



Gemeente
Amsterdam

Kavelpaspoort

Sportpark Drieburg

27-01-2026

Inhoudsopgave

1	Kavelinformatie	3
1.1	Doel van het kavelpaspoort	3
1.2	Ligging	3
1.3	Type ontwikkeling	3
1.4	Omgevingsplan	3
1.5	Vergunningen	3
1.6	Kavelgrootte	3
1.7	Minimale bebouwing	3
1.8	Maaiveld en oplevering	4
1.9	Bodem	4
2	Ruimtelijke en architectonisch	5
2.1	Richtlijnen	5
2.2	Ambities	7
3	Programma	10
3.1	Richtlijnen	10
3.2	Ambities	10
4	Inrichting en beheer kavel	11
5	Duurzaamheid	12
5.1	Richtlijnen	12
5.2	Ambities	12
6	Leefbaarheid	13
6.1	Richtlijnen	13



1 Kavelinformatie

1.1 Doel van het kavelpaspoort

In dit kavelpaspoort staan de eisen en richtlijnen beschreven waar de beoogde exploitant aan moet voldoen voor zijn toekomstig ontwikkelproces binnen dit kavel. Het kavelpaspoort dient ook om het VO en DO privaatrechtelijk te toetsen.

1.2 Ligging

Sportpark Drieburg ligt tussen de Gooiseweg, Weespertrekvaart en Amsteldorp in en is als gemeentelijk sportpark aangelegd in 1943. De kavel (voormalig korfballocatie) bevindt zich midden op het sportpark aan de Drie Burgpad 7 tussen 2 voetbalverenigingen (De Meer en DVVA).

1.3 Type ontwikkeling

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een partij die op Sportpark Drieburg ter plaatse van de voormalig korfballocatie (Drie Burgpad 7 te Amsterdam) een nieuwe sportfunctie kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren voor een periode van 25 jaar. Hiermee wil de gemeente zorgen voor sportintensivering op Sportpark Drieburg. De bebouwing ondersteunt de sportfunctie.

1.4 Omgevingsplan

Het omgevingsplan 'Amsteldorp, Julianapark, De Wetbuurt, Drieburg' bevat specifieke voorschriften met betrekking tot de voormalige korfballocatie. Dit kavel is primair bestemd voor sportvoorzieningen, ondersteunende horeca en sportevenementen. Binnen de vastgestelde bouwvoorschriften is bebouwing toegestaan binnen het specifiek aangewezen bouwvlak, maximaal 14,5 x 24 meter, zie bijlage A kaartmaten en coördinaten. De maximale bouwhoogte is 6 meter.

1.5 Vergunningen

De inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning en eventueel andere benodigde vergunningen en/of publiekrechtelijke toestemmingen.

1.6 Kavelgrootte

Het totale kaveloppervlak is ongeveer 3915 m², maten zie bijlage A.

1.7 Minimale bebouwing

De kavel dient minimaal voor 2500 m² bebouwd te worden met sportvelden.

Foto's van toegang tot de kavel vanaf Drie Burgpad.



1.8 Maaiveld en oplevering

De kavel zal bouwrijp worden opgeleverd. Gehandhaafd blijven de elektrakasten, het bestaand hekwerk, veld verlichting/lichtmasten, (voet)pad, de OV-verlichting op het pad en de slagboom. Deze onderdelen zijn in beheer en eigendom van de directie Sport en Bos van de gemeente Amsterdam. Het voetpad (zie naastgelegen foto's – geel gearceerd) van 1.5 meter breedte verbindt de velden en behoort niet tot de kavel maar tot het sportpark en dient toegankelijk te blijven voor de bezoekers op het sportpark. Sport en Bos van de gemeente is tevens verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van dit pad. De elektrakasten op de kavel dienen vrij te blijven zodat het beheer van Sport en Bos hier te allen tijde bij kan voor beheer- en onderhoudswerkzaamheden. De palen van het voormalig korfbal gebouw met de (nuts)aansluitingen worden gehandhaafd, zie Bijlage D palenplan en kelder. Hierop zijn ook de aansluiting op het riool, elektriciteit, water en hemelwaterafvoer te zien. Voor de (nuts)aansluitingen zal nog een aparte elektrakast worden gerealiseerd die naast het voetpad zal worden geplaatst. Het maaiveld bij de entree ligt op circa -5.0m NAP, het pad op -4,9- en de velden -4,75 NAP zie bijlage C.

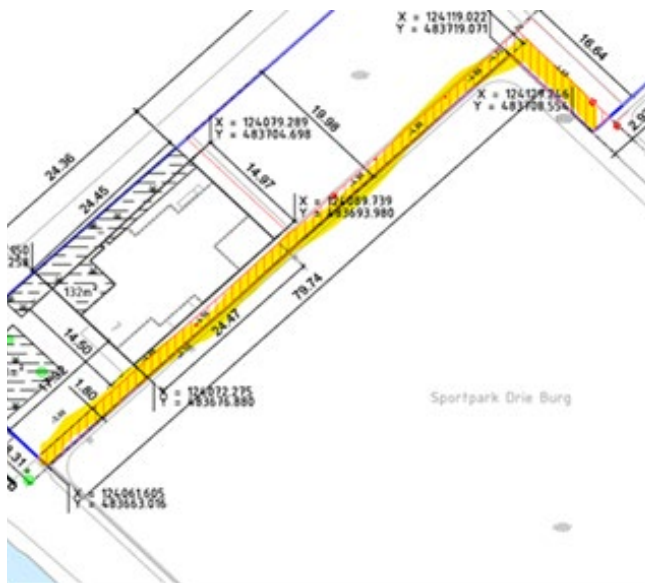
1.9 Bodem

Het voormalig clubgebouw is gesloopt en de oude kunstgrasvelden zijn verwijderd. Vervuilde grond is afgevoerd. Volgens de archeologische verwachtingskaart valt het gebied in categorie F: lage archeologische verwachting. Voor de derde beleidszone (verwachtingszone F) geldt een uitzondering van archeologisch veldwerk bij bodemingrepen kleiner dan 10.000 m² of minder dan 0,50 m onder maaiveld. Bij grote ingrepen in de bodem is een archeologisch rapport nodig waarin de randvoorwaarden en vrijstellingen staan.

Hieronder een foto van het voetpad langs het kavel wat in beheer blijft bij het beheer van Sport en Bos.



De foto's hieronder, het betreffend voetpad dat toegang geeft naar de sportvelden.



2 Ruimtelijke en architectonisch

2.1 Richtlijnen

Richtlijnen voor het bouwvolume

Op het sportterrein is ruimte voor 1 groot bouwvolume of 2 losse volumes.

Het bouwvlak is maximaal 14,5 x 24,45 meter en is maximaal 6 meter hoog. Het bouwvlak in het bestemmingsplan is niet rechthoekig, zie bijlage A, coördinatenkaart.

Richtlijnen Welstandskader

Het welstandskader van Sportpark Drieburg is de Welstandsnota, de Schoonheid van Amsterdam, ruimtelijk systeem Groen en water (12) en deel van een ruimtelijk systeem Sport en recreatie 12 B. Het welstandniveau is gewoon. Een bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist mogen “niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand”.

Criteria Welstandskader

Plannen worden om te beginnen beoordeeld aan de hand van de criteria die voor dit kavel gelden. Als deze geen uitsluitsel geven, wordt bij de beoordeling getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- Per bebouwingscluster is er één hoofdmassa.
- Gebouwen zijn vrijstaand en in hun oriëntatie in beginsel alzijdig.
- Het individuele gebouw binnen een ensemble is deel van het geheel en voegt zich hiernaar.

Massa

- Gebouwen hebben per cluster samenhang.
- Er zijn zo min mogelijk dichte gevels op maaiveldniveau.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking van het ontwerp dient aan te sluiten aan de eisen uit de gunningscriteria van de selectiebrochure.
- Bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw.
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.

Materiaal en kleur

- Gevels zijn bij voorkeur van houten delen of biobased materialen.
- Hellende daken, dekken met pannen of plaatmateriaal bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat.
- Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang, waarbij eventuele verenigingskleuren als contrastkleur kunnen worden ingezet zonder de boventoon te voeren.

Hergebruik en duurzaam gebouw

- De voorkeur gaat uit naar een demontabel/ los maakbaar gebouw. Uitgevoerd met een duurzaam karakter (bijv. houtbouw). Dit betekent geen loods of bouwkeet. Zie gunningscriteria.
- Bouw is conform bouwbesluit en moet voldoen aan de eisen van welstand.

Hieronder volgen enkele foto's die een impressie geven van een tijdelijk/hergebruikt gebouw:

Beide foto's hieronder zijn een voorbeeld van een tijdelijk en/of hergebruikt gebouw van een hockeyvereniging op IJburg.



Voorbeeld van een tijdelijk en/of hergebruikt gebouw van een voetbalvereniging op IJburg.



Hoofdgroenstructuur

Sportpark Drieburg ligt in de Hoofdgroen-structuur onder de noemer Sportpark. Naast sportbeoefening staat hier ook groenbeleving en groene recreatie centraal. Groene, recreatieve routes over het park verbinden stad en ommeland. Modernisering waarbij het bestaande groene karakter niet wezenlijk verandert geldt als inpasbaar binnen de sportparken.

Het terrein is grotendeels verhard, een klein deel is onverhard, zie bijlage B. In de nieuwe ontwikkeling is het van belang om bij de groene hoofdstructuur aansluiting te zoeken, de groene rand langs Drie Burgpad en de sloot. De groene uitstraling kan vanuit de entree worden doorgetrokken richting het nieuwe gebouw. Denk aan plantvakken, groene gevels, begroeide pergola's of een groen dak. Het aantal m² onverhard zal weer moeten terugkomen in het ontwerp. Mogelijk is er op kruising van de bestaande velden plek voor een twee of 3 solitaire grote bomen. Dit levert veel schaduw op, is een steppingstone vanuit ecologisch perspectief en ruimtelijk een aangename aanvulling.

Beplanting

Naast de sportvelden heeft een groene en duurzame inrichting de voorkeur. Eventuele boomsoorten dienen in overleg met de eigenaar van de grond (Gemeente Amsterdam) bepaald te worden. De voorkeur is een inheemse en sterke boom die geen last heeft van takbreuk.

Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken (in de vorm van kelders, parkeergarages, etc.) zijn niet toegestaan, omdat deze de grondwaterstand kunnen verstoren. Nieuwe bouwlocaties of nieuw te realiseren bebouwing dient te voldoen aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam. Deze wordt getoetst bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Entree

De publieke entree van de sportaccommodatie dient aan te sluiten op de toegangsweg.

Daken

Waar mogelijk, oppervlaktes functioneel benutten, dan wel duurzaam invullen (zie ook paragraaf 4 Duurzaamheid).

Collectief buitenverblijf

Collectief terrein met gebruiks- en verblijfskwaliteit voor zowel de exploitant als de gebruikers en bezoekers. Het terrein is op de gebruikstijden openbaar toegankelijk.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting aan het Drie Burgpad 7 dient als toegangspoort tot de locatie. De slagbomen blijven staan en staan buiten de kavel.

Talud sloot en beschoeiing

Het is niet toegestaan om constructies en objecten te plaatsen op het talud van de sloot. Sloot en beschoeiing is in beheer en eigendom van beheer Sport en Bos en dient te allen tijde toegankelijk te blijven.



2.2 Ambities

Ambities op architectonisch kader

De vormgeving van het gebouw heeft een relatie met het sportpark. Een clubgebouw heeft verschillende functies met ieder een eigen expressie. Gesloten voor faciliterende functies zoals kleedkamers en open voor sociale functies zoals bar of terras. Er zijn 2 concepten mogelijk. Eén groot open hoofdvolume met daarin specifieke gesloten volumes. Het concept kan ook uit 2 volumes bestaan met één gesloten en één open deel. Al dan niet aan elkaar geschakeld of met een verbindend element zoals een plateau. Enkele voorbeelden hieronder ter inspiratie:

*Clubgebouw AVV Zeeburgia, Fokke van Dijk Architecten, Park de Meer, 2017
ca. 13.5 meter breed bij 55 meter lang en 6 meter hoog*



*Clubhuis van sportvereniging Were Di in Tilburg met een open en toegankelijke uitstraling,
Bedaux de Brouwer Architecten*



Ambities in kleurgebruik

Het kleurgebruik dient passend en ondersteunend te zijn met de omgeving van het sportpark. Hierin gaat de voorkeur uit naar de eigen kleur van het materiaal zoals houten of een biobased materiaal. Zie een voorbeeld hieronder, ter inspiratie:

Natuurlijke afwerking met houten materialen, The Natural Paviljoen, DP6 Architectuurstudio, Floriade, 2021



Ambities voor creativiteit in gebruik

Sport is dynamisch, trends kunnen opkomen en weer verdwijnen. Het gebouw is aanpasbaar in functie en gebruik. Aanpasbaar aan het seizoen kan ook mogelijk zijn, zie de voorbeelden hieronder. In de zomer kunnen delen open gezet worden voor clubfeestjes. Of het gebouw is geheel aanpasbaar door de toepassing van elementen en het type verbindingen. Zie de foto hieronder ter inspiratie:

*Beweegbare buitenmuren, Zomer Pavilion,
Papundekl Architects, Praag, 2020*



3 Programma

3.1 Richtlijnen

Sportprogramma

Het bouwvlak en het onbebouwd terrein zijn bestemd voor buitensport en bijbehorende sportaccommodatie (clubkantine/ kleedruimtes).

Buitensport

De locatie dient primair voor buitensport, met een nadruk op intensief sportgebruik en programmering zowel overdag als 's avonds. Minimaal 2.500 m² van de kavel wordt ingezet voor een/ meerdere sportveld(en).



3.2 Ambities

Divers beweegaanbod

Het nieuwe sportprogramma op deze kavel moet een aanvulling worden op het bestaande aanbod van het sportpark Drieburg en inspelen op veranderende sportvraag in de omgeving. Aan de andere zijde van de Weespertrekvaart is de nieuwe wijk Overamstel volop in ontwikkeling. In Overamstel is echter alleen ruimte voor kleinschalige sportvoorzieningen en kleine sportveldjes, zie de kaart in de bijlage E.

Aansluiting bij bestaande en nieuwe doelgroepen Gestreefd moet worden naar synergie met bestaande sportorganisaties, en mogelijkheden voor programmeermogelijkheden.

Buurt- en ontmoetingsfunctie omwonenden

Het sportpark zal een maatschappelijke meerwaarde hebben en een aantrekkelijke locatie bieden voor de huidige en nieuwe bewoners van Overamstel.



Kavelpaspoort

Sportpark Drieburg

4 Inrichting en beheer kavel

Autoparkeervoorzieningen

Op het Drie Burgpad en de Kruislaan zijn openbare parkeerplaatsen. Laden en lossen op de kavel is wel mogelijk.

(Brom)fietsparkeervoorzieningen

Het fiets- en scooter parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen is op basis van het beleidskader 'Nota Parkeer-normen Fiets en Scooter' *Sportpark Drieburg behoort tot Zone 1 hoog fietsgebruik.*

Nutsvoorzieningen

Bij nieuwbouw dienen nutsvoorzieningen in pandig en uit het zicht te worden aangelegd. Huisaansluitingen worden door de exploitant aangevraagd via huisaansluitingen.nl.

Verlichting

De lichtmasten blijven staan en zijn in beheer van en te allen tijde bereikbaar voor Sport en Bos. Mocht er voor de sportactiviteit een andere verlichting noodzakelijk zijn dan zal dit door de opstaller worden aangelegd. Deze verlichting dient duurzaam van aard te zijn en te worden afgestemd met Sport en Bos.

Hekwerk

Het hekwerk (langs de sportvelden) is in eigendom en beheer van Sport en Bos. Het pad langs het hekwerk van s.v. de Meer is toegankelijk voor Sport en Bos, zie de arcering in Bijlage A.

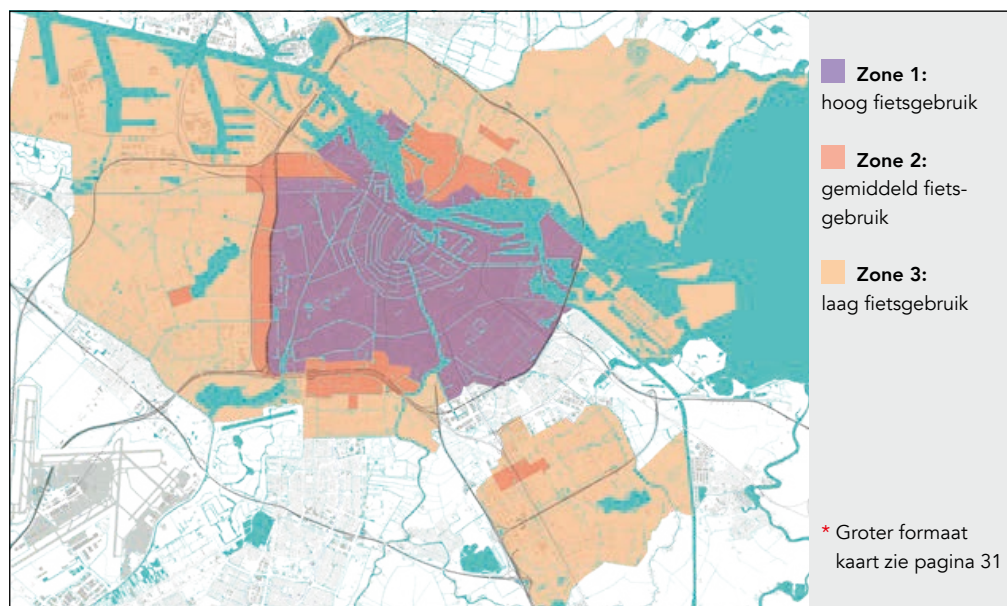
Buiteninrichting

Meubilair en objecten in de buitenruimte dienen robuust en veilig te zijn.

Afvalscheiding

Afval scheiden zoals glas, papier, gft, vet en restafval is een voorwaarde. Vanuit de laad en losinrit kan het afval aangeboden worden aan de afvalophaaldienst.

Zone-indeling normen fietsparkeren voor niet-woonfuncties



5 Duurzaamheid

5.1 Richtlijnen

De Gemeente Amsterdam vraagt marktpartijen om energie-neutraal, circulair, klimaatbestendig en natuurinclusief te bouwen. Duurzaamheid dient integraal onderdeel uit te maken van de architectuur van het gebouw. Het onderdeel losmaakbaarheid en herbruikbaarheid van de materialen in het gebouw zijn hierin essentieel. Het toepassen van natuurlijke en biobased materialen, zoals hout bieden meerwaarde aan het gebouw. Hout slaat CO₂ op en draagt bij aan een lagere CO₂-voetafdruk en een gezondere, prettigere leefomgeving.

Klimaatadaptatie

De hemelwaterverordening is sinds begin dit jaar onderdeel van het omgevingsplan hoofdstuk 4.4.2 en wordt hemelwaterberging genoemd. Hierin worden eisen gesteld aan de berging van regenwater op gebouwen. Informatie is beschikbaar op de website [duurzaam ontwikkelen](#) van Amsterdam.

Natuurinclusief bouwen

Voor nieuwbouwprojecten in Amsterdam geldt de verplichting om natuurinclusieve maatregelen te implementeren. Door het implementeren van elementen zoals groene daken, groene gevels en nestkasten voor vogels en vleermuizen, kunnen punten worden verdiend. Naast het behalen van punten draagt een groene invulling van het perceel bij aan klimaatbestendigheid en energiezuinigheid van de ontwikkeling. Het gebruik van inheemse beplantingssoorten, die de lokale biodiversiteit bevorderen, wordt sterk aanbevolen. Ter inspiratie kan het Handboek Natuurinclusief bouwen in 20 ideeën worden geraadpleegd.

Dit handboek biedt waardevolle suggesties en richtlijnen om natuurinclusieve elementen te integreren in het bouwproject en ook om de groenwaarden op het perceel te versterken.

Bijna energie Neutral gebouw (BENG)

Vanaf januari 2021 geldt voor alle nieuwe gebouwen in Amsterdam de BENG-eis. Deze energieprestatienorm bestaat uit drie afzonderlijke criteria die moeten worden behaald:

- Maximale energiebehoefte: Het gebouw mag een maximale energiebehoefte hebben, uitgedrukt in kilowattuur per vierkante meter gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m². jr.).
- Maximaal primair fossiel energiegebruik: Het gebruik van primaire fossiele energie in het gebouw moet binnen een bepaalde limiet blijven, eveneens uitgedrukt in kilowattuur per vierkante meter gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m². jr.).
- Minimaal aandeel hernieuwbare energie: Er moet een bepaald percentage aan hernieuwbare energie worden gebruikt in het gebouw.
- BENG-criteria voor utiliteitsbouw zijn te raadplegen op: rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng.
- Er komt geen aansluiting op het aardgasnet.

5.2 Ambities

Materiaalgebruik

Gemeente Amsterdam streeft naar een gebouwde omgeving die zoveel mogelijk is gebouwd met duurzame materialen met een lage milieu impact. Waaronder een zo laag mogelijk CO₂-uitstoot tijdens de productie- en bouwfase en biobased isolatiematerialen.

Het Nieuwe Normaal is een nieuwe, eenduidige taal op circulair bouwen, onderverdeeld in 9 indicatoren. Iedere indicator heeft een circulair ontwerp- en Bouwprincipe.



6 Leefbaarheid

6.1 Richtlijnen

Het pand moet laagdrempelig en bereikbaar zijn voor jong, oud, invaliden en mindervaliden.

Richtlijnen veiligheid

In de uitwerking van het plan dient er rekening gehouden te worden met zowel fysieke als sociale veiligheidsaspecten zoals een dag en avondprogramma en verlichting. Ook moet het terrein toegankelijk zijn voor hulp- en nooddiensten.

Geluid

Het te ontwikkelen programma en de daarbij behorende geluidsproductie en venstertijden moeten voldoen aan het activiteitenbesluit.

Geur- of stankhinder

De opslag van afval moet plaatsvinden door middel van gesloten en verplaatsbare containers die zoveel mogelijk uit het zicht van de collectieve gebruiksruimte geplaatst kunnen worden.



Bijlagen

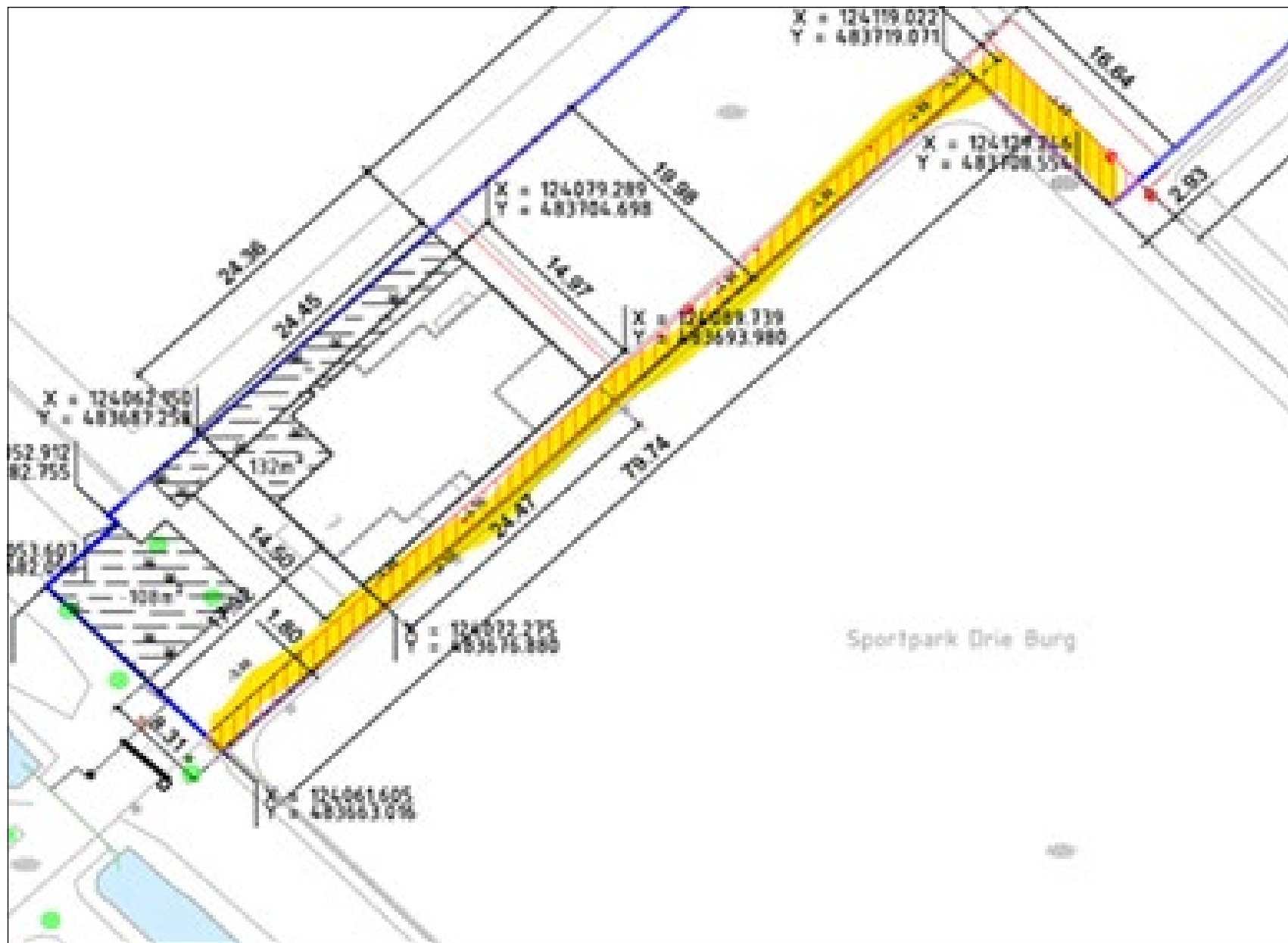
A Coördinaten tekening	15
B Uitgifte tekening	16
C Bomenstructuur	17
D Ondergrond (Kabels en leidingen)	18
E Palenplan	19
F Openbare ruimte kaart ruimte kaart Overamstel	20
G Openbare ruimte kaart sportpark Drieburg	21

Bijlagen – separaat beschikbaar

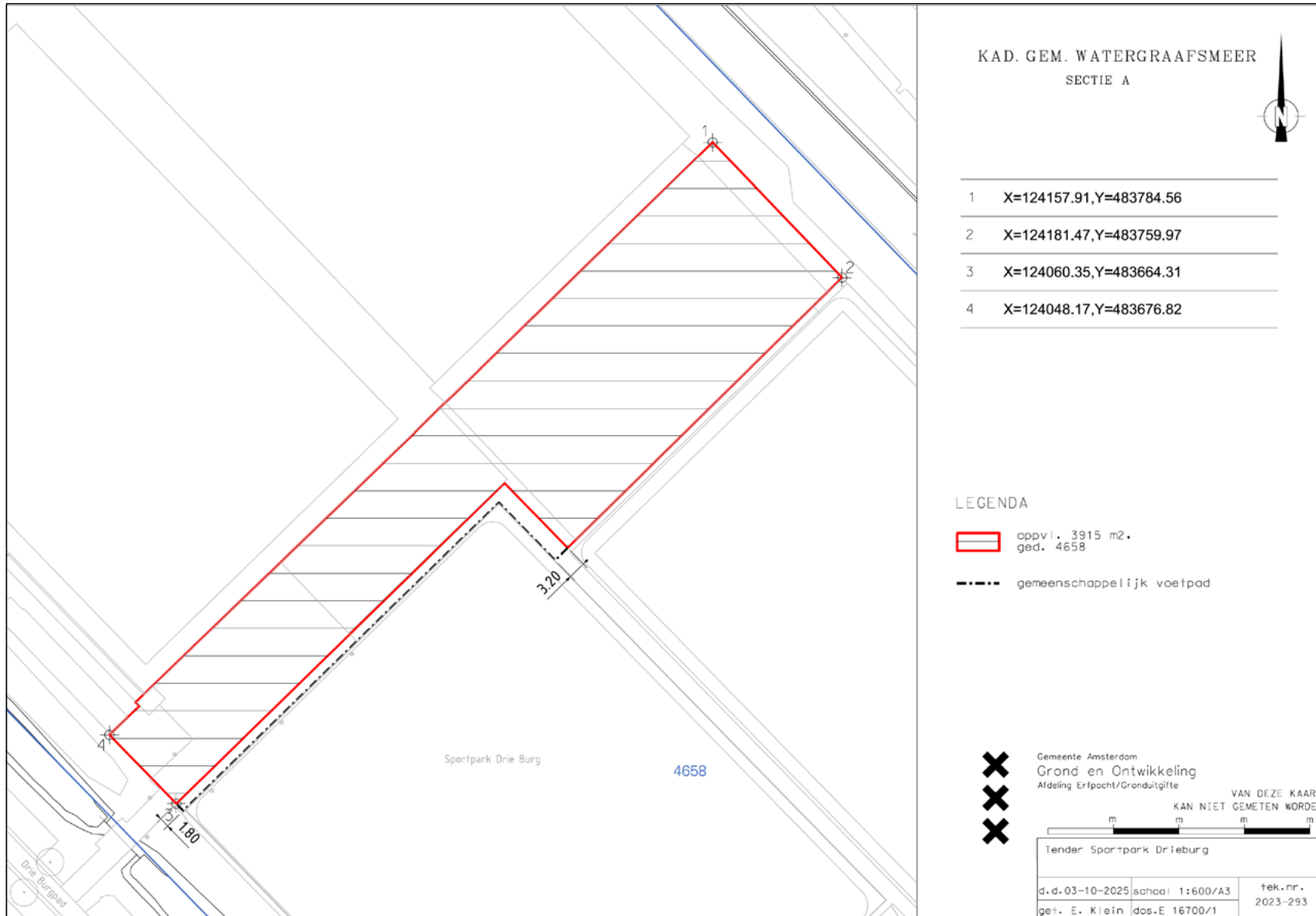
H Bodemrapportage Omgevingsdienst, v1 25-07-2023	
I Verkennend en nader bodem -en verhardingsonderzoek HB Adviesbureau, versie 6-08-2024.	
J Quickscan Flora en Fauna, Altenburg & Wymenga, versie 30-06-2022	
K Archeologisch onderzoek, Monumenten & Archeologie, versie 20-09-2011	
L Handboek Natuurinclusief bouwen met 20 ideeën	
M Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, versie 19 maart 2018	



A. Coördinaten tekening



B. Uitgifte tekening



SPORTPARK DRIEBURG

LEGENDA

- projectgebied
- onverhard
- bestaande bomen

108m

152m

Sportpark Drie Burg

Product: Bosplankaart

Tekenaar: wuiba-008

Schaal: 1:500

Formaat: A2

Datum: 24 04 2025

Project: 1000000000

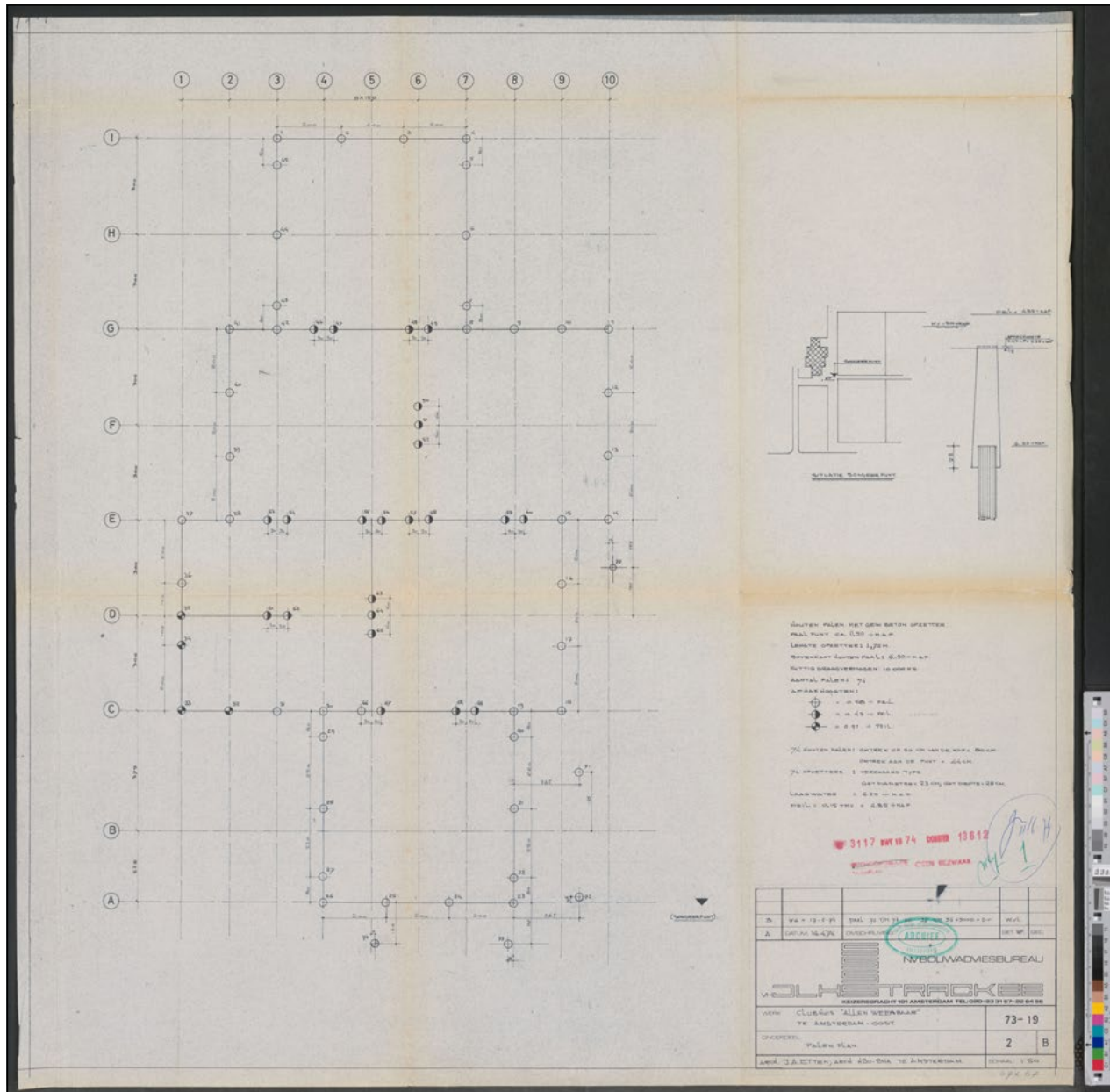
Revisie: 001

Gepland door: 1000000000

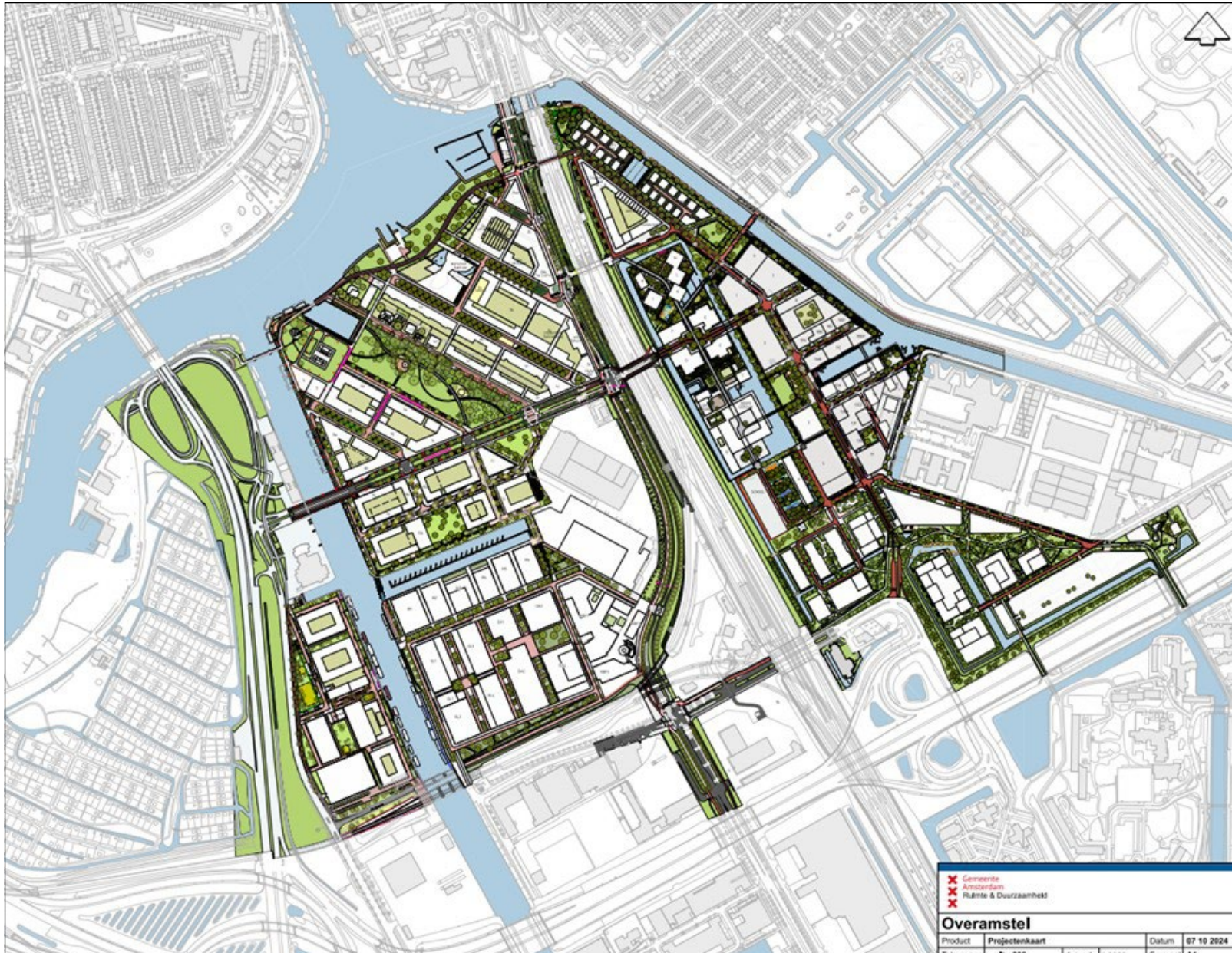
Gepland op: 2025-04-24

Ingenieursbureau

Schiedamschen Waard		Dijkzijde	
Project: Gemeente Amsterdam		Taal: Nederlands	
Plaats: Drieburgpad		Datum: 01-11-2017	
Onderwerp: Nieuw rioolstelsel voor de Dijkzijde		Tekening: 01	
Mast: 5664		Bijlage: 01	
Aanpak: 01		Eigendom: 01	
Beleidsplan: 01		Beleidsplan: 01	



F. Openbare ruimte kaart ruimte kaart Overamstel



G. Openbare ruimte kaart sportpark Drieburg





Colofon

Uitgave van:
Ontwerp:
Datum uitgave:

Gemeente Amsterdam
Ontwerpwerk
27-01-2026