Gemeente Amsterdam

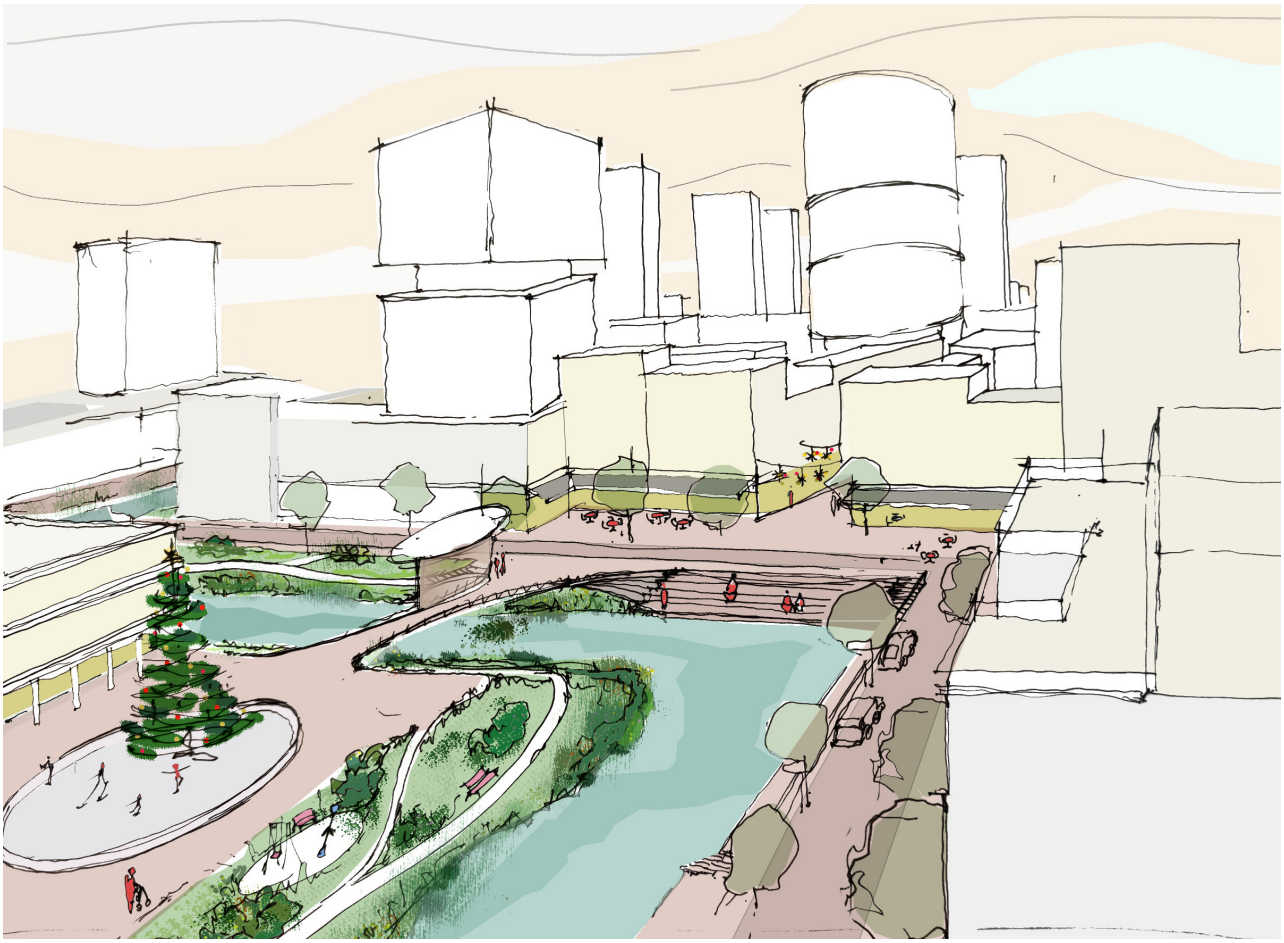
CONCEPT
16 april 2026



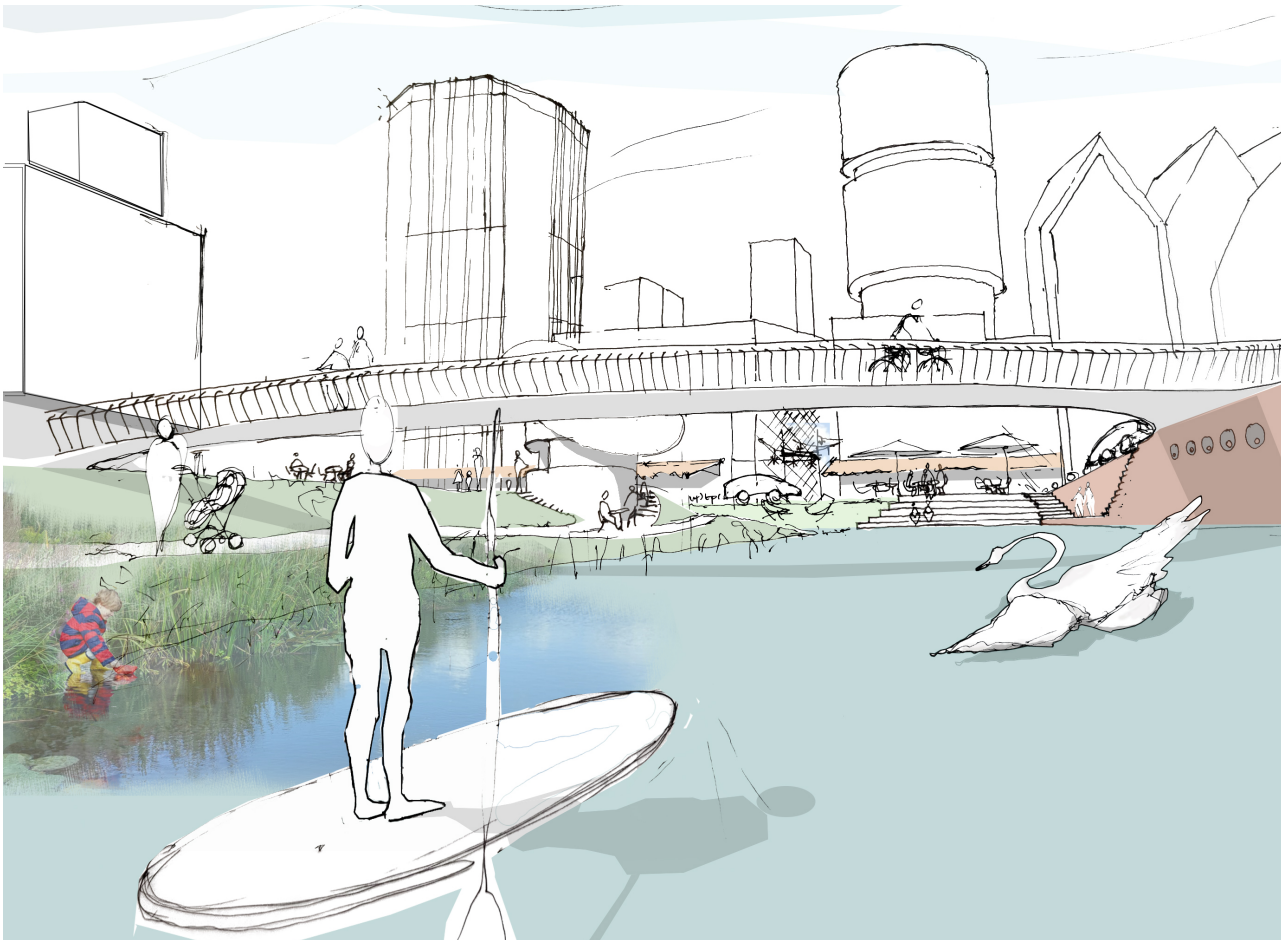
Stedenbouwkundig Kader

Baaibuurt West

paragraaf Stedenbouwkundig Plan in de Investeringsnota



Sfeerimpressie buurtplein



Sfeerimpressie groenblauw lint

Inleiding

Dit document beschrijft de belangrijkste uitgangspunten en eisen voor de ontwikkeling van Baaibuurt West. Het Stedenbouwkundig Kader is een samenvatting van het Stedenbouwkundig Plan (SP, zie bijlage I). Dit plan geeft een gedetailleerd voorbeeld van hoe het gebied kan worden ingericht. Het Stedenbouwkundig Kader (SK) bevat de kernelementen en harde eisen voor de ontwikkeling van de buurt, regels voor de inrichting en interne organisatie van de buurt en een samenvatting van de visie en ambities voor de buurt en de directe omgeving.
Het is belangrijk om de kernelementen en harde eisen in het SK in samenhang met het SP te lezen. Alleen zo kunnen ze goed worden geïnterpreteerd en toegepast in een ontwerp.
Voor zowel het SK als het SP is een uitgebreid participatietraject uitgevoerd. Seperaat is gewerkt aan een ontwikkelstrategie, welke samen met (onder andere) het SK onderdeel uitmaakt van het Investeringsbesluit voor Baaibuurt West.

Ambities voor Baaibuurt West

De door B&W vastgestelde Projectnota Baaibuurt West (2024) bevat ambities die in het SP zijn aangescherpt, onder andere geïnspireerd door de geschiedenis en toekomst van de plek. Belangrijke thema's zijn ruimte voor kunstenaars en makers, een inclusieve woon-werkwijk met aandacht voor samenleven en sociale cohesie, en ruimte voor grote bomen. Deze ambities worden samengevat onder het begrip 'eigenzinnigheid'. Een uitgebreider beschrijving van de ambities staat in het Stedenbouwkundig Plan, hieronder volgen ze ook kort.

Baaibuurt West als schakel op het eiland
Baaibuurt West ligt op Zeeburgereiland tussen Sluisbuurt en Baaibuurt Oost. De buurt vormt een verbinding tussen de dichtbebouwde noordkant en de minder dichtbebouwde oostkant, met visuele, programmatische en ruimtelijke aansluiting op de omliggende gebieden.

Inclusieve en toekomstbestendige woon-werkbuurt
Baaibuurt West wordt ontwikkeld als een inclusieve, levendige en toekomstbestendige woon-werkbuurt. De buurt richt zich op een mix van bewoners, zoals gezinnen, ouderen, starters, studenten en creatieven. Er is aandacht voor betaalbare woningen, experimentele woonconcepten en werkruimtes, zoals atelierwoningen en broedplaatsen.
De buurt stimuleert ontmoeting en verbondenheid door een gevarieerd aanbod van woningen, voorzieningen, openbare ruimtes en creatieve werkplekken. Openbare ruimtes, zoals pleinen, parken en buurtpassages, worden klimaatbestendig ingericht voor ontmoeting, spelen en sporten. Creatieve makers en ondernemers krijgen een belangrijke rol, met zichtbare werkplaatsen die bijdragen aan een levendig straatbeeld.

Het doel is een sociaal en economisch sterke buurt waar bewoners zich langdurig willen vestigen, door hoge woonkwaliteit en verschillende woninggroottes passend bij de doelgroepen. Hierdoor wordt doorstroming mogelijk. De mix van stedelijke voorzieningen, dagelijkse behoeften en een aantrekkelijke leefomgeving draagt hier aan bij. In een buurt met een hoge dichtheid ambiëren we een openbare ruimte die de sociale cohesie bevordert, eenzaamheid tegen gaat en bijdraagt aan een thuisgevoel en sociale veiligheid. In de openbare ruimte kan ook expressie van kunst en cultuur terugkomen. Om in de openbare ruimte zo veel mogelijk ruimte te geven aan vrije invulling door bewoners als ook groen op het maaiveld en aan bomen gaan wij in een vroeg stadium in het proces integraal en interdisciplinair ontwerpen met boven- en ondergrond. Hiervoor gebruiken wij de IOOR als ontwerpmethode.

Een fiets- en wandelgerichte buurt
In een verdichte stad is slim ruimtegebruik essentieel. Een gezonde leefomgeving vereist voldoende groen, veiligheid en uitno-



Kaart algemene ruimtelijke principes en samenhang

digende plekken voor spelen en bewegen. Nabijheid van voorzieningen en duurzame mobiliteit, zoals fietsen en wandelen, zijn belangrijk voor een schonere en gezondere manier van verplaatsen.

Een robuust groenblauw netwerk met een stedelijke hoogwaardige openbare ruimte
De openbare ruimte in Baaibuurt West is stedelijk en groen met hoogwaardige en goed verbonden groengebieden, zoals het Baaipark en een park in het noorden. Het groen wordt evenwichtig verdeeld en draagt bij aan een robuuste groenstructuur op Zeeburgereiland. Er komen zoveel mogelijk bomen terug in de buurt. Het nieuwe watersysteem wordt stedelijk en robuuster, met betere verbindingen naar omliggende gebieden.
Het stedenbouwkundig concept draait om een groenblauw lint dat groengebieden en waterstructuren verbindt. Dit lint meandert door de buurt en combineert groen, water, recreatie en langzaam verkeer. Groene oevers, straten en bouwblokken worden fijnmazig verbonden. Bruggen en compacte inrichting van de openbare ruimte geven prioriteit aan fietsers en voetgangers. De buurt krijgt een eigen karakter door een slimme organisatie van straten en plekken.

Een klimaatbestendige en duurzame buurt
De gemeente Amsterdam maakt Baaibuurt West klimaatbestendig en duurzaam door aandacht te besteden aan overstroming, wateroverlast, hitte, droogte en groen van goede kwaliteit. Passieve ontwerpprincipes worden toegepast, zoals natuurlijke zonwering, opvang van regenwater en strategisch geplaatste groene verblijfsplekken.

De ontwikkeling richt zich op het verminderen van CO_2-uitstoot, circulair bouwen en het beperken van milieu-impact. Het Nieuwe Normaal (HNN) biedt hierbij een kader voor circulaire strategieën, met focus op materiaalgebonden CO_2-uitstoot en Paris Proof-indicatoren. De Quick Carbon Indicator (QCI) helpt bij het beoordelen van materiaalimpact, installaties en energiegebruik.
De duurzaamheidsopgave is gebaseerd op vier thema's: circulaire gebouwde omgeving, duurzame energie, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie. Innovatie en maatwerk worden gestimuleerd binnen duidelijke kaders.

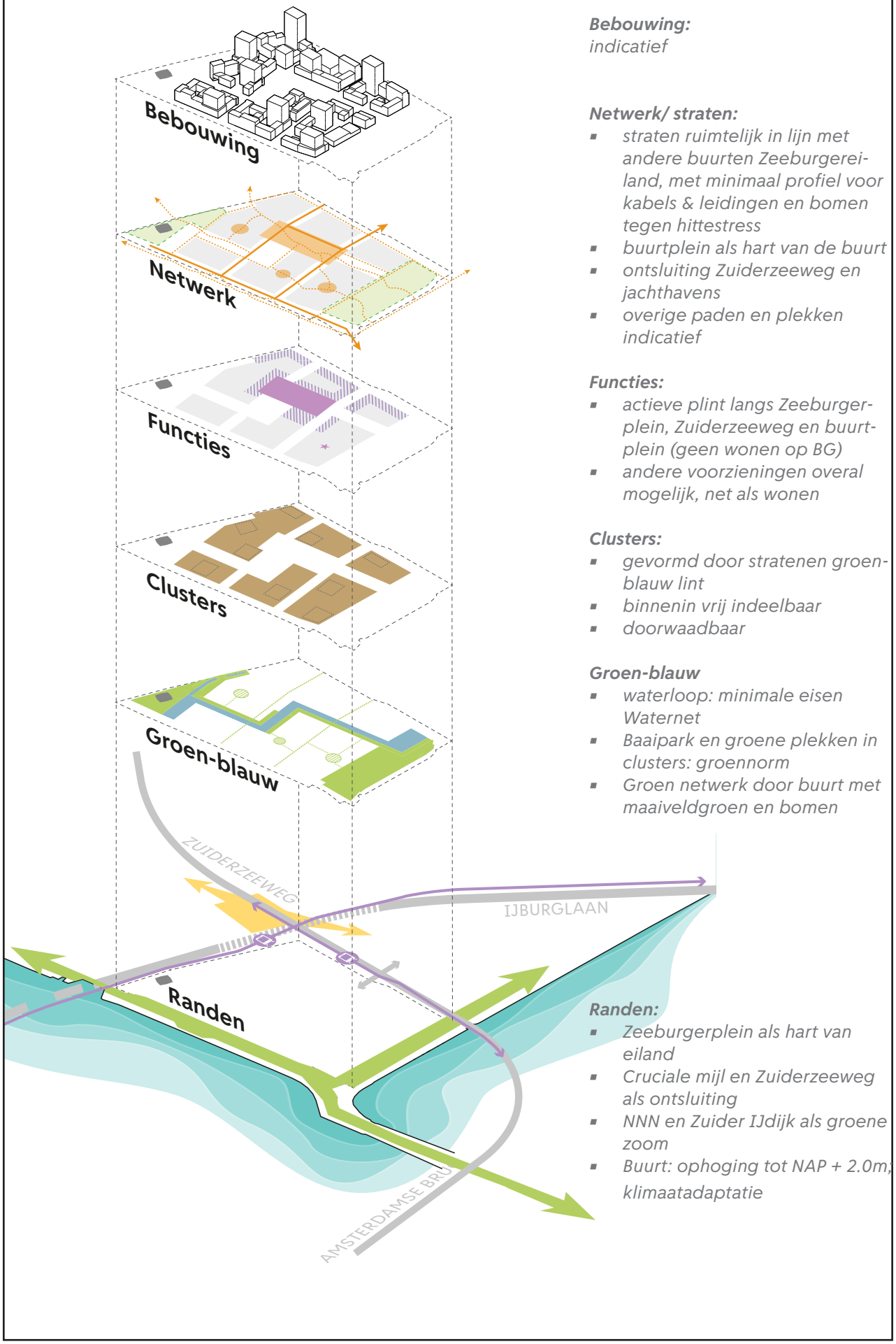
Ruimte voor eigenzinnigheid en experiment
De Omgevingsvisie 2050 benadrukt samenwerking tussen gemeente en samenleving, met ruimte voor experimenten en een open houding. Baaibuurt West vertaalt dit met eigenzinnigheid. In Baaibuurt West wordt de eigenzinnige identiteit behouden en versterkt door hybride woon -en werkvormen en voorzieningen. Dit draagt bij aan betaalbare woon- en werkruimtes en sluit aan bij de behoeften van de Zeeburgereiland en de stad. Het stedenbouwkundig kader kent regels maar is daarbinnen flexibel en biedt ruimte voor experimenten, zoals woon -en werkcoöperatieven en tijdelijke initiatieven. Baaibuurt West wordt een innovatieve buurt waar leren, maken en bouwen samenkomen.

Ruimtelijk kader

In Baaibuurt West wordt in hoge dichtheid gebouwd om ruimtegebrek en woningvraag binnen de ring aan te pakken. De plankaart biedt flexibele richtlijnen, zoals water met groene oevers, straten, bouwhoogtes en plekken voor winkels en werkplekken.

Ruimtelijke structuur
- Groen-blauwe verbindingen: een netwerk van groene oevers, straten en (grote) bomen op strategische plekken verbindt de buurt ecologisch en visueel.
- Straten en clusters: de clusters vormende straten. Oost-west georiënteerde straten verbinden de buurt met omliggende wijken en vormen de basis voor infrastructuur.

Functies en plekken
- Buurtplein: centraal gelegen met een gracht en ruimte voor stedelijke functies.



Bebouwing:
indicatief

Netwerk/ straten:
- *straten ruimtelijk in lijn met andere buurten Zeeburgereiland, met minimaal profiel voor kabels & leidingen en bomen tegen hittestress*
- *buurtplein als hart van de buurt*
- *ontsluiting Zuiderzeeweg en jachthavens*
- *overige paden en plekken indicatief*

Functies:
- *actieve plint langs Zeeburgerplein, Zuiderzeeweg en buurtplein (geen wonen op BG)*
- *andere voorzieningen overal mogelijk, net als wonen*

Clusters:
- *gevormd door stratenen groen-blauw lint*
- *binnenin vrij indeelbaar*
- *doorwaadbaar*

Groen-blauw
- *waterloop: minimale eisen Waternet*
- *Baaipark en groene plekken in clusters: groennorm*
- *Groen netwerk door buurt met maaiveldgroen en bomen*

Randen:
- *Zeeburgerplein als hart van eiland*
- *Cruciale mijl en Zuiderzeeweg als ontsluiting*
- *NNN en Zuider IJdijk als groene zoom*
- *Buurt: ophoging tot NAP + 2.0m; klimaatadaptatie*

Kaartlagen

- Baaipark: groen wijkpark in het zuiden.
- Zeeburgerplein: plein met hoogstedelijke functies, autovrij en met OV-haltes.
- Piet Heinpark-zuid: ruimte voor initiatieven.

Mobiliteit
autoluw met lage parkeernorm. Auto's zijn te gast en doorgaand verkeer gebruikt de zuidelijke straat en dijk. Langzaam verkeer heeft prioriteit via straten, paden en passages.

Bebouwing
De straten en het buurtplein vormen de clusters. Dit zijn autovrije bouwvelden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Binnenhoven bieden ruimte voor groen, sport en spel.

Stedenbouwkundig kader: regels

Bouwhoogtes:
De gevel reikt tot maximaal 20 meter hoogte, behalve:
- Aan de waterloop, daar is de bouw hoogte maximaal 15 meter
- Aan de Zuiderzeeweg en het Zeeburgerplein, hier is de bouwhoogte maximaal 30 meter
- Torens tussen 30 meter en 70 meter.

Op de bouwhoogtekaart op p8 zijn de bouwhoogtes zichtbaar.

Regels clusters:
- Variatie in hoogte voor lichtinval en zichtlijnen. Gebouwen zijn onderdeel van een ensemble
- Openingen voor doorwaadbaarheid, zichtlijnen en lichtinval
- De clusters kennen openbare doorgangen (buurtpassages) waarvan de locatie nader te bepalen is. Deze hebben wel een minimale oppervlakte voor een sport-, spel- en/of groenvoorziening, zoals beschreven in paragraaf 3.3 van het SP (het laatste in het geval van cluster 2 en 5, zoals beschreven in paragraaf 3.3 van het SP, zie ook het schetsontwerp openbare ruimte op p 11)
- Naar het groenblauwe lint kent de bebouwing ook (een) opening(en), zodat de kwaliteiten van water en groen verder het cluster in worden getrokken. (cluster 2 en 5)
- Uitkragende delen ten behoeve van buitenruimtes en erkers zijn toegestaan tot 0,5 meter boven de openbare ruimte vanaf de derde bouwlaag. In afwijking daarvan is het ook mogelijk om aan de buitenranden van de buurt balkons vanaf de derde bouwlaag tot 2 meter boven de openbare ruimte te realiseren. Het gaat dan om zuidzijde van cluster 4 en 5, de westzijde van clusters 1, 5 en 6 en de en de noordzijde van cluster 1, plus het deel van de noordzijde van cluster 1 en 2 dat grenst aan het Piet Heinpark-zuid.
- Ingangen van parkeergarages zijn op voldoende afstand (10 meter) geplaatst vanaf de hoekpunten van clusters, de waterloop, plantsoenen en onderling.
- Technische ruimtes (voor onder andere de OAT), serviceruimtes en (fiets)parkeergarages zijn integrale onderdelen van bouwvolumes.
- Woningen en voorzieningen op de begane grond mogen maximaal 0,5 meter boven maaiveld worden gerealiseerd.

Rooilijnen
Rooilijnen zorgen voor continue straatwanden. In delen van de straten is de rooilijn gecombineerd met een margestrook om de overgang tussen openbaar en privé te verzachten. Aan de noord- en oostrand van de buurt biedt de rooilijn ook bescherming tegen wind- en geluidshinder. Regels:
- Rondom de pleinen en langs de Zuiderzeeweg geldt een rooilijn van minimaal 12 meter hoogte
- In de straten is sprake van een rooilijn van minimaal 9 meter hoogte achter een margestrook van 1,5 meter diep.

Regels plinten:
- Aan de straat overal minimaal bruto 3,5 meter hoog
- Hier aansluitend op een groene margestrook van 1,5 meter diepte

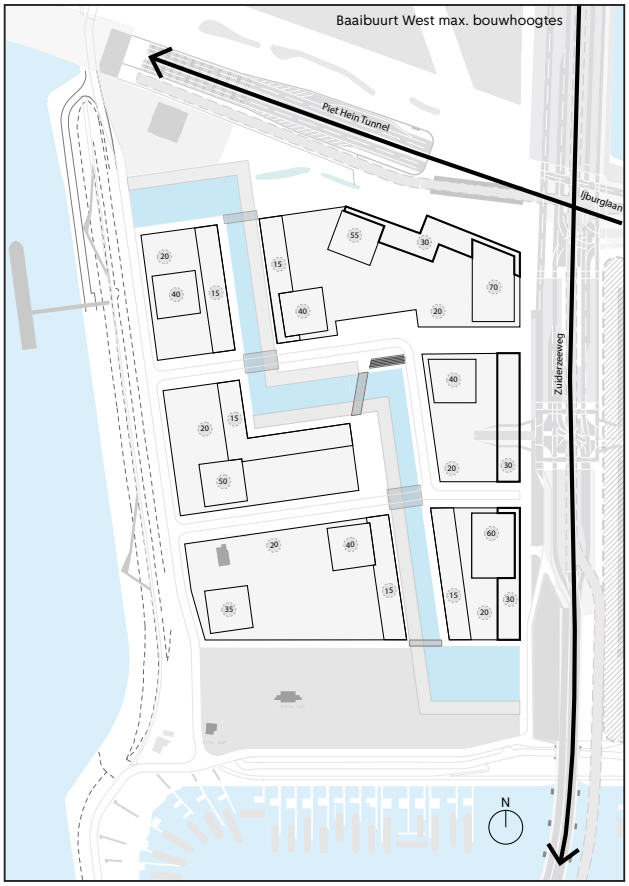


Kaart stedenbouwkundig kader

- Rondom de pleinen en langs de Zuiderzeeweg is dit 4 meter, daarnaast de mogelijkheid voor een dubbelhoge plint.
- Levendig, transparant en zo veel mogelijk vrij van technische ruimtes
- De eventuele plaatsing van een entree van een autoparkeergarage of balkons is afhankelijk van de positie van bomen.

Regels torens:

- Torens liggen tenminste 3 meter terug ten opzichte van de straatgevel, mede tegen windhinder
- Torens hebben elk hun eigen hoogte en een maximum oppervlak van 600 m2 BVO
- De toren wordt binnen het zoekgebied gerealiseerd. Een afwijking tot 5 meter van het zoekgebied is mogelijk.
- Voor overige regels voor torens zie het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024 (zie: https://openresearch.amsterdam/nl/page/110615/hoogbouwbeleid-2024---juli-2024)



Schema Bouwhoogtes

Waterberging

In Baaibuurt West wordt gebouwd met een hoge dichtheid. Dit stelt specifieke eisen aan de kavels en gebouwen op het gebied van klimaatadaptatie. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de kavels is dat deze 'waterneutraal' zijn.
Parkeergarages moeten voldoen aan de eisen voor grondwaterneutrale kelders. Zie voor de eisen ten aanzien van waterberging en kelders het provinciale en gemeentelijke beleid en/of het omgevingsplan Amsterdam.

Groen op de kavel

Ten behoeve van klimaatadaptatie, biodiversiteit en het creëren van een 'vijfde gevel' gelden daarnaast de volgende regels voor groen op de kavel:

- Minimaal 40 procent van de kavel moet bestaan uit intensief groen.
- Minimaal 30 procent van het dakoppervlak (of gevels) moet worden voorzien van intensief groen (dit groen mag worden meegerekend bij het groen op de kavel).
- Intensief groen heeft een minimale substraatdikte van 10 cm. Maar de ambitie is om een hoogwaardiger groen dak van tenminste 45 cm dikte te realiseren.

Zie voor een definitie van hoogwaardig groen en voor een nadere toelichting op de stedenbouwkundige principes paragraaf 3.4 Bebouwing van het SP.

Programma

Het plan speelt in op de groeiende woningnood in Amsterdam en biedt ruimte voor 1.500-1.750 woningen, gelijk verdeeld over sociale huur, middenhuur en vrije sector huur.

Daarnaast is 16,7 tot 36% van de ruimte bestemd voor werkplekken en voorzieningen (zie tabel op p10). Deze zijn overal mogelijk, terwijl aan het buurtplein, de Zuiderzeeg en het Zeeburgerplein de begane grond is gereserveerd voor niet-woonfuncties (zie kaart S.K. op p8).

BAAIBUURT WEST

9-4-2026

Programma Baaibuurt West

minimum totaal programma 184.640 m2 bvo

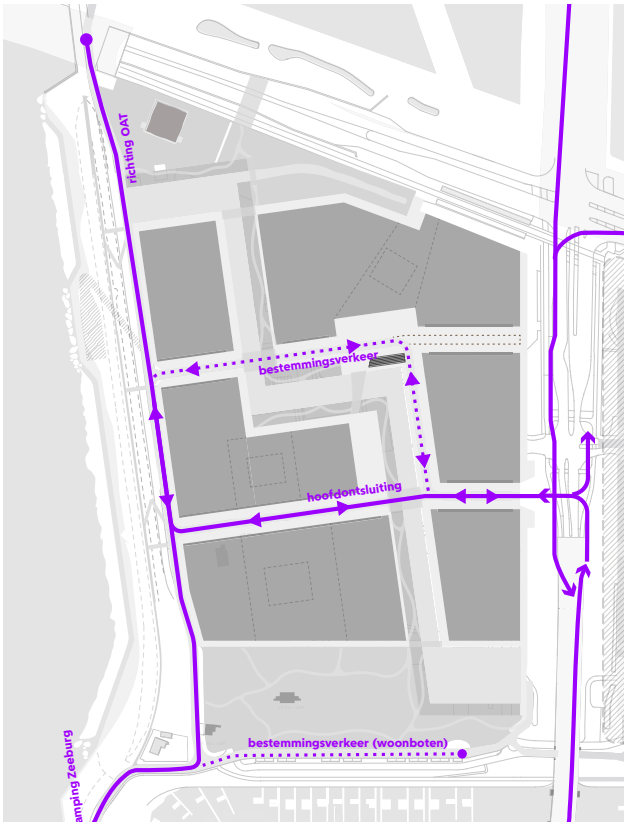
Woonprogramma

	min	max
Woningen:	1.500	1.750
Bvo	143.990	
		%
sociale huur		1/3
middensegment		1/3
vrije sector		1/3

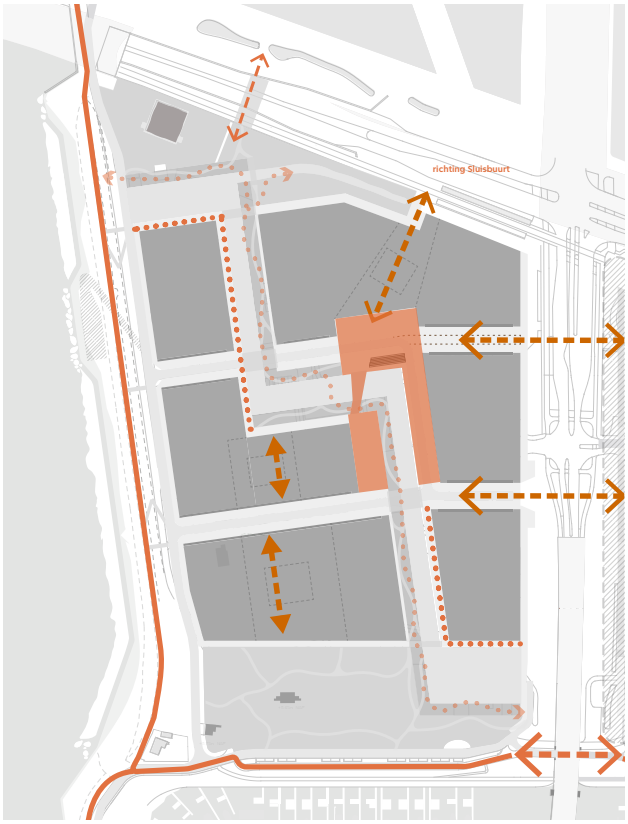
Niet-woonprogramma

	min	max	
% van totaal opp BVO	16,5%	36%	
waarvan			
Maatschappelijk			
Integraal Kind Centrum (IKC)	3.600	3.600	m2 bvo
Jeugd-/zorg-/basisvoorzieningen	1.350	1.600	m2 bvo
Kunst & cultuur	1.000	1.250	m2 bvo
Horeca en Detailhandel			
Horeca	1.200	1.500	m2 bvo
Detailhandel	1.200	1.500	m2 bvo
Overige			
Werkplekken & dienstverlening, Ateliers & werkplaatsen, semi-maatschappelijke functies	18.050	41.975	m2 bvo
Parkeerhub	-	7.000	m2 bvo
Bijzondere functie	3.200	7.200	m2 bvo
Woonzorg voorziening	-	10.000	m2 bvo

Programmatabel



Schema autoverkeer

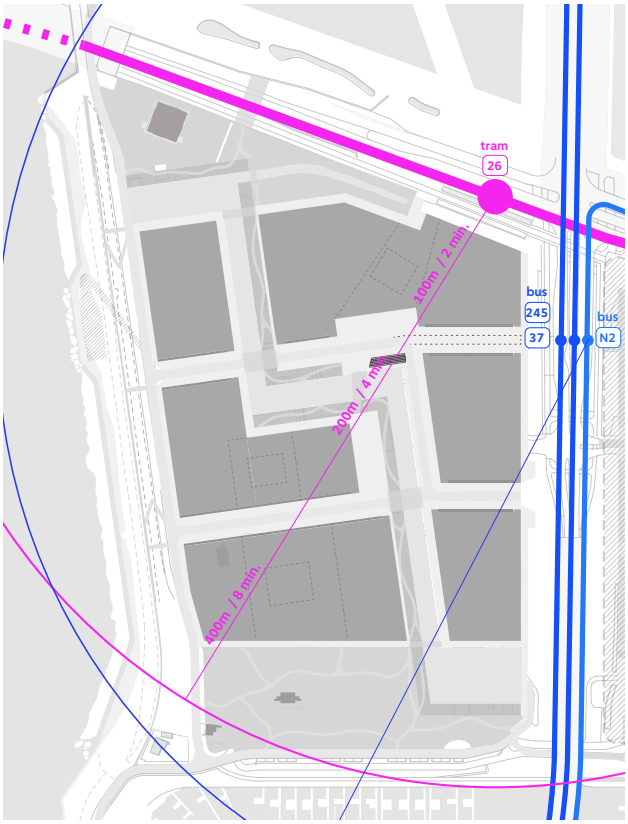


Schema voetgangers

De buurt behoudt haar creatieve en informele karakter en biedt ruimte voor experimenten, zoals innovatieve woonvormen en co-creatie met bewoners. Zie voor een nadere toelichting op de stedenbouwkundige principes paragraaf *3.3 Programma* van het Stedenbouwkundig Plan

Parkeren auto
Het aantal parkeerplaatsen is conform het Mobiliteitsplan IJburg-Zeeburgereiland en (op dit moment gemiddeld 0,3 parkeerplek per woning plus bezoekersparkeren 0,1 parkeerplek per woning) en de Nota Parkeernormen Auto Amsterdam.

Fiets**parkeren**
Fietsparkeren voor woningen op eigen terrein, conform de gemeentelijke normen. Fietsparkeren voor bezoekers krijgt een plek in de openbare ruimte.
Zie voor een nadere toelichting op mobiliteit paragraaf *3.6 Bereikbaarheid en parkeren* van het SP.



Schema OV

Overige regels

Beeldkwaliteit
Voor de noordoostrand aan het Zeeburgerplein en Zuiderzeeweg, het buurtplein en de torens gelden beeldkwaliteitsregels, om een zekere samenhang in de buurt te borgen en de buurt te doen behoren bij de rest van het eiland. Zie paragraaf *3.8 Beeldkwaliteit* in het SP.

Duurzaamheid
De gemeente kiest hierbij voor het principe ‘gewoon goed’: door slimmer uit te vragen, met bandbreedtes en ontwerpvrijheid binnen duidelijke kaders, ontstaat ruimte voor innovatie en maatwerk. Tegelijk wordt een heldere kwalitatieve ondergrens bewaakt. De duurzaamheidsopgave is opgebouwd uit vier samenhangende thema’s:

- Circulaire gebouwde omgeving: Het Nieuwe Normaal (HNN): We sturen op het verminderen van CO_2-uitstoot met bewuste keuzes in materiaalgebruik, te kijken naar productie en transport, en door circulair en modulair te bouwen. Binnen HNN wordt in ieder geval een gerichte focus gelegd op Paris Proof-indicatoren, met specifieke aandacht voor de materiaalgebonden CO_2-uitstoot
- Duurzame energie en warmte
- Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit; zie paragraaf *3.5 Openbare ruimte* van het SP.
- Klimaatadaptatie
- Verder gelden de volgende regels:
  - Nieuwbouw voldoet minimaal aan de BENG-eisen, met de ambitie om energieneutraal te ontwikkelen
  - Nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd en geschikt voor lage-temperatuurverwarming
  - De openbare ruimte wordt ingeicht volgens het principe ‘duurzaam tenzij’.

Zie voor een nadere toelichting op duurzaamheid paragraaf *3.7 Duurzame en toekomstbestendige buurt* van het SP

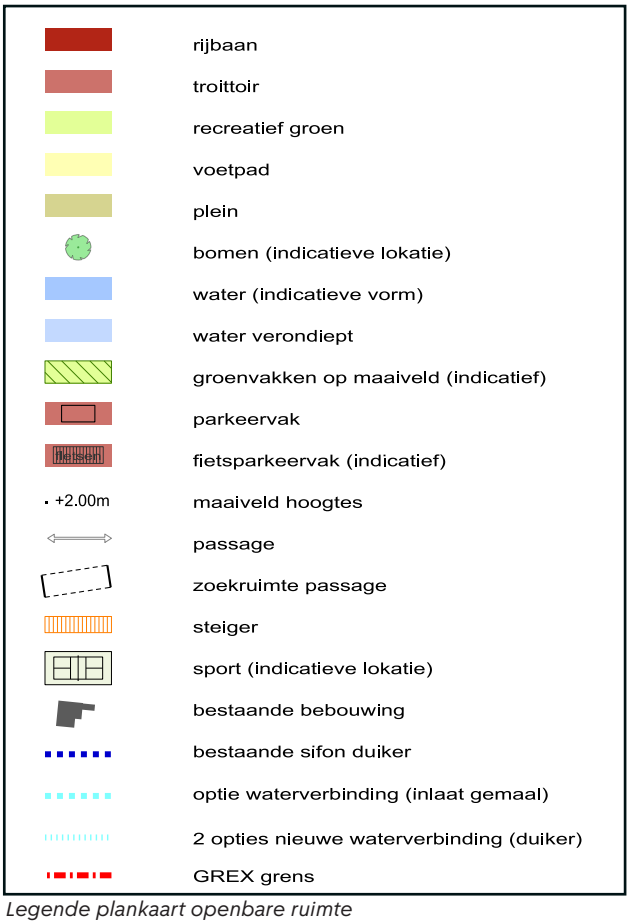


Plankaart openbare ruimte (SO)

Overige omgevingsaspecten
Voor de zonering van bepaalde (gevoelige functies) en maatregelen die aan gebouwen moeten worden genomen t.a.v. de aspecten geluid, omgevingsveiligheid, luchtkwaliteit, trillingen en windhinder wordt verwezen naar paragraaf *4.6 Milieu en uitvoeringsaspecten* van het Stedenbouwkundig Plan.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in Baaibuurt West is opgebouwd als een samenhangend en robuust groen-blauw netwerk met een compact stratensysteem. De inrichting is vooral gericht op het faciliteren van meerdere functies, waaronder verblijf, ontmoeting, langzaam verkeer, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
Door straten in de boven -en ondergrond compact en efficient te organiseren ontstaat veel ruimte en flexibiliteit in de groene en informele zones én voor participatie en mede-eigenaarschap.



Legende plankaart openbare ruimte

Toelichting plankaart openbare ruimte
Baaibuurt West en Oost kennen één toegangsweg voor autoverkeer via het kruispunt Zuiderzeeweg. Deze weg vormt dan ook de as tussen de Baaibuurten en is onderdeel van de compacte ontsluiting van de buurten.

- Buurtplein in het hart van de buurt met verschillende zones hoog en laag en afwijkende materialisering
- Water met minimaal 50% groene natuurvriendelijke oevers en verbinding Sluisbuurt, Baaibuurt Oost en eventueel het Amsterdam Rijnkanaal
- Recreatie langs het water middels steigers, watertrappen en gedeeltelijk lage kades
- Groen:
  - groene oever met NVO langs waterloop (talud minimaal 1:4) en meanderend pad; mogelijk verbindingen onder de bruggen
  - noordelijk park met mogelijke verbinding Sluisbuurt over Piet Hein-tunnel
  - het Baaipark (gemiddeld 70 meter breed) met verbinding naar Baaibuurt Oost
  - 250 tot 300 bomen (vooral van 1de grootte) in het groen en straten; aanplant diverse soorten en maten.
  - een compact georganiseerde ondergrond en (zo goed als) geen bezoekersparkeren op straat biedt ruimte voor veel groen op maaiveld. Dit komt zowel de ecologie als ook leefbaarheid in het gebied ten goede.
- Openbare buurtpassages van minimale oppervlakte als aangeven op Plankaart O.R. (pagina 12, locaties indicatief).

Maaiveldhoogtes en ondergrond

- Maaiveldhoogte straten met kabels en leidingen circa 2,0m +NAP
- Aansluiting met omgeving (Zeeburgerplein, Zuiderzeeweg, Zuider IJdijk) op bestaande hoogtes middels hellingen (maximaal 4%)
- Hoogte Baaipark tussen 1,0 en 2,0m +NAP.

Sporten en Spelen

- 6 x 150 m2 spelplek (maximaal 100 meter loopafstand van woningen)
- 2 x 1.000 m2 spelveld (maximaal 400 meter loopafstand van woningen); dubbelgebruik met school wenselijk 800m2 sport/ spel.
- Georganiseerde sport ca 900m2

Civiele constructies

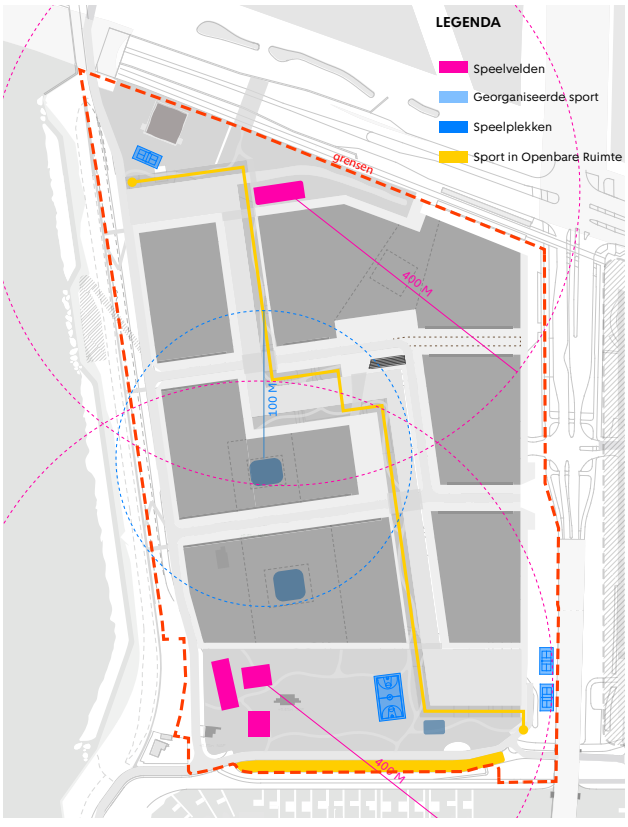
- Baaibuurt West kent verkeersbruggen, langzaamverkeersbruggen en kades. Het water ligt 2,4m lager t.o.v. het maaiveld (waterpeil -0,4m NAP t.o.v. maaiveld +2,0 NAP), daarom wordt op verschillende plekken contact gezocht middels steigers, watertrappen en lage kades. Voor de civiele constructies wordt een Beeldkwaliteitsplan opgesteld en een Programma van Eisen (PvE) met uitgangspunten voor kades en oevers.

Warmteplan en afvalsysteem

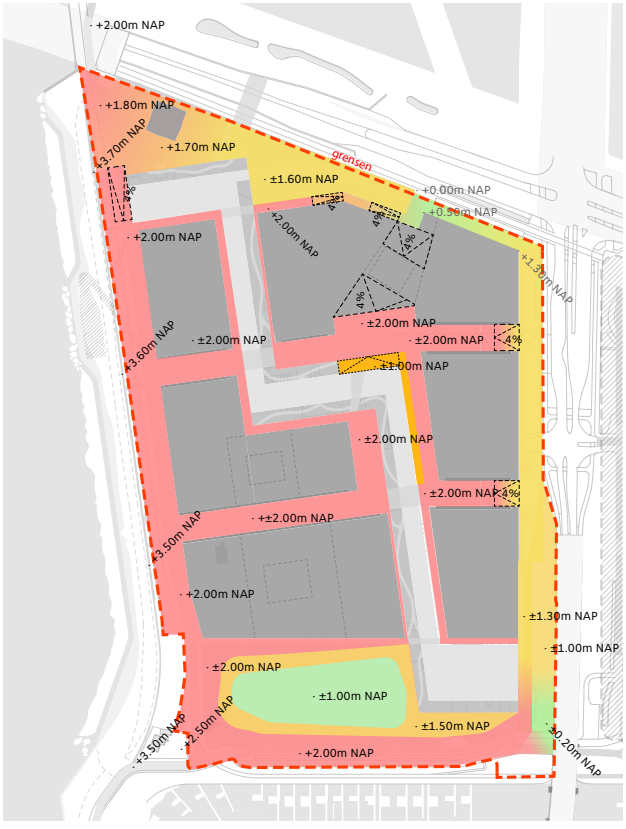
- Verkenning van verschillende scenario's Warmte-koudeopslag (WKO) ook i.r.t. ruimtegebruik in ondergrond; zie paragraaf *3.7 Duurzame en toekomstbestendige buurt* en *bijlage 2* van het SP.
- Ondergronds Afvaltransportsysteem (OAT) vermindert vuilniswagens en bespaart ruimte op het maaiveld. Verkenning toepassing OAT met aansluiting OAT terminal (ruimtereservering reeds aanwezig), zie bijlage 2 van het SP.

Zie voor een nadere toelichting op openbare ruimte paragraaf *3.5 Openbare ruimte* van het stedenbouwkundig plan.

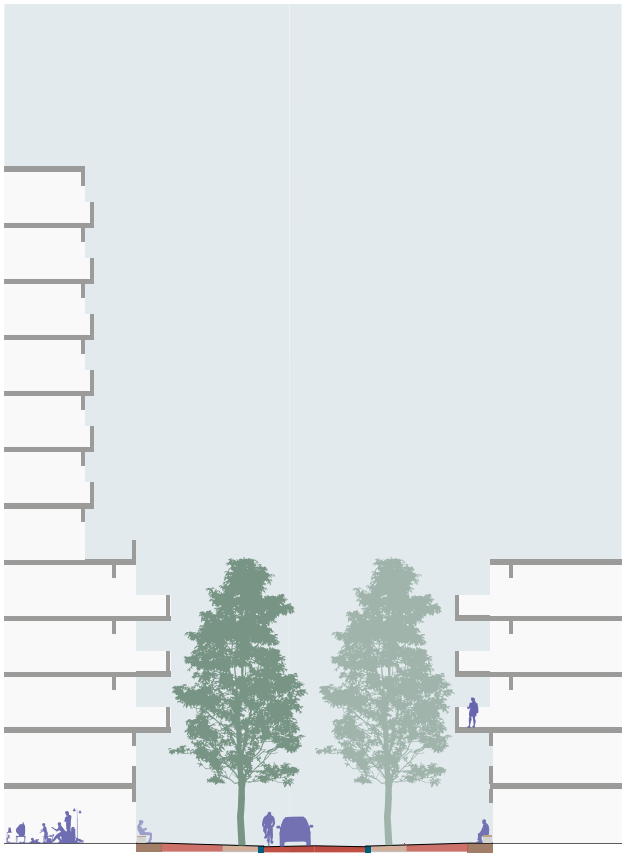
Het Plan openbare ruimte wordt na Schetsontwerp (SO) verder uitgewerkt in een Voorlopig (VO) en Definitief Ontwerp (DO) volgens het Handboek Puccini Rood en Groen. In het VO worden bijvoorbeeld de zones voor Kabels en leidingen (K&l) in de ondergrond verder uitgewerkt en vastgelegd in samenwerking met het Ingenieurbureau (IB). Hierbij werken wij met de Integrale Ontwerpmethode Openbare ruimte (IOOR).
Ook wordt seperaat gewerkt aan een strategie voor de tijdelijkheid.



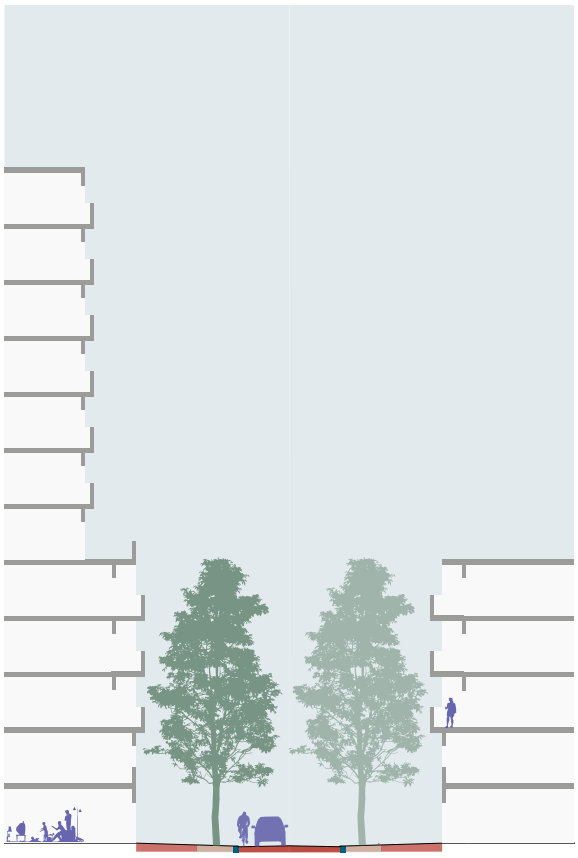
Schema sport en spel



Schema maaiveldhoogtes



Profiel straat met margestrook en plint van minimaal 3,5 meter hoog



Profiel straat zonder margestrook en plint van minimaal 3,5 meter hoog



Doorsnede groenblauw lint



Doorsnede buurtplein met hoge voorzieningenplint van minimaal 4 meter

Gemeente
Amsterdam

