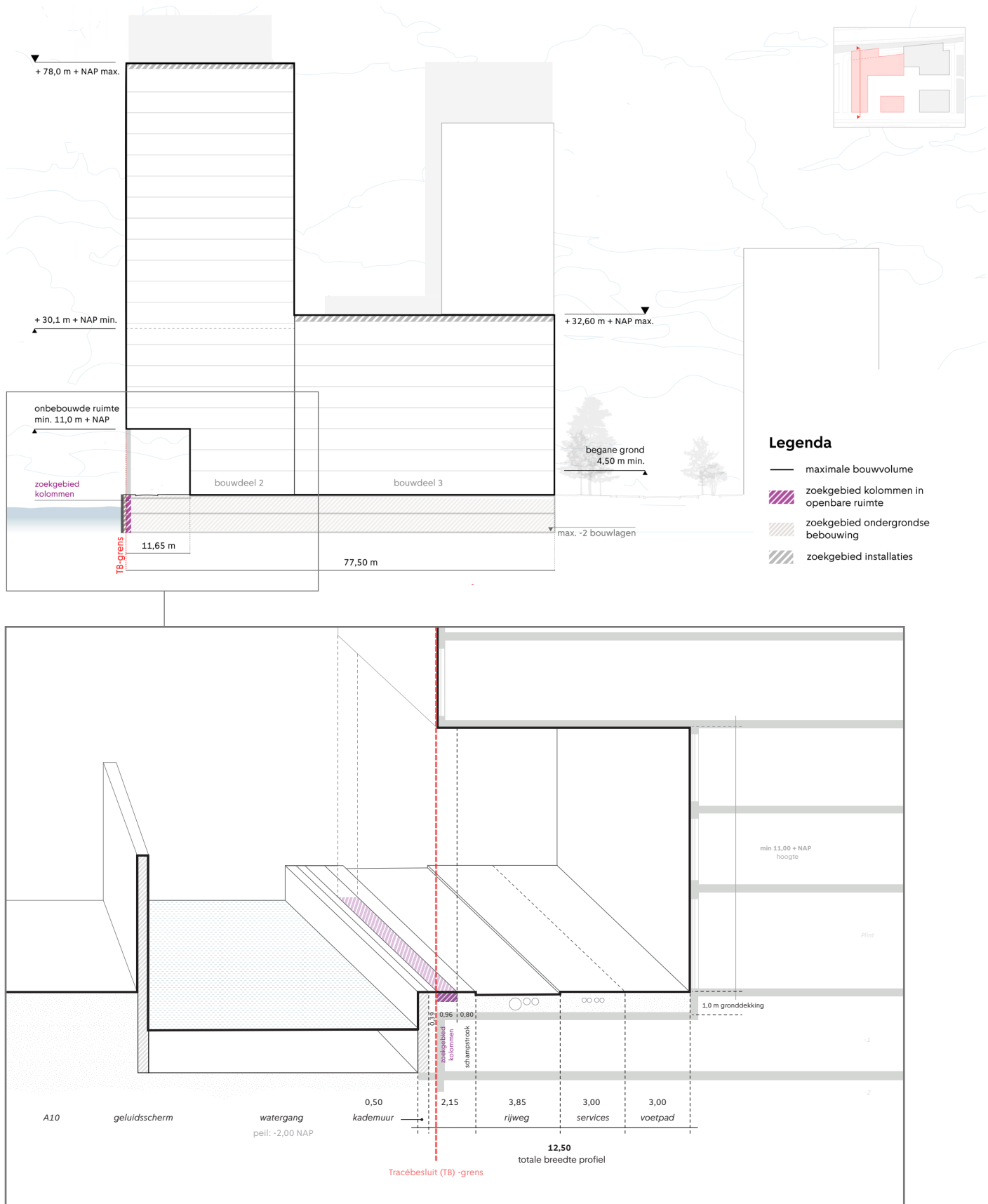
- De plinten zijn adaptief en toekomstbestendig ontworpen, zodat functies eenvoudig kunnen worden opgesplitst, samengevoegd of gewijzigd.
- Het **glas** in de plinten is transparant en ontspiegeld.
- De plinten mogen **terugliggen**.

Entrees

- De **sociale woningen** hebben de hoofdentree aan de Gustav Mahlerlaan met eventuele secundaire entree aan het Margaret Bondshof.
- Ten gunste van het **windklimaat** liggen bepaalde entrees op kritische plekken terug ten opzichte van de gevel (zie ook 3.7 Wind).
- De entree van een eventuele ondergrondse parkeervoorziening bevindt zich aan de noord- of westzijde van bouwdeel 1.
- De entree van de **fietsenstalling** van bouwdeel 1-3 ligt, vanwege de verkeersveiligheid, nooit ten noorden van de ontsluiting van de ondergrondse parkeervoorziening voor de auto.
- De **technische ruimten** en het **fietsparkeren** op de begane grond hebben hun entrees aan de straatzijde, of zo dicht mogelijk bij de straat.
- De technische ruimten zijn toegankelijk voor de nutspartijen vanuit de openbare ruimte

Overkraging noordzijde

- Aan de noordzijde van de kavel (bouwdeel 1) is ruimte om vanaf 11,0 m + NAP een **overkraging** ten gunste van het hoogteaccent toe te passen.
- In de openbare ruimte aan de noordzijde is ten behoeve van de overkraging een zoekgebied opgenomen voor eventuele **ondersteuningsconstructies**. De coördinaten van dit zoekgebied zijn weergegeven in *bijlage A*.
- Indien ondersteuningsconstructies worden toegepast, worden deze binnen het aangegeven zoekgebied geplaatst en vormen zij **esthetisch** een **integraal onderdeel** van het **architectonisch ontwerp** van het gebouw.



Afbeelding 21: Bouwregels Kavel 2J - Doorsnede C met zoom-in op profiel Fanny Mendelssohnstraat. Inpassing kelderbak indicatief.

Batterij

- Aan de noordzijde is ondergronds een verplicht zoekgebied opgenomen voor plaatsing van een eventuele **batterij (EOS)** als mogelijke oplossing voor de netcongestie (zie afbeelding 18 en 20).
- Capaciteit van de batterij betreft **max. 4,8 MWh**
- Het zoekgebied bevindt zich om veiligheidstechnische redenen niet ter plaatse van de overkraging.
- De batterij wordt gesitueerd in een **separaat**, afsluitbaar **compartiment**.
- De brandweer hanteert hierbij de volgende randvoorwaarden:
 - De **aanvalsroute** van de brandweer verloopt via de plint aan de noordzijde (Fanny Mendelssohnstraat).
 - De batterij is bereikbaar via een **separate toegangsdeur** vanuit de plint aan de noordzijde.
 - De batterij is te blussen via een **droge blusleiding**, waarbij het compartiment kan worden volgezet met bluswater. Afvoer van dit bluswater is vereist. De droge blusleiding bevindt zich in de plint aan de noordzijde.
 - Het compartiment bevat een **rookkanaal** voor het afvoeren van schadelijke dampen bij brand, waarbij de uitmonding op afstand van kwetsbare functies wordt gepositioneerd.
- Een **GAP-analyse** dient te worden aangeleverd waarin wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de Checklist PGS 37-1 voor lithiumhoudende energiedragers: Energieopslagsysteem (EOS). In de GAP analyse wordt de rekenmethode van het RIVM betrokken.
- Een Plan van Eisen moet in een vroegtijdig stadium worden voorgelegd inclusief opstelplaats brandweer, bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.
- Indien wordt gekozen voor een ander type batterij, wordt getoetst aan de daarvoor geldende richtlijnen. Hiervoor blijft de maximale capaciteit het uitgangspunt.
- Voor de overige voorwaarden en eisen wordt verwezen naar de omgevingsvergunning BOPA, de PGS 37-1 en NEN-normen ten aanzien van brandveiligheid.

3.4 Groen en openbare ruimte

Openbare ruimte

- In het ontwerp van de openbare ruimte is rekening gehouden met het hoogstedelijke karakter van het Westelijk Ontwikkelveld. Daarbij is een duidelijke ruimtelijke hiërarchie aangebracht tussen de stedelijke randen (omliggende openbare ruimte) en de groene, luwere binnengebieden (binnenhof).
- De kavelgrenzen vormen de overgang tussen het openbaar gebied en het in erfpacht uit te geven terrein. **Onbebouwde ruimten** binnen de kavelgrenzen worden in samenhang met de aangrenzende openbare ruimte ontworpen en uitgevoerd.
- In geval van een doorlopend maaiveldniveau worden bij ondergrondse bouwwerken voorzieningen aangebracht (**stootplaten**) voor het

opvangen van zettingsverschillen.

- De aansluiting tussen de gebouwen en maaiveld wordt zodanig ontworpen dat **sociale veiligheid, toegankelijkheid en beheerbaarheid** zijn gewaarborgd.
- Het Handboek groen (2024) en de Toolbox natuurinclusief ontwerpen (2025) zijn leidend voor de uitwerking van het maaiveld, evenals voor groen en natuurinclusief bouwen op kavelniveau.

Kademuur

- Aan de noordzijde van de Fanny Mendelssohnstraat is een **kademuur** voorzien. Indien ervoor wordt gekozen de kelder tot aan de uiterste noordgrens te realiseren, dient de ontwikkelaar een **voorziening te treffen** ten behoeve van het opmeten van de kademuur.
- De kademuur zal door de gemeente worden ontworpen als integraal onderdeel van de openbare ruimte en sluit aan op het gemeentelijk standaardprofiel voor kades. De overgang tussen de kademuur en de aangrenzende openbare ruimte zal hierbij zorgvuldig worden gedetailleerd, met specifieke aandacht voor toegankelijkheid en sociale en fysieke veiligheid.

Kelderbak

Indien sprake is van een kelderbak onder de Fanny Mendelssohnstraat, dient aan de volgende eisen te worden voldaan:

- Boven de kelderbak dient te allen tijde een gronddekking van minimaal 1,0 meter te worden aangehouden ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen. Een uitzondering geldt ter plaatse van het zoekgebied voor de mogelijke batterij.
- Voor de dakconstructie van de parkeergarage dient rekening te worden gehouden met een permanente belasting van 30 kN/m².
- Voor de veranderlijke belastingen dient rekening te worden gehouden met de maatgevende van de onderstaande belastingen:
 - een gelijkmatig verdeelde veranderlijke belasting van 20 kN/m² op maaiveld; of
 - een verticale belasting bestaande uit een tandemstelsel met twee aslasten van 300 kN (configuratie als Belastingmodel 1, conform 4.3.2 van NEN-EN 1991-2) op maaiveld, bijvoorbeeld ten behoeve van stempels van een mobiele telekraan voor verticaal transport, gecombineerd met een gelijkmatig verdeelde belasting van 9 kN/m².

Dak, tweede maaiveld en gevelgroen

- Het dak van de bebouwing op Kavel 2J is onderdeel van het daklandschap van het cluster.
- Doordat de daken van de **onderbouw** (bouwdeelen 2 en 3) zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing, worden deze beschouwd als **vijfde gevel** en is een hoogwaardige uitstraling van groot belang. De volledige dakoppervlakken worden ingericht als **natuurdak** met bloemrijke en kruidachtige beplanting. Aan de randen, met name aan de zijde van het binnenhof, worden accenten aangebracht met hogere beplanting.



Afbeelding 22: Impressie Margaret Bondshof Kijkrichting oost

- De daken worden tevens ingezet om met **PV-panelen** bij te dragen aan het behalen van de BENG-norm. Op **maximaal 50%** van het totale dakoppervlak van de onderbouw worden PV-panelen gecombineerd met het natuurdak.
- De daken van de **bovenbouw** (bouwdelen 1 en 4) mogen volledig met PV-panelen worden belegd.
- Het project ambieert alzijdige gebouwen zonder **blinde gevels**. Indien toch wordt gekozen voor een blinde gevel, heeft toepassing van opgaand **gevelgroen** de voorkeur.
- Daarnaast liggen er goede kansen voor opgaand (jaarrond) gevelgroen aan de gevels rondom het binnenhof waarmee dit groen een sterke relatie kan leggen met het binnenhof.
- Op de daken, setbacks en gevels wordt waar mogelijk ingezet op volwaardig groen: een robuuste vegetatiestructuur die door voldoende substraatdiepte, geïntegreerde klimconstructies en een gevarieerd sortiment bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit.

Gevelonderhoud

- Alle voorzieningen ten behoeve van gevelonderhoud, groenonderhoud, glasbewassing en vergelijkbare beheer- en onderhoudswerkzaamheden dienen volledig op eigen kavel of van binnenuit (bebouwde ruimte) te worden opgelost.
- Het ontwerp van de gebouwen dient zodanig te worden uitgewerkt dat onderhoud veilig, doelmatig en zonder hinder voor de omgeving kan plaatsvinden.
- In het Margaret Bondshof is geen ruimte beschikbaar voor het opstellen van een hoogwerker of vergelijkbare installaties.
- De ontwikkelaar toont in het voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) aan hoe het onderhoud integraal is meegenomen in het ontwerp, inclusief bereikbaarheid, veiligheid en

beheerbaarheid op lange termijn.

3.5 Verkeer, parkeren en ontsluiting

Kleine voertuigen

- De **Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018)** bevat de eisen en richtlijnen voor het parkeren.
- Meer informatie over deze nota is beschikbaar via: https://openresearch.amsterdam/ima/ge/2021/9/22/nota_parkeernormen_fiets_en_scooter.pdf
- Voor bouwdeel 4 (solitaire toren) gelden de Randvoorwaarden Lieve de Key, inclusief bijlagen, als aanvullend toetsingskader; deze zijn als bijlage bij de selectiestukken gevoegd.

Programma en gebruik

- Gelet op de druk in de openbare ruimte worden **alle kleine voertuigen** van bewoners, werknemers en bezoekers **inpandig op eigen terrein** gestald;
- Gezamenlijk gebruik** van de stallingvoorzieningen door woningen, kantoren en voorzieningen is hierbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt **wenselijk**, vanwege het efficiëntere gebruik.
- Onder kleine voertuigen vallen alle (elektrische) fietsen, (elektrische) scooters, snorfietsen, invalidervoertuigen, scootmobiel en speedpedelecs waarmee gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke fietspaden; Biro's en vergelijkbare voertuigen tellen niet als invalidervoertuig en worden, indien toch gefaciliteerd, als auto meegerekend in de parkeernormen.

Normen

- Kantoren, Wonen en Voorzieningen:** Het aantal fiets- en scooterparkeerplekken voldoet aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018.
- De inpandige stallingvoorzieningen voor kleine voertuigen zijn gemakkelijk toegankelijk. Wanneer

de stallingvoorzieningen niet op hetzelfde niveau liggen als de aansluitende openbare ruimte, moet de toegang hiertoe op een goed bruikbare, veilige en comfortabele wijze worden opgelost; hoogteverschillen worden overbrugd met een **hellingbaan of lift (Besluit bouwwerken leefomgeving)**, waarbij een hellingbaan passend is bij het te overbruggen hoogteverschil (hellingshoek) en geschikt voor verschillende gebruikers.

- Tijdens de **ontwerpfase** wordt in **nauwe samenwerking** met de **gemeentelijke parkeeradviseur** gewerkt aan een optimale inrichting en ontsluiting van de stallingvoorzieningen.

Ontsluiting, toegankelijkheid en inpassing

- De stallingvoorzieningen zijn bij voorkeur opgesplitst in een gedeelte op de **begane grond voor bijzondere modellen** en een onder- of bovengronds gedeelte voor reguliere modellen.
- De stallingvoorzieningen hebben een **interne verbinding** naar de centrale ruimte van het gebouw.
- De entree is uitgerust met **automatische deuren**; de doorgang en route tot aan de stallingsplaats zijn **minimaal 2,10 m breed**, conform de interne gangpaden.
- Bij de entree is met **signing** duidelijk voor welke functies en openingstijden deze bestemd is; de openingstijden zijn ten minste gelijk aan die van de voorzieningen.
- Voor **bakfietsen** wordt rekening gehouden met een parkeervaklengte van **2,70 meter**.

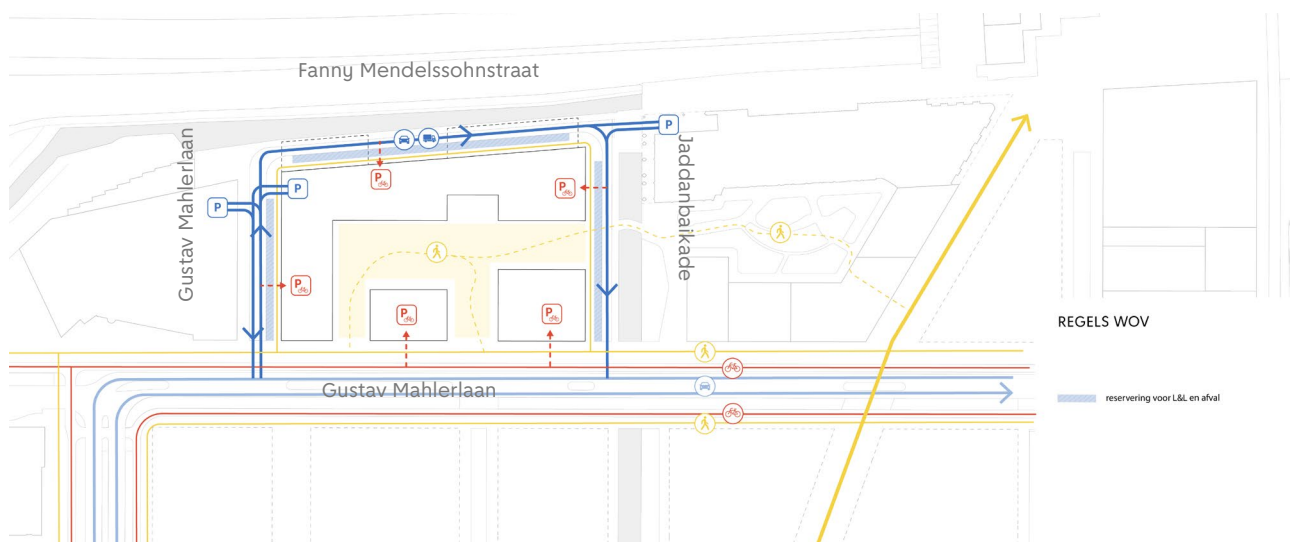
Grote voertuigen/auto's

- De **Nota Parkeernormen Auto (2017)**, inclusief normen en bijbehorende kwaliteitseisen, is van toepassing voor de gebiedsontwikkeling in het Kenniskwartier.
- Meer informatie over deze nota is beschikbaar via: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/57806/nota-parkeernormen-auto>
- De ontwikkelende partij maakt **inzichtelijk** hoe de **parkeerruimte** voor grote voertuigen zich **verhoudt tot de gemeentelijke normen**. In

Amsterdam worden geen parkeervergunningen verstrekt waarmee bewoners en werknemers in nieuw te ontwikkelen gebieden in de openbare ruimte kunnen parkeren.

Programma en gebruik

- Parkeren is alleen toegestaan in **gebouwde parkeervoorzieningen**.
- Onder grote voertuigen vallen personenauto's, bestelbusjes en alle overige voertuigen waarmee gebruik mag worden gemaakt van het gemeentelijke wegennet, met uitzondering van kleine voertuigen.
- Kavel 2J en kavel 2K (fase 2) worden afzonderlijk ontwikkeld en beschikken elk over een eigen parkeervoorziening. In het ontwerp van Kavel 2J wordt rekening gehouden met de mogelijkheid van een **toekomstige gedeelde entree** voor beide parkeervoorzieningen, en met een **toekomstige doorsteek** naar kavel 2K. Hiertoe wordt een zoekgebied van 13,8 meter breed gereserveerd, altijd in het verlengde van een parkeerweg, waarbinnen een aansluiting op de -1 laag van de parkeervoorziening realiseerbaar is. Deze aansluiting heeft een netto breedte van 6,50 meter en een minimale doorrijdhoogte van 2,20 meter
- **Bezoekers van bewoners** parkeren in de nabije omgeving; indien niet voorzien wordt in bezoekersparkeren op eigen kavel, dient onderbouwd te worden waar bezoekers elders parkeren.
- Een gebouwde parkeervoorziening voor auto's is enkel toegestaan als deze **geheel onder maaiveld** wordt gerealiseerd. Hierbij gelden het (paraplu) bestemmingsplan **Grondwaterneutrale kelders** (sinds oktober 2021, van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) en de beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam: ondergrondse constructies zoals kelders en parkeergarages worden waterdicht uitgevoerd, permanente polderconstructies en kunstmatige ontwateringsmiddelen zijn niet toegestaan, en **grondwaterneutrale maatregelen** worden



Afbeelding 23: Ontsluiting, laden en lossen

binnen de **eigen kavelgrenzen** gerealiseerd.

- De BOPA laat een **tweelaagse ondergrondse kelder** toe onder bouwdeel 1, 2 en 3; onder bouwdeel 4 is een **éénlaagse** kelder toegestaan. Hiervoor is een **geohydrologisch onderzoek** uitgevoerd met maatregelen om kelders grondwaterneutraal te realiseren; deze zijn door Waternet akkoord bevonden. Bij andere maatregelen dient opnieuw overleg te worden gevoerd met Waternet/AGV.
- **Mindervalidenparkeerplaatsen** zijn opgenomen in de inpandige parkeervoorziening: minimaal vijf parkeervakken van 3,50 meter breed, conform NEN 2443 en NEN 1814. Bij afwezigheid van vraag mogen deze vakken regulier worden gebruikt, mits bij behoefte van mindervaliden direct een vak beschikbaar is.

Normen

- De parkeervoorziening voor auto's voldoet conform de Nota ook aan de eisen uit **NEN 2443** – Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages (Nederlands Normalisatie-instituut, maart 2013).
- Het toepassen van een **(half-)mechanische parkeervoorziening** is uitsluitend toegestaan nadat door de gemeente Amsterdam is vastgesteld dat de voorziening verkeerskundig mogelijk is, toekomstbestendig is en ruimtelijk kwalitatief is ingepast.
- Van alle inpandige parkeerplaatsen beschikt minimaal 20% over **laadfaciliteiten voor elektrische auto's**. Van de overige parkeerplaatsen is 40% voorbereid op het aanbrengen van laadfaciliteiten (leidingwerk en capaciteit).

Ontsluiting, toegankelijkheid en inpassing

- De ontsluiting van de parkeergarage, laden en lossen, afvalinzameling en de toegang tot technische ruimten vindt plaats vanaf de noord- en/of westzijde en niet in het autoluwe binnengebied.
- De ontsluiting voor auto's bestaat uit twee rijstroken; één voor **inrijdend** verkeer en één voor **uitrijdend verkeer**.
- De gevelopening voor de in- en uitrit van de parkeervoorziening en een eventueel loadingdock is qua benodigde ruimte beperkt en maakt onderdeel uit van de gevelarchitectuur; meerdere in- en uitgangen zijn niet toegestaan.
- Om **opstopping** op de openbare weg te voorkomen wordt vóór de slagboom of speedgate, op eigen terrein, minimaal **bufferruimte voor één auto** gerealiseerd, direct voor de inrit van de parkeergarage.
- De ontsluiting vindt plaats via een **hellingbaan; autoliften** zijn vanwege de beperkte verwerkingscapaciteit en potentiële opstopping in de openbare ruimte niet toegestaan. Hellingbanen en liftconstructies liggen volledig inpandig, inclusief installaties en kaartgevers/-lezers.
- Bij het situeren van eventuele **technische ruimtes** in de parkeergarage wordt rekening gehouden met voldoende inrijhoogte voor **bestelbusjes** die voor onderhoud moeten kunnen voorrijden,

alsmede met passende maatvoering voor hellingbaan, opstelruimte e.d.

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.

Mobiliteitsplan in deze bouwvelop

- De ontwikkeling dient aan te sluiten op het Mobiliteitsplan. Dit betekent dat in de planvorming wordt onderbouwd aan welke pijlers van het Mobiliteitsplan wordt bijgedragen.

3.6 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft Duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Informatie hierover is terug te vinden op de website Duurzaam ontwikkelen. Hier zijn ook de "koppelingen" naar de actuele beleidsdocumenten te vinden. Per thema wordt kort toegelicht wat de eisen zijn voor de ontwikkeling van Kavel 2J.

(<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>).

Watercompensatie

Conform de Waterschapsverordening AGV dient een demping van oppervlaktewater volledig gecompenseerd te worden. Voor een verhardingstoename geldt dat deze vergunningplichtig is bij >300 m². De volledige toename aan verharding dient gecompenseerd te worden met minimaal 10% nieuw oppervlaktewater. Wanneer de aanleg van open water redelijkerwijs niet mogelijk is, kan een alternatieve waterberging worden toegepast mits het effect op het oppervlaktewaterstelsel gelijk is aan het effect van compensatie met nieuw oppervlaktewater. Bovendien dient de effectiviteit van de waterberging over een langere termijn te zijn geborgd. De aanvrager moet dat aantonen via een beheer- en onderhoudsplan.

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. Daarnaast geldt:

- Er komt geen aansluiting op het aardgasnet.
- Bouw volgens de landelijke BENG-eisen, inclusief TO-juli.

Circulair gebouwde omgeving

Bouw zoveel mogelijk volgens de uitgangspunten van Het Nieuwe Normaal, waaronder:

- Bouw zoveel mogelijk met biobased, hergebruikt of gerecycled materiaal

- Bouw met zo hoog mogelijke losmaakbaarheid
 - Bouw met zo groot mogelijk adaptief vermogen
- Website: <https://www.hetnieuwenormaal.nl/>
 Toegepast hout dient een FSC-keurmerk te hebben.
 Dit moet aangetoond kunnen worden;
- Bouw volgens de landelijke MPG-eisen.

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 weergegeven in *bijlage F*.
- Maatregelen dienen gekoppeld te worden aan de gidssoorten voor Kavel 2J.
- Als gidssoorten gelden de gewone dwergvleermuis, de huismus en de zwarte roodstaart.
- De setbacks worden ingezet voor vergroening en woonkwaliteit.
- Er worden geen planten en bomen toegepast die als invasieve exoten op de Unielijst staan vermeld.
- Alle planten hebben een ecologische functie (voedsel, schuilgelegenheid, nestplek, etc.) en min. 30% van de toe te passen soorten is inheems.
- Buitenverlichting op de kavel mag faunavoorzieningen en nachtdieren (nachtvlinders en vleermuizen) niet hinderen.
- Faunavoorzieningen, zoals nest- en verblijfskasten worden geïntegreerd in het gebouwontwerp
- Er worden zoveel mogelijk maatregelen getroffen om raamslachtoffers (vogels) te voorkomen.
- Documenten ter inspiratie:
 - [Toolbox Natuurinclusief ontwerpen Amsterdam](#)
 - [Amsterdamse Klimplanten gids](#)

Klimaatadaptatie

- Nieuwbouw en bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd dienen te voldoen aan de regels voor hemelwaterberging bij bouwwerken uit het Omgevingsplan gemeente Amsterdam Paragraaf 4.4.2 (voorheen Hemelwaterverordening). De regels hebben betrekking op de minimaal benodigde capaciteit van de waterberging (L/m²), de ledigingstijd, en de maximale lozingssnelheid. Deze worden nader toegelicht in het Omgevingsplan gemeente Amsterdam, Paragraaf 4.4.2, Artikel 4.113 (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696291/3>)
- Het plan dient te bevatten: een memo of notitie met daarin het oppervlak van het bouwwerk, de totale wateropgave, uitwerking van de maatregel(en) (type, afmetingen), uitwerking voor de hemelwaterafvoer, en een algemene onderbouwing van het systeem. Het geheel dient ook te zijn uitgewerkt in een ontwerptekening.
- Voor de gemeente Amsterdam geldt sinds oktober 2021 het (paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, dat van rechtswege onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Volgens deze planregels moeten alle kelders in Amsterdam grondwaterneutraal

worden aangelegd. Daarbij geldt de beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam.

Hitte

Het beperken van hittestress kan worden gerealiseerd door uiteenlopende maatregelen te treffen die ervoor zorgen dat het klimaat effectief met schaduwwerking, warmtebuffering en reflectie wordt geoptimaliseerd. Als laatste dient de warmte effectief te kunnen worden afgevoerd door de wind en uitstraling.

De gebouwen op Kavel 2J worden ontworpen op een optimaal binnenklimaat. In het ontwerp wordt rekening gehouden met het beperken van hittestress in en rondom de gebouwen op Kavel 2J. Maatregelen zoals groen en schaduw worden zoveel mogelijk in het ontwerp geïntegreerd. Het verharde oppervlak van de openbare ruimte wordt tot een minimum beperkt. Bij de vormgeving van gebouwen op Kavel 2J wordt rekening gehouden met luchtstromen en schaduwwerking, zowel binnen de kavel als in de omgeving.

Zie voor meer informatie het inspiratiedocument voor Klimaatadaptief Bouwen van de gemeente Amsterdam. (<https://openresearch.amsterdam/nl/page/123585/inspiratie-voor-klimaatadaptief-bouwen-in-17-maatregelen>)

3.7 Omgevingsfactoren

Bezonning en daglichttoetreding

- Bezonningsonderzoek dient door de ontwikkelaar de partij te worden uitgevoerd ten tijde van het schetsontwerp (SO). Bezonning en daglichttoetreding van het gebouw zijn belangrijke onderdelen van de opgave. Door gebruik te maken van een getrapte vorm van de bouwmassa kan het licht optimaal in het gebouw doordringen.
- Het is belangrijk dat de vormgeving van het bouwvolume een goede bezonning op de omliggende openbare ruimte toelaat, in het bijzonder het Margaret Bondshof.

Geluid

- Ten behoeve van de stedenbouwkundige opzet van Kavel 2J is onderzoek verricht naar de akoestische situatie bij verschillende varianten van bebouwing. Alleen in de situatie van solitaire ontwikkeling van het woonprogramma ten zuiden van de kavel (bouwdeel 4) zijn niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen (dove gevels) en hogere geluidwaarden vereist. Wanneer het bouwvolume aan de noordzijde (bouwdeel 1-3) is gerealiseerd, zal dit bouwvolume een geluidafschermende werking hebben en vervalt de noodzaak voor dove gevels. **Hogere geluidwaarden blijven vereist.** Elke woning dient te beschikken over een geluidluwe zijde of geluidluw geveldeel.
- Bij de berekening van gevelgeluidwering dient *bijlage VI van het akoestisch onderzoek* als uitgangspunt. Bij de nadere uitwerking dient met behulp van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat elke woning beschikt over een geluidluwe zijde of geluidluw geveldeel.

Wind

- Boven de 30 meter kwalificeert bebouwing zich in Amsterdam tot hoogbouw en wordt gekeken naar het windklimaat voor de activiteiten doorlopen, slenteren en verblijven. Een windklimaatonderzoek conform de windcriteria NEN 8100 is dan vereist. Hiermee wordt aangetoond of sprake is van windhinder of niet.
- Ten behoeve van de stedenbouwkundige opzet van Kavel 2J is op 28 januari 2026 een **windklimaatonderzoek** uitgevoerd door Actiflow conform NEN 8100:2006.
- De conclusies uit dit onderzoek zijn op hoofdlijnen dat het windklimaat **ten westen en noorden** van Kavel 2J **goed tot matig geschikt is voor de activiteit doorlopen**. Hier is de ontsluiting van gebouwen gepland wat past bij deze activiteit. Hier vormen de (hoofd)entrees van gebouwen een aandachtspunt. Om die comfortabel te gebruiken is het wenselijk entrees in bijvoorbeeld een nis te plaatsen.
- Aan het **Margaret Bondshof** is het windklimaat op maaiveldniveau **optimaal voor verblijf- en slentergebied** (klasse A).
- Balkons en buitenruimten van woningen zijn in deze fase niet meegenomen. In latere ontwerp-

fasen (VO en DO) dient de inschrijver een nadere beoordeling van het windklimaat te laten uitvoeren waarin de aandachtspunten uit de eerdere onderzoeksfase worden verwerkt, alsmede balkons/buitenruimten worden betrokken in de beoordeling. Indien blijkt dat nadere optimalisaties nodig zijn wordt dit waar mogelijk vertaald in ontwerpaanpassingen.

Trillingshinder

- Ten behoeve van de BOPA en daarin opgenomen maximale bouwvolumes is onderzoek gedaan naar trillingshinder van het spoor. De gemeten **trillingssterkten liggen ruim onder de streefwaarde** vanuit de SBR-Richtlijn B (Meet- en beoordelingsrichtlijn) en ook wordt voldaan aan de maatgevende streefwaarden voor de nachtperiode. **Er worden geen voelbare trillingen verwacht in gebouwen die binnen het plangebied beoogd zijn.**
- Gevoeligheid voor trillingen kunnen wel een aandachtspunt worden wanneer in het ontwerp toepassing wordt gegeven aan uitdagende dynamische constructies ten aanzien van het overkragende gebouwdeel aan de noordzijde. In die situatie dient te worden aangetoond dat nog steeds aan de streefwaarden voor trillingen van de SBR richtlijn wordt voldaan.

Afval

- Er wordt onderscheid gemaakt tussen het ophalen van huishoudelijk afval (wonen) en bedrijfsafval (voorzieningen).
- Voor het ophalen van **huishoudelijk afval** is de **gemeente Amsterdam** verantwoordelijk. In beginsel wordt het huishoudelijk afval ingezameld via **ondergrondse afvalcontainers** in de openbare ruimte, tenzij met de gemeente (Zuidas en dienst Afval & Grondstoffen) anders wordt afgesproken. Voor bewoners worden in de openbare ruimte ondergrondse afvalcontainers geplaatst langs de Fanny Mendelssohnstraat, de Jaddanbaikade en de Gustav Mahlerlaan.
- Voor **bedrijfsafval** dienen bedrijven en instellingen **zelfstandig** een **contract** af te sluiten.
- De opslag van afval vindt voor alle **overige functies** (voorzieningen) en alle typen afval **in pandig plaats**. De inpandige locatie moet voldoende groot zijn voor het opstellen van alle benodigde containers en goed toegankelijk zijn voor het ophalen van het afval. Bij voorkeur is deze ruimte gesitueerd op de begane grond. Dit vergemakkelijkt het uitrijden en aanbieden van afvalcontainers op omliggende straten en is gebruiksvriendelijk voor gebruikers.
- De **aanbiedplicht** van deze rolcontainers aan de openbare straat ligt bij de beheerder(s) van het gebouw. Een eventuele tijdelijke aanbiedplaats in de openbare ruimte wordt afgestemd met de gemeente.



4 Uitvoering

4.1 Zuidasdok

- Op dit moment is een start gemaakt met de realisatie van Zuidasdok. Het project Zuidasdok behelst onder meer de ondertunneling van de A10 en de uitbreiding van station Zuid. De mond van de autotunnel wordt aangelegd op zeer korte afstand van de noordelijke grens van het naastgelegen Oostelijk Ontwikkelveld (circa 10 meter).
- De meest **noordelijke uitgiftegrens** van het Westelijk Ontwikkelveld (Kavel 2J) is tevens de **tracébesluitgrens (TB-grens) van Zuidasdok**. Deze lijn geldt tijdens de bouw als grens van het bouwterrein.
- Op een deel van het Westelijk Ontwikkelveld ligt momenteel nog **(een reservering voor) het werkterrein van Zuidasdok**. Met Zuidasdok is afgesproken dat dit werkterrein in ieder geval tot 1 januari 2030 bij hen in gebruik blijft.
- De ontwikkelaar is er nadrukkelijk mee bekend dat in de **directe nabijheid werkzaamheden** voor het **project Zuidasdok** worden uitgevoerd. De realisatie van Zuidasdok zal gevolgen en beperkingen hebben voor het ontwerp en de werkzaamheden van de ontwikkelaar en, na oplevering van de kavel, mogelijk ook voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van het te realiseren gebouw.
- Indien nodig dienen afspraken over de ontsluiting van de percelen tijdens de bouwfase van Zuidasdok en eventuele tijdelijke maatregelen ten behoeve van de bereikbaarheid na oplevering nader te worden vastgelegd met Zuidasdok.
- Het is nadrukkelijk **niet toegestaan** de **bouwwegen van Zuidasdok** te blokkeren of het gebruik ervan **te belemmeren**.
- **Funderingsconstructies** en poeren mogen de erfpachtgrenzen en de tracébesluitgrens **niet overschrijden**. Kabels en leidingen (waaronder huisaansluitingen ten behoeve van nutsvoorzieningen) mogen niet ten noorden van de tracébesluitgrens worden aangelegd.
- Tussen de aannemer van Zuidasdok en de ontwikkelaar/aannemer van Kavel 2J dienen tijdig adequate **afspraken** te worden gemaakt, bijvoorbeeld (indien van toepassing) over de **opbouw van de noordelijke kelder- en gevelwand**, voor zover deze aan de tracébesluitgrens grenzen. In deze afspraken dienen de werkzaamheden van beide projecten, in tijd en ruimte aan weerszijden van de tracébesluitgrens, zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd. Op beide partijen rust een inspanningsverplichting om deze afstemming zo goed mogelijk te laten verlopen.
- De aannemer van Zuidasdok heeft een **coördinerende taak** bij aanpalende bouwprojecten.
- Indien de ontwikkelaar/aannemer van Kavel 2J gedurende een bepaalde periode gebruik wenst te maken van een deel van het aangrenzende TB-gebied van Zuidasdok, dient daarover eerst

overeenstemming te worden bereikt met de aannemer van Zuidasdok.

- Als kader voor eventuele afspraken hanteert de aannemer van Zuidasdok een **coördinatieovereenkomst**. Daarin zijn onder andere de gebruikstermijn en de voorwaarden waaronder het gebruik plaatsvindt opgenomen en is vastgelegd dat de aannemer van Zuidasdok als coördinerend aannemer fungeert.
- Binnen het **TB-gebied** zijn de **werkzaamheden** van de aannemer van Zuidasdok **leidend**. De ontwikkelaar dient zijn aannemer van het voorgaande op de hoogte te stellen.
- Een **risicoreducerende maatregel** bij de ontwikkeling van Kavel 2J kan het terugleggen van de kelderwand zijn. Hierdoor wordt aan de noordzijde van de bouwwerkzaamheden voor Kavel 2J ruimte op 'eigen terrein' gecreëerd en ontstaat minder afhankelijkheid van de werkzaamheden van Zuidasdok. De noordgevel van de plint dient vervolgens wel op de verplichte rooijlijn te worden gebouwd, waardoor afstemming met de aannemer van Zuidasdok in een later stadium noodzakelijk blijft.
- Tussen de gemeente en Zuidasdok is afgesproken dat Zuidasdok zich zal inspannen om de openbare ruimte ten noorden van het Westelijk Ontwikkelveld zo snel mogelijk op te leveren.

4.2 Ondergrondse infrastructuur

- Alle **nuts- en energievoorzieningen** (zoals elektriciteit, telecommunicatie, drinkwater, stadsverwarming en -koeling en WKO) die nodig zijn voor de kavel, dienen tijdig en volgens de vigerende voorschriften te worden aangesloten.
- De zoekgebieden voor de **WKO's** zijn weergegeven in *bijlage D*. Exacte bronlocaties onder voorbehoud van toestemming van de gemeente.
- De **aansluitingen** lopen via de noordzijde (Fanny Mendelssohnstraat), de westzijde en de zuidzijde (Gustav Mahlerlaan) van de kavel naar het netwerk in de Gustav Mahlerlaan. Ook de afvoer van hemel- en vuilwater vindt plaats via de Gustav Mahlerlaan. Zoals opgenomen in hoofdstuk 3, onder 'Kelderbak', dient de ontwikkelaar aan de noordzijde boven een eventuele uitkragende kelderbak een gronddekking van minimaal 1,0 meter aan te houden ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen.
- De **posities van de aansluitingen** moeten worden afgestemd met de kabel- en leidingbeheerders en Zuidas, zodat deze binnen het ontwerp van de openbare ruimte en de kabel- en leidingentracés passen.

- Het **Margaret Bondshof** dient **vrij te blijven** van **kabels en leidingen**, met uitzondering van eventuele huisaansluitingen van Waternet ter plaatse van de voordeuren van de grondgebonden woningen. Hiervoor is een specifiek tracé door het binnengebied beoogd, het principe hiervan is zichtbaar in afbeelding 26. Ook geldt een uitzondering voor eventuele WKO-leidingen die de bouwdelen 1 t/m 3 met bouwdeel 4 verbinden als gevolg van het energieplan.
- De aanleg dient tijdig te worden aangemeld bij het coördinatiestelsel: [https://www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/werken-in-de-openbare-ruimte-\(wior\)/](https://www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/werken-in-de-openbare-ruimte-(wior)/)
- Buiten de erfpachtgrenzen bevinden zich **kabels en leidingen** (en lichtmasten, brandkranen e.d.) van **derden**. Deze dienen te allen tijde bereikbaar te zijn voor de betreffende eigenaar ten behoeve van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden.
- De erfpachter/bouwer dient te weten welke kabels en leidingen zich in de openbare ruimte bevinden en de **vereiste beschermingsmaatregelen** te treffen om schade te voorkomen.
- De **aansluithoogtes** voor hemel- en vuilwater dienen te worden afgestemd met Zuidas en Waternet.

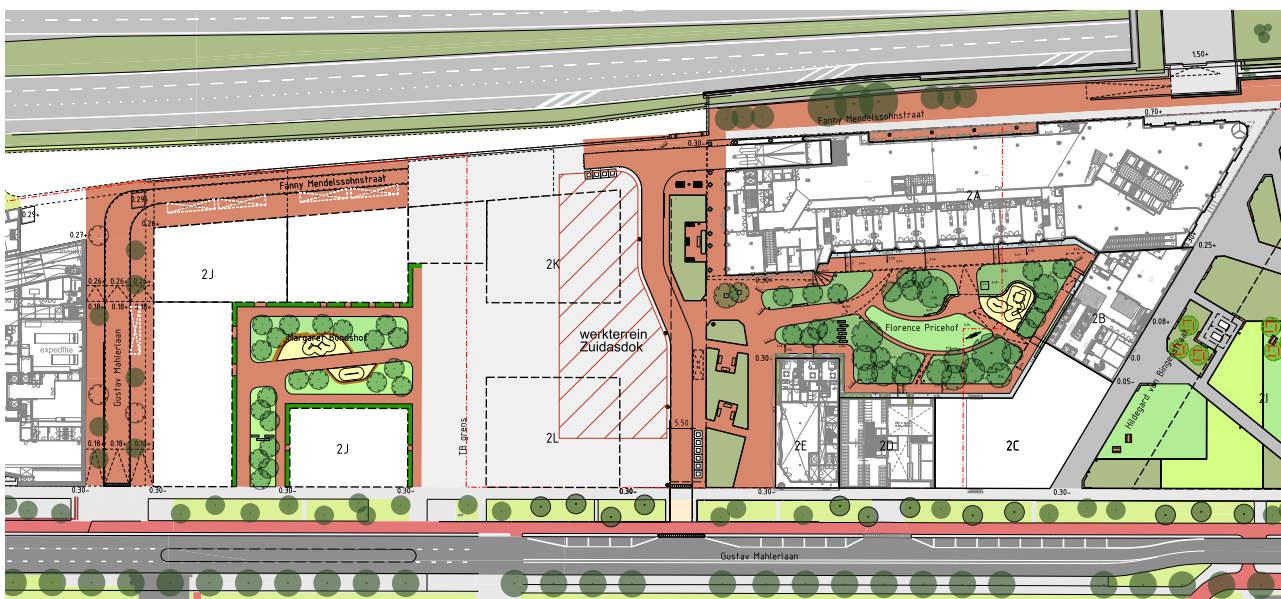
(Functionele) onderdelen van het gebouw altijd binnen de perceelgrenzen

- De gemeente zal in geen geval toestemming verlenen om eventuele **functionele onderdelen** van het gebouw, zoals vetvangputten, hemelwaterafvoersystemen (pluvia's), uitkragingen van eventuele kelders/garages en constructieve elementen, waaronder groutankers en damwanden, in het openbaar gebied te plaatsen. Deze onderdelen dienen integraal te worden opgelost binnen het in erfpacht uit te geven perceel. Pluvia's worden opgenomen in het gebouw.
- Er moet rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor de ontvangst van eventuele **warmte- en koudeleidingen**.

- Ook dient rekening te worden gehouden met de **parkeergarage** van het naastgelegen gebouw **The Edge**. Deze parkeergarage kraagt uit onder de openbare ruimte, ter hoogte van het gedeelte van de Gustav Mahlerlaan ten westen van Kavel 2J.

4.3 Bouwlogistiek en werkterrein

- Het **werkterrein** van Kavel 2J is grotendeels voorzien op Kavel 2J en direct ten oosten daarvan. Het loopt van de erfgrans aan de westzijde, bij de Gustav Mahlerlaan, tot aan het werkterrein van Zuidasdok (zie ook afbeelding 24 en paragraaf 4.4). Aan de zuidzijde wordt het werkterrein begrensd door het fietspad aan de Gustav Mahlerlaan en aan de noordzijde door de TB-grens van Zuidasdok.
- Om de bouw van Kavel 2J mogelijk te maken, wordt gebruikgemaakt van een **bouwweg** vanaf de Gustav Mahlerlaan.
- Er is slechts een beperkt aantal **parkeerplaatsen** beschikbaar. Er zal daarom moeten worden onderzocht of het parkeren van projectgerelateerd autoverkeer met andere projecten kan worden gecombineerd. Het parkeren van werknemersauto's zal zoveel mogelijk buiten de Zuidas moeten worden belegd (met pendelvervoer). Voor toeleveranciers zal worden gewerkt volgens het just-in-timeprincipe (JIT).
- Het verticale transport van bouwonderdelen zal met een **kraanpositie** binnen de kavel moeten worden gerealiseerd. Er zal zo compact mogelijk moeten worden gebouwd, met minimaal gebruik van aangrenzende percelen.
- Wat betreft de **bouwveiligheid** zal moeten worden voldaan aan alle eisen om de kwaliteit en bereikbaarheid van de direct aangrenzende openbare ruimte te waarborgen. De openbare ruimte mag als gevolg van de bouw- en hijswerkzaamheden niet worden gestremd, ook niet tijdelijk.



Afbeelding 24: Openbare ruimte rondom Kavel 2J, na oplevering Kavel 2J.

- Bij het kiezen van een bouwmethode dient de **Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid** voor de openbare ruimte in acht te worden genomen. Het is belangrijk rekening te houden met deze richtlijn in relatie tot de **BLVC**-aspecten.
- De erfpachter of diens aannemer (in opdracht van de erfpachter) zal op basis van het standaard BLVC-kader Zuidas (2026) een **BLVC-plan** opstellen en zorg dragen voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het bouwterrein en de aangrenzende openbare ruimte.
- De werkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd dat het gebruik van de aangrenzende gebouwen en terreinen **zonder gevaar en overlast** (lawaaï, stof, trillingen e.d.) en overeenkomstig hun bestemming kan worden voortgezet.
- Voor het aanbrengen van damwanden en funderingspalen zullen **geluidsarme en trillingsvrije methoden** worden toegepast. Dit betekent dat traditioneel heien en hoogfrequent trillen niet zijn toegestaan (zie ook het BLVC-kader).

4.4 Bereikbaarheid en beheer openbare ruimte

- De **Gustav Mahlerlaan ten westen** van Kavel 2J, waaraan onder andere de parkeergarage en de loading docks van The Edge liggen, moet altijd **bereikbaar blijven** voor het functioneren van dit gebouw.
- Ook The Pulse (kavel 2A), het woongebouw Stepstone (kavel 2D) en de gebouwen op kavels 2B en 2E zullen altijd in gebruik en bereikbaar moeten blijven.
- Ongeveer drie maanden voor de **oplevering** van Kavel 2J wordt de **openbare ruimte** rondom deze kavel, waaronder een deel van de Gustav Mahlerlaan, **ingericht**. Deze openbare ruimte moet na oplevering ook altijd bereikbaar blijven.
- Indien sprake is van een **tijdelijke inrichting** (2–10 jaar), zorgen de betrokken partijen ervoor dat de inrichting en het beheer conform de Amsterdamse kaders zijn geregeld, waaronder

toetsing door de supervisor van het gebied. Daarbij worden duidelijke afspraken gemaakt over hoe en door wie het beheer wordt uitgevoerd, zodat de gewenste beeldkwaliteit geborgd blijft.

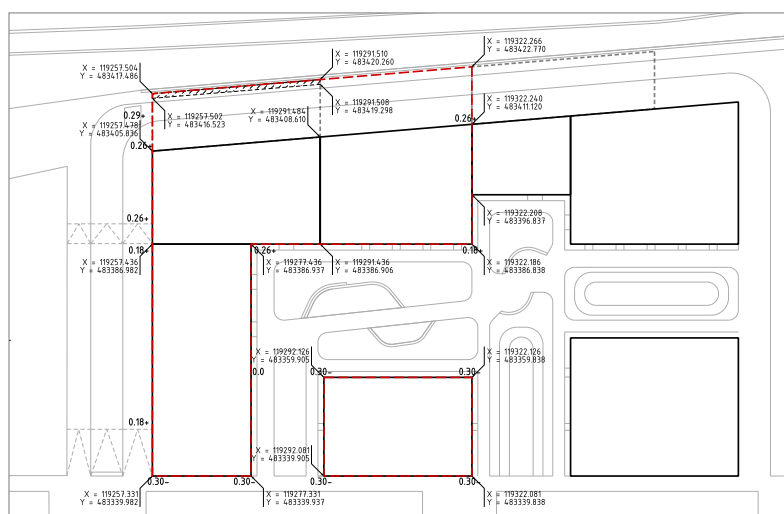
- Gedurende de bouw (zie ook BLVC) dient de **beeldkwaliteit** van de **openbare ruimte** rondom de bouw kavels conform de geldende normen voor het gebied behouden te blijven (schoon, heel en juist gebruik), zodat de openbare ruimte aantrekkelijk, bruikbaar en functioneel blijft voor de vele gebruikers die hier verblijven of passeren.

4.5 Maaiveldhoogtes

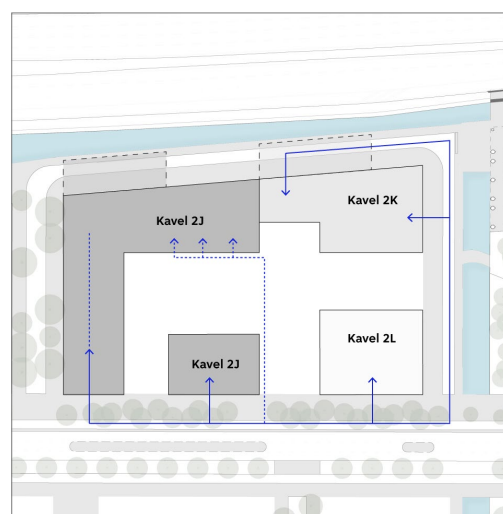
- De maaiveldhoogtes van de hoekpunten van Kavel 2J zijn weergegeven in afbeelding 25.
- De Fanny Mendelssohnstraat loopt vanaf de Jaddanbaikade in westelijke richting op naar de Gustav Mahlerlaan. Dit resulteert ter hoogte van Kavel 2J in een hoogteverschil van circa 30 cm.
- Aan de westzijde, langs de Gustav Mahlerlaan, loopt het maaiveld van zuid naar noord op van -0,30 m NAP naar +0,29 m NAP.
- In het ontwerp moet aandacht worden besteed aan het hoogteverschil tussen het Margaret Bondshof aan de binnenzijde en de Gustav Mahlerlaan en Fanny Mendelssohnstraat aan de buitenzijden.
- De **dorpelhoogtes** liggen minimaal 2 cm boven de aangrenzende maaiveldhoogtes. Het **hoogteverschil** moet op de eigen kavel worden opgelost.

4.6 Bomen

- Voor de bestaande bomen aan de Gustav Mahlerlaan, gelegen langs het beoogde werkterrein, dient een **boombeschermplan** te worden opgesteld.



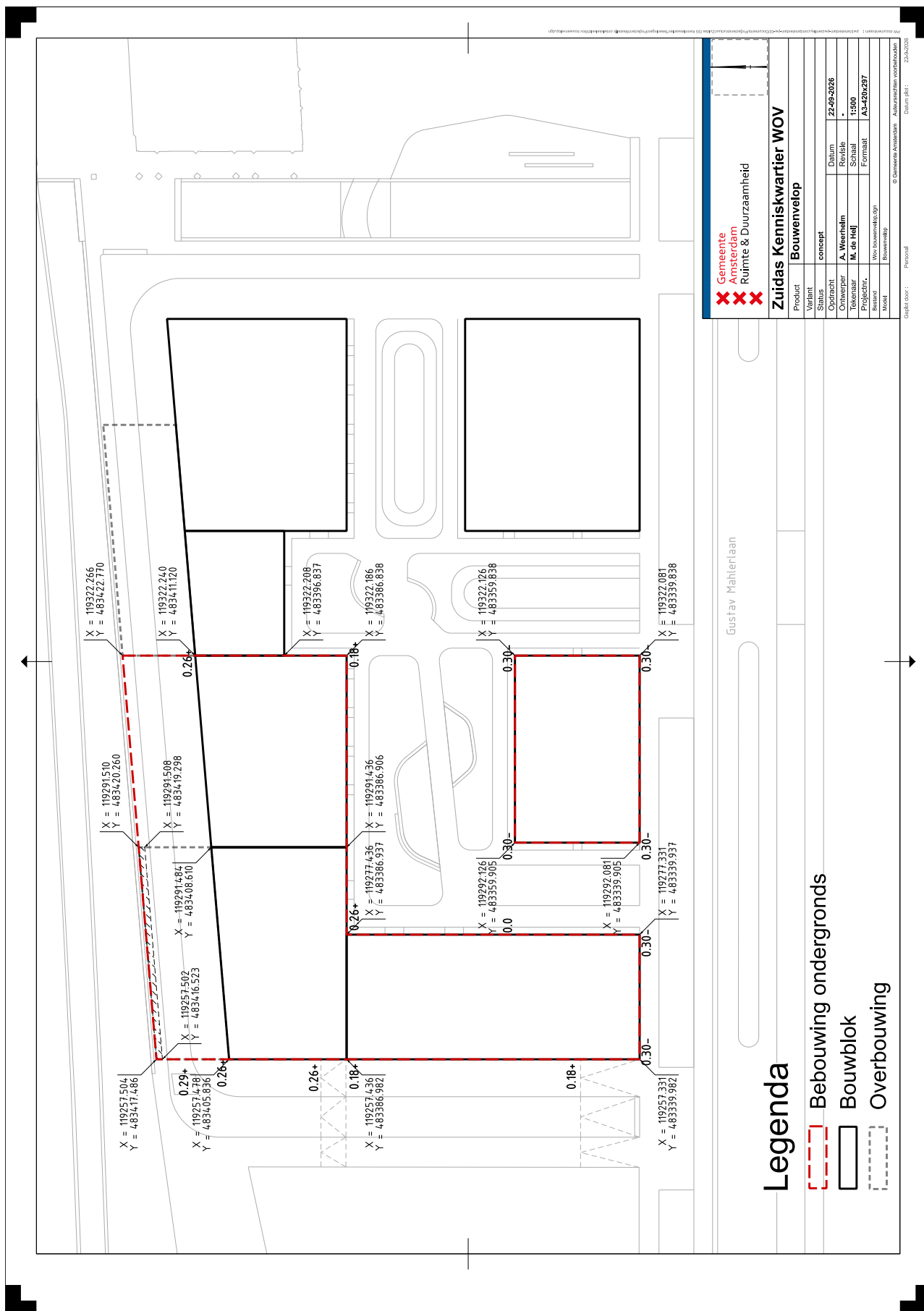
Afbeelding 25: Maaiveldhoogtes (t.o.v. NAP) Kavel 2J en aansluitende openbare ruimte



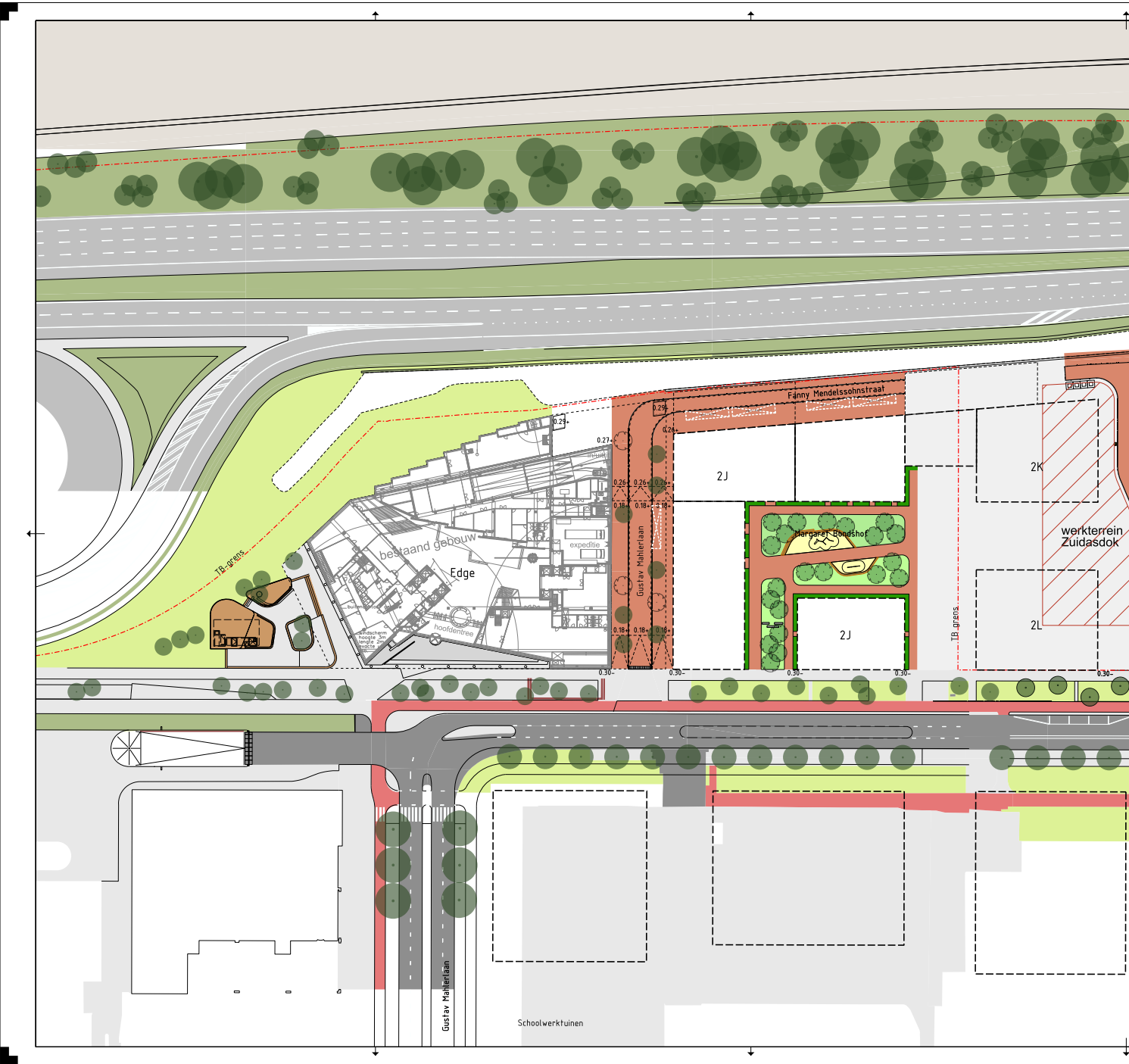
Afbeelding 26: Aansluitprincipe huisaansluitingen Waternet

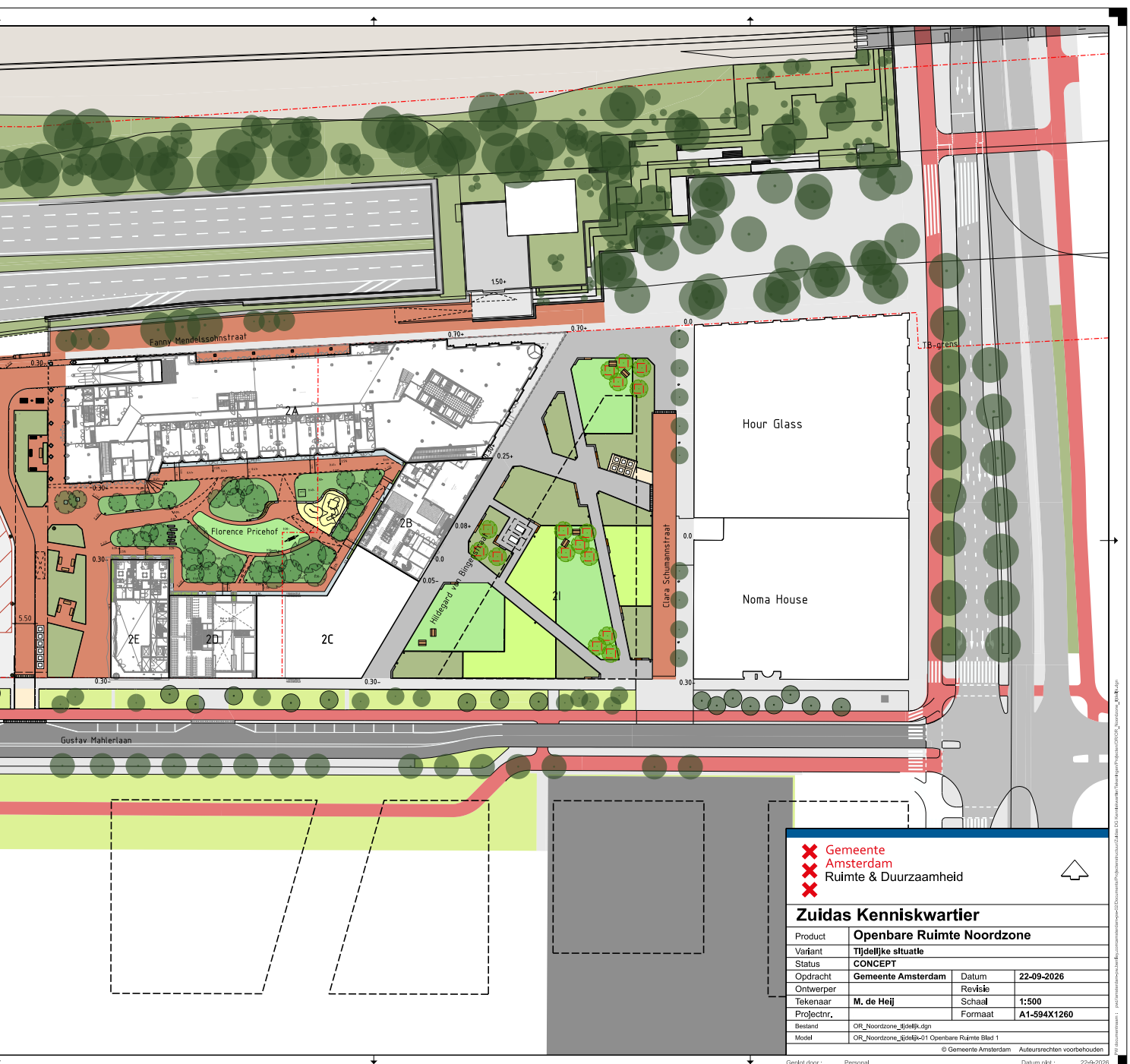
BIJLAGEN

A



B





- ✗ Gemeente Amsterdam
- ✗ Ruimte & Duurzaamheid

Zuidas Kenniskwartier

Product	Openbare Ruimte Noordzone		
Variante	Tijdelijke situatie		
Status	CONCEPT		
Opdracht	Gemeente Amsterdam	Datum	22-09-2026
Ontwerper		Revisie	
Tekenaar	M. de Heij	Schaal	1:500
Projectnr.		Formaat	A1-594X1260
Bestand	OR_Noordzone_tijdelijk.dgn		
Model	OR_Noordzone_tijdelijk-01 Openbare Ruimte Blad 1		

Geplot door : Personal Datum plot : 22-09-2026

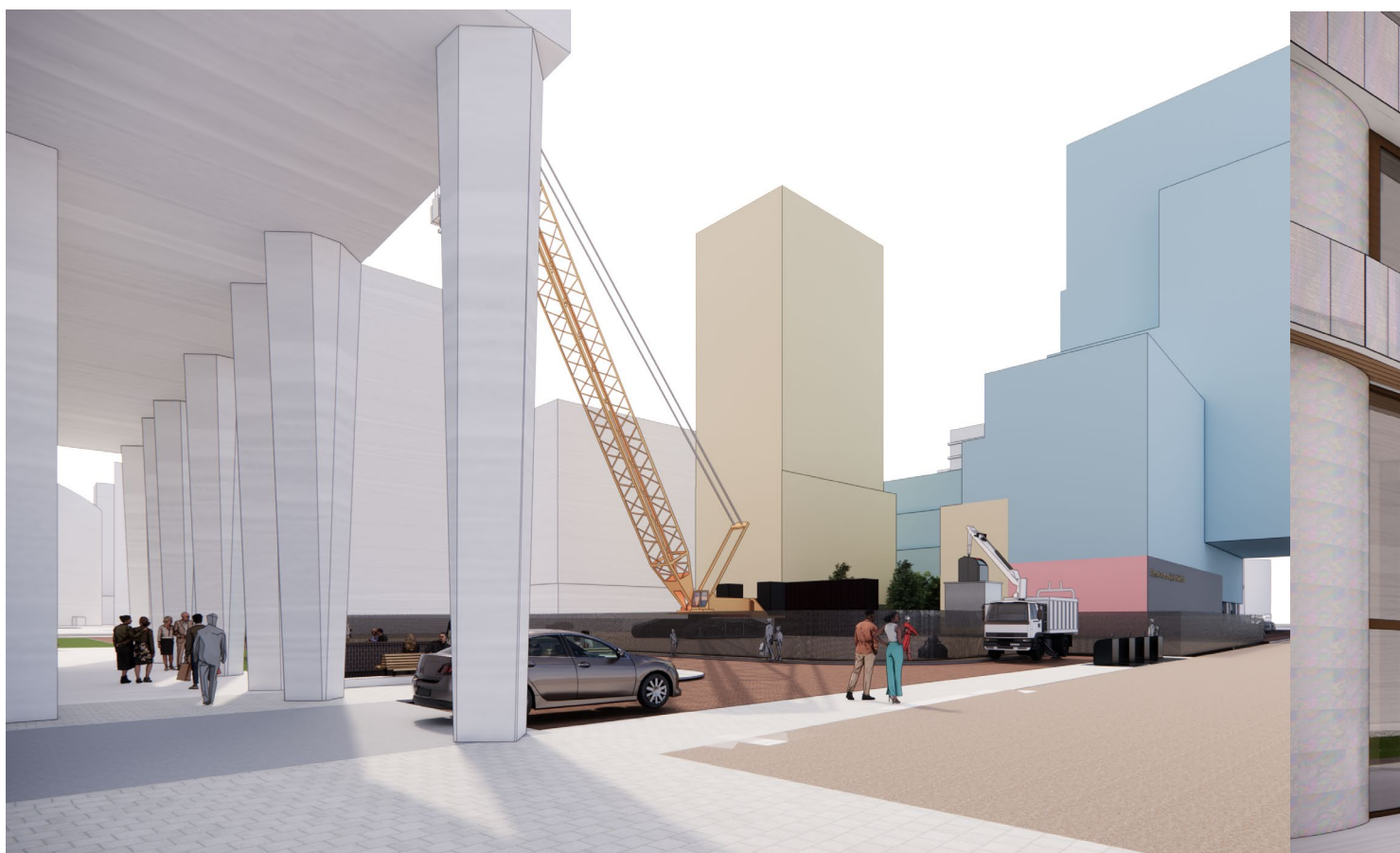
B

Openbare ruimte tijdelijke situatie



Beeld vanaf Gustav Mahlerlaan zuidoostzijde

Beeld



Beeld vanaf noordoostzijde



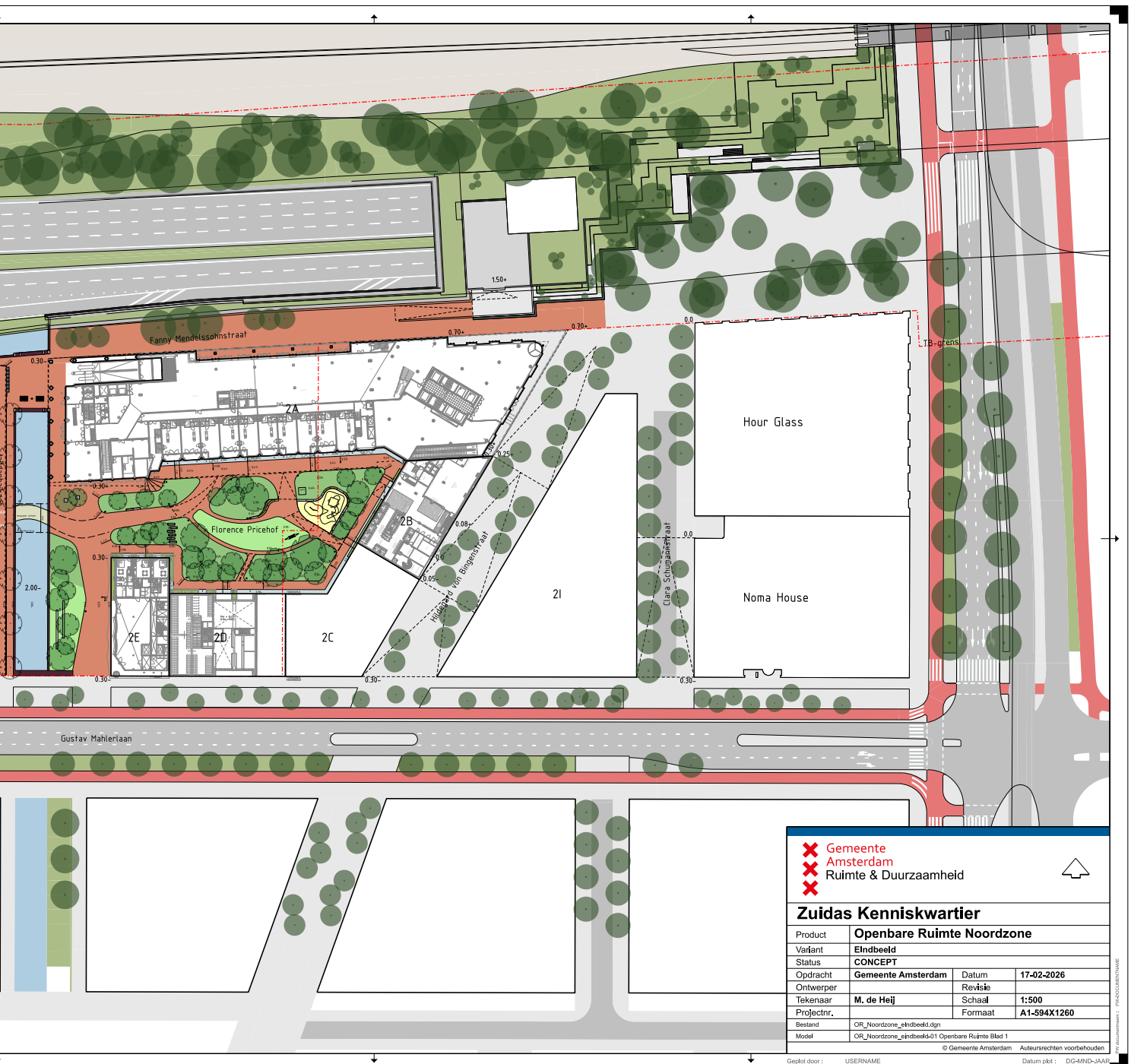
Beeld vanaf Gustav Mahlerlaan zuidwestzijde



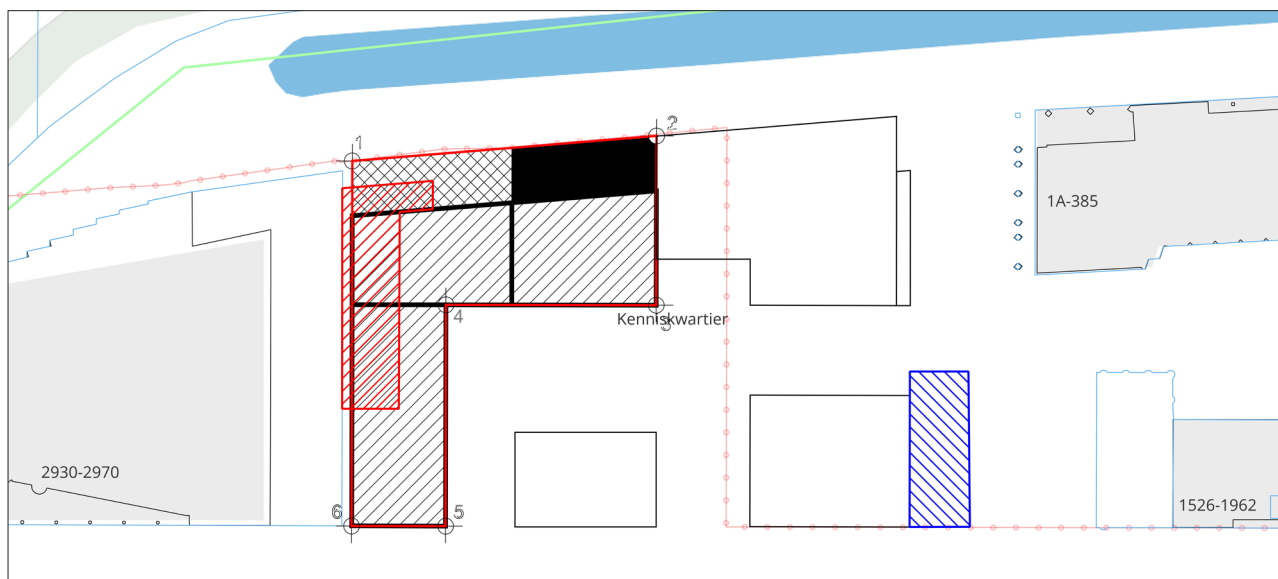
Beeld vanaf hof Oostelijk Ontwikkelveld

C Openbare ruimte eindsituatie





D WKO Westelijk Ontwikkelveld



Zoekgebieden voor de WKO's. Exacte bronlocaties onder voorbehoud van toestemming van de gemeente.

E Supervisieprocedure

Het doel van deze bijlage is om alle partijen die betrokken zijn bij het ontwerpproces in Zuidas op de hoogte te brengen van de Supervisieprocedure ten aanzien van stedenbouw, openbare ruimte, architectuur en kunst.

Organisatie Supervisieprocedure Zuidas

Het Supervisieoverleg is het platform waar ontwerpen van stedenbouw, openbare ruimte, architectuur en kunst in Zuidas door de Supervisor worden beoordeeld en formeel van een advies voorzien. De Supervisors zijn aangesteld door en adviseren de directeur Zuidas Amsterdam. De Supervisors toetsen de ontwerpen aan de vastgestelde Welstandsnota Zuidas van 2011 en de Welstandsnota Amsterdam 'de schoonheid van Amsterdam'. Elke ontwerpfase van architectenkeuze tot en met de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt afgerond met een

advies van het Supervisieoverleg. Met deze procedure wordt nagestreefd dat elke aanvraag omgevingsvergunning in Zuidas is voorzien van een advies van de Supervisors. Dit advies dient ter ondersteuning van de behandeling van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning in de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (COK) (voormalig CRK) van de Gemeente Amsterdam. De projectmanager van het deelgebied waar de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt, brengt uiterlijk 1 week voor het Supervisieoverleg een agendapunt in bij de secretaris en neemt de voor het deelgebied verantwoordelijke (interne) stedenbouwkundige, ontwerper openbare ruimte of kunstenaar mee naar het supervisieoverleg. De betrokken opdrachtgever en externe ontwerper(s) worden voor het supervisieoverleg uitgenodigd.

Het Supervisieoverleg Zuidas vindt één keer per twee weken plaats op dinsdagmiddag tussen 14.00 en 17.00 uur.

Fasen Supervisieprocedure Zuidas

Hierna volgt een beschrijving van elke ontwerpfase en een indicatie van de tijd die met elke fase gemoeid is.

Bouwenvelop

Bouwenveloppen worden getoetst in het supervisieoverleg. In de bouwenvelop wordt opgenomen dat cruciale details worden bewaakt tijdens de uitvoering van het project.

Architectenselectie

Voorafgaand aan de architectenselectie is het noodzakelijk dat de opdrachtgever zijn ambities vertaalt in een projectdefinitie. Deze projectdefinitie is een duidelijke, scherpe formulering van het beoogd cultureel en betekenisvol te ontwikkelen object. Dit is niet een programma van eisen maar de boodschap hoe het object zich maatschappelijk wenst te presenteren, hoe het object onder andere wenst deel te nemen aan de realisatie van de collectiviteit tussen de private en openbare ruimte in Zuidas. Een goede projectdefinitie is van belang voor de Supervisors om de opdrachtgevers te kunnen adviseren bij de architectenkeuze. Het is noodzakelijk goede architecten van zeer hoog niveau voor te stellen, die passen binnen de gezamenlijk geformuleerde ambitie. Dit voorkomt dat er in een later stadium van het ontwerpproces veel inspanning geleverd moet worden om de vereiste kwaliteit in het ontwerp te behouden. De projectdefinities en voorstellen worden in het Supervisieoverleg besproken en afgewogen. De Supervisors geven een advies over de keuze van een architect of ontwerper. Het is van belang dat de opdrachtgever dit advies meeweegt in zijn uiteindelijke keuze voor een architect of ontwerper.

Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris.

Toetsing tot advies: minimaal 2 weken

Schetsontwerp (SO)

Het SO kan worden voorgelegd aan de Supervisors in het Supervisieoverleg ter advisering. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris.

Toetsing tot advies: minimaal 2 weken

Voorlopig Ontwerp (VO)

Het VO wordt voorgelegd aan de Supervisors in het Supervisieoverleg ter advisering. Het advies dient te worden meegenomen in de uitwerking van het definitief ontwerp of er kan een gewijzigd voorlopig ontwerp worden opgesteld. Het door de Supervisors goedgekeurde VO wordt door de architect, op eigen initiatief, met de COK besproken.

Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris.

Toetsing tot advies: minimaal 2 weken

Definitief Ontwerp (DO)

Het DO wordt voorgelegd aan de Supervisors in het Supervisieoverleg ter advisering. Het advies dient te worden meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Het door de Supervisors goedgekeurde DO wordt de architect, op eigen initiatief, met de COK besproken. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris.

Toetsing tot advies: minimaal 2 weken

Aanvraag omgevingsvergunning

De stedenbouwkundige van het desbetreffende projectgebied toetst de bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) ingediende omgevingsvergunning en adviseert de Supervisors, waarop de Supervisors een finaal advies geven. De opdrachtgever dient hiertoe een overzicht aan te leveren aan de stedenbouwkundige van de in de aanvraag omgevingsvergunning verwerkte aanpassingen naar aanleiding van het DO advies van de Supervisors. Het advies van de Supervisors dient ten behoeve van de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning door de COK. Indien de COK dit wenst geeft de architect aan de COK een toelichting. De COK beslist of de aanvraag omgevingsvergunning voor wat betreft de welstandsaspecten akkoord is of moet worden aangehouden.

Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris.

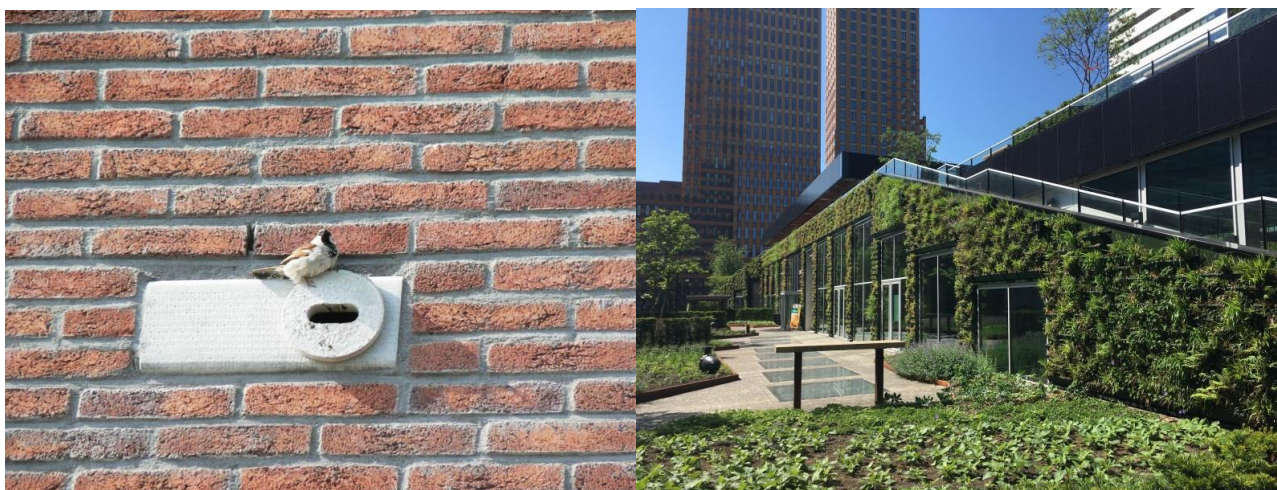
Toetsing tot advies: minimaal 2 weken

F Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen



Gemeente
Amsterdam

Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen



Ruimte & duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Geert Timmermans, Winnie de Jong, Angela van Nordennen
Januari 2024

Handboek Natuurinclusief ontwerpen en bouwen

Gebouwen bieden veel kansen om de biodiversiteit van Amsterdam te vergroten. Door relatief simpele en goedkope ingrepen toe te passen kunnen gebouwen een volwaardige plaats innemen in het stedelijk ecosysteem. Denk aan (geïntegreerde) nestplaatsen voor vogels of vleermuizen en groene daken en/of gevels. Natuurinclusief bouwen zorgt daarmee voor een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Ook de onbebouwde ruimte kan zodanig worden ingericht dat deze hieraan een bijdrage levert.

In het *Handboek natuurinclusief bouwen en ontwerpen* voor stedenbouwers, ontwerpers, architecten, landschapsarchitecten en ontwikkelaars staan maatregelen die kunnen worden toegepast voor het natuurinclusief ontwerpen van gebouwen, binnentuinen en van de openbare ruimte. Daarnaast zijn hier richtlijnen te vinden die toepasbaar zijn in de ontwerpfase van een gebouw en/of binnentuin.

Puntensysteem

Om ervoor te zorgen dat de natuur een volwaardige plaats krijgt bij de ontwikkeling van nieuwbouw is *een puntensysteem ontwikkeld wat is gekoppeld aan de in het handboek voorkomende maatregelen*. De totstandkoming van deze punten is gebaseerd op een aantal verschillende thema's die belangrijk zijn voor een toekomstbestendige, biodiverse, duurzame en kwalitatieve leefomgeving van mens en dier en is toepasbaar voor bebouwing en inrichting van de aan de bebouwing aangrenzende (groene) ruimte.

Criteria

De volgende aspecten zijn bepalend voor de hoeveelheid punten die behaald kunnen worden;

- Prijs per eenheid
- Bijdrage aan de biodiversiteit
- Bijdrage aan duurzaamheid
- CO₂ opslag
- Voorkomt hittestress
- Bijdrage waterberging
- Belevingswaarde

Voorwaarden te scoren punten

De te behalen punten zijn merendeels van toepassing voor bebouwing en voor een deel van toepassing voor de inrichting van de onbebouwde ruimte. Denk bijvoorbeeld aan binnentuinen en de margestroken.

1. Om in aanmerking te komen voor de tender dient een minimaal aantal punten te worden behaald. Dit betreft; 30 punten.

De ontwikkelaar, architect of bouwer kan uit Tabel 1 kiezen welke maatregelen worden toegepast. In Tabel 2 wordt door de ontwikkelaar, architect of bouwer overzichtelijk gemaakt hoeveel punten in totaal zijn behaald. De gekozen maatregelen dienen overzichtelijk en beknopt te worden toegelicht. Indien vanuit de bouwvelop van een ontwikkeling doelsoorten worden benoemd dan dienen deze te worden meegenomen in de verdere uitwerking. Een bovengrens van het aantal te behalen punten en maatregelen bestaat niet. Hoe meer hoe beter.

2. Voor de groen gerelateerde maatregelen (dak, gevel(tuin), groene ruimte) dient **een beheerplan** te worden meegeleverd.

In dit beheerplan dient duidelijk te worden hoe de ontwikkelaar, architect of bouwer de kwaliteit van de groene en natuurinclusieve maatregelen na oplevering op lange termijn gaat borgen. In de tenderfase betreft dit een visie. Na gunning dient het beheerplan in de VO- en DO fase verder te worden uitgewerkt en in lijn te liggen met de visie.

Tabel 1: Menukaart puntensysteem

Deze menukaart correspondeert met het handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen.

Voor meer informatie dienen partijen dit document als naslagwerk te gebruiken.

	DAK Bruikbaar dakoppervlakte wordt als volgt gedefinieerd: Dakoppervlakte zonder dakramen en installaties. Zonnepanelen worden <u>niet</u> beschouwd als installaties.	Minstens 40% van het bruikbare dakoppervlak	Minstens 60% van het bruikbare dakoppervlak
1.	GROEN DAK <ul style="list-style-type: none"> • Extensief dak (substraat van 4 – 7 cm) • Natuurdak (substraat van 20 – 40 cm) • Intensief dak (substraat van 80 – 120 cm) 	7 punten 15 punten 20 punten	10 punten 18 punten 25 punten
1a.	Gebruik $\geq$ 20 inheemse plant / struik / boomsoorten. Alleen van toepassing op natuurdak en intensief dak	5 extra punten	5 extra punten
2.	BRUIN DAK Gebruik van gebiedseigen grond en dood hout is hierbij een uitgangspunt	Minstens 50% van het bruikbare dakoppervlak	Minstens 70% van het bruikbare dakoppervlak
		6 punten	8 punten
3.	NATUURLIJK WATERDAK Een waterdak dat alleen bestaat uit retentiekratten voldoet niet. Gedacht moet worden aan een dakvijver, wat zowel een functie heeft voor het opvangen van regenwater en tevens een bijdrage levert aan de biodiversiteit.	20 punten	25 punten

	<u>GEVEL</u> Bruikbaar geveloppervlakte wordt als volgt gedefinieerd; Geveloppervlakte zonder puin, deuren, ramen en zonnepanelen. Inspiratie groene gevel: Klimplantengids 2022	Minstens 10% van het beschikbare gevelopp. Minimaal 4 meter hoog.	Minstens 25% van het beschikbare gevelopp. Minimaal 4 meter hoog.
4.	GROENE GEVEL <ul style="list-style-type: none"> Zelf hechtende klimplanten Klimplanten met steunconstructie Groene muur 	8 punten 10 punten 15 punten	12 punten 14 punten 20 punten
4a.	Bij groene muur; circulair/duurzaam gebruik van bewateringssysteem (= geen leidingwater)	5 extra punten	5 extra punten
5.	GEVELTUIN (op eigen grond)	Minstens 30% lengte gevel	Minstens 60% lengte gevel
		7 punten	14 punten
5a.	Gebruik ≥ 20 inheemse plant / struik / boomsoorten	5 extra punten	5 extra punten
6.	RAAMSLACHTOFFERS ; bij ramen vanaf de derde woonlaag. <ul style="list-style-type: none"> Ramen voorzien van glas met ingebakken uv-patroon, getint of niet-spiegelend glas Ramen in een hoek geplaatst (waardoor ze niet naar de omgeving reflecteren maar bijv. de grond) 	10 punten	

	<u>GEVELKASTEN</u> *				
	Per 100m2 bruikbaar en geschikt geveloppervlak. Aandachtspunt: 'minstens zes neststenen bij elkaar plaatsen' voor gierzwaluw en huismus	Gierzwaluw/ huismuskast	Kast voor overige vogelsoorten	Zomerkast vleermuis	
7a.	14 kasten, verdeeld over alle drie typen;	✓ (min. 6)	✓	✓	5 punten
7b.	10 kasten, verdeeld over minstens gierzwaluw / huismus + overige vogelsoorten	✓ (min. 6)	✓		3 punten
7c.	6 kasten, alleen huismus / gierzwaluw	✓			1 punt
* Dertig punten kunnen <u>niet</u> alleen met gevelkasten worden gehaald. Er is altijd een combinatie met andere punten.					
7d.	2 Winter of kraamkasten vleermuizen (meer kasten levert niet meer punten op)				5 punten

GROENE RUIMTE met alleen gebruik van inheemse planten			
		≥40 m ²	≥60 m ²
8.	NATUURSPEELPLAATS	12 punten	15 punten
9.	WADI Natuurlijk ingerichte waterafvoer door infiltratie (wadi) met gebruik van ≥ 20 inheemse plant/struik/boomsoorten	8 punten	12 punten
10.	NATUURLIJKE VIJVER	≥25 m ²	≥50 m ²
		12 punten	15 punten
11.	ZEEUWSE HAAG (als erfafscheiding) Samenstelling van minstens 3 van de volgende soorten; meidoorn/sleedoorn/egelantier/ veldesdoorn / hondsroos /wilde liguster	≥10 m1 (≥1.2 m hoog en ≥0.8 m breed)	≥20 m1 (≥1.2 m hoog en ≥0.8 m breed)
		4 punten	7 punten

12. BONUSPUNTEN

Voor innovatieve groene toepassing (bijvoorbeeld geïntegreerde balkonbakken of extra groene/ecologische inrichting van het maaiveld; denk bijvoorbeeld aan een bijenlint of inheemse bloemenweide). Bonuspunten worden in overleg met stadsecoloog bij toetsing aanbieding toegekend.

Variabel; tussen 5-25 punten (afhankelijk van kwaliteit van maatregel.)

Tabel 2: Checklist puntensysteem, totaal behaalde punten.

	BEHEERPLAN (Visie)	Verplicht
		Aantal punten
	DAK	
1.	Groen dak	
	• Extensief dak	
	• Natuurdak	
	• Intensief dak	
1a.	Inheemse beplanting op groen dak	
2.	Bruin dak	
3.	Water dak	
	GEVEL	
4.	Groene gevel	
4a.	Circulair / duurzaam bewateringstelsysteem	
5.	Geveltuin	
5a.	Inheemse beplanting geveltuin	
6.	Raamslachtoffers	
	GEVELKASTEN	
7a.	14 kasten verdeeld over alle typen	
7b.	10 kasten verdeeld over huismus + overige vogels	
7c.	6 kasten alleen voor huismus of gierzwaluw	
7d.	2 winter- / kraamverblijven voor vleermuizen	
	GROENE RUIMTE	
8.	Natuurspeelplaats	
9.	Wadi	
10.	Natuurlijke vijver	
11.	Haag	
12.	BONUSPUNTEN	
	Totaal:	

Op te leveren documenten per fase (basis)¹

Definitieve selectiefase tabel / SO	VO-fase	DO-fase
Tabel 2 (ingevuld)	Tabel 2 (ingevuld)	Tabel 2 (ingevuld)
Overzichtstekening met NIB maatregelen incl. beknopte toelichting op keuze maatregelen	Vlekkenplan met NIB maatregelen gekoppeld aan gekozen doelsoorten	Overzicht (tekening/kaart) van alle NIB voorzieningen, inclusief aantallen, type nest- en verblijfskasten en exacte positionering.
	Concept beplantingsplan • Incl. doorsneden met opbouw grondpakket	Bij geïntegreerde gevelkasten 2x detail 1:5 Beplantingsplan • Incl. doorsneden en details 1:5 van opbouw grondpakket
Visie op beheerplan • Doelstellingen	Concept beheerplan; • Hoofddlijnen type groen en ecologisch beheer • Omgang met droogte en piekbuien • Wijze van organiseren (welke partijen)	Definitief beheerplan • Kwaliteitsborging • Beschrijving van werkzaamheden • Frequentie, monitoring, • Beheerorganisatie + verantwoordelijkheden en taken
		Concept buitenverlichtingsplan

¹ In elke tender dient het projectteam een afweging te maken of er extra aandacht op specifieke onderdelen wordt gelegd.

G Aanleverlijst VO en DO

Toetsingsprocedure

In elke ontwerpfase (VO en DO) dienen de stukken in één digitaal pakket, inclusief overzichtelijke documentlijst verzonden te worden. Deze lijst en documenten moeten op eenzelfde manier genummerd worden, zoals in deze VO en DO productenlijst wordt aangegeven. Daarnaast dient er een overzicht aangeleverd te worden met de gemaakte aanpassingen t.o.v. de vorige ontwerpfase (inclusief aanpassingen aangegeven op tekeningen). Deze standaard eisenlijst VO en DO is leidend. Alle benoemde onderdelen van onderstaande lijst dienen ingediend te worden. Van deze standaard eisenlijst kan alleen onder bepaalde omstandigheden worden afgeweken als er gegronde redenen voor zijn. Deze afwijking dient te worden goedgekeurd door het projectteam Kenniskwartier en dient vóór indiening van de stukken te zijn afgesproken en afgestemd. Bij de VO- en DO-toets worden naast de eventuele afwijkingen van de toetskaders ook alle aanpassingen t.o.v. de vorige fase(n) opgenomen.

Proces toetsing

- Het projectteam Kenniskwartier van de gemeente Amsterdam houdt contact met partijen in de periode voordat het ontwerp wordt ingediend. Er worden gezamenlijke ateliers gehouden om het ontwerp en de voortgang te bespreken;
- De ontwikkelaar geeft ruim van tevoren (minimaal 8 weken) in het planteam aan wanneer zij van plan zijn om het ontwerp formeel in te dienen ter toetsing (zowel VO als DO);
- De planning dient met regelmaat te worden afgestemd zodat er voldoende capaciteit bij het projectteam Kenniskwartier van de gemeente Amsterdam is om de VO- en DO-toetsing uit te voeren;
- De ontwikkelaar en de planningsadviseur van de gemeente Amsterdam maken samen de definitieve planning voor de toetsing, met inachtneming van de capaciteit van het projectteam Kenniskwartier van de gemeente Amsterdam;
- Ontwikkelaar/ architect dient het ontwerp, conform afgesproken planning, formeel in bij het projectteam Kenniskwartier;
- De check op volledigheid (ontvankelijkheidstoets) start vanaf de datum van formele indiening bij het projectteam Kenniskwartier en neemt maximaal 1 week in beslag;
- Het projectteam Kenniskwartier van gemeente Amsterdam vraagt zo nodig een aanvulling op de stukken en legt in samenspraak met de ontwikkelaar de uiterlijke reactietermijn vast;
- Na bevestiging van de compleetheid van de stukken per brief, start de toetsingsperiode van 5 weken door het projectteam van de gemeente Amsterdam. Deze datum wordt per mail bevestigd;
- Onderdeel van de toetsing is een presentatie aan het projectteam Kenniskwartier van de gemeente Amsterdam. Er wordt een presentatie gegeven door de architect van het ontwerp en er is mogelijkheid tot stellen van vragen. Er wordt geen officiële reactie gegeven;
- Het ontwerp wordt door Partijen ter agendering aangeboden aan Supervisie Zuidas in de 6 weken toetstermijn;
- Partijen dienen de stukken aan te leveren voor het Supervisieoverleg via het projectteam Kenniskwartier. Dit gebeurt minimaal 2 weken voor het supervisieoverleg;
- De stedenbouwkundige informeert Supervisor in het vooroverleg van de betreffende vergadering waarin het ontwerp door Partijen aan de Supervisor wordt gepresenteerd;
- Als het ontwerp een positief advies heeft gekregen van de supervisor, wordt het ontwerp geagendeerd voor Commissie Omgevingskwaliteit (COK, voormalig welstand).

Vorm van toetsing

Er zijn verschillende opties voor de uitkomst van de toets:

VO-toets

1. *Niet akkoord:* aanpassen voordat VO goedgekeurd kan worden, ontwerp komt terug en wordt opnieuw beoordeeld;
2. *Niet akkoord, maar:* afspraak maken welke voorwaarden gelden, hoe en wanneer punt af te handelen. Ontwerp mag wel door naar volgende fase;
3. *Akkoord onder voorwaarde en/ of met aandachtspunten:* aanpassing, verwerking of nadere motivatie noodzakelijk in volgende ontwerpfase (DO);
4. *Akkoord.*

DO-toets

1. *Niet akkoord:* aanpassen voordat DO goedgekeurd kan worden, ontwerp komt terug en wordt opnieuw beoordeeld;
2. *Akkoord.*

Lijst benodigde stukken

Voorlopig Ontwerp (VO)

Alle toetsingscriteria uit de bouwenvelop dienen op eenvoudige wijze getoetst te kunnen worden. Ten behoeve van de VO-toets dient de initiatiefnemer één document aan te leveren met daarin een heldere toelichting van het plan. Het betreft verbeeldingen met uitleg over de stedelijke inpassing, ontwerpuitgangspunten, functie-indeling, keuzes en facilitering van mobiliteit, materialisatie en architectuur, groen en ecologie, duurzaamheid, e.d. Alle aangeleverde tekeningen dienen op RD-coördinaten, zonder tekeningverdraaiing te worden aangeleverd. Dit betreft de volgende stukken:

1. Programma

- 1.1. Overzicht van het programma, per functie uitgesplitst, zowel in aantal vierkante meters BVO als GO. In een schematische weergave van de plattegronden moet inzichtelijk worden gemaakt waar de cijfers op gebaseerd zijn. De metrages in zowel plattegrond als tabel aanleveren;
- 1.2. Auto- fiets- en scooterparkeren (inclusief bezoekersparkeren en evt. mindervalideplekken), in vierkante meters BVO, GO en aantallen, inclusief elektrische laadplekken, weergeven zowel op plattegrond als in een tabel.

2. Toelichting op programma en ontwerp

- 2.1. Toelichting voorlopig ontwerp: ontwerpkeuzes en visie achter het ontwerp van het bouwplan (gebouw en programma, inclusief invulling onbebouwde delen van het perceel);
- 2.2. Een lijst met aanpassingen n.a.v. het ingediende schetsontwerp (SO), supervisie- en COK-overleggen (en eventueel aanpassing op publiekrechtelijke onderdelen, zoals het omgevingsplan). Indien nummering tekeningen, afmetingen, etc. zijn gewijzigd, aangeven wat de wijziging is;
- 2.3. Toelichting op verwerking van eerder gemaakte opmerkingen vanuit de gemeente Amsterdam (inclusief supervisie en evt. COK) en verantwoording afwijkingen t.o.v. oorspronkelijke plan/ SO-ontwerp.

3. Ontwerptekeningen

- 3.1. (Meest recente) Presentatie supervisie;
- 3.2. Stedenbouwkundige situatie bestaand en nieuw. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.3. Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen en inpassing in de omgeving, inclusief erfgronden, openbaar-privé-semi openbaar, bebouwing, entrees (parkeergarage/ fietsenstalling), peilmaten en NAP-hoogtematen. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.4. Artist impressies van alle zijden van het bouwplan en inpassing van omgeving en meest belangrijke details;
- 3.5. Axonometrie van de plint (opengewerkt, inclusief aansluiting op omliggend maaiveld);
- 3.6. Plattegronden bouwblok (inclusief kelderverdieping(en), begane grond en dak(en)), plus selectie meest voorkomende verdiepingen boven de begane grond (inclusief afmetingen en maatvoering), schaal 1:100. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.7. Gevelaanzichten vanuit alle windrichtingen (met extra aandacht voor de begane grond en aansluiting op de openbare ruimte en gebouwgebonden natuurinclusieve maatregelen), schaal 1:100. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.8. Meerdere lengte- en dwarsdoorsneden van het gebouw, inclusief ondergrondse constructies zoals de kelder, aansluiting op maaiveld/ openbare ruimte, met bouwvlaklijnen, erfgronden en hoogtematen (bouwhoogte, peilmaten en NAP). Inclusief details als opbouw van de gevels en daken i.r.t. groen en blauw, substraatdikte, energie/ technische voorzieningen, gevelwasinstallatie(s), schaal 1:100. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.9. Tekeningen maaiveldontwerp op eigen terrein met peilmaten en NAP-hoogtematen, inclusief aansluiting op de openbare ruimte, schaal 1:500/ 1:200. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.10. Profielen maaiveldontwerp en groene gevel- en/of dakontwerp, inclusief de aansluiting openbare ruimte, schaal 1:500/ 1:200, aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.11. Belangrijkste principedetails van gebouw- en maaiveldontwerp, relevante gevel- en dakfragmenten en constructie-elementen;
- 3.12. Principes ontsluiting en mobiliteit, inclusief rijcurvesimulaties voor inpandige ontsluiting in de parkeergarage (waaronder: auto/ fiets/ scooter/ voetganger/ parkeren/ laden en lossen/ (tech-

nisch)onderhoud en beheer/ glasbewassing/ nood- en hulpdiensten, inclusief indicatie opstelp-
lekken / afval);

3.13. 3D model. Aanleveren als SketchUp-bestand;

3.14. Werkmaquette, schaal 1:1000.

4. Onderbouwingen (incl. toelichting en tekeningen)

- 4.1. Concept materiaal- en kleurenstaat, inclusief indicatie afwerkingsniveaus gevels (zowel bouw-
werken als maaiveldinrichting op eigen terrein en (groen)daken). Specifiek voor bouwwerk-
en: alle zichtbare bouw-, constructieve- en gevelelementen. Dit houdt ook in: elementen die
prominent in het gevelbeeld aanwezig zijn, zoals de afwerking van kolommen, onderzijde van
de overkragingen, etc.;
- 4.2. Concept groenplan, inclusief beplantingsvoorstel, voorzien van plantsoorten en variëteits-
namen, voor zowel de bouwwerken als het maaiveldontwerp en (groen)daken;
- 4.3. Inrichting van de (groene) daken. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 4.4. Natuurinclusieve en ecologische maatregelen op gebouw- en maaiveldniveau, inclusief
aantallen en locaties aan/ op het gebouw/ maaiveld. Weergeven zowel op plattegronden,
geveltekeningen als in NIB-tabel, inclusief toelichting op gekozen natuurinclusieve maatregelen
en welke bijdrage deze leveren aan het versterken van de biodiversiteit. Tekeningen aanlever-
en als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 4.5. Concept groenbeheerplan op gebouw, maaiveld en daken/ overig groen. Specifiek: hoe wordt
het groen/ beplanting beheerd? Welke beheergroepen zijn er? Hoe wordt het groen bewaterd,
hoe vaak wordt er gesnoeid, etc.;
- 4.6. Concept ontwerp en onderbouwing (schematische weergave) van de parkeergarage en bijbe-
horende gronddekking, inclusief de uitgangspunten voor de constructieve berekening;
- 4.7. Concept ontwerp en onderbouwing maatregelen waterhuishouding klimaatadaptatie:
 - 4.7.1. Memo/ notitie met daarin het oppervlak van het bouwwerk, de totale wateropgave,
uitwerking van de maatregel(en) (type, afmetingen), uitwerking voor de hemelwater-
afvoer en een algemene onderbouwing van het systeem. Het geheel dient ook te zijn
uitgewerkt in een concept ontwerptekening. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand
(.dgn / .dwg);
 - 4.7.2. Grondwaterhuishouding: te nemen maatregelen zodat er wordt voldaan aan de eisen
van de grondwaterneutrale kelderbouw.
- 4.8. Tekening (indicatief) van alle technische ruimtes in de bouwwerken, huisaansluitingen,
nutsvoorzieningen, kabels en leidingen en nieuwe WKO-locaties (hierover is afstemming met
kabel- en leidingbeheerders noodzakelijk). Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn /
.dwg);
- 4.9. Tekening (indicatief) van alle installaties op het dak (schoorstenen, collectoren, hemelwateraf-
voer, glaswasinstallaties, liftopbouw, etc.). Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 4.10. Concept gevelwasplan;
- 4.11. Concept tekeningen afvalinzameling in aantal containers, in m² BVO/ GO en op plattegrond;
- 4.12. Duurzaamheid conform de eisen zoals opgenomen in de bouwvelop. Hierbij uitgewerkt:
 - 4.12.1. Energie: indicatieve BENG-berekening die voldoet aan de gestelde eisen;
 - 4.12.2. Keuze voor warmte- en energievoorzieningssysteem;
 - 4.12.3. Zonnepanelen: hoeveelheid en legplan op dak(en);
 - 4.12.4. Duurzame mobiliteit: keuze wel/ geen duurzaam mobiliteitsconcept;
 - 4.12.5. Circulair bouwen: keuze voor maatregelen circulair bouwen, inclusief indicatie;
 - 4.12.6. Milieu Prestatie Gebouwen-berekening (norm maximaal 0,8);
- 4.13. Bouw en veiligheid:
 - 4.13.1. Concept BLVC-Plan, inclusief een omgevingsanalyse, concept fasering van de bouw,
veiligheidsmaatregelen i.r.t. de bouwveiligheids- en hijszones en een communicati-
estrategie. De eisen uit het BLVC-kader die van toepassing zijn worden expliciet be-
noemd;
 - 4.13.2. Concepttekening van de bouwplaatsinrichting, inclusief de toegangen tot de bouwpl-
aats, positie van de bouwkeet, torenkranen, bouwwegen en opslag voor materialen.
Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
 - 4.13.3. Voorstel uitvoeringsmethodiek. Het moet aantoonbaar zijn dat er geen hulpconstruc-
ties buiten de kavel nodig zijn;

- 4.13.4. Werkwijze bouwrijpmaken;
- 4.13.5. Voorstel uitvoeringswijze i.r.t. bouwactiviteiten in de omgeving, met name in de fasen waarbij de bouwveiligheids- of hijszone (al dan niet tijdelijk) het bouwterrein overschrijdt. Bijv. tijdens hei- en hijswerkzaamheden.
- 4.14. Voorstel voor het aanpassen van kabels en leidingen t.g.v. ontwikkeling;
- 4.15. Planning/ update planning.

5. Onderzoeken/ adviezen

- 5.1. Tussentijdse adviezen (Zuidas, supervisie, COK, eventuele overige adviesbureaus);
- 5.2. Windhinderonderzoek, inclusief resultaat windtunneltest of computermodellering;
- 5.3. Bezonningsonderzoek;
- 5.4. Geluidsonderzoek;
- 5.5. Overige relevante onderzoeken.

Definitief Ontwerp (DO)

Alle toetsingscriteria uit de bouwvelop dienen op eenvoudige wijze getoetst te kunnen worden. Ten behoeve van de DO-toets dient de initiatiefnemer één document aan te leveren met daarin een heldere toelichting van het plan (in eenzelfde nummering als hieronder wordt toegelicht/ gebruikt). Het betreft verbeeldingen met uitleg over de stedelijke inpassing, ontwerpuitgangspunten, functie-indeling, keuzes en facilitering met betrekking tot mobiliteit, materialisatie en architectuur, groen en ecologie, duurzaamheid, e.d. In de DO-fase wordt er expliciet ook een bouwveiligheidsplan gevraagd. Alle aangeleverde tekeningen dienen op RD-coördinaten (zonder verdraaiingen) te worden aangeleverd. Dit betreft de volgende stukken:

1. Programma

- 1.1. Overzicht van het programma, per functie uitgesplitst zowel in aantal vierkante meters BVO als GO. In een schematische weergave van de plattegronden moet inzichtelijk worden gemaakt waar de cijfers op gebaseerd zijn. De metrages in zowel plattegrond als tabel aanleveren;
- 1.2. Auto- fiets- en scooterparkeren (inclusief bezoekersparkeren en evt. mindervalideplekken), in vierkante meters BVO, GO en aantallen, inclusief elektrische laadplekken, weergeven zowel op plattegrond als in een tabel.

2. Toelichting op programma en ontwerp

- 2.1. Toelichting definitief ontwerp: (additionele)ontwerpkeuzes t.o.v. het VO, en visie achter het ontwerp van het bouwplan (gebouw en programma, inclusief invulling onbebouwde delen van het perceel);
- 2.2. Een lijst met aanpassingen n.a.v. de gemeentelijke VO-toets, supervisie- en COK-overleggen (en eventueel aanpassing op publiekrechtelijke onderdelen, zoals het omgevingsplan). Indien nummering tekeningen, afmetingen, etc. zijn gewijzigd, aangeven wat de wijziging is;
- 2.3. Toelichting op verwerking van eerder gemaakte opmerkingen vanuit de gemeente Amsterdam (inclusief supervisie en COK) en eventueel verantwoording afwijkingen t.o.v. oorspronkelijke indiening en/ of VO-ontwerp (en de onder punt 2.2 benoemde lijst met aanpassingen).

3. Ontwerptekeningen

- 3.1. Meest recente presentatie supervisie;
- 3.2. Stedenbouwkundige situatie bestaand en nieuw. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.3. Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen en inpassing in de omgeving, inclusief erfgronden, openbaar-privé-semi openbaar, bebouwing, entrees (parkeergarage/ fietsenstalling), met peilmaten en NAP-hoogtematen. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.4. Constructietekening fundering t.b.v. check bouwen binnen gestelde rooilijnen. Groutankers en/ of poeren en/ of andere uitstekende delen buiten de kavelgrens/ gestelde rooilijnen zijn niet toegestaan. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.5. Artist impressies van alle zijden van het bouwplan en inpassing van omgeving en meest belangrijke details;
- 3.6. Axonometrie van de plint (opengewerkt, inclusief aansluiting op omliggend maaiveld);

- 3.7. Plattegronden bouwblok (inclusief kelderverdieping(en), begane grond en dak(en)), plus alle verdiepingen boven de begane grond (inclusief afmetingen en maatvoeringen), schaal 1:100. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.8. Gevelaanzichten vanuit alle windrichtingen (met extra aandacht voor de begane grond en gebouwgebonden natuurinclusieve maatregelen, zoals geïntegreerde nestkasten), schaal 1:100, aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.9. Meerdere lengte- en dwarsdoorsneden van het gebouw, inclusief ondergrondse constructies zoals kelder, aansluiting op maaiveld/ openbare ruimte, met bouwvlaklijnen, erfgrenzen en hoogtematen (bouwhoogte, peilmaten en NAP-hoogten). Inclusief details als opbouw van de gevels en daken i.r.t. groen en blauw, straatdikte, energie- en technische voorzieningen, gevelwasinstallatie(s), schaal 1:100. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.10. Tekeningen maaiveldontwerp op eigen terrein met peilmaten en NAP-hoogtematen, inclusief aansluiting op de openbare ruimte, schaal 1:500/ 1:200. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 3.11. Belangrijkste principedetails van gebouw- en maaiveldontwerp, relevante gevel- en dakfragmenten en constructie-elementen;
- 3.12. Principes ontsluiting en mobiliteit, inclusief rijcurvesimulaties voor in pandige ontsluiting in de parkeergarage (waaronder: auto/ fiets/ scooter/ voetganger/ parkeren/ laden en lossen/ (technisch)onderhoud en beheer/ nood- en hulpdiensten/ afval);
- 3.13. 3D model. Aanleveren als SketchUp-bestand;
- 3.14. Werkmaquette, schaal 1:500.

4. **Onderbouwingen (incl. toelichting en evt. tekeningen)**

- 4.1. Materiaal- en kleurenstaat, inclusief afwerkniveaus gevels (zowel bouwwerken als maaiveldinrichting op eigen terrein en (groen)daken). Specifiek voor bouwwerken: alle zichtbare bouw-, constructieve- en gevelelementen. Dit houdt ook in: elementen die prominent in het gevelbeeld aanwezig zijn, zoals de afwerking van kolommen, onderzijde van de overkragingen, etc.;
- 4.2. Definitief groenplan, inclusief beplantingsvoorstel, voorzien van plantsoorten en variëteitsnamen, voor zowel bouwwerk als het maaiveldontwerp en (groen)daken;
- 4.3. Definitieve inrichting van de (groene) daken. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 4.4. Natuurinclusieve en ecologische maatregelen op gebouw- en maaiveldniveau, inclusief definitieve aantallen en locaties aan/ op het gebouw/ maaiveld. Weergegeven op zowel plattegronden, geveltekeningen als in de NIB-tabel, inclusief toelichting op definitieve keuze van natuurinclusieve maatregelen en welke bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de biodiversiteit. Tekeningen aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 4.5. Beheerplan groen op gebouw, maaiveld en daken/ overig groen. Specifiek: hoe wordt het groen/ beplanting beheerd? Welke beheergroepen zijn er? Hoe wordt het groen bewaterd, hoe vaak wordt er gesnoeid, etc.;
- 4.6. Ontwerp en onderbouwing van de parkeergarage en bijbehorende gronddekking, inclusief de constructieve berekening;
- 4.7. Ontwerp en onderbouwing maatregelen waterhuishouding conform klimaatadaptatie:
 - 4.7.1. Memo of notitie met daarin het oppervlak van het bouwwerk, de totale wateropgave, uitwerking van de maatregel(en) (type, afmetingen), uitwerking voor de hemelwaterafvoer en een algemene onderbouwing van het systeem. Het geheel dient ook te zijn uitgewerkt in een concept ontwerp-tekening;
 - 4.7.2. Grondwaterhuishouding: te nemen maatregelen zodat er wordt voldaan aan de eisen van de grondwaterneutrale kelderbouw.
- 4.8. Tekeningen van alle technische ruimtes in de bouwwerken, huisaansluitingen, nutsvoorzieningen, kabels en leidingen en mogelijk nieuwe WKO-locaties (hierover is overeenstemming met kabel- en leidingbeheerders noodzakelijk). De peilmaat van de doorvoeren is conform de aansluitingseisen van de nutspartijen. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 4.9. Teken(en) van alle installaties op het dak (schoorstenen, collectoren, hemelwaterafvoer, glazenwasinstallatie, liftopbouw, etc.). Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 4.10. Gevelwasplan, inclusief impact en genomen maatregelen van gevelbewassing indien dit in het openbaar terrein plaatsvindt. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);

- 4.11. Tekening (in pandige) afvalinzameling in aantal containers, in m² BVO/ GO en op plattegrond. Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 4.12. Ontwerp ondergrondse infra (wenstracés, aansluitingen, afwatering, riolering, fundering bruggen). Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
- 4.13. Verlichtingsplan op het perceel;
- 4.14. Duurzaamheid conform de eisen zoals opgenomen in de bouwenvelop. Hierbij uitgewerkt:
 - 4.14.1. Energie: BENG-berekening die voldoet aan de gestelde eisen;
 - 4.14.2. Keuze voor warmte- en energievoorzieningssysteem;
 - 4.14.3. Zonnepanelen: hoeveelheid en legplan op dak(en);
 - 4.14.4. Duurzame mobiliteit: mobiliteitsconcept;
 - 4.14.5. Circulair bouwen: keuze voor maatregelen circulair bouwen;
 - 4.14.6. Milieu Prestatie Gebouwen-berekening (norm maximaal 0,8);
 - 4.14.7. Materialenpaspoort/ grondstoffenpaspoort.
- 4.15. Bouw en veiligheid:
 - 4.15.1. BLVC-Plan, met minimaal opgenomen:
 - 4.15.1.1. BLVC-Plan, inclusief een omgevingsanalyse, fasering van de bouw, veiligheidsmaatregelen i.r.t. de bouwveiligheids- en hijszones en een communicatiestrategie. De eisen uit het BLVC-kader die van toepassing zijn worden expliciet benoemd.
 - 4.15.1.2. Tekening van de bouwplaatsinrichting, incl. positie van de kranen, bouwkeet, bouwwegen en opslag voor materialen. Tekening aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg);
 - 4.15.1.3. Faseringsboekje;
 - 4.15.1.4. Hinderplanning;
 - 4.15.1.5. Communicatieplan;
 - 4.15.1.6. Plan en routing bouwlogistiek;
 - 4.15.1.7. Veiligheids- en gezondheidsplan (VenG-plan).
 - 4.15.2. Tekening van de maximaal beschikbare ruimte tijdens de bouw;
 - 4.15.3. Uitvoeringsmethodiek;
 - 4.15.4. Werkwijze bouwrijpmaken;
- 4.16. Voorstel voor het aanpassen van kabels en leidingen t.g.v. ontwikkeling;
- 4.17. Planning/ update planning.

5. Onderzoeken

- 5.1. Supervisie advies;
- 5.2. COK advies;
- 5.3. Update windhinderonderzoek, inclusief resultaat windtunneltest of computermodellering en inclusief te nemen maatregelen;
- 5.4. Update bezonningsonderzoek, inclusief te nemen maatregelen;
- 5.5. Trillingsonderzoek, inclusief te nemen maatregelen;
- 5.6. Update geluidsonderzoek;
- 5.7. Overige noodzakelijke onderzoeken.

H Lijst van verwijzingen

- Pagina 7: Duurzaam ontwikkelen | <https://www.amsterdam.nl/leefomgeving/vastgoedprofessionals/duurzaam-ontwikkelen/>
- Pagina 7: Visie Zuidas (2016) | <https://openresearch.amsterdam.nl/page/74910/visie-zuidas-2016>
- Pagina 11: Welstandsnota Zuidas (2011) | https://zuidas.nl/wp-content/uploads/2026/09/20111200_Welstandsnota-Zuidas-2011.pdf
- Pagina 11: Welstandsnota Amsterdam *De schoonheid van Amsterdam* (2016) | <https://cok.amsterdam.nl/wp-content/uploads/2026/08/260138-Welstandsnota-DSvA-WT-WCAG.pdf>
- Pagina 16: Houtbouwpact: <https://www.houtbouwpact.nl/>
- Pagina 25: Handboek Groen (2024): [https://hior.amsterdam.nl/documenten/Puccini%20Handboek%20Groen%20\(2024\).pdf](https://hior.amsterdam.nl/documenten/Puccini%20Handboek%20Groen%20(2024).pdf)
- Pagina 25: Toolbox natuurinclusief ontwerpen Amsterdam: <https://openresearch.amsterdam.nl/page/121271/toolbox-natuurinclusief-ontwerpen-amsterdam>
- Pagina 26: Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) | https://openresearch.amsterdam/image/2021/9/22/nota_parkeernormen_fiets_en_scooter.pdf
- Pagina 27: Nota Parkeernormen Auto (2017)| <https://openresearch.amsterdam.nl/page/57806/nota-parkeernormen-auto>
- Pagina 29: Circulair gebouwde omgeving Het nieuwe normaal | <https://www.hetnieuwenormaal.nl/>
- Pagina 29: Regels voor hemelwaterberging bij bouwwerken uit het Omgevingsplan gemeente Amsterdam Paragraaf 4.4.2 (voorheen Hemelwaterverordening) | <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696291/3>
- Pagina 29: Inspiratiedocument voor Klimaatadaptief Bouwen | <https://openresearch.amsterdam.nl/page/123585/inspiratie-voor-klimaatadaptief-bouwen-in-17-maatregel>
- Pagina 34: Coördinatiestelsel Werken in de openbare ruimte (WIOR) | [https://www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/werken-in-de-openbare-ruimte-\(wior\)/](https://www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/werken-in-de-openbare-ruimte-(wior)/)



Gemeente
Amsterdam

