

Bijlage 1: Factsheet Beethoven, kavel 2

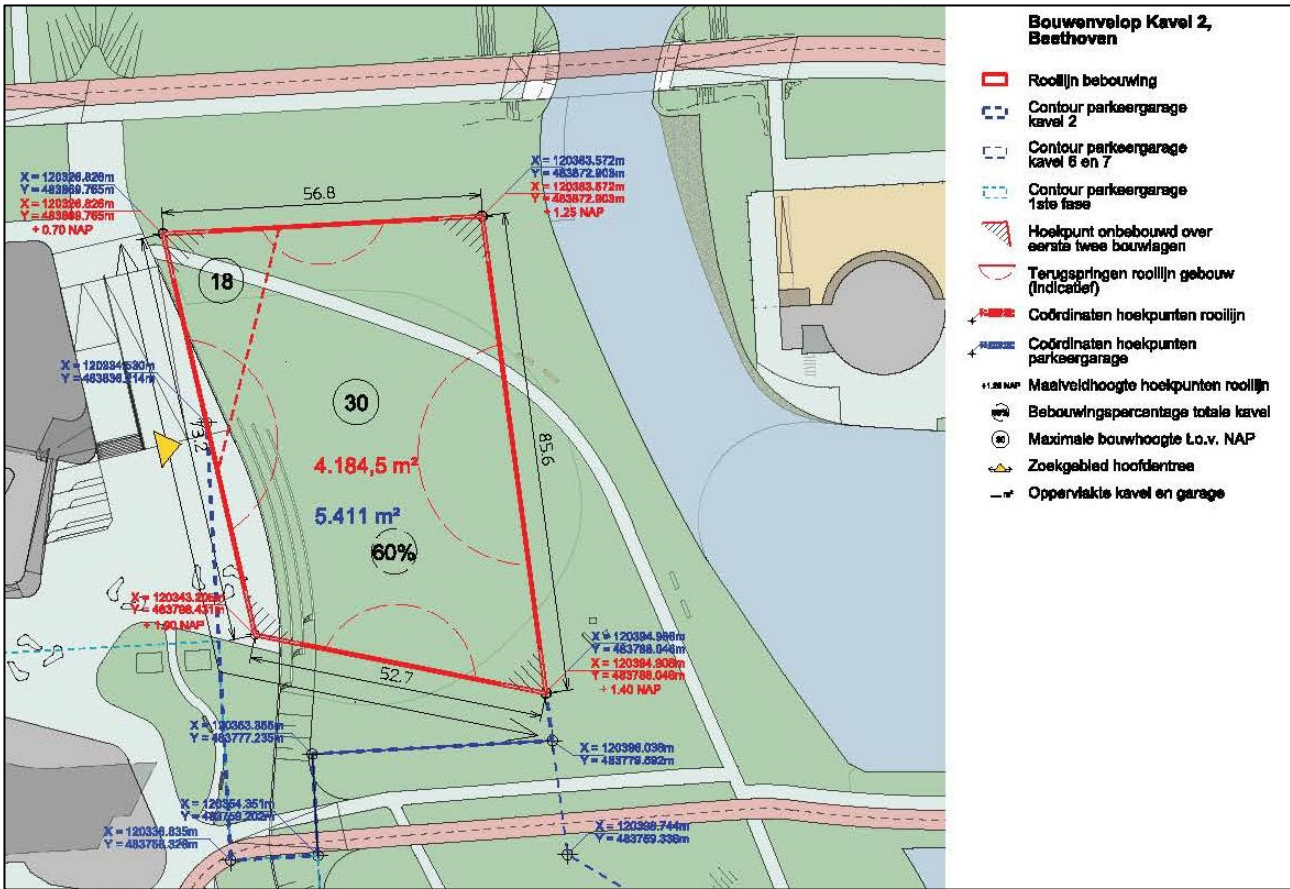
Datum Juli 2020



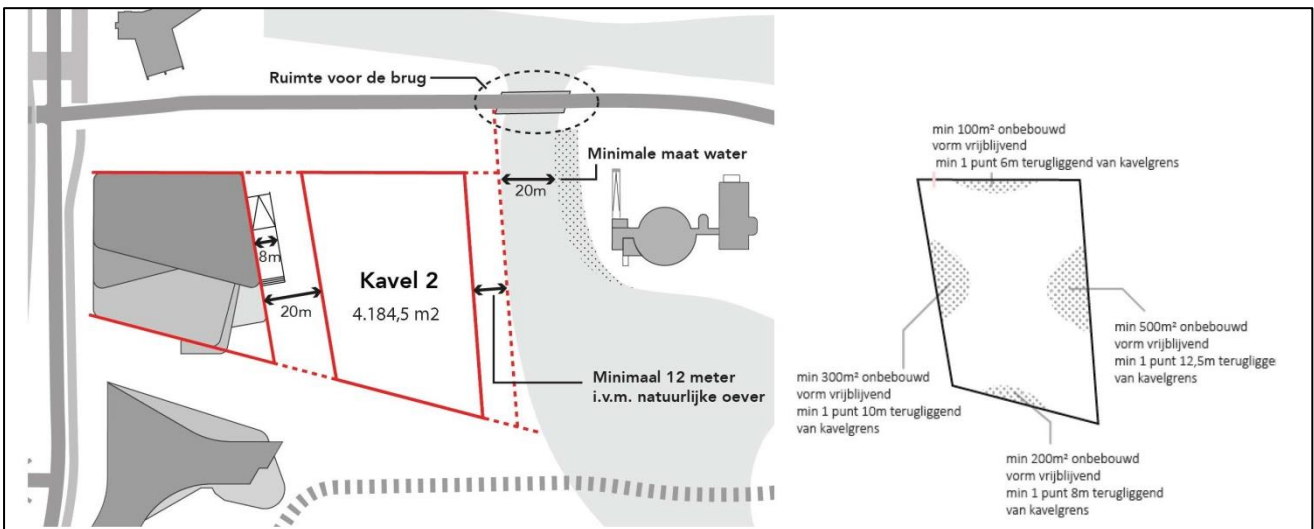
Afbeelding 1: Luchtfoto Beethoven fase 2 met contouren van kavels 2 en 6&7

Beethoven (2de fase) is een van de mooist gelegen plekken van de Zuidas aan de oostrand van het centrumgebied en direct gelegen aan het 'Beatrixpark'. Samen met de ontwikkeling van kavel 6&7 (met grotendeels woningbouw) zal meer levendigheid in Beethoven ontstaan, naast de wekelijkse reuring van de kantoren Akzo en Stibbe en het St. Nicolaas Lyceum. Te midden van de kavels van Beethoven ligt het Beethovenplein. Op dit groene 'plein' is ruimte om te spelen en te ontspannen.

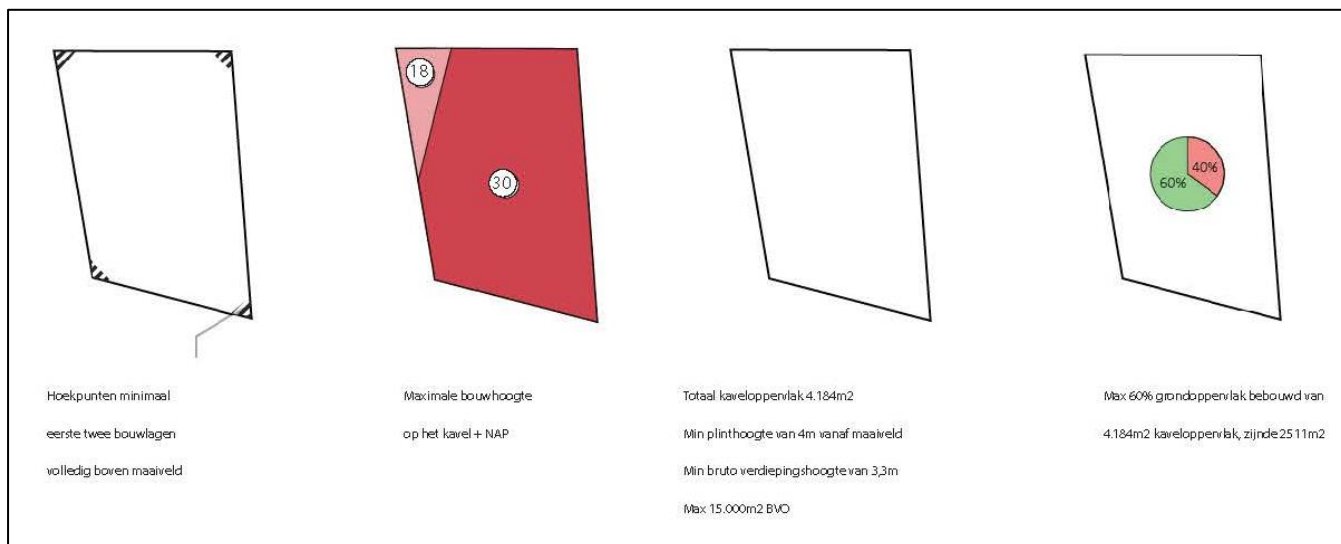
Het bestemmingsplan Beethoven Tweede Fase is vigerend (met kenmerk: NL.IMRO.0363.K1301BPGST-VGo1) In dit bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante aspecten opgenomen die ten grondslag liggen aan de opgave voor kavel 2.



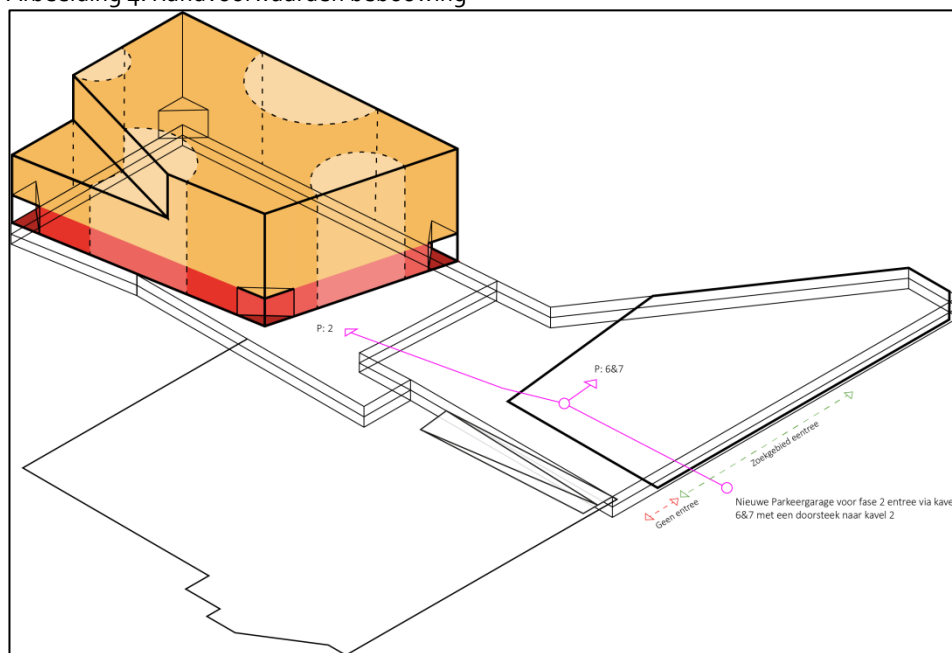
Afbeelding 2: Bouwenvelop kavel2 (met maten, bouwhoogte, coördinaten, e.d.)



Afbeelding 3: Randvoorwaarden bebouwing



Afbeelding 4: Randvoorwaarden bebouwing



Afbeelding 5: 3D weergave van de bouwvelop (maximale bouwhoogte +30 meter NAP)

Programma

	Kavel 2
Maximum totaal	15.000 m ² bvo
Minimum totaal	13.850 m ² bvo
BVO wonen	
Minimaal	13.500 m ² bvo
Maximaal	14.750 m ² bvo

Woonsegment	Vrije sector (onder AB2016)
Maximaal plintprogramma	750 m ² bvo, waarvan (onder voorbehoud) minimaal 350 m ² bvo kinderdagverblijf
Maximale bouwhoogte	+ 30 meter NAP
Autoparkeerplaatsen	Ondergronds, max 1 pp/woning

Selectie

Openbare selectie in 1 ronde. De tender wordt gegund aan de partij die het beste scoort op de hieronder staande gunningscriteria.

Gunningscriteria (in een nader uit te werken weging)

- Duurzaamheid (minimaal 30%)
- Ontwerpconcept op basis van een schetsontwerp
- Surplus op minimale grondwaarde

Minimale eisen (waaronder en niet uitsluitend)

1. Positieve uitkomst bibob screening

2. Fietsparkeren en technische voorzieningen inpandig en uit zicht

Nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en opslagruimten voor (bedrijfs)afval worden inpandig opgelost zodat ze vanaf de straat niet zichtbaar zijn. Toegangen tot dergelijke functies worden zoveel mogelijk gecombineerd. Inpassing van nutsvoorzieningen, zoals een traforuimte, een warmteoverdrachtsstation of een ICT-ruimte, vindt plaats in onderlinge afstemming met desbetreffende nutspartijen. Kleinere verdeelkasten c.q. straatkasten worden in de gevel weggewerkt. Technische installaties op het dak worden aan het zicht onttrokken en geïntegreerd in de architectuur.

3. Verdiepingshoogte

De begane grond van het gebouw is geschikt voor publiekstrekkende functies. De begane grond verdieping heeft een netto hoogte van minimaal 4 meter, de overige verdiepingen hebben een bruto hoogte van minimaal 3,3 meter.

4. Ontsluiting gebouw en oriëntatie van woningen.

De tweede fase van Beethoven, waar kavel 2 onderdeel van uitmaakt, kent een unieke situatie. De openbare ruimte bevat geen wegen voor autoverkeer, met uitzondering van de Christian Neefestraat en de ventweg aan de Beethovenstraat (eerste fase). In de toekomst liggen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied hoofdnetfietsroutes waar vanaf de kavel goed te bereiken is.

Gemotoriseerd verkeer bestemd voor kavel 2 parkeert in een ondergrondse parkeergarage. Deze parkeergarage wordt ontsloten via een gecombineerde in- en uitrit voor kavel 2 en kavel 6&7 met een entree aan de Christian Neefestraat via kavel 6&7. De parkeergarage heeft een netto doorrijhoogte van minimaal 2,80 meter.

5. Duurzaam bouwen.

Zuidas wil dat alle gebouwen in het gebied energieneutraal zijn (EPC 0,15/BENG) en daagt ontwikkelende partijen uit om verder te gaan. We streven naar een duurzaam casco van

gebouwen. Om eventuele transformatie en functieverandering in de toekomst mogelijk te maken, hanteren we een royale verdiepingshoogte en vermijden we gesloten bouwsystemen met vaste scheidingswanden.

6. Groen en klimaatadaptatie.

De integratie van groen en water in het ontwerp draagt bij aan de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van het gebied. Groen moet hoogwaardig en aantrekkelijk zijn, bijdragen aan de biodiversiteit, gebruikswaarde hebben en goed toegankelijk zijn. Gebouwen krijgen waar mogelijk dakterrassen, groene daken en groene gevels. Minimaal 50% van het dakoppervlak moet bestaan uit intensieve en hoogwaardige dak begroeiing. Bij het ontwerp van gebouwen gelden ook eisen voor het vasthouden en vertragen van hemelwater.

7. Fiets- en scooterparkeren.

Parkeerplekken voor fietsen en scooters zijn inpandig, bij voorkeur op maaiveldniveau (niet toegestaan in ondergrondse parkeergarage). Daarbij zal minimaal 10% van alle parkeerplekken geschikt moeten zijn voor bijzondere modellen, zoals bakfietsen. Stallingen in gebouwen zijn van binnenuit bereikbaar, entrees zijn vanaf het maaiveld goed zichtbaar en bereikbaar. Met het oog op gebruiksgemak willen we een belangrijk deel van de fietsparkeerplekken uitvoeren met enkele laag rekken.

8. Architectuur.

Het gebouw is 'sculpturaal' vormgegeven. Ronde hoeken brengen zachtheid in het gebouw wat weer aansluit op de vormgeving van het park. De buitenruimten zoals dakterrassen, balkons en loggia's maken onderdeel uit van de sculpturaliteit (één geheel, geen losse elementen) van het gebouw. Galerij ontsluiting is niet toegestaan. De plint is architectonisch zichtbaar, maar subtiel vormgegeven. Groen, waaronder de intensieve groene daken zijn geïntegreerd in de architectonische uitwerking van het gebouw. Deze elementen moeten ervoor zorgen dat de eerste fase, het park en de tweede fase met elkaar samensmelten en van Beethoven – Beatrixpark één geheel maken.

Indicatieve planning en mijlpalen

Q4 '20	Start tender
Q3 '21	Definitieve inschrijving en gunning
Q3 '21	Start optierecht (18 mnd)
Q1 '23	Lichten optierecht/ start bouw
Q3 '24	Uiterste moment oplevering