



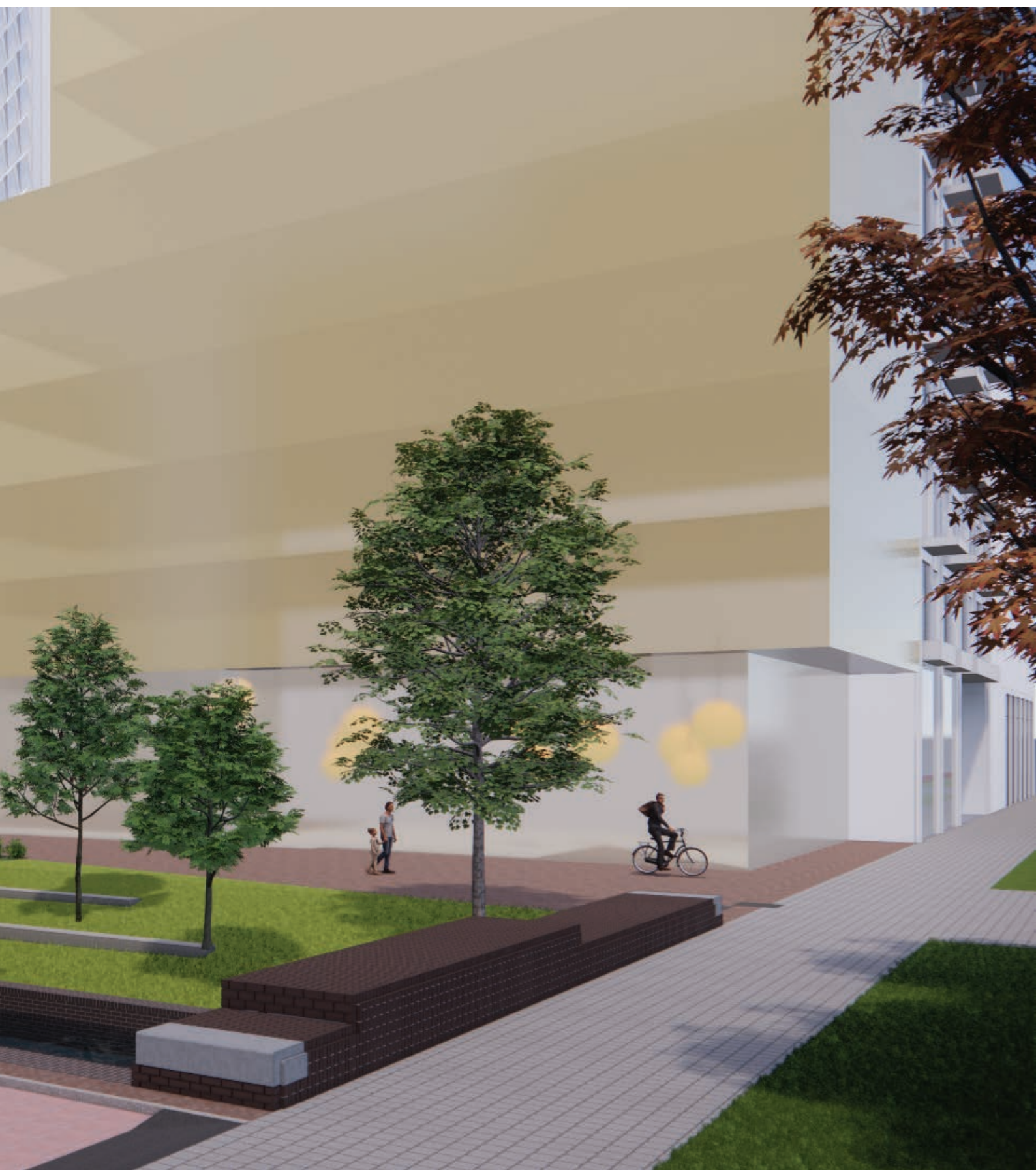
Kavel 2E Bouwenvelop

Zuidas

21 september 2023



Figuur 1. Impressie Kavel 2E vanuit zuidwesthoek

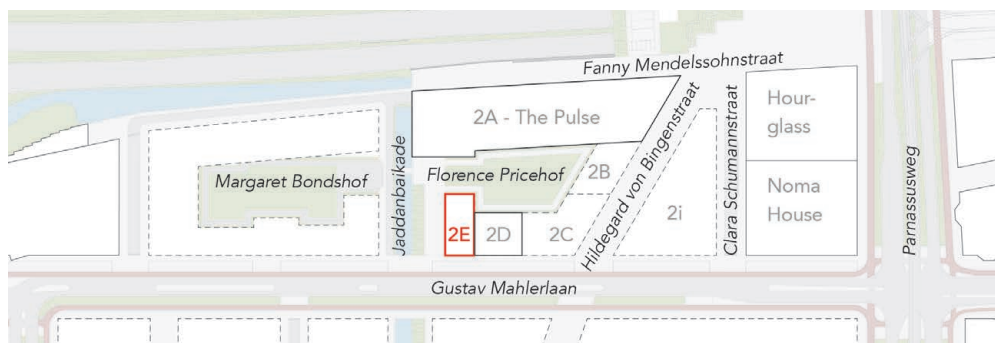


Leeswijzer

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de ontwikkeling van Kavel 2E, onderdeel van het Oostelijk Ontwikkelveld, te midden van deelgebied Kenniskwartier in Zuidas. Deze bouwenvelop vormt het toetsingskader voor het Schets Ontwerp (SO) Voorlopig Ontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO).

Hoofdstuk 1 en 2 geven een beschrijving van de ambities van Zuidas en de ruimtelijke context waarbinnen kavel 2E is gelegen. Hoofdstuk 3 beschrijft de eisen en ambities omtrent beeldkwaliteit. Hoofdstuk 4 tot 9 beschrijven de eisen en ambities omtrent de ruimtelijke, programmatische en duurzaamheidsaspecten.

Het Oostelijk Ontwikkelveld ligt in Zuidas in deelgebied Kenniskwartier, tussen Fanny Mendelssohnstraat (Noord), Hildegard von Bingenstraat (Oost), Gustav Mahlerlaan (Zuid) en Jaddanbaikade (West). Ter hoogte van de Jaddanbaikade wordt een gracht voorzien, die in de bouwenvelop tevens als 'gracht' wordt aangeduid. Het Florence Pricehof is de naam van het binnenhof van het U-vormige cluster. Kavel 2E is een van de vijf kavels van het U-vormige cluster en ligt in de zuidwesthoek, ten oosten van de Jaddanbaikade. Twee kavels van het cluster zijn in uitvoering, te weten gebouw The Pulse of Amsterdam op kavel 2A, aan de noordzijde van het cluster en Stepstone op kavel 2D, ten oosten van Kavel 2E aan de zuidzijde van het cluster en worden naar verwachting in 2024 opgeleverd. Kavel 2C, in de zuidoosthoek, ten westen van de Hildegard von Bingenstraat, wordt op termijn opgestart. Voor kavel 2B, de kavel tussen kavel 2A en 2C in, ten westen van de Hildegard von Bingenstraat, zijn de voorbereidingen opgestart.



Ambities

Onder elk hoofdstuk worden ambities opgesomd. Deze ambities geven per thema een duidelijke richting weer maar worden niet getoetst.

Randvoorwaarden

Randvoorwaarden zijn onder elk hoofdstuk opgenomen in de tabellen. Dit zijn specifieke prestatie-eisen waar minimaal aan voldaan moet worden.

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam, Zuidas

Contactpersoon

Danique Barendregt, Projectmanager

Versie en datum

Definitief, september 2023

Inhoud

1.	Ambitie	5
2.	Stedenbouwkundig plan	9
2.1	Context	9
2.2	Concept Oostelijk Ontwikkelveld	13
3.	Beeldkwaliteit	15
3.1	Beeldkwaliteit Oostelijk Ontwikkelveld	15
3.2	Beeldkwaliteit Kavel 2E Parel aan de gracht	16
4.	Bouwvolume	19
4.1	Juridisch planologisch kader	19
4.2	Bouwkavel	19
4.2.1	Bouwhoogtes	19
4.2.2	Kavelgrenzen en rooilijnen	21
4.2.3	Plint	21
4.2.4	Entrees	21
4.2.5	Balkons	23
4.2.6	Verbijzondering in het bouwvolume	23
4.2.7	Aansluiting op Kavel 2D	23
4.3	Integraliteit ruimtelijke kwaliteit duurzaamheid	24
4.4	Omgevingsfactoren (Bezonning/ Geluid/ Wind)	24
5.	Programma	27
6.	Parkeren	31
7.	Ontsluiting	35
8.	Maaiveld en overgang naar openbare ruimte	39
8.1	Maaiveldhoogtes	39
8.2	Maaiveldinrichting	39
8.3	Publiek toegankelijk maaiveld	41
8.4	Ondergrondse infrastructuur	42
9.	Duurzaamheid	45
9.1	Energie	45
9.2	Natuurinclusief	46
9.3	Klimaatadaptatie	48
9.4	Circulariteit & Flexibiliteit	49
9.5	Afval	50
10	Uitvoering	53
11.	Bijlagen	57



1. Ambitie

1.1 Ambitie Zuidas

Oorspronkelijk opgezet als zakendistrict maakt Zuidas Amsterdam een dynamische ontwikkeling door. Strategisch gelegen tussen Schiphol en de Amsterdamse binnenstad heeft Zuidas van oudsher een enorme aantrekkingskracht op nationale en internationale bedrijven en instellingen. Daarnaast komen er in het gebied steeds meer mensen wonen. 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. Het gebied is nog in ontwikkeling en de komende jaren wordt nog volop gebouwd. Zuidas is en blijft hét internationale zakencentrum van Nederland. 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. Bijzondere aandacht is er daarnaast voor Bereikbaarheid en Mobiliteit, Wonen en Voorzieningen, Duurzaamheid, Water en Groen en Kunst en Cultuur. 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 in een te realiseren tunnel aangebracht.

Duurzaamheid, groen en water

In de vestigingskeuze van mensen en bedrijven speelt duurzaamheid een steeds grotere rol. Een duurzame Zuidas betekent een groene, gezonde, schone en energieneutrale leefomgeving. Samen met bedrijven, onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties brengen we dit in de praktijk. Dat betekent onder andere dat we werken aan de energietransitie (aardgasloze stad), schone lucht, versterken van de biodiversiteit, een klimaatbestendige stad en een circulaire economie. Duurzaamheid is dan ook een vast onderdeel van alle plannen op Zuidas, zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte. De aanwezigheid van voldoende en kwalitatief groen en water is hierbij een belangrijke voorwaarde. Dat is belangrijk voor recreatieve functies, maar ook voor het tegengaan van hitte en het (tijdelijk) bergen van regenwater. Daarnaast is gevarieerd en goed verbonden groen en water belangrijk voor biodiversiteit.

Bereikbaarheid en Mobiliteit

De Zuidas behoort tot de best bereikbare plekken van Nederland. In het centrum van het gebied ligt station Zuid, waar diverse trein-, metro-, tram- en buslijnen samenkomen. Station Rai en de metrostations Amstelveenseweg en Europaplein zijn eveneens in het gebied gelegen. Met twee op- en afritten aan weerszijden van het gebied is het direct aangesloten op de A10-

Zuid. Voor reizen binnen en buiten Zuidas zijn op verschillende plekken deelfietsen, deelscooters en deelauto's beschikbaar.

De grote hoeveelheid OV-knooppunten, kantoren en voorzieningen zorgen voor grote stromen forenzen die dagelijks van, naar en door het gebied reizen. Deze grote reizigersstromen zorgen ervoor dat de verschillende verkeersnetwerken in de Zuidas zwaar belast worden, met name in de ochtend- en avondspits. Om verdere belasting van deze netwerken te beperken, wordt gewerkt aan het uitbreiden van de capaciteit van de verkeersnetwerken, waarbij vooral wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik en duurzaamheid. Het gaat daarbij met name om de OV- en fietsbereikbaarheid van het gebied. Binnen Zuidas zelf wordt vooral ingezet op meer ruimte voor fietsers en voetgangers.

Om de openbare ruimte vrij te houden voor verkeer en andere functies moet er bij nieuwbouw rekening mee worden gehouden dat alle parkeerbehoefte die voortkomt uit het gebruik van het gebouw op eigen terrein (en in een gebouwde voorziening) wordt gefaciliteerd. Dit geldt voor alle voertuigen, van vrachtwagens en busjes tot fietsen en stappen. Verder wordt ingezet op efficiënte en duurzame mobiliteit. Efficiënt betekent in dit geval het minimaliseren van de voor mobiliteit benodigde ruimte, zoals parkeerplaatsen en het minimaliseren van wegverkeer op drukke momenten (ochtend- en avondspits). Duurzaamheid betekent hier dat wordt ingezet op mobiliteit met een minimale belasting van de directe omgeving (geluid, luchtkwaliteit), het klimaat (broeikasgassen) en die een gezonde levensstijl bevorderen (lopen, fietsen).

Een levendige Zuidas

Het bovenstaande gaat voornamelijk over de hardware van Zuidas: welke infrastructuur leggen we aan, waar komen welke voorzieningen, hoe richten we de straten in? Voor het functioneren van de stad is de gebruiker doorslaggevend. Een levendige stadswijk is meer dan een verzameling van gebouwen, voorzieningen, groen en straten. Bij het bepalen van het programma streven we naar de juiste functie op de juiste plek, waarbij steeds het functioneren van de openbare ruimte centraal staat. Op sommige plekken betekent dat stadse drukte met horeca en winkels, op

andere plekken draagt juist woningbouw in de plint bij aan een prettig verblijfsklimaat. Dat wil niet zeggen dat dit los staat van elkaar: een juiste inrichting en functiemix trekt bezoekers. Maar soms is nog een extra zetje nodig om de levendigheid te stimuleren. We zien het als onze verantwoordelijkheid om de levendigheid en leefbaarheid in Zuidas te bevorderen. Natuurlijk niet alleen, maar samen met de vele partijen die de wens delen om van Zuidas een bruisend stukje stad te maken.

Kunst en Cultuur

In die nieuwe levendige stadswijk die Zuidas gaat worden, zijn kunst en cultuur een essentieel element. De aanwezigheid van cultuur zorgt voor een aangenaam klimaat waarin het prettig wonen, werken en verblijven is. Creativiteit en economie zijn met elkaar verweven. Kunst en cultuur in brede zin geven het stadsgebied karakter en identiteit. Ze scheppen een sfeer waardoor mensen zich kunnen hechten. Daarom moet de aanwezigheid en zichtbaarheid van kunst en cultuur versterkt gaan worden.

Op verschillende plekken zal ruimte geboden moeten worden aan kunst- en cultuurinstellingen en zullen voorwaarden moeten worden geschapen om creatief en artistiek te programmeren op locaties in het gebied (zowel in de openbare ruimte als in de gebouwen). We zien het als onze verantwoordelijkheid om in samenwerking met particuliere initiatiefnemers nieuwe plekken voor kunst en cultuur te creëren.

We kijken in het bijzonder naar de mogelijkheden om werkplekken voor kunstenaars en creatieve ondernemers in Zuidas te creëren. Met (woon) ateliers, broedplaatsen en oefenruimtes krijgen de uitvoerders van kunst en cultuur de gelegenheid te groeien. Dit komt het culturele klimaat op de Zuidas ten goede.

Kunst en -toepassingen in en op gebouwen zijn ook een belangrijk onderdeel in Zuidas.

1.2 Ambitie Kenniskwartier

Kenniskwartier

In de leeswijzer van dit document is behalve Kenniskwartier als deelgebied in Zuidas, ook het Oostelijk Ontwikkelveld en kavel 2E toegelicht. Het unieke innovatieve klimaat van het Kenniskwartier levert een betekenisvolle niet mis te verstane bijdrage aan de economie van de Metropoolregio Amsterdam en die van Nederland als geheel. Belangrijke dragers van het Kenniskwartier zijn – naast andere (inter) nationale bedrijven – de Vrije Universiteit (VU) en het Amsterdam UMC. Zij bepalen in belangrijke mate het profiel van dit gebied, met duizenden hoogopgeleide professionals en circa 30.000 studenten. Omgekeerd versterkt en ondersteunt de ligging van Zuidas, evenals de aanwezige ontwikkelruimte, de internationaliseringsambitie van de VU en het Amsterdam UMC.

Nieuwe vrije ruimte

Om deze ontwikkeling ruim baan te geven, creëert de gemeente letterlijk ruimte in het Kenniskwartier Zuidas. Met de verplaatsing van voetbalvereniging SC Buitenveldert en de voormalige schoolwerktuinen komen waardevolle vierkante meters vrij in het hart van het gebied. Het vrijgekomen gebied krijgt een multifunctionele invulling. Denk aan onderwijs en onderzoek, andere kennisintensieve bedrijvigheid, woningbouw (waaronder studentenhuisvesting), horeca, sport en cultuur. Het wordt een gebied waar ontmoeting, inspiratie en kennisuitwisseling centraal staan. Zij vormen immers de voedingsbodem voor innovatie.

Hoogwaardige voorzieningen

Het aanbod van voorzieningen in het Kenniskwartier speelt zowel in op het innovatieve karakter van het gebied als op een breed stedelijk publiek: bewoners van Zuidas, van omliggende buurten en van de stad. Om het ideale stedelijke innovatieklimaat te creëren wordt veel aandacht besteed aan het voorzieningenniveau. Aantrekkelijke openbare ruimte, hoogwaardige (culturele) programmering, horeca, winkels, voorzieningen en leisure versterken de aantrekkingskracht van het Kenniskwartier voor een breed publiek.

De uitdagingen

Het Oostelijk Ontwikkelveld is straks niet alleen onderdeel van het Kenniskwartier, het is ook een belangrijke toegangspoort vanaf station Amsterdam Zuid. De ontwikkeling van dit gebied zal daarom een belangrijke bijdrage moeten gaan leveren aan de hierboven omschreven hoge ambities voor het gebied. Ieder voorgesteld programmaonderdeel dient het karakter van het Kenniskwartier als ‘innovation district’ te versterken.

De in de selectieprocedure gevraagde visie op ruimtelijke kwaliteit dient daarom een omschrijving te bevatten van de wijze waarop de ontwikkeling aansluit bij de doelstellingen voor het Kenniskwartier. Het woonkarakter van Kavel 2E, de bijhorende functies en voorzieningen dienen hier aan bij te dragen.



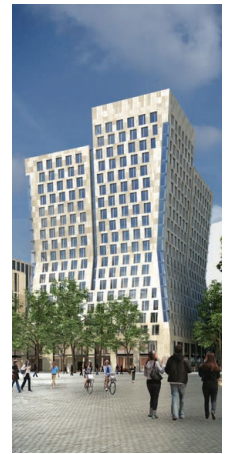
The Edge



Oostelijk Ontwikkelveld / The Pulse



NoMa



HourGlass



KENNISKWARTIER GEMENGD HOOGSTEDELIJK GEBIED



Figuur 2. Kavel 2E in context van het Kenniskwartier

2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Context

Station Zuid

Kavel 2E ligt op circa 400 meter, ca. 5 minuten loopafstand, van Station Amsterdam Zuid en is daarmee zeer goed bereikbaar per OV. Vanaf de westelijke uitgang van het station, de Brittenpassage die is voorzien, wordt een nieuwe langzaam verkeersroute gemaakt richting Kenniskwartier en de VU Campus. Deze route, de Hildegard von Bingenstraat, is beoogd een druk gebruikte voetgangersroute te worden. Ook de bereikbaarheid van de locatie per fiets is zeer goed. Kavel 2E is via de Parnassusweg goed aangehaakt aan de stad

Het Kenniskwartier is opgedeeld in drie stroken, de Noordstrook, de middenstrook en de VU Campus.

Noordstrook

Aan de noordzijde van het Kenniskwartier komen naast de bestaande gebouwen Hourglass en NOMA house twee clusters, het Oostelijk Ontwikkelveld en het Westelijk Ontwikkelveld. Beide met gemengd programma rondom publiek toegankelijke groene binnenhoven.

Oostelijk Ontwikkelveld - 2A, The Pulse of Amsterdam (hierna 'The Pulse')

Het Oostelijk Ontwikkelveld wordt als eerste ontwikkeld en is te omschrijven als een hoogstedelijk cluster dat is opgebouwd uit vijf aaneengeschaalde kavels. In 2019 heeft 'The Pulse' van VORM Ontwikkeling met een team onder andere bestaande uit MVSA Architects, VMX Architects en DELVA Landscape

Architecture / Urbanism de tender van kavel 2A gewonnen. Dit betreft de eerste van de vijf nog te ontwikkelen kavels van het Oostelijk Ontwikkelveld. Het gebouw met ca. 56.000 m² BVO bestaat uit twee torens en een verbindende plint. Dit biedt plek aan kantoren, woningen (151 huurappartementen in het middensegment en 49 vrijesector huurwoningen) en openbare voorzieningen waaronder een bioscoop, horecagelegenheden en een supermarkt. De oplevering staat gepland voor tweede helft 2024. De overige kavels van het Oostelijk Ontwikkelveld, waaronder kavel 2E hebben een woonfunctie met al dan niet voorzieningen in de plint.

Oostelijk Ontwikkelveld - 2D, Stepstone

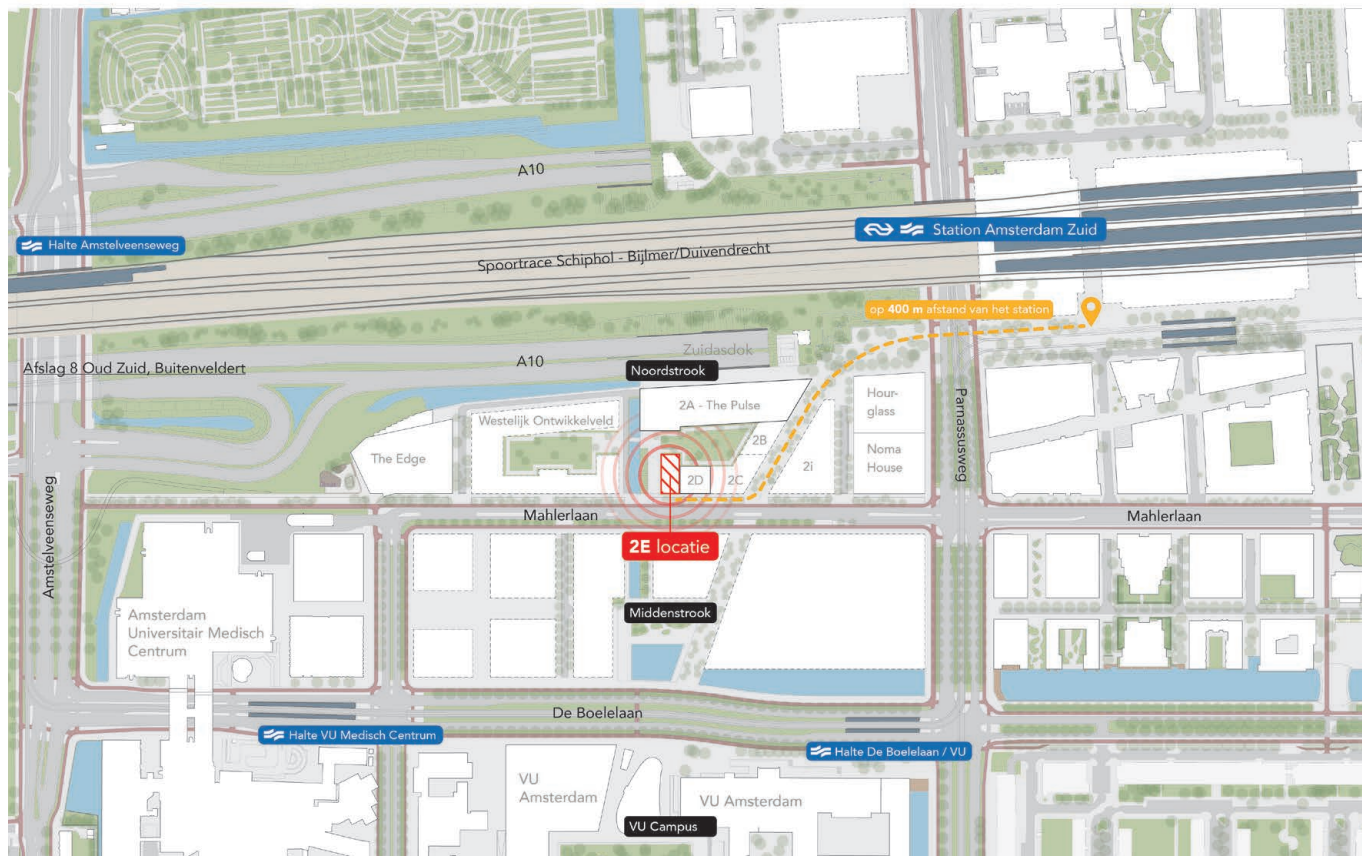
Kavel 2D - Stepstone bestaat uit een 80 meter hoge woontoren die 216 sociale huurwoningen (20 - 55 m²) bevat. De toren wordt ontwikkeld door woningbouwcorporatie Lieven de Key. Het ontwerp is van Levs architecten. De oplevering staat gepland voor eind 2024.

Oostelijk Ontwikkelveld - 2B

Kavel 2B bestaat uit een 30 meter hoog bouwblok dat ca. 100 studentenwoningen en een publieke plintfunctie bevat.

Westelijk Ontwikkelveld

Voor het Westelijk Ontwikkelveld is de intentie om in 2023 een clusterbouwenvelop op te stellen. Uitgangspunt hiervoor is een U-vormig bouwblok met een binnenhof, dat aansluit op het Florence Pricehof van het Oostelijk



Figuur 3. Ligging Kavel 2E



Figuur 4. Impressies Oostelijk Ontwikkelveld - 2A, The Pulse



Figuur 5. Impressies Oostelijk Ontwikkelveld - 2D, Stepstone

Ontwikkeld. Het programma zal voornamelijk bestaan uit wonen, kantoren en kleinschalige (buurtgerichte) voorzieningen.

Middenstrook

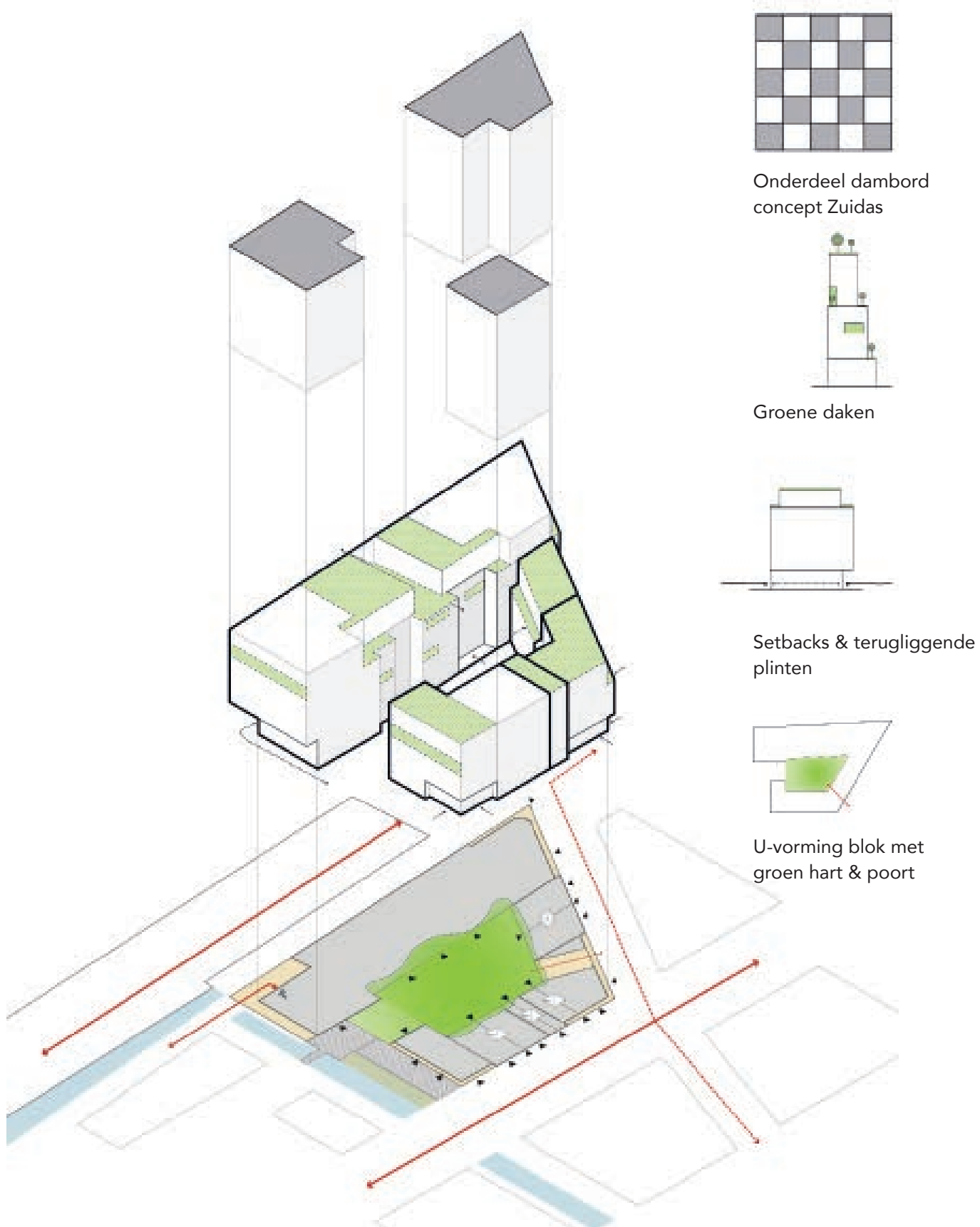
Zoals in het vorige hoofdstuk is genoemd zal de beoogde verplaatsing van voetbalvereniging SC Buitenveldert en de voormalige schoolwerktuinen op termijn ruimte maken voor een multifunctionele invulling.

VU Campus

De aanwezigheid van de Vrije Universiteit en het Amsterdam UMC maken van Zuidas en in het bijzonder van het Kenniskwartier een volwaardig Innovation district. Zij bepalen in belangrijke mate het profiel van dit gebied.



Figuur 6. Luchtfoto Kenniskwartier: van boven naar onderen: Ring A10, Noordstrook, Middenstrook, VU Campus



Figuur 7. Conceptschema Oostelijk Ontwikkelveld

2.2 Het concept van het Oostelijk Ontwikkelveld

Het Oostelijk Ontwikkelveld bestaat uit een stoer en stedelijk U-vormig cluster dat een aantal verschillende karakters samenbrengt. Een stedelijke buitenkant vormt een sterk contrast met een zachte en groene binnenwereld (binnenhof). Een noordelijke zijde die grenst aan de dynamiek van de onder de grond duikende A10, een stedelijke zijde langs de Hildegard von Bingenstraat met voorzieningen en stedelijke levendigheid, een zijde langs de Gustav Mahlerlaan met allure die zich kan meten aan een New Yorkse avenue, en ten slotte een zijde die uitnodigt tot verblijf aan de Jaddanbaikade en zich opent naar het Florence Pricehof.

Het cluster is opgedeeld in vijf kavels van verschillende maten welke ruimte bieden aan een divers beeld in architectuur, gebouwen met een eigen identiteit en ruimtelijke en programmatische opbouw. De plinten met voorzieningen en gemeenschappelijke woonentrees aan de buitenkant zorgen voor een goede overgang naar de stedelijke buitenkant. Op de begane grond grenzend aan het Florence Pricehof wordt gewoond. Aan de oostzijde van het Florence Pricehof is een poort voorzien waarmee toegang ontstaat tot de Hildegard von Bingenstraat.

Om de kwaliteit van het wonen te borgen worden buitenruimten aan de woningen toegevoegd. De set-backs, dakterrassen en balkons bieden hier ruimte voor. Vanuit het Florence Pricehof loopt de bebouwing trapsgewijs op. Op deze wijze wordt er in dit hoogstedelijk superblok zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt van de bezonning ten gunste van (daglichttoetreding) van de leefruimten en buitenruimten.

Een goed woonklimaat is een belangrijk uitgangspunt. Om dat op deze hoogstedelijke, met geluid belaste locatie te kunnen realiseren, zijn de panden rond een binnenhof gesitueerd. Aan dit openbare binnenhof grenzen voordeuren

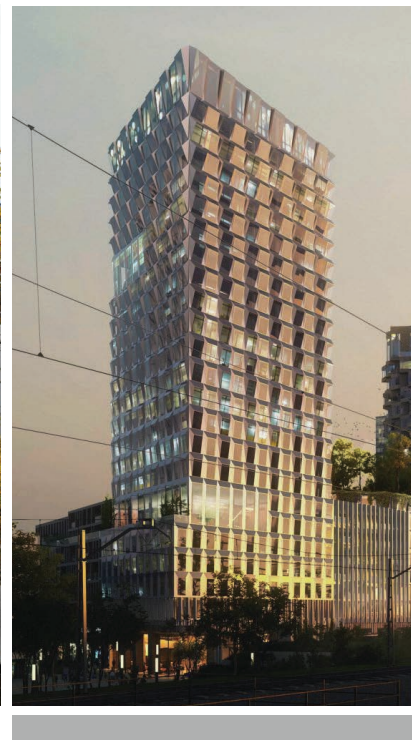
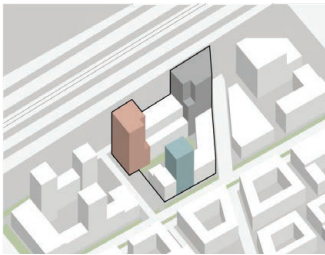
van de woningen op de begane grond en de portieken, die ook te bereiken zijn vanaf de Gustav Mahlerlaan en de Hildegard von Bingenstraat. Dit zorgt voor een oriëntatie op het Florence Pricehof, waardoor een prettig leven en verblijfklimaat ontstaat.

Het cluster biedt ruimte aan een divers programma waarvan meer dan de helft bestemd is voor wonen. Dit haakt aan op het in de visie Zuidas 2016 omschreven doel om van Zuidas een meer gemengd hoogstedelijk gebied te maken en de leefbaarheid gedurende de gehele week, en specifiek buiten kantoortijden, te vergroten. De woonfunctie en de daarmee gepaard gaande benodigde voorzieningen dragen hier aan bij. Voor het wonen wordt voor dit cluster uitgegaan van een verdeling van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector. Daarnaast bevat het noordelijke deel van het cluster, The Pulse, een bioscoop, horecaprogramma en een supermarkt. Dit versterkt de levendigheid van het gebied en nodigt uit tot langer verblijf. Op de begane grond wordt aan de stadsstraat Gustav Mahlerlaan en de Hildegard von Bingenstraat ingezet op voorzieningen in de plint. Dat is van groot belang voor de levendigheid op straat, de stad op ooghoogte.

Vanwege de optimale ligging dichtbij knooppunten voor openbaar vervoer is de ambitie om het autogebruik zoveel mogelijk te beperken en het gebruik van fiets en openbaar vervoer zo veel mogelijk te stimuleren. Om die reden beschikt alleen het noordelijk cluster, The Pulse, over een niet-publieke parkeergarage. Onder de overige kavels wordt niet voorzien in autoparkeren.



Figuur 8. Impressie op het Oostelijk Ontwikkelveld vanuit zuid-oost zijde. Links in beeld Kavel 2E.



Figuur 9. De drie hoogte-accenten van het Oostelijk Ontwikkelveld. V.l.n.r.: Woontoren The Pulse (2A), Woontoren Stepstone (2D), Kantoortoren The Pulse (2A)

3. Beeldkwaliteit

3.1 Beeldkwaliteit Oostelijk Ontwikkelveld

Het samengestelde cluster wordt ontworpen door meerdere multidisciplinaire teams. Onder andere architecten, groenspecialisten, kunstenaars en stedelijke programmeurs geven elk gebouw en tevens het geheel een gelaagd karakter.

Thematiek

Thema

Het cluster bestaat uit een serie van aaneengesloten gebouwen, waarmee de gewenste 'pandenstad' ontstaat. Er is een duidelijk contrast tussen de stedelijke wanden aan de buitenzijde (A10, Hildegard von Bingenstraat, Gustav Mahlerlaan) en het meer organische 'zachte' groene en luwe binnenhof.

Hoofdkarakteristiek

De hoofdkarakteristiek van het Oostelijk Ontwikkelveld bestaat uit gevarieerd wonen en werken in het hart van Zuidas tussen de Ring A10 en de Gustav Mahlerlaan. Prettige, stoere, creatieve en informele woon- en werkmilieus zijn de ambitie. Een reeks van gebouwen met een eigen identiteit en verschillende bouwhoogten en architectuur binnen een ruimtelijk cluster wisselen elkaar af. Vanwege de hoge dichtheid van het blok is het creëren van licht, lucht en ruimte in het bouwvolume een belangrijke opgave. Verbijzondering in het bouwvolume door middel van setbacks, verspringingen en uitsparingen in de bouwmasa met als doel het creëren van een eigen karakter en identiteit. De architectuur van de onderste lagen vraagt

speciale aandacht, met focus op de menselijke maat en detaillering. Levendigheid in nieuwbouw ontstaat door een royale, goed ontworpen, multi-inzetbare plint en ook door toevoeging van bijzondere functies die gemeenschappelijk gebruikt kunnen worden zowel binnen als buiten.

Gevelopbouw en plastic

Geleding

Door het Oostelijk Ontwikkelveld te verdelen in een serie van gebouwen (kavels) met verschillende korrelgroottes ontstaat een sterke verticale geleding. The Pulse (Kavel 2A) is een groot aaneengesloten kavel, maar doet mee met de verticale expressie van de zuidelijke gebouwen.

De geleding van de gebouwen wordt versterkt door architectuur, verspringende hoogten en karakter van de plint en door verplichte onderlinge verspringing van plinten en set-backs. Meerdere terugspringingen per gebouw zijn toegestaan. Hiermee kan een ontwerper kiezen voor een meer trapsgewijze beëindiging van een volume. Doel van bovengenoemde punten is om een maximale expressie per gebouw, plint, set-back en bouwhoogte te stimuleren.

Plastiek en expressie

De gevelgeleding van de onderbouw kent een klassieke opbouw: plint, middendeel en

bovendeel. Voor de architectonische detaillering van de plint is de specifieke eis gesteld voor expressie, neggen, ambachtelijke detaillering en tektoniek. De architectuur van de plint dient zich voor de gewenste 'pandenstad' in het Kenniskwartier bewust te onderscheiden in identiteit van de andere gebouwen. Deze zogenoemde 'pandenstad' is een essentieel onderdeel van de identiteit van Kenniskwartier. Hierop wordt in Supervisie sterk op getoetst. Aan het Florence Pricehof zijn setbacks gewenst. Dit omwille van het sculpturale karakter, de lichttoetreding en het gevoel van schaal en menselijke maat in het Florence Pricehof te ordenen.

Buitenruimten

Aan de zijde van het Florence Pricehof dienen de gebouwen zich te verhouden tot de schaal van het Florence Pricehof. De binnenwereld rondom het hof is rijk aan een diversiteit van royale buitenruimten die zoveel mogelijk profiteren van de relatie met het groene binnenhof.

Materiaal en kleur

Losse gebouwen kennen elk hun eigen keuze aan materialen en kleuren. Deze staan in verhouding tot de andere gebouwen. Door goede en zorgvuldige keuzes in ontwerp, materialisatie en detaillering heeft het gebouw tactiliteit en is voor veel mensen aantrekkelijk, heeft het een warme uitstraling en een menselijke maat. De materialisatie en detaillering worden zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de bouwkundige en esthetische kwaliteit.

De ontwikkelingen van kavel 2A, (The Pulse) en kavel 2D (Stepstone) zijn gestart. Hierbij is gekozen voor de volgende materialen:

- Woontoren The Pulse: Oranje baksteen, geïnspireerd op de Amsterdamse school, en licht beige metselwerk.
- Kantoortoren The Pulse: Grijs composiet, glas en aluminium.
- Woontoren Stepstone: Wit beton in combinatie met groen graniet en marmer.

Supervisie

De Supervisor adviseert op basis van het beeldkwaliteitskader tijdens het SO, VO en DO. Zie bijlage voor de Supervisie procedure.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De welstandsnota Zuidas (2011) en de welstandsnota voor Amsterdam "De schoonheid van Amsterdam" (2016) zijn van toepassing.

Kunst

Kunst en kunsttoepassingen zijn belangrijk in Zuidas. De ontwerpers worden gestimuleerd om samen te werken met kunstenaars. Dit kan op meerdere schaalniveaus. Van gevel detaillering, verbijzondering van entreegebieden tot bijzondere lichtkunstobjecten. Hoe eerder een kunstenaar betrokken wordt in het ontwerpen denkproces, des te rijker het eindproduct.

3.2 Beeldkwaliteit Kavel 2E | Parel aan de gracht

Kavel 2E heeft een mooie ligging aan de gracht (Jaddanbaikade) en is in potentie een van de mooiste kavels van het Oostelijk Ontwikkelveld. Voor de beeldkwaliteit wordt uitgedaagd op de volgende drie onderdelen, dit zijn tevens de selectiecriteria onder ruimtelijke kwaliteit.

1. Onderscheidend karakter en eigen identiteit

Te midden van de twee omliggende hoogteaccenten (woontoren op kavel 2A, The Pulse en woontoren op kavel 2D, Stepstone) is het van belang dat Kavel 2E een eigen positie inneemt.

Die ambitie is in lijn met de overkoepelende beeldkwaliteit van het Oostelijk Ontwikkelveld dat uitgaat van een zogenoemde 'pandenstad'. Ieder kavel heeft steeds een eigen karakter. Voor Kavel 2E is het dan ook van belang dat het zich onderscheidt van de overige kavels en daarmee een geheel eigen uitstraling heeft.

Daarnaast ligt het gebouw op de hoek van de Gustav Mahlerlaan en de Jaddanbaikade en is daarmee qua ligging een beeldbepalend gebouw. Om die reden is het van belang dat het gebouw ook op afstand onderscheidend en

herkenbaar is. Expressieve buitenruimtes kunnen hier een bijdrage aan leveren.

2. Uitnodigende en goed georganiseerde plint

Doordat kavel 2E een hoekpand betreft en daarmee een meervoudige oriëntatie heeft, ligt er een belangrijke ontwerpopgave voor de plint. Niet alleen wat betreft programmering maar ook als het gaat om zichtbaarheid en uitstraling. De plint vormt een verlengstuk van de openbare ruimte waarbij een koppeling met de naastgelegen openbare ruimte wenselijk is. Om die reden is een zodanige positionering van het plintprogramma van belang dat het de verschillende karakteristieken van de openbare ruimte versterkt; reuring aan zuid en westzijde en rustig aan de noordzijde. De plint is uitnodigend, stimuleert ontmoeting en draagt bij aan een goede beleving aan de

stad op ooghoogte. Essentieel hierbij is dat de technische voorzieningen en het fietsparkeren op een dusdanige wijze zijn opgelost dat deze zo min mogelijk impact op de beleving en functioneren van de plint hebben en dus zoveel mogelijk aan het zicht zijn onttrokken. Als het gaat om eisen en ambities omtrent de beeldtaal wordt verwezen naar de paragraaf 3.1 Beeldkwaliteit Oostelijk Ontwikkelveld.

3. Integraliteit ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

Als het gaat om ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid in relatie tot de beeldkwaliteit is het van belang dat deze onderwerpen niet los van elkaar worden gezien maar een integrale eenheid vormen. De belangrijkste opgave hierbij is dan ook: Hoe ontstaat er een goede balans tussen de duurzaamheidsambities en de ruimtelijke kwaliteit? Voorkomen

Ambities beeldkwaliteit

Voor het Oostelijk Ontwikkelveld als geheel

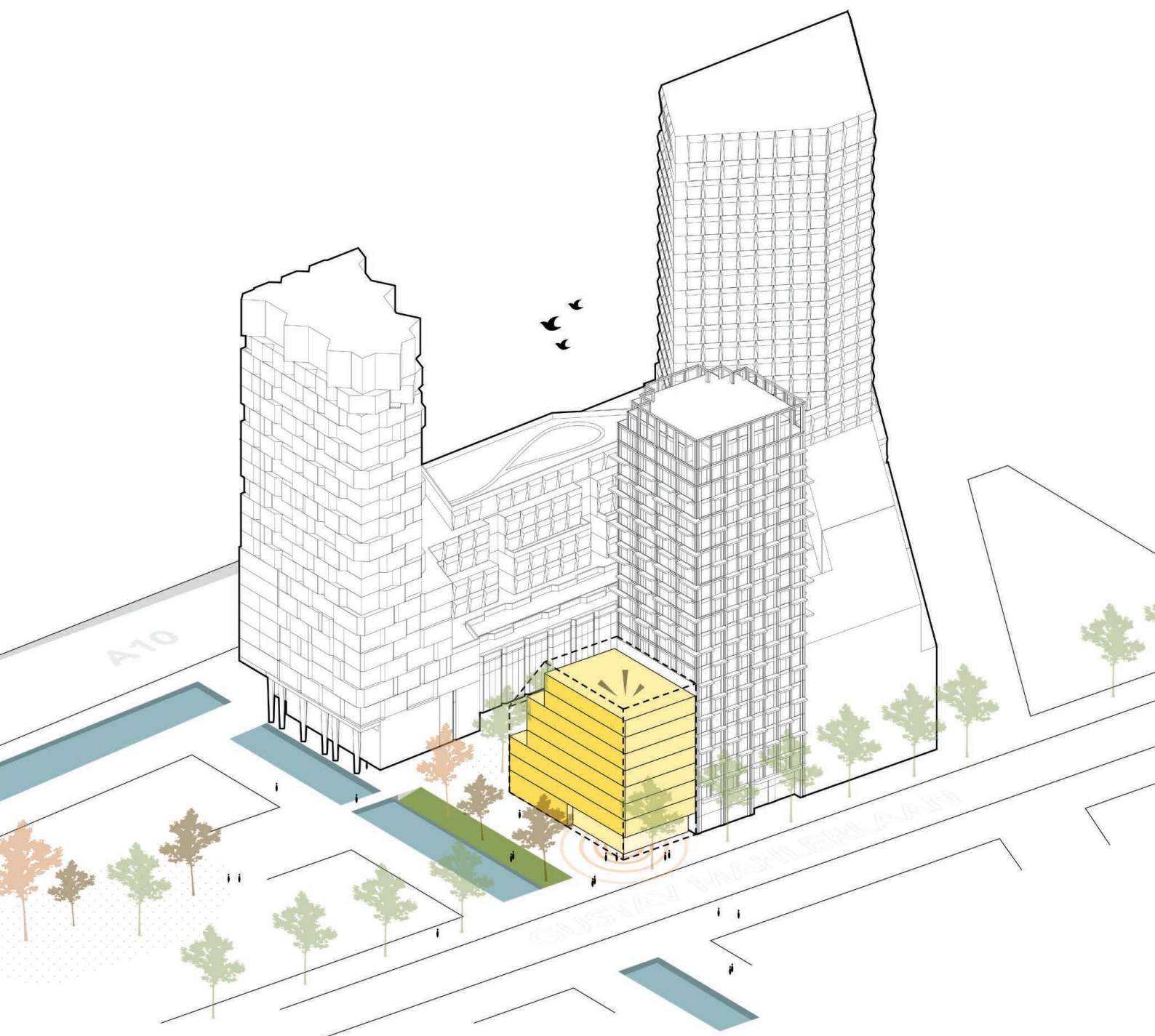
- Verbijzondering in het bouwvolume door middel van setbacks, verspringingen en uitsparingen in de bouwmassa hebben als doel het creëren van een eigen karakter en identiteit.
- Levendigheid in nieuwbouw ontstaat door een royale, goed ontworpen, multi-inzetbare plint en ook door toevoeging van bijzondere functies die gemeenschappelijk gebruikt kunnen worden zowel binnen als buiten
- De architectuur van de plint dient zich voor de gewenste 'pandenstad' in het Kenniskwartier bewust te onderscheiden in identiteit van de andere gebouwen.

Specifiek voor Kavel 2E als parel aan de gracht

- Het gebouw onderscheidt zich van de omliggende kavels van het Oostelijk Ontwikkelveld door een eigen karakter en identiteit en voegt zich tegelijkertijd in de context van het Oostelijk Ontwikkelveld.
- Het is van belang dat het gebouw bijdraagt aan een hoge verblijfskwaliteit op maaiveldniveau waarbij de plint een belangrijke schakel is tussen binnen en buiten.
- Het bouwvolume is zodanig vormgegeven dat de eisen vanuit duurzaamheid leiden tot een integraal gebouwconcept.

Randvoorwaarden beeldkwaliteit

- 3.2.1 De plint dient een speciaal architectonisch karakter te hebben. Voor de architectonische detaillering van de plint is de specifieke eis gesteld voor expressie, neggen, ambachtelijke detaillering en tektoniek.
- 3.2.2 Het gebouw sluit op een zorgvuldige wijze aan op de openbare ruimte met aandacht voor de detaillering van de aansluiting op het maaiveld.



Figuur 11: Impressie van Kavel 2E met een mogelijk bouwvolume in de context van het Oostelijk Ontwikkelveld

4. Bouwvolume

4.1 Juridisch planologisch kader

Ter plaatse van de kavel geldt het bestemmingsplan 'Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook' (vastgesteld op 28 november 2018). Op grond van dit bestemmingsplan heeft de kavel de enkelbestemming 'Gemengd' en zijn zowel woningen, kantoren als voorzieningen toegestaan. Met het bestemmingsplan zijn

ook hogere geluidwaarden vastgesteld vanwege wegverkeer. Conform het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van Kavel 2E een maximale bouwhoogte van 30 meter + NAP. Voor de zuidzijde geldt een minimale bouwhoogte van 20,0 meter + NAP.

4.2 Bouwkavel

De kavel wordt gedefinieerd door de coördinaten, zie bijlage A. Ondergrondse bebouwing en constructies waaronder groutankers, poeren, WKO bronnen en vetvangputten moeten hier binnen gerealiseerd worden. Eveneens dient de glasbewassing op eigen kavel te worden opgelost. Een parkeergarage voor auto's is op deze locatie niet toegestaan.

De kavel heeft een afmeting van 33,0 x 16,2 m en daarmee een grondoppervlak van 534,6 m². Het totaal bovengronds te realiseren programma betreft maximaal 3.500 m² bruto vloer oppervlak (BVO).

4.2.1 Bouwhoogtes

Op Zuidas geldt voor de hoogte -en laagteaccenten het zogenoemde dambord patroon. Het heeft als doel om binnen de hoge dichtheid van Zuidas voldoende licht, lucht en ruimte te creëren.

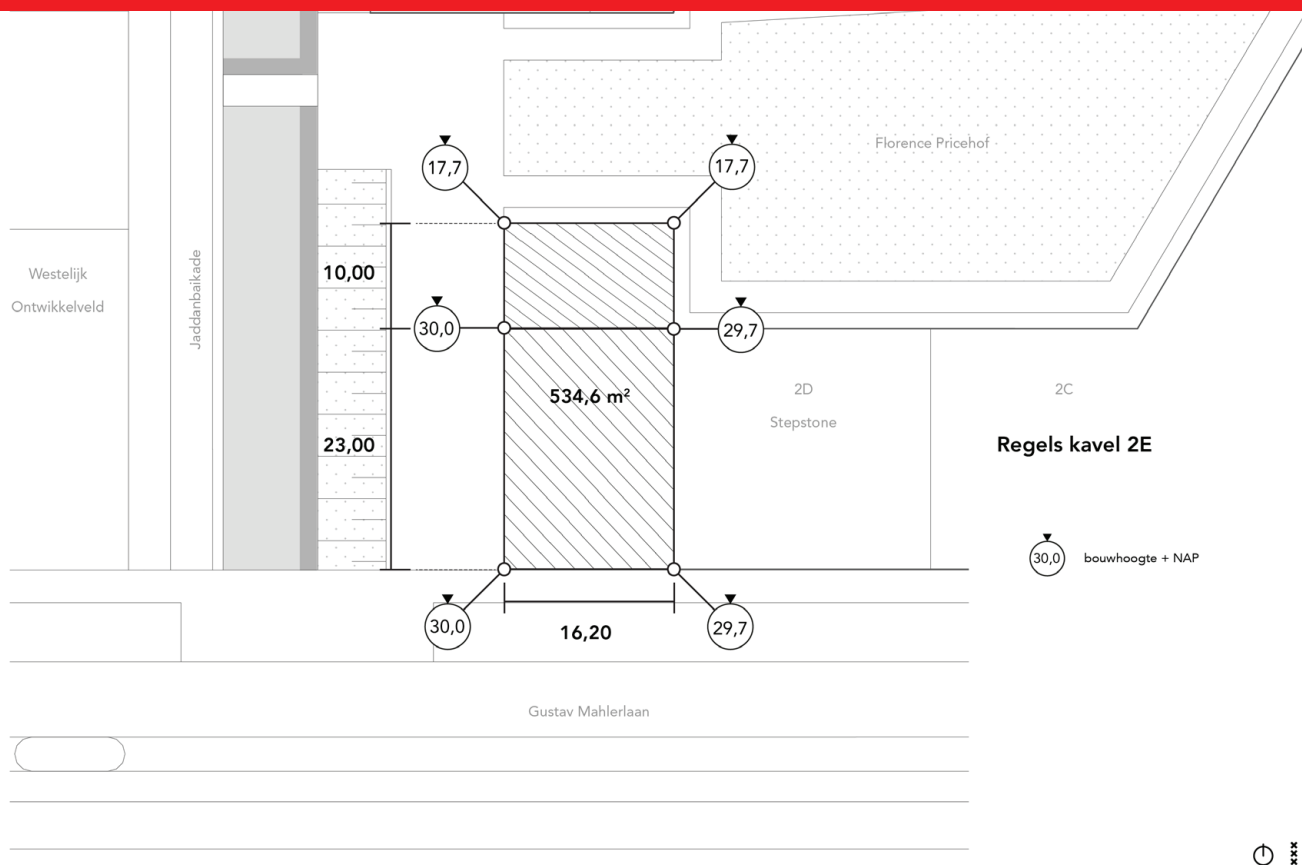
Aanvullend op de bouwhoogtes uit het hierboven genoemde bestemmingsplan is

de maximale bouwhoogte aan de oostzijde, aansluitend op Kavel 2D, 29,7 meter + NAP. Vanaf deze hoogte start de gevel van 2D. Voor 2E is het dan ook vereist dat er aan de oostgevel grenzend aan 2D volledig wordt aangesloten op de wachtgevel van 2D die eindigt op 29,7 meter + NAP. Zie ook paragraaf 4.2.7.

Daarnaast geldt, aanvullend op de bouwhoogtes uit het bestemmingsplan, voor de noordzijde van het bouwvolume een bouwhoogte van minimaal 10,0 meter + NAP en maximaal 17,7 meter + NAP. Dit biedt de mogelijkheid een schuin oplopend bouwvolume te creëren. Het doel hiervan is om de bezonning van het Florence Pricehof te optimaliseren en het creëren van een gebouw met menselijke maat. Daarnaast biedt het de mogelijkheid het groene karakter van het Florence Pricehof door te zetten op de (dak) terrassen.

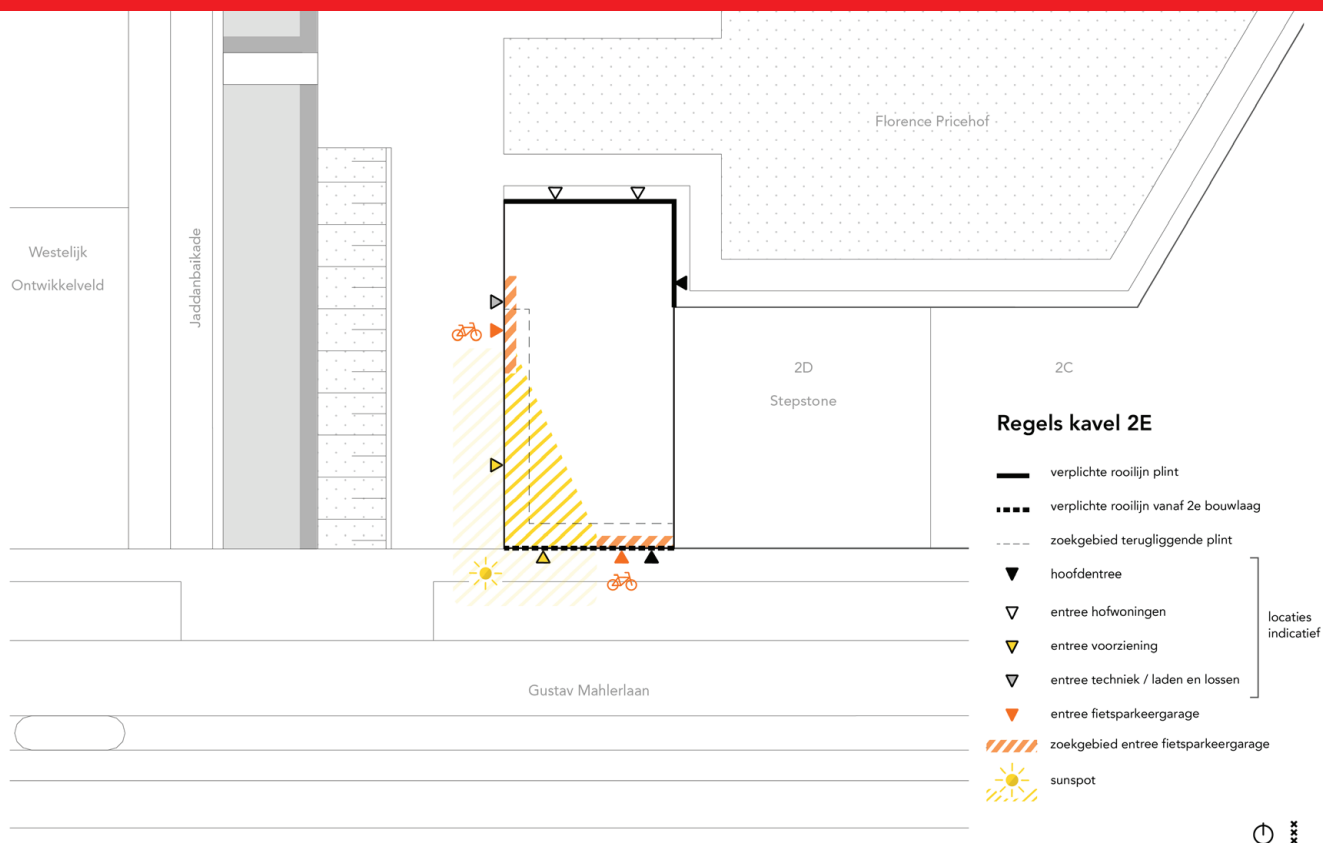
De ontwikkelaar toont tijdens het ontwerpproces (SO) met een bezonningsstudie aan dat het bouwvolume een positieve impact heeft op de bezonning van het Florence Pricehof.

Afmetingen en bouwhoogtes



Figuur 12. Afmetingen en bouwhoogtes

Rooilijn, plinten en entrees



Figuur 13. Rooilijn, plinten en entrees

Voor de ondergeschikte bouwonderdelen, zoals technische installaties, glaswasinstallaties, airco's op het dak en daarmee vergelijkbare bouwonderdelen, geldt dat deze vanaf maaiveld aan het zicht worden onttrokken en geïntegreerd in de architectonische eenheid van het gebouw. Met de architectonische eenheid van een gebouw worden een of meer bouwblokken bedoeld die als eenheid zijn ontworpen en ook als zodanig herkenbaar zijn. De bouwhoogte van de ondergeschikte bouwonderdelen is gelijk aan het hoogste punt van de gevel of dakrand.

Verdiepingshoogtes

De verdiepingshoogte van de begane grond van het gebouw is bruto minimaal 4,50 meter hoog. De verdiepingshoogte van de overige bouwlagen is bruto minimaal 3,30 meter hoog. Om het realiseren van nutsvoorzieningen, fietsen scooterstalling(en), afvalinzamelingsruimte voor de plintvoorziening en eventuele bergingen op de begane grond mogelijk te maken, mag in de kern van het gebouw de minimale bruto verdiepingshoogte van 3,30 meter worden aangehouden, mits er een architectonische plint met een hoogte van minimaal 4,5 meter aan de Gustav Mahlerlaan en het Florence Pricehof (binnenhof) wordt gerealiseerd. De entree en andere voorzieningen, zoals een collectieve ruimte dienen op de begane grond een verdiepingshoogte van minimaal 4,5 meter bruto te hebben. Half verdiepte en/of ondergrondse verdiepingen zijn mogelijk om eventuele functies als fietsenstalling, afvalinzamelingsruimte voor de commerciële voorziening in de plint en technische ruimte te maken.

4.2.2 Kavelgrenzen en rooilijnen

Binnen de kavelgrens is er vrijheid om verschillende aansluitingen op de openbare ruimte mogelijk te maken.

Voor de plint geldt dat deze aan de zuidwest zijde minimaal 1,5 meter terug ligt om een prettige overgang tussen binnen en buiten te creëren. Aan de noord en -oostzijde geldt de kavelgrens als verplichte rooilijn. Dit heeft als doel om het Florence Pricehof duidelijk af te kaderen.

Voor het bouwvolume boven de plint geldt alleen een verplichte rooilijn aan de zuidzijde (Gustav Mahlerlaan). Dit heeft als doel dat het volume de straatwand begeleidt.

Het terugspringen van de gevel om inpandige buitenruimtes te maken is wel mogelijk.

4.2.3 Plint

Stad op ooghoogte

De plinten grenzend aan de Gustav Mahlerlaan en de westzijde dragen bij aan een levendig en aantrekkelijke straat op ooghoogte. De plint is een essentieel onderdeel van een succesvolle overgang van het gebouw naar de openbare ruimte. Om deze reden vraagt de architectonische uitwerking hiervan speciale aandacht.

Transparant en uitnodigend karakter

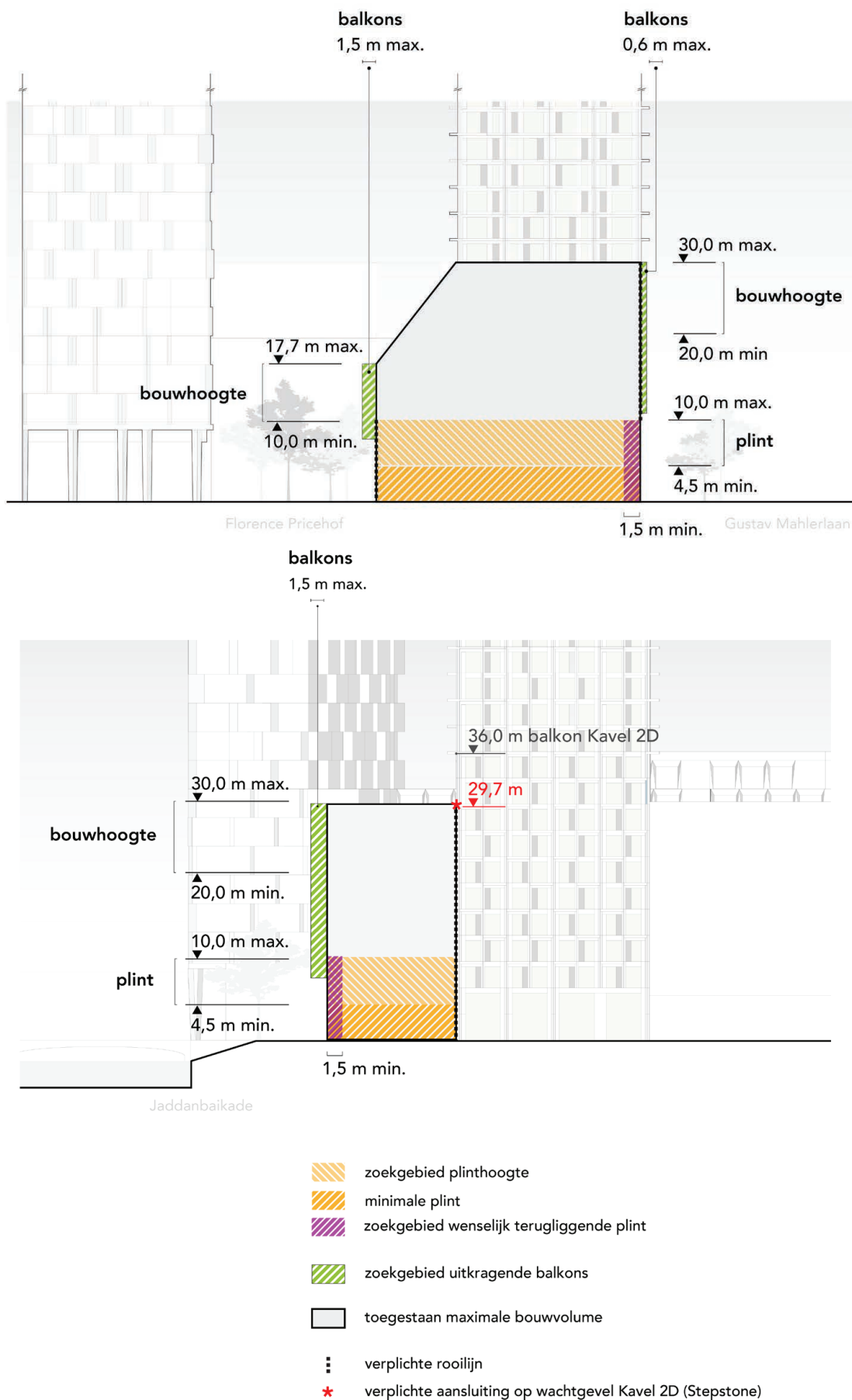
Het is van belang dat de plint een uitnodigend en transparant karakter heeft. Speciale aandacht wordt gevraagd voor de transparantie zowel 's avonds als overdag, zodat er van buiten goed waargenomen kan worden wat er binnen gebeurt. Het is dan ook van belang dat het glas in de plint zoveel mogelijk transparant en ontspiegeld dient te zijn.

Interactie binnen buiten

Het programma in de plint moet bijdragen aan zijn levendige uitstraling, zoals bijvoorbeeld een horecagelegenheid of andere publieke voorziening. Deze voorziening moet een groot gedeelte van de plint behelzen. Blinde gevels moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Technische ruimtes en installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw, liggen zo diep mogelijk in het gebouw, vormen geen beperking voor het functioneren van de plint en vormen geen visuele belemmering in het straatbeeld. Hetzelfde geldt voor liften en hellingbanen naar de fietsenstalling. De technische ruimte voor de nutsvoorzieningen is toegankelijk voor de nutspartijen.

Zoals genoemd wordt de plint ten minste 1,5 meter teruggelegd aan de zuidwestzijde. De terugliggende plint is gekoppeld aan de achterliggende functie. Het doel is om een prettige overgang tussen binnen en buiten te creëren. Tevens is hier ruimte voor een terras (sunspot). De functie activeert de openbare ruimte tot een prettige verblijfspot. De plint aan de noordzijde bevat een grondgebonden woning

Maximale bouwcontour, plint, rooilijnen en balkons



Figuur 14. Regels maximale bouwcontour, plint, rooilijnen en balkons (bouwhoogtes + NAP)

of een andere functie die past bij het rustige woonkarakter van het Florence Pricehof.

4.2.4 Entrees

Aan drie zijden van de kavel liggen de toegangen. De entree van de horeca voorziening ligt aan de zuid- en/of westzijde. De entree naar de fietsenstalling ligt aan zuid- en/of westzijde. De collectieve entree naar de woningen ligt aan de zuidzijde (Gustav Mahlerlaan) waarbij het verplicht is dat er een secundaire entree aan het Florence Pricehof wordt gecreëerd. Aan de noordzijde liggen de entrees van de grondgebonden woningen en/of een woongerelateerde functie.

4.2.5 Balkons en andere uitkragingen

Voor Kavel 2E gelden voor inpandige balkons geen specifieke regels.

Uitkragende balkons, die over de kavelgrens uitkragen, zijn toegestaan met verschillende regels per gebouwszijde. Uitkragende balkons aan de zuid- en westzijde van het gebouw mogen vanaf de 3e bouwlaag, over de rooilijn uitkragen met een maximale diepte van 0,6 m (zuidzijde) en 1,5 m (westzijde). Uitkragende balkons aan het Florence Pricehof (noordzijde) mogen vanaf de 2e bouwlaag uitkragen en mogen daarbij maximaal 1,5 m diep zijn. Overige uitkragingen buiten de rooilijn zijn niet toegestaan, met uitzondering van dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen. Zie ter verduidelijking afbeelding 14.

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter.

4.2.6. Verbijzondering in het bouwvolume

Vanwege de hoge dichtheid van het blok is het creëren van licht, lucht en ruimte in het bouwvolume een belangrijke opgave. Om dit mogelijk te maken is er ontwerpruimte tussen het maximale programma en de maximale bouwcontour. Het doel hiervan is het creëren van een kwalitatief woon- en leefklimaat in het gebouw, het Florence Pricehof en de omliggende

openbare ruimte. Om dit mogelijk te maken is het een verplichting om gebruik te maken van een verbijzondering in het bouwvolume door middel van *setbacks*, verspringingen en/ of uitsparingen in de bouwmassa. Nadere toelichting zie hoofdstuk 3.1 Beeldkwaliteit, Gevelopbouw en plasticiteit.

Specifiek voor deze kavel wordt uitgedaagd op het dusdanig vormgeven van het bouwvolume dat het een positieve impact heeft op de openbare ruimte en uitstraling. Het aftrappen van het gebouw aan de noordzijde geeft de mogelijkheid het groene karakter van het Florence Pricehof door te zetten op (dak) terrassen en tegelijkertijd de bezonning van het Florence Pricehof te optimaliseren. De maximale bouwcontour geeft de mogelijkheid om royale buitenruimtes te maken die het gebouw een uniek en eigen karakter kunnen geven.

4.2.7 Aansluiting op kavel 2D

Bij de ontwikkeling van de vijf verschillende kavels moet rekening gehouden worden met de eis dat zij fysiek op elkaar aansluiten. Kavel 2E ligt als bouwblok naast Kavel 2D, waarbij kavel 2D een bouwhoogte van 80 meter heeft.

Dit zorgt ervoor dat bij het ontwerp van Kavel 2E rekening gehouden dient te worden met:

- De aansluiting op kavel 2D
- Kavel 2E dient aan de oostzijde volledig aan te sluiten op de huidige wachtgevel (westgevel) van 2D die een hoogte heeft van 29,7 meter + NAP.
- De inrichting van het dakontwerp dient zodanig te worden vormgegeven dat de overlast richting de woningen 2D zoveel mogelijk voorkomen wordt.
- Aan de westgevel van Kavel 2D worden, vanaf 36,0 meter + NAP, balkons gerealiseerd, met een overhang van 1,0 m, waarvoor een erfdienstbaarheid gevestigd dient te worden. Kavel 2E zal als dienend erf fungeren en kavel 2D Stepstone als heersend erf.
- Bij het ontwerpen van de gevelopbouw van kavel 2E dient qua situering van balkons, de daktuinen en eventueel andere (semi) buitenruimten aan de noord- en westzijde rekening gehouden te worden met de leefbaarheid in het cluster.
- Veiligheid en toegankelijkheid tijdens de bouw (zie BLVC kader Zuidas)

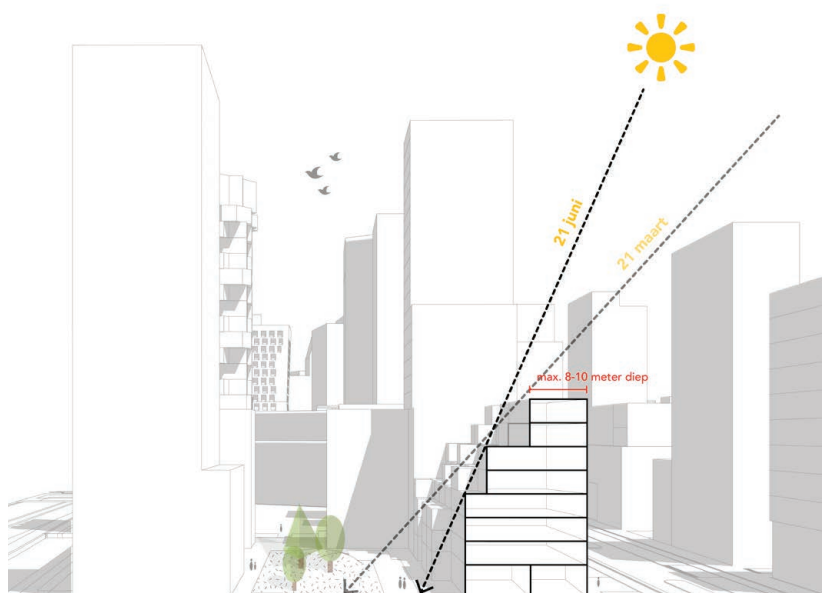
4.3 Omgevingsfactoren

Bezinning en daglichttoetreding

Bezonningsonderzoek dient door de ontwikkelende partij te worden uitgevoerd ten tijde van het schetsontwerp (SO). Bezinning en daglichttoetreding van het gebouw is een belangrijk onderdeel van de opgave. Door gebruik te maken van een organische en getrapte vorm van de bouwmassa kan het licht optimaal in het gebouw doordringen. Verder is het belangrijk dat de vormgeving van het bouwvolume een goede bezinning op de omliggende openbare ruimte toelaat, in het bijzonder het Florence Pricehof. De hoek aan Gustav Mahlerlaan en de Jaddanbaikade is een gunstig gelegen zonnige hoek (Sunspot). Hier is een terras wenselijk.

Geluid

In het kader van het bestemmingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook is onderzoek verricht naar de akoestische situatie bij solitaire ontwikkeling van de kavels. Voor die situatie zijn dove gevels voorgeschreven en zijn hogere waarden verleend. Inmiddels is de bouw van de kavels 2A en 2D gestart. Dit betekent dat gerekend kan worden met een akoestisch gunstigere situatie. De uitgangspunten van dit akoestisch onderzoek moeten met het bevoegd gezag worden afgestemd.



Figuur 15: Een mogelijk principe-uitwerking van getrapte bebouwing ten gunste van de bezinning.

Ambities bouwvolume

- Het bouwvolume is zodanig vormgegeven dat het de straatwand aan de Gustav Mahlerlaan begeleidt.
- Het bouwvolume is zodanig vormgegeven dat er een geleidelijke overgang ontstaat tussen het Florence Pricehof en het bouwvolume. Het doel betreft: menselijke maat, optimalisatie van de bezonning van het Florence Pricehof en de wens om het groene karakter van het Florence Pricehof door te zetten op hoogte.
- Het bouwvolume ondersteunt een goede bezonning van de omliggende openbare ruimte en de naast gelegen bebouwing.
- Meerdere entrees van het gebouw ondersteunen een levendige en publieke plint.
- De plint dient een speciaal architectonisch karakter te hebben. Het biedt een naadloze overgang tussen binnen en buiten zowel visueel als fysiek.
- Voor maximale interactie van de plint is het van belang dat het glas in de plint zoveel mogelijk transparant en ontspiegeld dient te zijn.

Randvoorwaarden bouwvolume

- 4.1 Het bouwvolume ligt binnen de bestemmingsvlakgrenzen van de bestemming 'Gemengd' en binnen de kavelgrenzen.
- 4.2 Het bouwvolume ligt binnen de maximale bouwcontour zoals opgenomen in figuur 12 en 14. Ondergrondse bebouwing en constructies waaronder groutankers, poeren, WKO bronnen en vetvangputten moeten hier binnen gerealiseerd worden. Eveneens dient de glasbewassing op eigen kavel te worden opgelost.
- 4.3 Aan de noord- en oostzijde van de kavel geldt voor de plint de kavelgrens als verplichte rooilijn.
- 4.4 De plint aan de zuidwestzijde wordt ter plaatse van de voorziening minimaal 1,5 meter teruggelegd.
- 4.5 Voor het bouwvolume boven de plint aan de zuidzijde (Gustav Mahlerlaan) geldt de kavelgrens als verplichte rooilijn. Inpandige buitenruimtes zijn wel toegestaan zolang het hoofdvolume in de rooilijn staat.
- 4.6 De plint aan de noordzijde bevat een grondgebonden woning of een andere functie die past bij het rustige woonkarakter van het Florence Pricehof.
- 4.7 De verdiepingshoogte van de plint is minimaal 4,50 meter (bruto) en voor de overige verdiepingen minimaal 3,30 meter (bruto).
- 4.8 De collectieve entree naar de woningen ligt aan de zuidzijde (Gustav Mahlerlaan) waarbij het verplicht is dat er een secundaire entree aan het Florence Pricehof wordt gecreëerd.
De entree naar de fietsenstalling ligt aan zuid- en/of westzijde.
- 4.9 De plinten kunnen multifunctioneel gebruikt worden en hebben een open (transparant) karakter. Minimaal driekwart van de gevel grenzend aan de openbare ruimte is open en transparant en bevat een publieke voorziening.
- 4.10 Technische ruimtes en installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw, liggen zo diep mogelijk in het gebouw, vormen geen beperking voor het functioneren van de plint en vormen geen visuele belemmering in het straatbeeld. Hetzelfde geldt voor liften en hellingbanen naar de fietsenstalling. De technische ruimte voor de nutsvoorzieningen is toegankelijk voor de nutspartijen.
- 4.11 Technische installaties op het dak, zoals b.v. glazenwasinstallatie, en zonnepanelen, zijn vanaf het maaiveld aan het zicht onttrokken, geïntegreerd in het bouwvolume, vallen binnen de maximale bouwhoogte waarbij de overlast richting kavel 2D zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 4.12 Bij toepassing van uitragende balkons vanaf de 3^e bouwlaag, mogen aan de zuid- en westzijde van het gebouw over de rooilijn uitkragen met een maximale diepte van 0,6m (zuidzijde) en 1,5 m (westzijde). Balkons aan het Florence Pricehof (noordzijde) mogen vanaf de 2^e bouwlaag uitkragen en mogen daarbij maximaal 1,5 m diep zijn.



Figuur 16. Impressie Kavel 2E vanuit zuidwesthoek

5. Programma

Het maximale bovengrondse programma is 3.500 m² BVO. Dit is opgedeeld in de volgende functies:

- **Wonen** (max. 3.250 m²) (min. 20, max. 30 woningen)
- **Voorziening** max. 250 m² commerciële (horeca) bestemming
- **Fietsenstalling** (conform eisen Nota Fiets en Scooter 2018)

Wonen

Zuidas streeft naar een breed aanbod van kwalitatief hoogwaardige woningen voor verschillende doelgroepen. Specifiek voor Kavel 2E geldt dat hier ruimte is voor grote (min. 70 m² GO / 3 kamers) vrije sector koopwoningen. Wonen vindt voornamelijk plaats boven de plint. De plint aan de noordzijde bevat ten

minste 1 grondgebonden woning of een woongerelateerde functie. Dit heeft als doel om het woonkarakter van het Florence Pricehof te versterken.

Voorzieningen

De aanwezigheid van voldoende stedelijke voorzieningen, zoals winkels, cafés, restaurants, scholen, sport- en zorgvoorzieningen, is een doorslaggevend onderdeel van een succesvolle stedelijke woon- en werkomgeving. Op de begane grond van gebouwen (de plint) wordt gestreefd naar een invulling die de levendigheid en leefbaarheid, zowel overdag als 's avonds en zowel doordeweeks als in het weekend bevordert. Op deze kavel resulteert dit in de volgende ambities en randvoorwaarden t.a.v. voorzieningen:

Ambities programma

- De invulling van de plint is open en toegankelijk draagt bij aan een prettige openbare ruimte
- De voorzieningen zijn aantrekkelijk voor een brede doelgroep
- De plint biedt ruimte voor 1 of meerdere voorzieningen
- De voorzieningen sluiten aan bij het karakter van Kenniskwartier als innovatiedistrict en zijn aanvullend op het bestaande aanbod in de Zuidas.
- De voorzieningen hebben (gedeeltelijk) een buurtfunctie die ontmoeting en sociale cohesie van deze nieuwe woonbuurt ondersteunen
- De voorziening past een vorm van maatschappelijk verantwoord ondernemen toe
- Ondersteunende woonfuncties (bijv. pakketpunt, huiskamer)
- Sunspot: Kansen voor een prettige verblijfsplek op zonnige hoek Gustav Mahlerlaan / Jaddanbaikade

Randvoorwaarden programma

- | | |
|-----|--|
| 5.1 | Er wordt maximaal 3.500 m ² bvo gerealiseerd. |
| 5.2 | De plint aan de zuidoostzijde krijgt een commerciële (horeca) bestemming die de levendigheid ondersteunt. |
| 5.3 | De plint grenzend aan het Florence Pricehof krijgt een woon (gerelateerde) functie die het woonkarakter van het Florence Pricehof ondersteunt. |



6. Parkeren

Een gebouwde parkeervoorziening voor auto's is op deze kavel niet toegestaan.

6.1 Fietsparkeren

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) is kaderstellend. Meer informatie over deze nota is beschikbaar via: https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865242/nota_parkeernormen_fiets_en_scooter_-_2018.pdf

Kleine voertuigen (Fietsen, scooters en andere kleine voertuigen)

Onder kleine voertuigen worden alle gemotoriseerde en ongemotoriseerde voertuigen waarmee het is toegestaan van gemeentelijke fietspaden gebruik te maken. Hieronder vallen in ieder geval (elektrische) fietsen, (elektrische) scooters en snorfietsen, invalidevoertuigen en speedpedalecs.

Uitgangspunt is dat alle kleine voertuigen van bewoners, werknemers en waar mogelijk bezoekers van de betreffende vastgoedontwikkeling op eigen terrein gestald worden.

Uitgangspunt voor inpandige stallingsruimten is dat deze makkelijk toegankelijk moet zijn. Voor ongemotoriseerde voertuigen geldt hierbij dat deze bij voorkeur in een ruimte gelijkvloers met omliggende openbare ruimte gestald kunnen worden. Verder dienen inpandige stallingsruimte een ruime entree te hebben met een doorgang van minimaal 2,10 meter breed. Dit om te zorgen dat tegemoetkomende personen (met de fiets aan de hand) elkaar kunnen passeren. Indien een stallingsruimte wordt gerealiseerd die niet gelijk met de omliggende openbare ruimte is gesitueerd dan moet de toegang hiertoe voorzien zijn van een helling of trap met goot met een maximale steilheid van max. 22%.

De ontwikkelende partij moet aantonen in het ontwerp van de als onderdeel van de ontwikkeling te realiseren

Gemeente Amsterdam

stallingsruimte(n) voldoende rekening wordt gehouden met kleine voertuigen die niet passen in reguliere fietsenrekken, zoals bakfietsen, fietsen met kratjes/kinderstoeltjes en elektrische fietsen (minimaal 5% van het totaal aantal parkeer plekken) en hoe deze stalling zich verhoudt tot de gemeentelijke normen. Voor scooters geldt dat er minimaal 10% van het totaal aantal fietsplekken geschikt is voor scooters.

Normen voor wonen

Het aantal fietsparkeerplekken per woning moet minimaal voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter altijd minimaal twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn. Voor de stalling van gemotoriseerde tweewielers wordt bij woningen een minimumparkeernorm 1 parkeerplek/per woning gehanteerd.

gebruiks- oppervlakte woning	aantal fietsparkeer- plekken per woning	benodigde interne berging
< 50 m ²	2	n.v.t.
>50 m ² - < 75 m ²	3	2,7 m ²
>75 m ² - <100 m ²	4	2,7 m ²
>100 m ² - <125 m ²	5	2,7 m ²
>125 m ²	6	2,7 m ²

Voorzieningen

Eisen conform Nota Parkeernormen Fiets en Scooters 2018, voor overige niet benoemde voorzieningen geldt minimaal 2 plekken per 100 m² bvo.

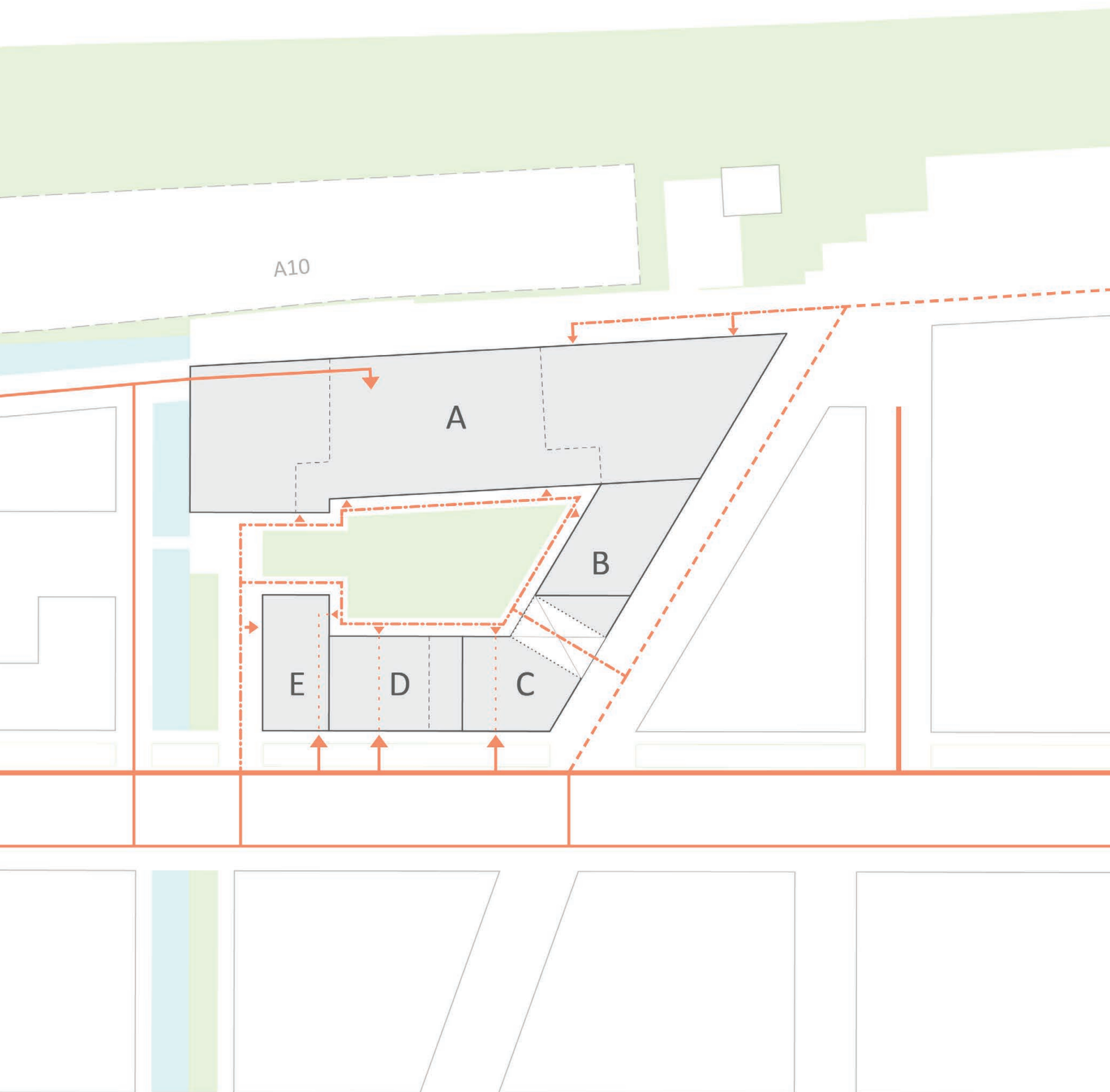
Zie voor nadere technische eisen de tabel op pagina 32.

Ambities Fietsparkeren

- De fietsenstalling dient comfortabel, toegankelijk en gebruiksvriendelijk te zijn ten behoeve van het tegen gaan van fietsparkeren op het maaiveld. Gebruiksvriendelijk betekent dat de ruimte makkelijk toegankelijk moet zijn, bij voorkeur gelijkvloers met omliggende openbare ruimte.
- Het positioneren van de entree van de fietsenstalling dient goed aan te sluiten op de vrij liggende fietspaden langs de Gustav Mahlerlaan. Er dienen verschillende fietsen in diverse soorten en maten kunnen worden gestald.
- De fietsparkeergarage is goed toegankelijk en een volwaardig onderdeel van het gebouw.
- De hoofdindeling van de fietsenstalling is simpel, overzichtelijk en goed te gebruiken.
- De indeling van de fietsenstalling en de draagconstructie van het gebouw zijn functioneel op elkaar afgestemd.

Randvoorwaarden Fietsparkeren

- 6.1.1 Fietsen en scooters van bewoners en bezoekers worden in pandig en gebruiksvriendelijk opgelost in een gemeenschappelijke berging. De entree van de fietsenstalling is herkenbaar en goed toegankelijk.
- 6.1.2 De fietsenstalling moet qua kwantiteit (aantal plaatsen) en kwaliteit ten minste voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in de [Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018](#).
- 6.1.3 Stallingssystemen voor fietsen moeten voldoen aan de eisen van 'Fietsparkeur' (zie www.fietsparkeur.nl) of zijn gelijkwaardig daaraan, met een hart op hart afstand van minimaal 400 mm. Minimaal 5% van de plekken is geschikt voor bakfietsen of andere fietsen met sterk afwijkende maten (vakken minimaal 1.000 mm¹ breed); Minimaal 15% van de plekken is geschikt voor fietsen die niet in een standaard fietsenrek passen (hart-op-hart afstand minimaal 500 mm).
- 6.1.4 Minimaal 10% van de fietsparkeerplekken dient van een oplaadvoorziening voor elektrische fietsen voorzien te zijn.
- 6.1.5 De entree van de fietsenstalling is goed zichtbaar en makkelijk bereikbaar met een maatvoering van minimaal 2,10 meter breedte, conform de vereiste breedte van de hoofdgangpaden.
- 6.1.6 De breedte van de gangpaden in de stalling bedraagt minimaal 2,10 m voor de gangpaden, zowel voor fiets als scooter.
- 6.1.7 Het fietsparkeer systeem dient te voldoen aan de eisen gesteld in het Normstellend document fietsparkeer systemen van de stichting Fietsparkeur (september 2018). Qua doelgroep dient uitgegaan te worden van de categorie volwassenen. Indien de eisen uit dit document en de eisen uit de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018 niet in overeenstemming zijn prevaleren de eisen uit het laatstgenoemde document.
- 6.1.8 Voor maatvoering wordt verwezen naar "Normstellend document Fietsparkeer systemen" (september 2018, stichting FietsParKeur)
- 6.1.9 Als er een hellingbaan wordt gerealiseerd dient deze tussen de 5 – 10 graden te zijn. Het hellingspercentage van een hellingbaan is maximaal 22% ; een trap heeft ideaal een hellingspercentage van 18%, met een aantrede van 500 mm en een optrede van 90 mm of met een aantrede van 600 mm en een optrede van 100 mm.
- 6.1.10 De fietsenstalling grenst, behalve de entree, niet aan de buitengevels.
¹ In de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018 is hier abusievelijk een breedte van 100 mm opgenomen, dit moet uiteraard 1.000 mm zijn.



- fietsontsluiting
- - - voetgangersgebied, fietsen toegestaan
- - - ontsluitingsroute fietsparkeergarage
- ▼ entree fietsparkeergarage (indicatief)

Figuur 17. Ontsluiting Oostelijk Ontwikkelveld

7. Ontsluiting

Station Amsterdam Zuid ligt op circa 5 minuten lopen vanaf het hart van het blok. Op het station komen alle vervoersmodaliteiten bij elkaar. Er komt een nieuwe, tweede stationshal, 'de Brittenpassage' ter hoogte van de Benjamin Brittenstraat. Vanaf deze toegang wordt een nieuwe langzaamverkeers oversteek over de Parnassusweg gemaakt. Dit zal een druk

gebruikte route worden. Studenten, werknemers, bezoekers (ook van bioscoop of vergelijkbare voorziening) en bewoners zullen via deze route die gekoppeld is aan de Hildegard von Bingenstraat hun weg vervolgen het Kenniskwartier in. Station Amstelveenseweg waar de bus, tram en metro halteren ligt op 10 minuten loopafstand.

Fietsen

Het gebruik van de fiets is hoog en er wordt steeds meer op OV en de fietser ingezet. Dit resulteert in meer ruimte voor fietspaden en meer *shared spaces*. Langs de Gustav Mahlerlaan liggen vrij liggende fietspaden. De ontsluiting van de inpandige fietsenstalling op kavel 2E wordt vanaf de Gustav Mahlerlaan, of vanaf de westzijde ontsloten en dient vanuit de Gustav Mahlerlaan ook goed bereikbaar te zijn. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de entree van

de fietsenstalling. Voor fietsers vanuit beide richtingen van de Gustav Mahlerlaan wordt de fietsenstalling goed bereikbaar. De entree van de fietsenstalling dient zo gepositioneerd te worden dat deze fietsenstalling goed gebruikt wordt en dat de fietsen niet op straat blijven staan.

Zie voor de technische specificaties paragraaf Parkeren.

Auto

De ontsluiting van autoverkeer voor het Oostelijk Ontwikkelveld vindt plaats via de straat die aan de noordzijde eindigt op kavel 2A. Hierbij is toegang tot de (niet-openbare) parkeergarage van The Pulse. Voor kavel 2E wordt niet voorzien in autoparkeerplaatsen.

De maximale toegestane snelheid op dit deel van de Gustav Mahlerlaan (tussen de Parnassusweg en de De Boelelaan) is 30 km/u.

De Jaddanbaikade is een 1-richtingsstraat rechts om met de klok mee. De richting van de straat kan wijzigen indien de Gustav Mahlerlaan in de toekomst nog een éénrichtingsstraat wordt.

Laden en lossen

Langs de Gustav Mahlerlaan wordt een laad- en losplek zone aangelegd voor pakketdiensten en taxi's. Voor Kavel 2E kan hier ook gebruik van worden gemaakt.

Nood en hulpdiensten

Het gebouw moet goed bereikbaar zijn voor nood- en hulpdiensten. De ontwikkelaar dient dit af te stemmen met de brandweer.

Ambities ontsluiting

- De ontsluiting vormt een naadloze overgang tussen binnen en buiten
- De in -en uitgangen van het gebouw sluiten functioneel aan bij het karakter van de aanpalende openbare ruimte
- De entree van de fietsenstalling is zo vormgegeven en gepositioneerd dat het logisch en uitnodigend is de fietsparkeergarage in te gaan
- Gelijkwaardige uitstraling van de secundaire entrees met de hoofdentrees

Randvoorwaarden ontsluiting

- | | |
|-----|--|
| 7.1 | De entree van de in pandige fietsenstalling ligt aan de westzijde of zuidzijde van het gebouw. |
| 7.2 | De fietsenstalling heeft een interne verbinding met de centrale ruimte/portiek van het gebouw. |

8. Inrichting maaiveld en overgang openbare ruimte

8.1 Maaiveldhoogtes

De maaiveldhoogtes van de vier hoekpunten van kavel 2E zijn weergegeven op figuur 21. De hoeken liggen alle vier op dezelfde hoogte -0.30 +NAP. Het vloerpeil van de gebouwen moet minimaal 2 centimeter hoger zijn dan het aangrenzende maaiveld om wateroverlast in gebouwen te voorkomen. In de hoek waar de bebouwing op kavel 2E en 2D ter hoogte van het Florence Pricehof op elkaar aansluiten wordt een plantenvak gerealiseerd. Dit plantenvak aan de toekomstige gevel van 2E is 1,20 m diep.

Het plantenvak wordt geplaatst op de locatie van de 1,20 m brede margestrook die aan deze kant van het gebouw grenst aan de gevel. De margestrook ligt buiten de kavelgrenzen. De margestrook is onderdeel van de openbare ruimte. Het onderhoud/ beheer van eventuele plantenvakken is de verantwoordelijkheid van de erfpachter.

8.2 Maaiveld inrichting

Kavel 2E grenst aan twee verschillende openbare ruimtes. Eén zijde aan de Gustav Mahlerlaan en de overige drie gevels sluiten aan op het Florence Pricehof.

Gustav Mahlerlaan

Kavel 2E sluit aan op de Gustav Mahlerlaan. De inrichting van de Gustav Mahlerlaan is vergelijkbaar met het reeds gerealiseerde deel van de straat in het deelgebied Mahler en Gershwin. De Gustav Mahlerlaan is onderdeel van een van de groene voetganger, fietser en auto verbindingen op de Zuidas en onderdeel van hoofdnet Fiets. De lange lijnen worden volgens de Amsterdamse materialen standaard

ingericht (de Puccinimethode). De maximaal toegestane snelheid op het westelijk deel van de Gustav Mahlerlaan (tussen Parnassusweg en de De Boelenlaan) is vanaf 2023 van 50 km/u teruggebracht naar 30 km/u. Hiervoor is in december 2022 een verkeersbesluit genomen.



Figuur 19. Impressie Openbare ruimte vanuit zuidwesthoek



Figuur 20. Impressie Openbare ruimte vanuit westhoek

Florence Pricehof

Het Florence Pricehof is gelegen in het midden van het U-vormige Oostelijke Ontwikkelveld. Dit hof is een plek met een meer luw en intiem karakter, gericht op de buurt. Omlijst door een rondgang grenzend aan de bebouwing ligt een groen binnenhof. Met zitten, verblijven en spelen in het hart van het hof met daar omheen een bos achtige / bloemrijke landschap. Dit landschap vormt de verbinding tussen de bebouwing en de kern van het hof. Deze route bestaat uit twee verschillende zones. De margestrook is een strook waar gebruikers en bewoners van het aangrenzende gebouw gebruik van mogen maken en bijvoorbeeld plantenbakken of bankjes op mogen zetten. Het aanvragen van een geveltuintje is op dit stuk voor de gevel ook toegestaan indien gewenst. De margestrook is 1,20 m breed. Het gaat hier niet om uitgegeven grond, maar om een margestrook die in eigendom is en wordt beheerd door de gemeente. Zoals genoemd onder 8.1 is bij aanleg van een plantvak het onderhoud/ beheer van het plantvak de verantwoordelijkheid van de erfpachter. Het definitieve materiaal voor deze twee zones is nog niet vastgelegd. Het voorlopige ontwerp van de margestrook gaat uit van de Amsterdamse (rood/ bruin) dikformaat gebakken klinkers in het doorlopende voetpad en natuurstenen tegels van perceel 1, zoals gehanteerd in de Amsterdamse standaard (Puccini handboek rood) . De margestrook loopt in het voorlopige ontwerp niet volledig door rondom de drie gevels aan het hof. De definitieve lengte en positie van de margestrook is rondom kavel 2E nog niet definitief. Doordat deze kavel grenst aan de toekomstige kade en aan de entree van het hof hangt de lengte en positie van de margestrook af van het ontwerp van het toekomstige gebouw. Het ontwerp van de openbare ruimte tussen de gracht (Jaddanbaikade) en de gevel van 2E gaat in het voorlopige ontwerp uit van een groen talud naar het water met zitgelegenheden en gazon om op te spelen. Hier kunnen mensen dichtbij het water zitten en dieren makkelijker het water in en uit. Direct aan de gevel ligt de langzaam verkeersroute, bestaande uit klinkerbestrating, die de bezoeker vanaf de Gustav Mahlerlaan

door het steeds breder wordende groen spreekwoordelijk het hof 'intrekt'.

In het voorlopige ontwerp is het pad ter hoogte van de meest zuidoostelijke hoek van het gebouw op z'n breedst. Deze hoek is de entree van het Florence Pricehof. Het brede deel van het pad accentueert de entree en ligt hier om ruimte te geven aan de buurtgerichte voorziening die in de toekomst op deze hoek zal komen. In de ontwerpfase van het definitieve ontwerp wordt gezocht naar de juiste interactie tussen de gekozen functie in het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte. Naar aanleiding van deze zoektocht is het mogelijk dat het ontwerp van het hof tijdens de definitieve ontwerpfase in overleg nog iets wijzigt om beter aan te kunnen sluiten op de toekomstige bebouwing.

In het geval van een terugliggende gevel geldt het uitgangspunt om het bestratingsmateriaal van de openbare ruimte door te zetten tot aan de gevel. Het doorzetten van één materiaal zorgt voor rust en eenheid in het straatbeeld.

Deze routes voor voetgangers door het hof worden aangelicht met 4,0 meter hoge Friso Kramer masten. In de avonduren faciliteert deze verlichting de veilige routes door het gebied en richting de entrees van de bebouwingen. Voor het voorkomen van overlast en ten behoeve van de ecologie wordt het groene middengebied van het hof en het water niet of zo min mogelijk aangelicht. Het definitieve verlichtingsplan en de keuze voor de soorten masten worden op een later moment verder uitgewerkt.

Laden en lossen voor het hof wordt opgelost via de Gustav Mahlerlaan. Het hof zelf wordt in het definitieve ontwerp ofwel met ontheffing of in venstertijden bereikbaar gemaakt voor bestemmingsverkeer. Via de entree Gustav Mahlerlaan is het hof toegankelijk voor nood- en hulpdiensten.

8.3 Aansluiting kavel op openbare ruimte

De kavelgrenzen vormen de overgangen tussen het openbaar gebied en het in erfpacht uit te geven terrein. Onbebouwde ruimtes binnen de kavelgrenzen worden in samenhang met de openbare ruimte vormgegeven. Onbebouwde ruimte grenzend aan plinten met voorzieningen is met kwaliteit en met aandacht vormgegeven. Eventuele uitstallingen, luifels, meubilair en/of overige objecten zijn mee-ontworpen. De inrichting en materialisatie van deze zone sluit aan op het hoog stedelijke karakter van het gebied. In geval van een doorlopend maaiveldniveau worden bij ondergrondse bouwwerken voorzieningen aangebracht (stootplaten) voor het opvangen van zettingsverschillen. Eventuele onbebouwde ruimtes binnen de kavelgrenzen dienen voor publiek toegankelijk te zijn. In zulke gevallen is de grens tussen het uitgegeven terrein dat publiek toegankelijk is en het openbaar gebied duidelijk aangegeven. Dit zodat geen onduidelijkheid bestaat over de eigendomssituatie van de onbebouwde delen van het uitgegeven terrein.

Note: In 2017 is het 'Plan voor een groene Zuidas' opgesteld. Dit is een belangrijk document voor de uitwerking van het maaiveld als ook groen en natuurinclusief bouwen op kavelniveau.

De kwaliteit van groen is afhankelijk van de waarden die met groen worden gecreëerd: gebruiks-, belevings- en/of toekomstwaarde. Daarnaast zijn er drie belangrijke thema's/onderwerpen met een ruimtelijke claim. Voor kavels specifiek is het volgende per thema

opgenomen, waarbij per kavel gekeken moet worden op welk thema het zwaartepunt ligt: Gebruik, Water of Biodiversiteit.

1. Gebruik: kavels dienen, net als buurtgroen, als verlengstuk van het interieur, maar met een meer besloten karakter. Als aanvulling op de openbare ruimte kunnen binnenruimtes, binnentuinen en daken als extra verblijfsplek voor gebruik, zoals ontmoeten en vergaderen dienen. Als ontmoetingsplekken dragen ze bij aan de sociale cohesie van het gebouw en de buurt.
2. Water: de kavels en bebouwing moeten voldoen aan de Hemelwaterverordening. Dat wil zeggen dat het water dat op de kavel valt, zoveel mogelijk ter plekke moet worden opgevangen. Het water kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor gebruik (toilet doorspoelen, wasmachine etc.), de planten te bewateren of als regenwatervijver ten behoeve van biodiversiteit.
3. Biodiversiteit: Zuidas is voor dieren een rotslandschap door de hoeveelheid (hoge) bebouwing. Kavels zijn binnen Zuidas een essentieel onderdeel van een goed werkend systeem van habitatten, netwerken en *steppingstones*. Hiervoor geldt dat geïntegreerde maatregelen effectiever zijn (en ruimtelijk mooier) dan later toegevoegde maatregelen. Met het vergroenen van zowel gevels, daken, balkons als tuinen ontstaat diversiteit op kavelniveau. Natuurinclusief bouwen is voor alle kavels een uitgangspunt.

8.4 Ondergrondse infrastructuur

Nuts en energievoorzieningen (zoals elektriciteit, telecommunicatie, stadsverwarming en -koeling en/of WKO (bijlage F), Hemel/ vuil/drinkwataansluitingen) die nodig zijn voor de kavel, dienen via de Jaddanbaikade aangesloten te worden. Via de Jaddanbaikade sluiten deze aan op het netwerk in de Integrale Leidingentunnel (ILT) in de Gustav Mahlerlaan. De posities van de aansluitingen moeten worden afgestemd met kabel- en leidingbeheerders en Zuidas, om deze passend te krijgen binnen

het ontwerp van de openbare ruimte en kabel- en leidingen tracés. De aanleg dient tijdig aangemeld te worden bij het coördinatiestelsel: www.amsterdam.nl/gemeente/organisaties/organisaties/sites/coordinatiestelsel/5. Buiten de erfpachtgrenzen bevinden zich kabels en leidingen (en lichtmasten, brandkranen e.d.) van derden (Jaddanbaikade). Deze dienen te allen tijde bereikbaar te zijn voor de betreffende eigenaar ten behoeve van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden.

De erfpachter/bouwer dient op de hoogte te zijn van welke kabels en leidingen zich in de openbare ruimte bevinden en de vereiste beschermingsmaatregelen te treffen om schade

te voorkomen. De aansluithoogte van het hemelwater en vuilwater dient afgestemd te worden met Zuidas en Waternet.

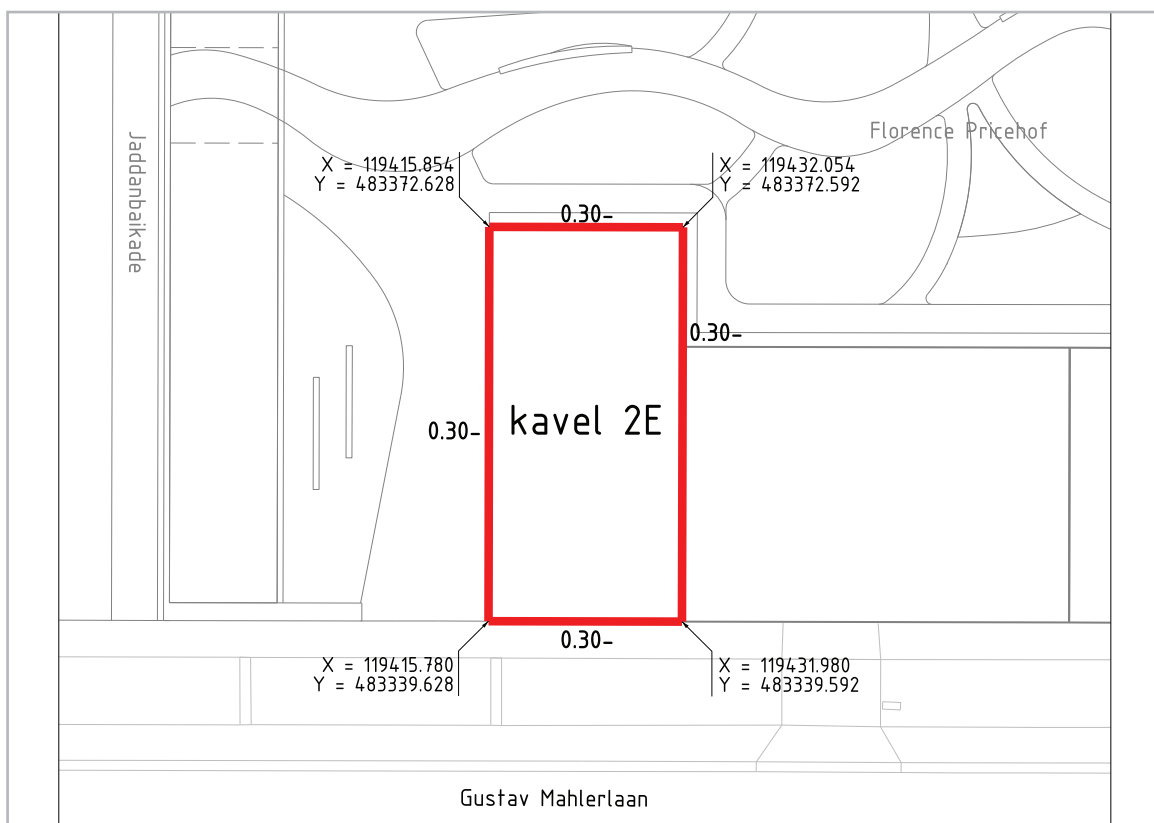
(Functionele) onderdelen gebouw altijd binnen perceelgrenzen

De gemeente zal in geen geval toestemming verlenen om eventuele functionele onderdelen van het gebouw zoals vetvangputten, hemelwaterafvoersystemen (pluvia's), uitkragingen van garages en constructieve elementen waaronder groutankers en

(permanente)damwanden in het openbaar gebied te plaatsen. Deze onderdelen dienen integraal opgelost te worden binnen het in erfpacht uit te geven perceel. Pluvia's worden opgenomen in het gebouw.

Randvoorwaarden inrichting maaiveld en overgang openbare ruimte

- 8.1 Het gebouw sluit aan op de variërende maaiveldhoogtes van het gebied.
- 8.2 Het vloerpeil van de gebouwen moet minimaal 2 centimeter hoger zijn dan het aangrenzende maaiveld om wateroverlast in gebouwen te voorkomen.
- 8.3 Eventuele hoogteverschillen van het maaiveld en de kavel worden in het gebouw opgelost.
- 8.4 In geval van een doorlopend maaiveldniveau worden bij ondergrondse bouwwerken voorzieningen aangebracht (stootplaten) voor het opvangen van zettingsverschillen
- 8.5 Indien een tuin wordt gerealiseerd dient deze voldoende gronddekking van minimaal 0,70 meter ter plekke van vaste planten en kruiden te hebben.
- 8.6 De buitenruimte rond het gebouw is altijd publiek toegankelijk.
- 8.7 Er wordt rekening gehouden met de aansluiting van Kabels en Leidingen en andere nutsvoorzieningen.
- 8.8 Pluviaputten dienen te worden opgenomen in het gebouw.



Figuur 21. Maaiveldhoogtes



9. Duurzaamheid

Duurzaamheid is vanzelfsprekend. De stad wil verspilling en vervuiling tegengaan. Voor de gezondheid van de inwoners én voor de toekomst van de stad. Daarom heeft het bestuur van Amsterdam duidelijke ambities op het gebied van duurzaam bouwen.

Zie hiervoor ook <https://duurzaamontwikkelen.amsterdam/>, waar alle actuele eisen en ambities zijn opgenomen ten aanzien van dit thema.

De gemeente stuurt op het doel om een toekomstbestendige stad te realiseren. Dit betekent dat wordt uitgedaagd op het ontwikkelen van een bovenmatig duurzaam en zeer toekomstbestendig gebouw. Op verschillende niveaus liggen kansen om dit te realiseren, waarbij hieronder per thema wordt toegelicht waar op wordt ingezet en

welke specifieke ambities en maatregelen worden voorgesteld. Het is de bedoeling dat de maatregelen worden geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw. Omdat duurzaamheid meer is dan één specifiek thema verlangt de gemeente een integraal duurzaamheidsconcept, waarin verschillende duurzaamheidsaspecten zijn verenigd en toepassingen zorgvuldig zijn afgewogen. Het integrale duurzaamheidsconcept dient onderdeel te zijn van het totale gebouwconcept.

De nadruk ligt op de volgende thema's: **Energie, natuurinclusief, klimaatadaptatie, circulariteit en flexibiliteit.**

9.1 Energie

De gemeente Amsterdam wenst door middel van vergaande verduurzaming de stad toekomstbestendig en klimaatneutraal te maken. Om een klimaat neutrale stad te worden is ook een energietransitie voor de gebouwde omgeving nodig: een structurele verandering van het energiesysteem, van fossiele naar duurzame energie. Daarnaast is het van belang zo spaarzaam mogelijk gebruik te maken van de beschikbare energiebronnen. De nieuwe ontwikkelingen in Zuidas dienen daarom energieneutraal te zijn.

Voor de ontwikkeling van Kavel 2E dient de grootste vraagbeperking van het energiegebruik te worden gerealiseerd door de eigenschappen van het gebouw, zoals de compactheid, een gunstige open-dichtverhouding en een zonbewust ontwerp.

Ambities Energie

- De opwekking van duurzame energie is een integraal onderdeel van het architectonische ontwerp.
- Het gebouw is adaptief en robuust ten aanzien van klimaatveranderingen en gebruik.
- Het gebouw is een toonbeeld van innovatieve energieneutrale, of zelfs energieleverende nieuwbouw.

Randvoorwaarden Energie

9.1.1 BENG (NTA8800)

9.2 Natuurinclusief

Om de verdichting van de stad te kunnen opvangen, is het van wezenlijk belang om de gebouwen en openbare ruimte groen en natuurlijk in te richten. Niet als aanvulling, maar als integrale opgave in het ontwerpproces. Onder natuurinclusief bouwen verstaat de gemeente dat biodiversiteit een belangrijk element is bij het ontwerpen van een nieuw gebouw en daardoor ook echt meerwaarde voor ecologie realiseert. Alleen zo ontstaat de gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier die zo essentieel is voor de stad Amsterdam.

[Het Amsterdamse handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen van Blokker en Timmermans \(2018\)](#) kan als inspiratiebron dienen voor de in te passen natuur inclusieve maatregelen. Het is daarom verplicht om in het ontwerp een grote diversiteit aan maatregelen toe te passen, zoals nestkasten, divers en inheems groen en schuilgelegenheid voor vogels en insecten. Zie hiervoor ook de bijgevoegde lijst met vereiste maatregelen voor natuurinclusief bouwen.

Het Oostelijk Ontwikkelveld is een locatie met een groen binnenhof en potentie voor stadsnatuur, waar voor kavel 2A ('The Pulse') in het ontwerp al goed op ingespeeld is. Zo wordt hier bijvoorbeeld een dakbos gerealiseerd.

Om een duurzaam ecosysteem te kunnen ontwikkelen moeten de ecologische voorzieningen in, op en aan de gebouwen goed aansluiten op de groene omgeving van de openbare ruimte en vice versa. De realisatie van een gracht aan de westzijde van de kavel biedt kansen voor de biodiversiteit. De voor deze kavel kansrijke maatregelen zijn o.a. groene gevels, groene balkons en een groen dak. Daarmee en daarnaast kan het gebouw een belangrijke locatie worden voor in de gevels geïntegreerde verblijfplaatsen en schuilmogelijkheden (voor o.a. vleermuizen en vogels) maar ook als brongebied voor voedsel dienen. Voor kavel 2E zijn, om de ontwikkelaar te helpen, meerdere focussoorten benoemd. Deze soorten worden als kansrijk beschouwd voor dit gebied en sluiten goed aan bij de beoogde natuur inclusieve maatregelen op de kavels 2A (The Pulse), 2B en 2D (Stepstone) en de openbare ruimte. Hun benodigde biotoopelementen zijn eenvoudig in te passen in het ontwerp. Zie voor uitgebreidere toelichting de in de bijlage opgenomen Bijlage D Puntensysteem Groen en natuurinclusief bouwen kavel 2E Kenniskwartier.

Ambities Natuurinclusief

Natuurinclusiviteit draagt bij aan een integraal gebouwconcept.

- Natuur inclusieve maatregelen zijn een integraal onderdeel van het architectonische ontwerp.
- Het gebouw voegt door de schaal van de toepassingen en de variëteit aan maatregelen echt iets toe aan de biodiversiteit in de omgeving.
- Het gebouw kan op zichzelf staan als leefgebied voor stadsnatuur. Alle basisbehoeften van stadsnatuur (voedselvoorziening, schuilmogelijkheid en verblijfsplekken) is zoveel mogelijk op de kavel aanwezig.
- Een intensieve, hoogwaardige begroeiing bestaat uit een grote variatie van zoveel mogelijk inheemse beplanting (bepanting die een functie vertegenwoordigt voor fauna die van nature voorkomt in Amsterdam en omgeving), uiteenlopend van vaste planten tot bomen, die gedurende alle jaargetijden een aantrekkelijk beeld geeft en alle jaargetijden een bijdrage levert aan de biodiversiteit.
- De beplanting vervult niet alleen de esthetische functie, maar draagt zo veel mogelijk bij aan gebruik, klimaatbestendigheid (bestand tegen hitte, droogte en regenbuien), luchtkwaliteit en biodiversiteit.
- Beplanting zowel binnen als buiten het gebouw is onderdeel van de architectuur, het versterkt het gebouw.
- Technische voorzieningen op het dak ten behoeve van de beplanting en bomen vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw.
- Er is bij het beplantingsplan goed nagedacht over het te verwachten microklimaat op die locatie op/aan het gebouw. Zo ontstaat er ook een diversiteit in beplanting.
- Er zijn maatregelen getroffen waardoor de kans op raamslachtoffers beperkt wordt.
- Het gebouw is een voedselbron voor insecten in de versteende omgeving van de Zuidas.

Randvoorwaarden Natuurinclusief

- 9.2.1 Vanuit het in de bijlage opgenomen 'Puntensysteem Groen en natuurinclusief bouwen' dienen minimaal 30 punten behaald te worden. In deze bijlage staan de mogelijke maatregelen genoemd, evenals de algemene regels ten aanzien van groen en ecologie.

9.3 Klimaatadaptatie

Het risico op extreme weersomstandigheden neemt toe en daarop moeten de toekomstige ontwikkelingen in Zuidas anticiperen. De gebouwde omgeving dient zo ontworpen te worden dat weersextremen geen bedreiging vormen voor de veiligheid en het functioneren.

Dit resulteert in een klimaatbestendige inrichting van het stedelijk gebied. Klimaatadaptatie in Zuidas betreft maatregelen ten aanzien van extremen in regen en droogte, hitte en wind.

Regen & droogte

Het regent steeds vaker en harder. Daardoor kunnen straten, kelders, woningen en gebouwen onderlopen waardoor er overlast en schade ontstaat. Amsterdam heeft in de hemelwaterverordening de eis opgenomen om een bui van minimaal 60 mm in één uur aan te kunnen zonder dat schade aan gebouwen en vitale infrastructuur ontstaat. Door voldoende waterberging te creëren op zowel particulier terrein als op openbaar terrein en maaiveld slim in te richten wordt het hemelwaterriool ontlast en wordt zoveel mogelijk schade en aan huizen en vitale infrastructuur voorkomen. Dat wil zeggen dat het water dat op de kavel valt, zoveel mogelijk ter plekke moet worden opgevangen. Daartoe worden er eisen gesteld, namelijk een hemelwaterberging met een capaciteit van minimaal 60 liter per m² bebouwd

oppervlak. Al het gebufferde hemelwater kan bijvoorbeeld ingezet worden voor toepassing in en op het gebouw (bebouwde oppervlakte op het perceel). Het water kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor toilet doorspoelen, de planten te bewateren of als regenwatervijver ten behoeve van biodiversiteit.

Op het platform Amsterdam Rainproof (www.rainproof.nl) wordt dit nader toegelicht en ter inspiratie worden voorbeelden aangereikt.

Naast het hergebruiken van regenwater worden er ook waterbesparende maatregelen genomen, waarbij rekening is gehouden met spreiding in het gebruik.

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. Warmtebronnen op leefniveau worden vermeden (installatietechniek, gemotoriseerd verkeer). Als laatste dient de warmte effectief te kunnen worden afgevoerd door de wind en uitstraling.

Het gebouw wordt ontworpen op een optimaal binnenklimaat. Er is hierbij ontwerptechnisch rekening gehouden met het voorkomen van hittestress in de directe omgeving van het gebouw. Het beperken van hittestress wordt op een natuurlijke manier voorkomen d.m.v.

maatregelen die zijn geïntegreerd in het gebouw. Er is dus veel groen en schaduw aanwezig. Het verharde oppervlak is tot een minimum beperkt.

Bij de vormgeving van het gebouw is er rekening gehouden met luchtstromen en schaduwwerking zowel naar omgeving als binnen en richting het eigen bouwvolume.

Ambities Klimaatadaptatie

Het gebouw en de beplanting zijn bestand tegen extreme klimaatinvloeden zoals regen, droogte, hitte en wind.

Randvoorwaarden Klimaatadaptatie

REGEN EN DROOGTE	
9.3.1	Het gebouw en de buitenruimtes zijn ingericht conform de Amsterdamse Hemelwaterverordening.
HITTE	
9.3.2	Geen warmteafgifte aan de buitenzijde van het gebouw op leefniveau, zoals warme uitblaas van installatieonderdelen.
9.3.3	Het gebouw mag geen hinderlijke zonreflecties veroorzaken naar zijn omgeving of naar andere delen van het gebouw. De gevel van het gebouw heeft aan de buitenzijde een lichtreflectiefactor (Lr _{bu}) van ten hoogste 0.15.

9.4 Circulariteit & Flexibiliteit

Bij circulair bouwen worden de gebouwen zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van hergebruik of herbestemming. Door een grondstoffenpaspoort toe te passen kan hergebruik worden gestimuleerd en de transparantie worden vergroot. Het gebruik van materialen met een lage milieu-impact is verplicht. Uitgangspunt is daarbij een zo laag mogelijke MPG-score (milieuprestatie gebouw).

materialen, zodat het gebruik van nieuwe grondstoffen en energie beperkt blijft. Er worden geen uitlogende materialen gebruikt, zoals koper, zink en lood. In een materialenpaspoort wordt het materiaalgebruik vastgelegd.

Een doel is dat het gebouw flexibel ontwikkeld wordt met de mogelijkheid tot het aanpassen van de indeling om toekomstig ander gebruik mogelijk te maken en slopen te voorkomen. De gebruikte materialen kunnen bij afbraak hergebruikt worden. Voor de materialisatie van de gebouwen wordt zoveel mogelijk gekozen voor lokale, gerecyclede of hernieuwbare

Ambities Circulariteit & Flexibiliteit

- Het gebouw heeft een lange levensduur waarbij in het ontwerp rekening is gehouden met de hele levenscyclus en daardoor verschillende functies en gebruikers kan dienen.
- Het gebouw is gebouwd met hergebruik van materialen en heeft herbruikbaarheid als uitgangspunt.
- Het gebouw wordt effectief ontworpen met zo min mogelijk materiaal- en grondstoffen gebruik.
- Materialen die worden toegepast zijn samengesteld uit schone en veilige ingrediënten die bij productie zo min mogelijk afval produceren.
- Zo min mogelijk gebruik van milieubelastend materiaal.

Randvoorwaarden Circulariteit & Flexibiliteit

- 9.4.1 Milieuprestaties Gebouwen (MPG) eis van < 0,5.
- 9.4.2 Te leveren hout of hout verwerkt in te leveren (hout)producten dient FSC gecertificeerd te zijn.
- 9.4.3 Het is niet toegestaan uitlogende materialen toe te passen.

9.5 Afval

Huishoudelijk afvalinzameling wordt gefaciliteerd in de openbare ruimte. In de definitieve situatie worden deze gepositioneerd aan de Gustav Mahlerlaan. In de tijdelijke situatie wordt er een alternatief aangeboden. Bedrijfsafval dient in pandig te worden opgelost. Voor bedrijfsafval dienen bedrijven en instellingen zelfstandig een contract af te sluiten.

Randvoorwaarden Afval

- 9.6.1 Bedrijfsafval dient in pandig te worden opgelost. Voor bedrijfsafval dienen bedrijven en instellingen zelfstandig een contract af te sluiten.
- 9.6.2 De afvalopslagruimtes zijn gelegen op de begane grond. (bedrijfsafval)
- 9.6.3 De afvalopslagruimtes zijn van binnenuit toegankelijk. (bedrijfsafval)
- 9.6.4 Er wordt bouwkundig rekening gehouden met containers voor rest-, glas-, papier en karton-, plastic- en ggf(t)afval (bedrijfsafval)



10. Uitvoering

De realisatie van Kavel 2E kent een aantal aandachtspunten die in het vervolg aan de orde komen. Belangrijke zaken als kabels en leidingen in de ondergrond, beschikbare werkruimte en regels ten aanzien van het bouwen binnen Zuidas zijn van belang voor een goed bouwproces van kavel 2E.

10.1 Ontwikkelfasering

Kavel 2E is gelegen aan de Jaddanbaikade ten zuiden van The Pulse (2A) en direct grenzend aan de Stepstone (2D). Beide Kavels 2A en 2D zijn reeds in gebruik en hebben dus aangrenzende openbare ruimte. Een deel van het Florence Pricehof is (al dan niet tijdelijk) ingericht. De ontwikkeling van kavel 2E dient daar rekening

mee te houden. Daarnaast zullen er andere partijen ook werkterreinen betrekken in de nabijheid, waaronder mogelijk het Zuidasdok. Het resterende kavel 2C dient dan als laatste nog van het gehele Oostelijk Ontwikkelveld gerealiseerd te worden. Daarna wordt het laatste deel van de openbare ruimte definitief ingericht.

10.2 Bouwlogistiek en werkterrein

Het werkterrein van kavel 2E is grotendeels voorzien ten westen van de kavel. Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de kabels en leidingen direct ten westen van de kavel. Dit behelst het tracé t.b.v. het noordelijk gelegen kavel 2A. Bovendien zal de ontsluitingsweg naar The Pulse op kavel 2A ook langs het bouwterrein van 2E lopen.

Indien er raakvlakken in tijd en ruimte zijn met Zuidasdok, dient er een coördinatie overeenkomst te worden opgesteld door de opdracht gevende partijen, de ontwikkelaar en Zuidasdok, en de uitvoerende aannemer. Hierin worden de wederzijdse belangen vastgelegd en afspraken gemaakt over raakvlakken m.b.t. de

BLVC-aspecten (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie).

Er moet rekening worden gehouden met (het opstarten van) andere bouwprojecten in de directe omgeving en het verschuiven van werkterreinen als gevolg van de gebiedsontwikkeling. Parkeren moet zoveel mogelijk buiten de Zuidas of in P+R's worden opgelost, bijvoorbeeld met pendeldiensten. Er kan worden onderzocht of het parkeren voor project gerelateerd autoverkeer met andere projecten kan worden gecombineerd. Leveranties tijdens de bouw dienen volgens het just in time (JIT) principe te worden geregeld.

BLVC

Binnen Zuidas wordt gebouwd conform het dan vigerende BLVC-kader Zuidas (d.d 4 november 2020, als bijlage bijgevoegd bij de selectiedocumenten). Het meest recente kader voorafgaand aan het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst is geldend. Het BLVC-kader is een generiek kaderstellend uitvoeringsdocument voor heel Zuidas. Tijdens het maken van het VO en DO wordt door de bouwende partij aangetoond hoe wordt voldaan aan de uitgangspunten van het BLVC-kader en wordt inzichtelijk gemaakt dat het ontwerp en de voorgestelde bouwmethodiek uitvoerbaar is op de betreffende locatie. In de basis geldt dat de bouw zo compact mogelijk wordt gerealiseerd en georganiseerd, met minimale omgevingshinder. Dit vereist innovatieve bouwmethoden, uitgaande van de bronaanpak. Wat betreft bouwveiligheid zal moeten worden voldaan aan alle eisen om de kwaliteit en bereikbaarheid van de direct aangrenzende openbare ruimte te waarborgen.

Er dient door de ontwikkelende partij een BLVC-plan opgesteld te worden met extra aandacht voor:

- De directe omgeving van het project (denk aan gebruikers van voorzieningen en de openbare ruimte, bewoners, andere projecten en verkeersroutes), . Nabij de projectlocatie, zijn verschillende kantoren, woontorens en een belangrijke fietsroute binnen het invloedgebied van het project.
- De aan- en afrijdroutes van bouwverkeer over het stedelijk wegennet.

Borgstelling bij kavelontwikkeling

De opdrachtgever (ontwikkelaar) verstrekt ten behoeve van het commitment met de BLVC- afspraken aan Zuidas een borg van € 50.000. Deze borg maakt onderdeel uit van de overeenkomst tussen ontwikkelaar of aannemer en Zuidas.

Boetes bij kavelontwikkeling

Bij het niet nakomen van de hier boven genoemde project specifieke en generieke BLVC eisen en de eisen gesteld in de WIOR-vergunning kan er door de projectmanager van Zuidas een boete worden opgelegd van € 1000,- per dag per overtreding. Deze boete wordt in eerste instantie ingehouden op de verstrekte borg en daarna gevorderd.

Werkterrein

De werkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd, dat het gebruik van de aangrenzende gebouwen en terreinen zonder gevaar, zonder overlast (lawaai, stof, trillingen e.d.) en overeenkomstig hun bestemming voortgezet kan worden. Speciale aandacht wordt gevraagd voor de hoek van kavel 2E en 2D aan de zijde van het binnenhof. Kavel 2D kent in deze hoek eenzijdig (aan de noordzijde) georiënteerde woningen. Deze bewoners zullen te allen tijde vrij en onbelemmerd van het uitzicht moeten kunnen genieten.

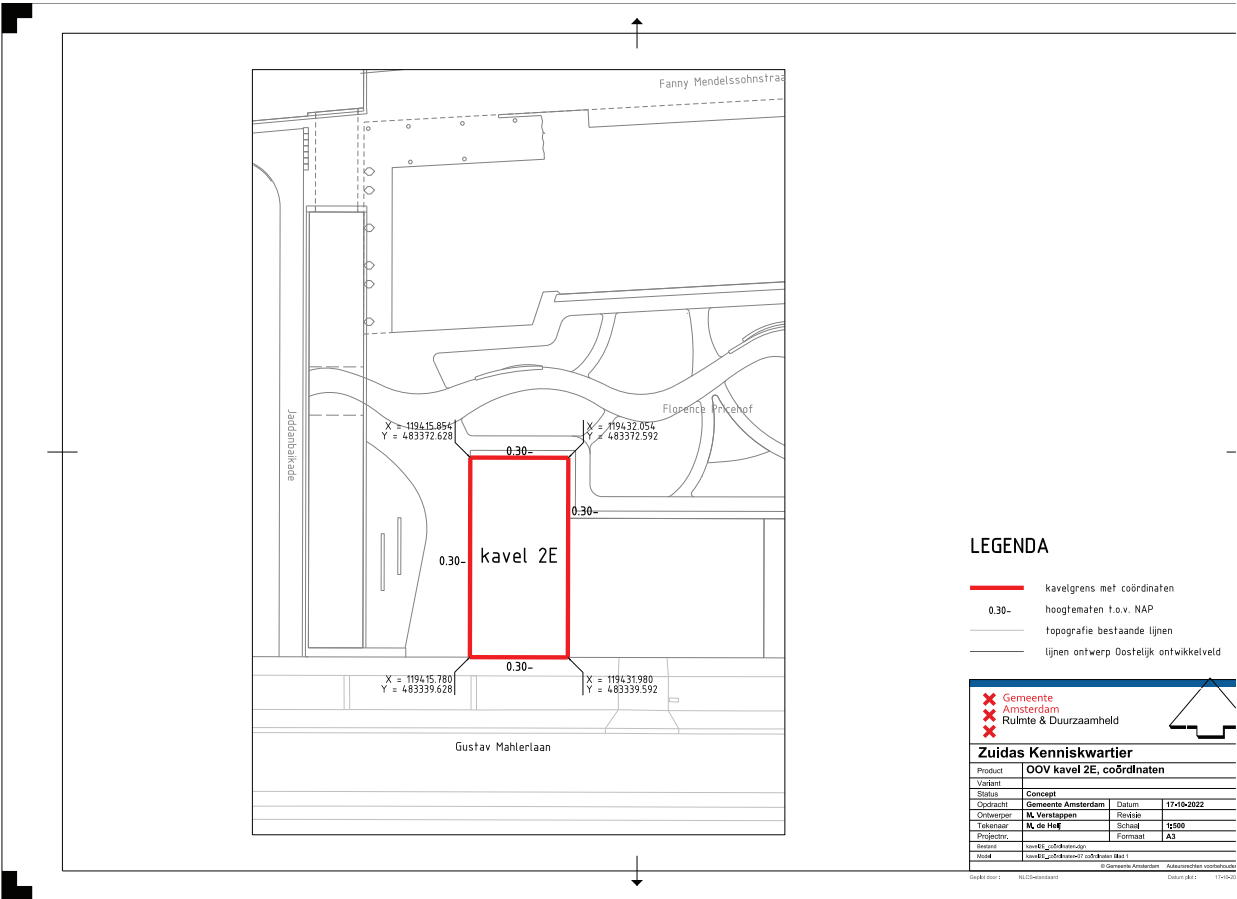
Voor het aanbrengen van damwanden en funderingspalen zullen geluids- en trillingsarme methoden worden toegepast. Dat betekent dat het traditioneel heien en hoogfrequent trillen niet is toegestaan, conform het BLVC-kader Zuidas.

Het verticaal transport van bouwonderdelen zal met een kraanpositie in de kavel moeten worden gerealiseerd; er zal zo compact als mogelijk moeten worden gebouwd met een minimaal gebruik van aangrenzende percelen grond. Voor wat betreft bouwveiligheid zal moeten worden voldaan aan alle eisen om de kwaliteit en bereikbaarheid van de direct aangrenzende openbare ruimte te waarborgen. Als gevolg van de bouw- en hijswerkzaamheden mag de openbare ruimte niet gestremd worden. Bij het kiezen van een bouwmethode dient de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid op de openbare ruimte in acht genomen te worden. Het is belangrijk rekening te houden met deze richtlijnen in relatie tot de BLVC-aspecten.

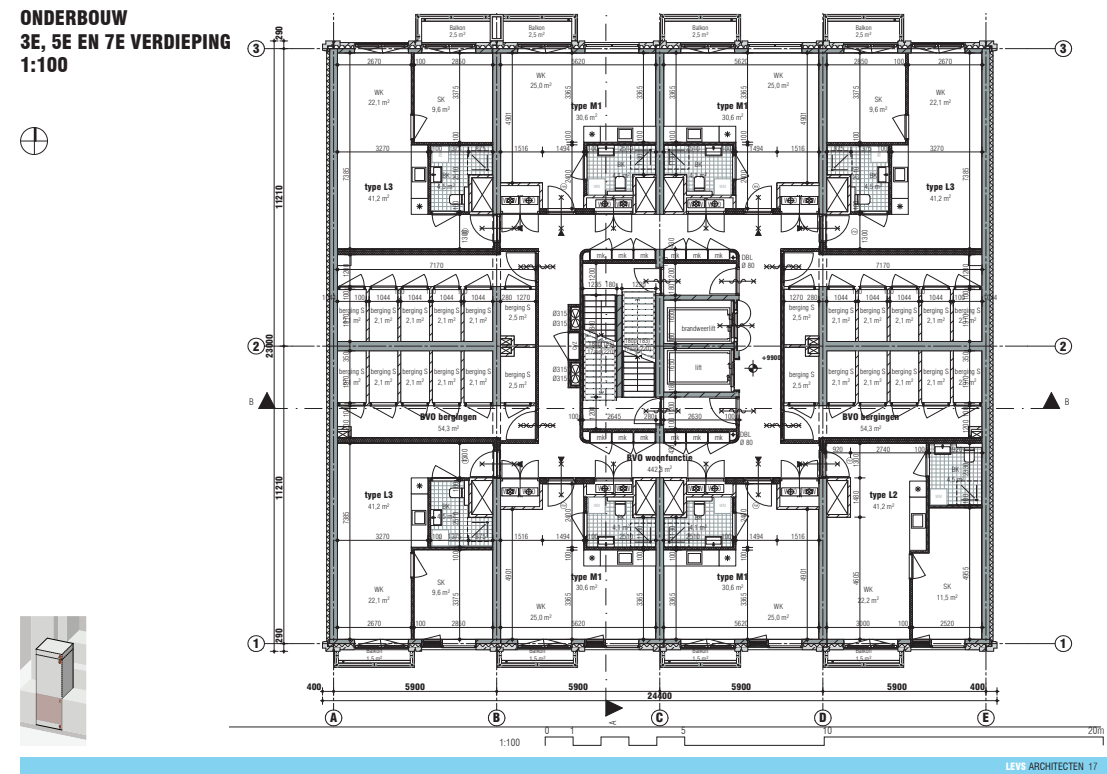
11. Bijlagen

Bijlage A	Coördinaten tekening
Bijlage B	Aansluiting Kavel 2D plattegrond onderbouw
Bijlage C	Aansluiting Kavel 2D zuid -en westgevel
Bijlage D	Supervisie procedure
Bijlage E	Puntensysteem Groen en natuurclusief bouwen kavel 2E Kenniskwartier
Bijlage F	WKO Masterplan Kenniswkwartier

Bijlage A Coördinaten tekening Kavel 2E



Bijlage B Aansluiting Kavel 2D plattegrond onderbouw



Bijlage C Aansluiting Kavel 2D zuid -en westgevel



Bijlage D Supervisie procedure

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 adviseert 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 ontwerpfasen 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 Ruimtelijke Kwaliteit (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 dinsdagochtend tussen 9.00 en 12.00 uur.

Fasen Supervisieprocedure Zuidas

Hierna volgt een beschrijving van elke ontwerpfasen 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.

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 ontwerper met de CRK 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 indien gewenst door de CRK door de ontwerper met de CRK 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 CRK. Indien de CRK dit wenst geeft de ontwerper aan de CRK een toelichting. De CRK 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

Bijlage E Puntensysteem Groen en natuurinclusief bouwen

kavel 2E Kenniskwartier

Het Oostelijk Ontwikkelveld (OOV) wordt een hybride hoogstedelijk cluster met groene binnentuinen dat is opgebouwd uit vijf aaneengeschakelde kavels. Het OOV is een locatie met potentie voor stadsnatuur, waar voor kavel 2A ('De Puls') in het ontwerp al goed op ingespeeld lijkt te zijn.

Om een duurzaam ecosysteem te kunnen ontwikkelen moeten de ecologische voorzieningen in, op en aan de gebouwen goed aansluiten op de groene omgeving van de openbare ruimte en vice versa. De voor dit kavel kansrijke maatregelen zijn o.a. groene gevels, groene balkons en een groen dak. Daarmee en daarnaast kan het gebouw een belangrijke locatie worden voor in de gevels geïntegreerde verblijfplaatsen en schuilmogelijkheden (voor o.a. vleermuizen en vogels) maar ook als brongebied voor voedsel dienen. Hiervoor moeten wel de juiste keuzes gemaakt worden. Door nu de juiste keuzes te maken wordt de Zuidas op termijn de groene biodiverse omgeving waar je prettig kunt werken en wonen. Het doel is om het gebouw te voorzien van zo veel mogelijk verschillende functies (variatie) die nodig zijn voor een duurzaam medegebruik door flora en fauna (voedsel, verblijfplekken, veilige plekken en verbinding met de omgeving). Iedere inschrijver wordt uitgedaagd om hier vanaf het begin goed over na te denken en e.e.a. integraal, systeemgericht, toekomstgericht en creatief in het ontwerp te integreren.

Wanneer binnen de Zuidas over kwaliteit in groen wordt gesproken, ligt de nadruk vooral op:

- Groen en Natuurinclusief bouwen is integraal toegepast binnen elke ontwerpopgave
- Grote diversiteit in typen groen wordt op de kavels toegepast (bomen, heesters, vaste planten, kruiden, etc.)
- Er wordt gezocht naar de optimale functionaliteit van groen (klimaatbestendig, beeldkwaliteit, ecologie, leefbaarheid, etc.)
- Duurzaamheid van groen (extensief beheer, toekomstgericht en beplanting van duurzame en lokale afkomst)
- Bebouwing is onderdeel van grotere groene structuren en netwerken binnen de Zuidas en omgeving.

Voor kavel 2E zijn, om de ontwikkelaar te helpen, meerdere focussoorten benoemd. Deze soorten worden als kansrijk beschouwd voor dit gebied en sluiten goed aan bij de beoogde natuurinclusieve maatregelen op de kavels 2A (the Pulse), 2B en 2D (Stepstone) en de openbare ruimte. Hun benodigde biotoopelementen zijn eenvoudig in te passen in het ontwerp. Het gaat om:

Focussoorten bebouwing:

- Gewone dwergvleermuis
- Gierzwaluw
- Zwarte roodstaart
- Huismus (waarbij gezegd moet worden dat deze soort ook veel specifieke groenelementen nodig heeft naast geïntegreerde nestgelegenheden)

Focussoorten kavelgroen, dakgroen en/of gevelgroen:

- Andoornbij
- Grote klokjesbij
- Rosse metselbij
- Citroenvlinder

1. Algemene regels groen en ecologie;

waar moet ten minste aan worden voldaan?

1. Wettelijke compensatieverplichtingen uit eventuele vergunningsvoorwaarden moeten zijn ingepast in het ontwerp.
2. Bij de ontwikkeling van kavel 2E wordt ecologisch onderbouwd aangesloten de openbare ruimte en op de Zuidas als gebied.
3. Er worden geen planten en bomen toegepast die als invasieve exoten op de Unielijst Invasieve Exoten staan.
4. Alle beplanting heeft zo veel mogelijk een ecologische functie en minimaal 40% is inheems
5. Verlichting op de kavel mag faunavoorzieningen niet hinderen. Bij de plaatsing van faunavoorzieningen dient rekening gehouden te worden met verlichting uit de omgeving.
6. Faunavoorzieningen worden zo goed mogelijk geïntegreerd in het gebouw.
7. Er worden maatregelen toegepast om raamslachtoffers (vogels) te voorkomen. Bijv. ramen voorzien van glas met ingebakken uv-patroon, getint of niet spiegelen glas.
8. Voor de inpassing van de natuurinclusieve maatregelen moet een ecologisch deskundige worden betrokken om te zorgen dat de kans van slagen en de interactie met de directe (groene) omgeving optimaal is.

2. Toelichting puntensysteem Groen en natuurinclusief bouwen voor Kavel 2E

De totstandkoming van het puntensysteem 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. Het [handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in 20 ideeën](#) geeft ideeën voor de verschillende maatregelen.

Voor kavel 2E dienen tenminste 30 punten behaald te worden. De inschrijvers kunnen maatregelen selecteren uit onderstaande puntenlijst, waarbij aangetoond dient te worden dat de 30 punten (en met welke maatregelen) minimaal behaald worden. In onderstaande

tabel (onder 4) kan worden aangegeven welke maatregelen worden opgenomen in het ontwerp. Iedere inschrijver dient te onderbouwen waarom voor deze maatregelen gekozen is en hoe deze met elkaar en de omgeving samenhangen. Het is dus belangrijk dat maatregelen worden gekozen die aansluiten bij de directe omgeving (binnentuinen/openbare ruimte, ontwerp van kavel 2A, 2B en 2D etc.). Daarnaast is de ontwikkelaar ook vrij om zelf nieuwe maatregelen geschikt voor dit gebied in te brengen mits goed onderbouwd. De ecooloog van de Zuidas zal de scores en onderbouwingen toetsen.

Tenslotte is het, om de functionaliteit van de gekozen maatregelen te verbeteren en te versterken, van belang dat er afstemming plaatsvindt met de openbare ruimte ontwerper(s) van de gemeente.

3. Puntenlijst voor vastleggen maatregelen natuurinclusief bouwen kavel 2E

Minimaal 30 punten dienen behaald te worden, waarbij tenminste uit elke onderstaande tabel tenminste 1 maatregel is geselecteerd.

Dak Combineren van verschillende typen groene daken is mogelijk	Minstens 40% van het dakoppervlak	Minstens 60% van het dakoppervlak
Extensief groendak (vooral sedumbepanting)	3 punten	5 punten
Natuurdak (combinatie van bloemen, kruiden en kleine struiken, ontoegankelijk voor mensen) die specifiek wordt ingericht voor o.a. de focussoorten	10 punten	14 punten
Intensief groendak (bloemen, kruiden, struiken en bomen, toegankelijk voor mensen) die specifiek wordt ingericht voor o.a. de focussoorten	12 punten	16 punten
Bruin dak (inclusief elementen zoals dood hout, ontoegankelijk voor mensen) die specifiek wordt ingericht voor o.a. de focussoorten	8 punten	12 punten

	Minstens 40% van het dakoppervlak	Minstens 60% van het dakoppervlak
Natuurlijk waterdak (kruiden, moeras- en waterplanten toepassen) die specifiek wordt ingericht voor o.a. de focussoorten	10 punten	14 punten

Gevel Combineren van verschillende typen vegetatie is mogelijk	Minstens 20% van het beschikbare geveloppervlak*	Minstens 40% van het beschikbare geveloppervlak*
Zelfhechtende klimplanten zoals klimop, zie klimplantengids	6 punten	10 punten
Verschillende klimplanten met steunconstructie, zie klimplantengids	6 punten	10 punten
Groene muur (combinatie van inheemse soorten, gericht op o.a. de focussoorten, die niet op maaiveld groeien, maar in bakken aan de gevel) Circulair/duurzaam bewateringssysteem is hierbij een voorwaarde	6 punten	10 punten
	Minstens 40% van het totaal aantal (inpandige) balkons	Minstens 80% van het totaal aantal (inpandige) balkons
Geïntegreerde balkonbakken met intensief (ecologisch) groen, gericht op o.a. de focussoorten	10 punten	18 punten

*Beschikbaar geveloppervlak is het oppervlak excl. puien, deuren, ramen en eventuele installaties.

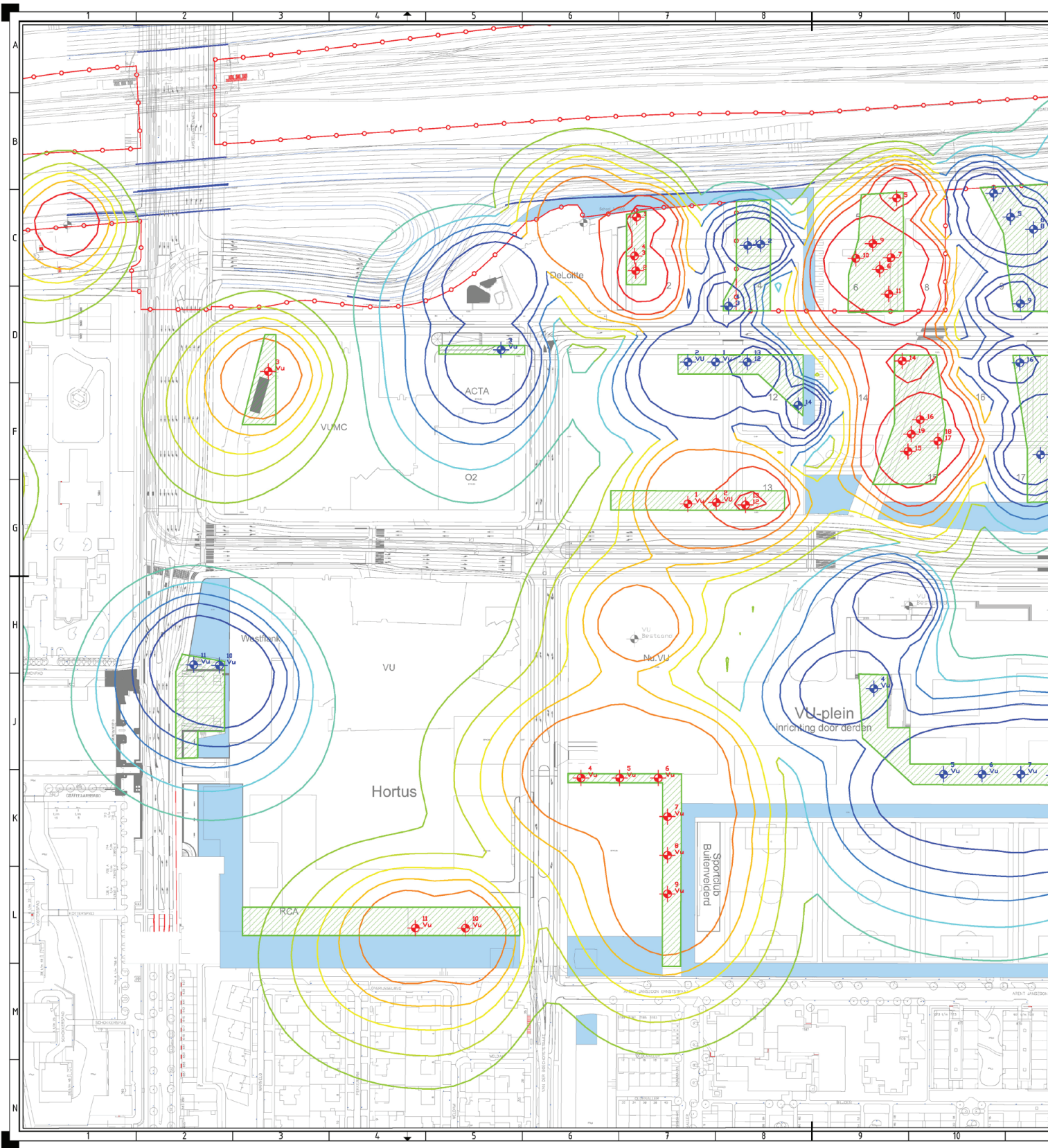
Faunavoorzieningen inbouw De ecooloog moet aangeven waar de voorzieningen succesvol kunnen zijn. Daarbij wordt gekeken naar hoogte, oriëntatie t.o.v. de zon, verlichting en de connectie met de directe omgeving.	
30 huismuskasten (minimaal 15 kasten bij elkaar groeperen)	6 punten
30 gierzwaluwkasten (minimaal 5 kasten bij elkaar groeperen)	6 punten
10 zwarte roodstaart kasten (hoeven niet gegroepeerd)	3 punten
30 vleermuiskasten gewone dwergvleermuis (combinatie van zomer-, paar-, kraam- en winterverblijf toepassen)	6 punten
10 nestkasten voor overige realistische vogelsoorten (combinatie soorten mogelijk)	3 punten
3 insectenhôtels of dood hout op zonnige plekken van minimaal 1m ² of 20 bijenstenen op zuidgevels	3 punten
Bonus: combinatie van inbouwkasten voor tenminste 3 focussoorten	2 punten
Bonuspunten voor gevelbekleding (zoals houten planken met voldoende ruimte erachter) die geschikt is als vleermuisverblijfplek	2 punten

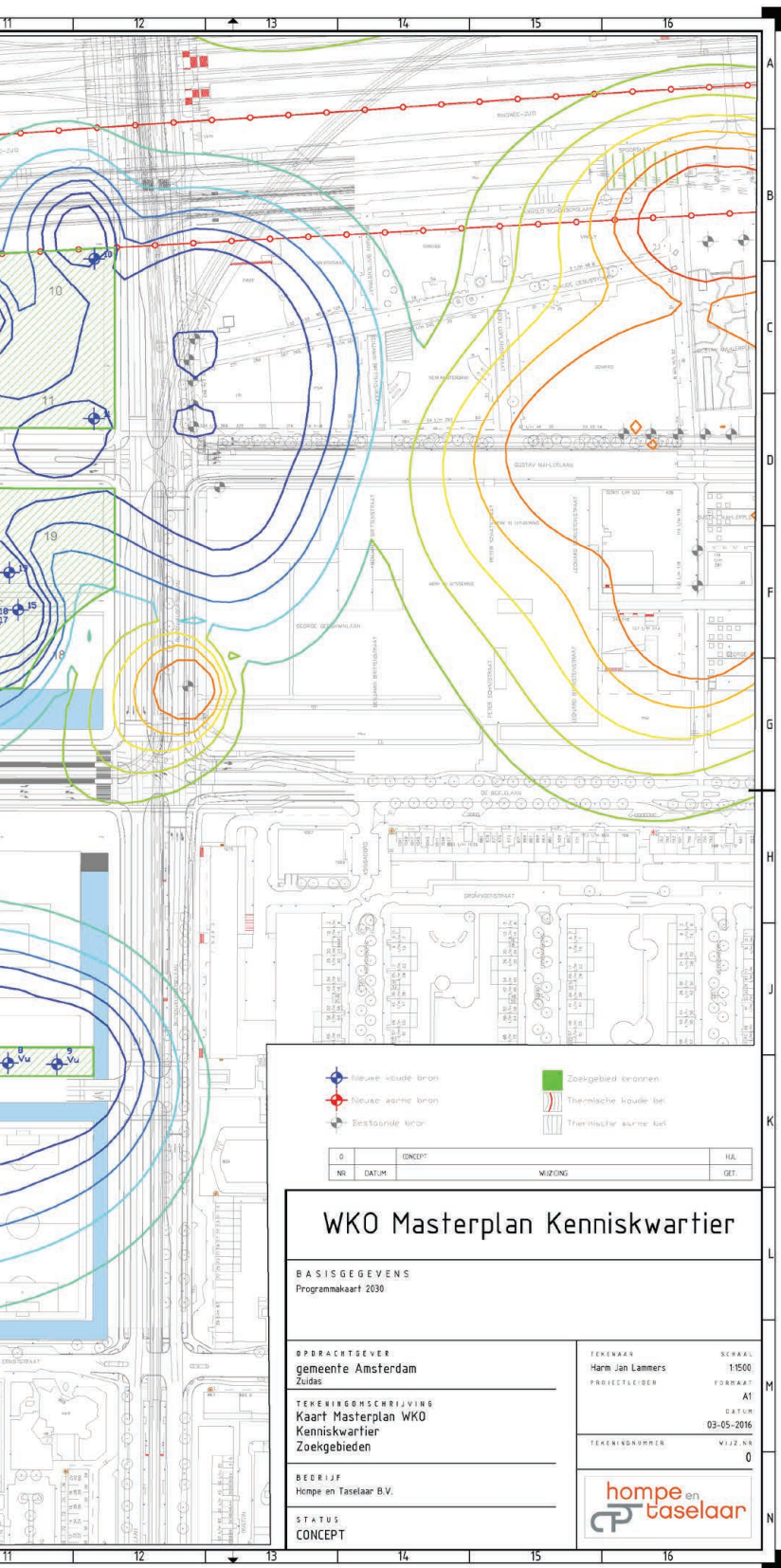
Voor de groen gerelateerde maatregelen (dak, gevel(tuin)) dient standaard een beheerparagraaf te worden meegeleverd. Hierin staat tenminste in benoemd wie verantwoordelijk is voor het beheer, wanneer, wat en met welke frequentie wordt beheerd.

4. Totaal behaalde punten kavel 2E

Extensief groen dak	
Natuurdak	
Intensief groen dak	
Bruin dak	
Natuurlijk waterdak	
Zelfhechtende klimplanten	
Verschillende klimplanten met steunconstructie	
Groene muur	
Geïntegreerde balkonbakken	
Nestkasten huismus	
Nestkasten gierzwaluw	
Nestkasten zwarte roodstaart	
Inbouwkasten gewone dwergvleermuis	
Nestkasten overige soorten	
Insectenhôtels / bijenstenen	
Bonuspunten combinatie kasten	
Bonuspunten gevelbekleding vleermuizen	
Totaal:	

Bijlage F WKO Masterplan Kenniskwartier





Verantwoording illustraties

Alle figuren zijn eigen werk, met uitzondering van:

pagina 6: Luchtfoto Kenniskwartier, Irvin van Hemert (2022)

pagina 10: The Edge, Marcel Steinbach (2018)

pagina 10: The Pulse, Wax architectural visualizations (2020)

pagina 10: NoMa House, onbekend, (2018)

pagina 10: HourGlass, Dam en Partners, (2017)

pagina 12: The Pulse, Wax architectural visualizations (2020)

pagina 13: Stepstone, Levs Architecten (2020)

pagina 13: Luchtfoto Kenniskwartier, Irvin van Hemert (2022)

pagina 16: The Pulse, Wax architectural visualizations (2020)

pagina 16: Stepstone, Levs Architecten (2020)

pagina 32: Fietsenstalling Strawinskylaan, Jan de Vries (2020)

pagina 46: Circl, Jan Vonk (2021)

pagina 54: Kabels en leidingen Ravel, Marcel Steinbach (2021)

