



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon 020 575 2111
www.zuidas.nl

Bijlage 2: Factsheet Kavel K / Kop Zuidas

Datum 28 juni 2021



Afbeelding 1: ligging kavel K in Kop Zuidas

Gemeente Amsterdam is partner in



Ligging en karakteristiek

Kop Zuidas karakteriseert zich als een gebied waarin twee werelden samenkomen. Zo grenst het gebied aan de zuid- en westzijde aan de grootstedelijke stadscorridor, de A10 en de Europaboulevard met hoogstedelijke bebouwing. Het accent bij deze zijden ligt met name op werken maar soms in een mengvorm met wonen. Aan de noordzijde ligt het tegen de Veluwebuurt met vooral woningen in laagbouw en groen gekleurde straten. De overgang tussen deze werelden bepaalt in sterke mate het karakter van Kop Zuidas en is daarmee richtinggevend voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied.

De stedelijke wand van grote gebouwen begeleidt de A10 naar deze entree van de stad. Het zijn voornamelijk gebouwen met gemengde functies en een hoogstedelijk karakter met een maximale bouwhoogte tot 60 meter, passend bij de schaal van de aanliggende grote verkeersaders. Het ROC, Motel One, Terrace Tower en het in aanbouw zijnde CrossOver (Kavel J) zijn kenmerkend voor deze stedelijke wand. Passende termen om het karakter van deze gebouwen te beschrijven zijn: zakelijk, uitnodigend, internationaal georiënteerd, ontmoeting en verbindend. Verbindend slaat daarbij op de opgave om het karakter van deze gebouwen (in vorm en/ of functie) aan te laten sluiten bij het stedelijk woonmilieu erachter. De naastgelegen kavel Crossover is in aanbouw tot naar verwachting Q1 2024 en bestaat uit een mix van kantoren, koopwoningen, jongerenhuisvesting en maatschappelijke voorzieningen. Kavel K vormt het stedenbouwkundige sluitstuk van deze reeks gebouwen.

Aan de overzijde van kavel K komen woongebouwen (het in aanbouw zijnde The Newton op kavel L1 en L2; zie afbeelding 1) en zijn de andere voornamelijk woongebouwen Sud, Cordaan, Rivers, Amstelwijk en Riv reeds in gebruik. Centraal gelegen in Kop Zuidas komt een plein waar horeca en voorzieningen het plein levendig en aantrekkelijk als verblijfsgebied maken.

De zuidzijde van Kavel K ligt parallel aan de A10 en levert een van de laatste beschikbare zichtlocaties op aan de oostelijke kant van Zuidas. In de toekomst is dit, komend vanuit het oosten, het eerst zichtbare gebouw van Zuidas. De bebouwing op Kavel K moet onderdeel uitmaken van de reeks gebouwen die al gerealiseerd is langs de A10 en de Europaboulevard, het moet één esthetisch geheel vormen. Tegelijk biedt de kavel voor het overige ook ruimte voor een gebouw met een eigen karakter. Het is dé plek voor een sterk gebouw.

Juridisch planologisch kader

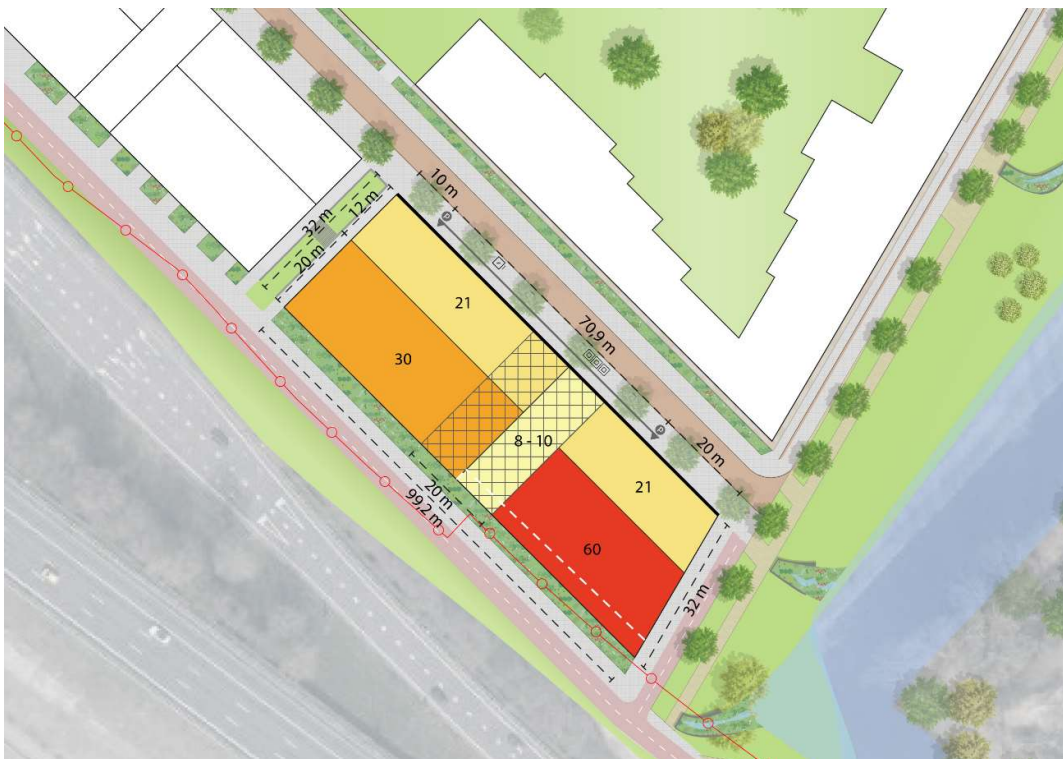
Op 19 september 2018 is er door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld voor Kop Zuidas (Zuidas Kop Zuidas 2018). Op dit moment wordt een bestemmingsplanherziening doorlopen – waarin het beschreven programma mogelijk wordt gemaakt - waarbij in Q3 2021 het ontwerp ter inzage wordt gelegd en het bestemmingsplan naar verwachting in Q1 2022 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt uiteindelijk het toetsingskader voor het beoordelen van de aanvragen om omgevingsvergunningen.

Bouwkavel en stedenbouwkundige spelregels

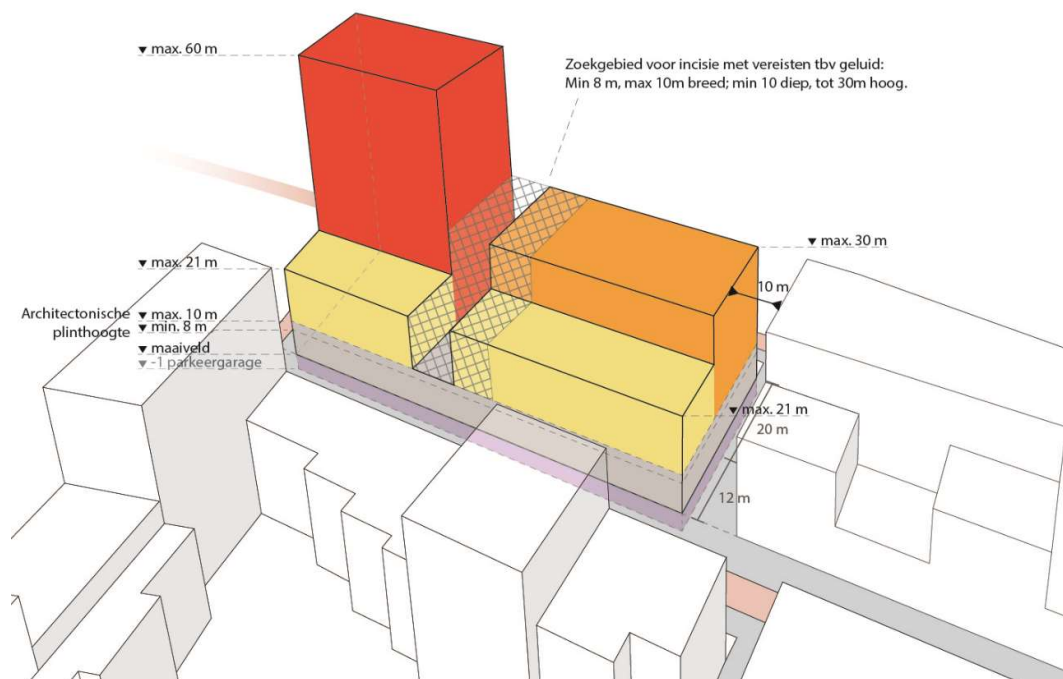
Ondergrondse bebouwing/ parkeerkelders/ constructies worden binnen de kavelgrens gerealiseerd. De kavel heeft een grondoppervlak van ca. 3.051 m² waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden

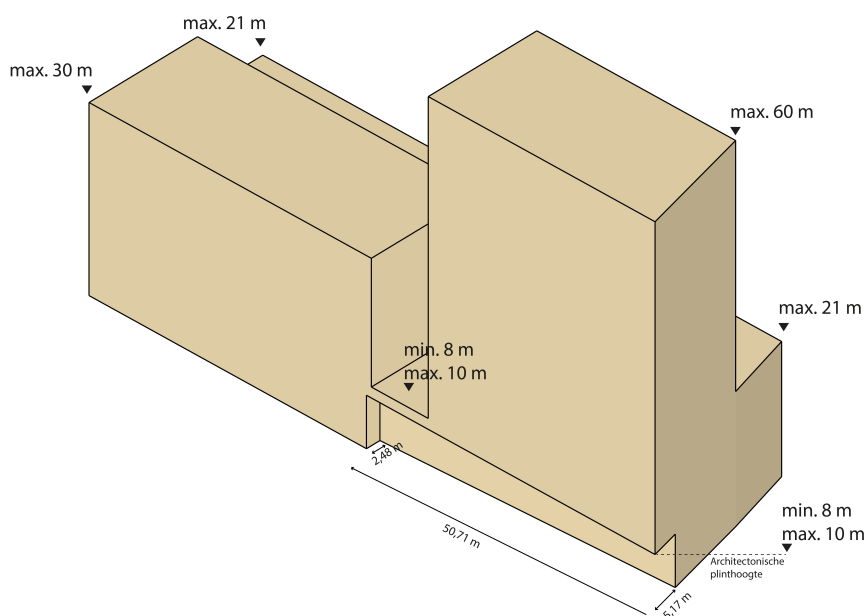
- Een twee bouwlagen hoge inkeping met een oppervlakte van minimaal 200 m² toegankelijk op de eerste of tweede bouwlaag aan de noordzijde van de kavel (zijde Gelrestraat) met als functie: buitenruimte voor de woonzorgvoorziening (zie afbeelding 3).
- Ten behoeve van een ruimere doorgang op het Rozenoordpad ten noorden van het toekomstige groene, maar steile talud van de A10-afrit (zie afbeelding 4) een verplichte setback van de plint aan de zuidoostzijde van het gebouw van 8 - 10 meter hoog, ter hoogte van de 60 meter hoge toren.
- Een verplichtte incisie vanaf 8 -10 meter hoogte van maximaal 10 meter breed en minimaal 10 meter diep tot 30 meter hoog.



Afbeelding 2: stedenbouwkundige spelregels kavel K



Afbeelding 3: Stedenbouwkundige spelregels en bouwhoogten kavel K



Afbeelding 4: verplichte setback aan de zuidoostzijde

Programma

	Kavel K
Totaal	Minimaal 20.000 m ² BVO Maximaal 23.000 m ² BVO
Kantoor	Maximaal 20.800 m ² BVO
Woonzorgvoorziening/24-uurs (*) (in 1-ste en evt 2-de bouwlaag)	Maximaal 1.200 m ² BVO (excl. bijbehorende buitenruimte van min. 200 m ² BVO)
Broedplaatsen (**) (in 1-ste en evt 2-de bouwlaag)	Minimaal 800 m ² BVO Maximaal 1.000 m ² BVO
Maximale bouwhoogte	60 meter
Autoparkeerplaatsen	Ondergronds; maximaal 2 bouwlagen

(*): De woonzorgvoorziening biedt huisvesting aan 30 cliënten die ieder beschikt over een eigen studio met sanitaire ruimte en keuken. De voorziening – met ook gemeenschappelijke ruimten - wordt uitgevoerd als zelfstandige woonunits. De woonunits zijn gepositioneerd in één maatschappelijke voorziening en beschikken niet over een eigen voordeur en adres. Gemeentelijk Vastgoed zal eigenaar worden van deze voorziening. Voor de woonzorgvoorziening is een Programma van Eisen opgesteld en zal met de bijbehorende koopsom bij de tender verstrekt worden. De woonzorgvoorziening dient in verband met geluid en de verbinding met de buurt aan de noord westhoek gesitueerd te worden.

Voor de woonzorgfunctie is het van belang om een aparte buitenruimte (minimaal 200 m²) te maken. Deze buitenruimte moet direct grenzen aan de opvang en er dient goed zicht op te zijn. Het is van belang dat mensen die gebruik maken van deze buitenruimte zich niet weggestopt voelen ten opzichte van de rest van de gebruikers en bewoners van het gebouw. De belangrijkste eis hierin is oogcontact en directe zichtbaarheid van de begeleiding, waarbij dus de ontmoetingsruimte, het kantoor en buitenruimte aaneengeschaald zijn en zich in de buurt van de entree bevinden. Deze ruimtes worden bij uitdrukkelijke voorkeur op de eerste of tweede bouwlaag gesitueerd in verband met het gewenste laagdrempelige contact met de buurt.

(**): Een broedplaats is een atelierversamelgebouw voor (vaak) startende kunstenaars en creatieven. Er is sprake van een hoofdhuurder (een broedplaatsbeheerder) die de ruimten in de broedplaats onderverhuurt aan kunstenaars, ambachtslieden, culturele -en creatieve bedrijfjes. In broedplaatsen ontmoeten ideeën en mensen elkaar. Er vindt productie plaats van kunst, cultuur en wijkprogrammering. De broedplaatsen vormen gemeenschappen met meerwaarde en betekenis voor de betrokken creatieven zelf, de wijk en de creatieve stad Amsterdam.

Selectie

Uitgangspunt is een meervoudig openbare selectie. In de eerste ronde wordt geselecteerd op basis van geschiktheid en het samenbrengen van de belangen en investeringen van een belegger/verhuurder. In de tweede ronde op basis van de hieronder staande selectiecriteria. Maximaal 3 partijen gaan door naar de 2^{de} ronde. De gemeente betaalt een vergoeding voor deelname aan de nummers 2 en 3 mits deze inschrijvingen aan de minimale eisen voldoen.

Selectiecriteria (in een nader uit te werken weging)

- Duurzaamheid (minimaal 30%)
- Kwaliteit op basis van een schetsontwerp
- De samenhang tussen de drie verschillende functies i.r.t. de gebouwde buitenruimte en de omgeving.

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. Gebouw-ondersteunende functies worden zo min mogelijk aan de stoep gesitueerd en zijn niet dominant in beeld. Denk bijvoorbeeld aan het clusteren van benodigde ruimten voor nutsvoorzieningen met een centrale ingang. 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 plint strekt zich uit over de eerste twee bouwlagen van het gebouw. Voor de eerste geheel boven maaiveld gelegen bouwlaag geldt een minimale verdiepingshoogte van netto 4 meter. Verdere verdiepingen hebben een bruto verdiepingshoogte van minimaal 3,8 meter. De - architectonisch visuele plint - is minimaal 8 en maximaal 10 meter hoog.
- 4. Ontsluiting gebouw en oriëntatie**

De hoofdentrees van het kantoor, de broedplaats en de woonzorgvoorziening bevinden zich aan de Gelrestraat terwijl de overige in- en uitgangen zich bij voorkeur ook aan de overige gebouwsijden bevinden.
- 5. Energieneutraal en Breeam Excellent**

Nieuwe gebouwen moeten Bijna Energieneutraal (BENG) zijn en minimaal beschikken over een BREEAM Excellent certificering (of gelijkwaardig alternatief) voor kantoren, voorzieningen en woningen. De Amsterdamse BENG is een vertaling van de eerdere EPC norm, en zal strenger zijn dan de landelijke BENG normering. Voor woningen en voorzieningen geldt en GPR van minimaal 8.
- 6. Groen en klimaatadaptatie**

Het ontwikkelen van groen op kavels, gevels en daken is een van de speerpunten op Zuidas. Groen draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid en het klimaatbestendig maken van Zuidas. Het is daarom verplicht om op enige wijze op de kavel of in het gebouw intensief en hoogwaardig groen toe te passen. Daken worden ingezet voor groen, leefruimte in combinatie met waterberging en energieopwekking. Op daken tot een hoogte van 30 meter moet minimaal 75% van het dakoppervlak een intensieve

hoogwaardige dakbegroeiing krijgen, daarboven zal de nadruk op energieopwekking en waterberging liggen.

7. Fiets- en scooterparkeren.

Gelet op de druk op de openbare ruimte is het belangrijk dat de fietsen van, in ieder geval bewoners, kantoorgebruikers en bezoekers, inpandig en gebruiksvriendelijk opgelost worden. Gebruiksvriendelijk betekent dat het een gemeenschappelijke ruimte moet zijn die makkelijk toegankelijk is en bij voorkeur gelijkvloers met de omliggende openbare ruimte. Stallingen in gebouwen zijn van binnenuit bereikbaar en de entrees zijn vanaf het maaiveld goed zichtbaar.

8. Architectuur

De gevelgeleding van de onderbouw kent door de verschillende gestelde hoogten de volgende opbouw: plint, middendeel en bovendeel. Binnen deze opbouw wordt de architect gestimuleerd verfijning, verbijzondering en compositorische toevoegingen aan te brengen. Kernwoorden hierin zijn 'internationaal' en 'modern ambachtelijk'. Belangrijk bij elk gebouw is hoe het gebouw en zijn functies de openbare ruimte ontmoeten. Voor het functioneren van een straat is het integraal nadenken over en ontwerpen van de plint en het maaiveld essentieel. Een functioneel en architectonische stevige en aantrekkelijk plint is hiermee een belangrijk onderdeel van het ontwerp. De functie van het gebouw dient architectonisch zichtbaar te worden gemaakt en moet een warme uitstraling hebben. Van belang is aandacht voor de tweezijdigheid van het gebouw. Te karakteriseren als 'strak en zichtbaar' aan de A10-kant en een warmte-uitstraling aan de noordzijde die aansluit bij het woongebied.

Opzet planning en mijlpalen

Q4 21	Start tender
Q3 22	Definitieve inschrijving en selectie en start Ontwerptraject
Q2/Q3 24	Start bouw
Q2/Q3 26	Oplevering