



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Ambitiedocument

Gatwickplein, Amsterdam

Gastvrije schakel in de stad

november 2021

Colofon

Versie
2.0

Datum
Gastvrijeschakel in de stad

november 2021

Contactpersoon
Bas Ebbers

+31 (0)6 21 90 40 05
bas.ebbers@rijksoverheid.nl

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Projecten 1
Stationsplein-west 30
Postbus 16169
2500 BD Den Haag

Auteurs

Project Manager
Frans van Beek

Projectleider
Bas Ebbers

Technisch manager
Jeroen van Asseldonk

Architecten
Paul van der Vlis
Sacha van Eerten

Stedenbouwkundig adviseur
Stijn Kuipers

Huisvestingsadviseur
Marije den Hollander

Duurzaamheids adviseur
Erik Boer

Landschapsadviseur
Sinta Komala

Bijlagen

- Kavelpaspoort Gatwickstraat
- Visie Sloterdijk 2040 met bijbehorende documenten

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Algemene informatie	4
Doel	4
Leeswijzer	4
1 Voornemen tot aanbesteding	6
1.1. Algemeen	6
1.2. Scope	7
1.3. Financiën	8
1.4. Aanbestedingsproces	9
1.5. Planning	9
2 Opgave in het kort	10
2.1. Ontwikkelmodel	10
2.2. Uitgangspunten en kengetallen	11
3 Locatie	14
4.1. Sloterdijk 2021	14
4.2. Het gebouw Gatwick	18
4.3. Sloterdijk 2040	20
4 Ambitie	24
5.1. Ruimtelijke kwaliteit rijksvastgoed	24
5.2. Omgevingswaarde	24
5.3. Belevingswaarde	28
5.4. Gebruikswaarde	32
5.5. Toekomstwaarde	36

Inleiding

Algemene informatie

Voor alle projecten binnen het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) wordt in de initiatieffase door het projectteam gestart met het formuleren van de project ambities. Bij de meeste projecten worden deze ambities vastgelegd in een separaat Ambitiedocument. Dit Ambitiedocument beschrijft de ambities van het project welke primair input geven aan de omschrijving van de projectdoelen. Toekomstige inhoudelijke documenten die in het project worden opgesteld zullen worden gebaseerd op de in het Ambitiedocument gestelde ambities.

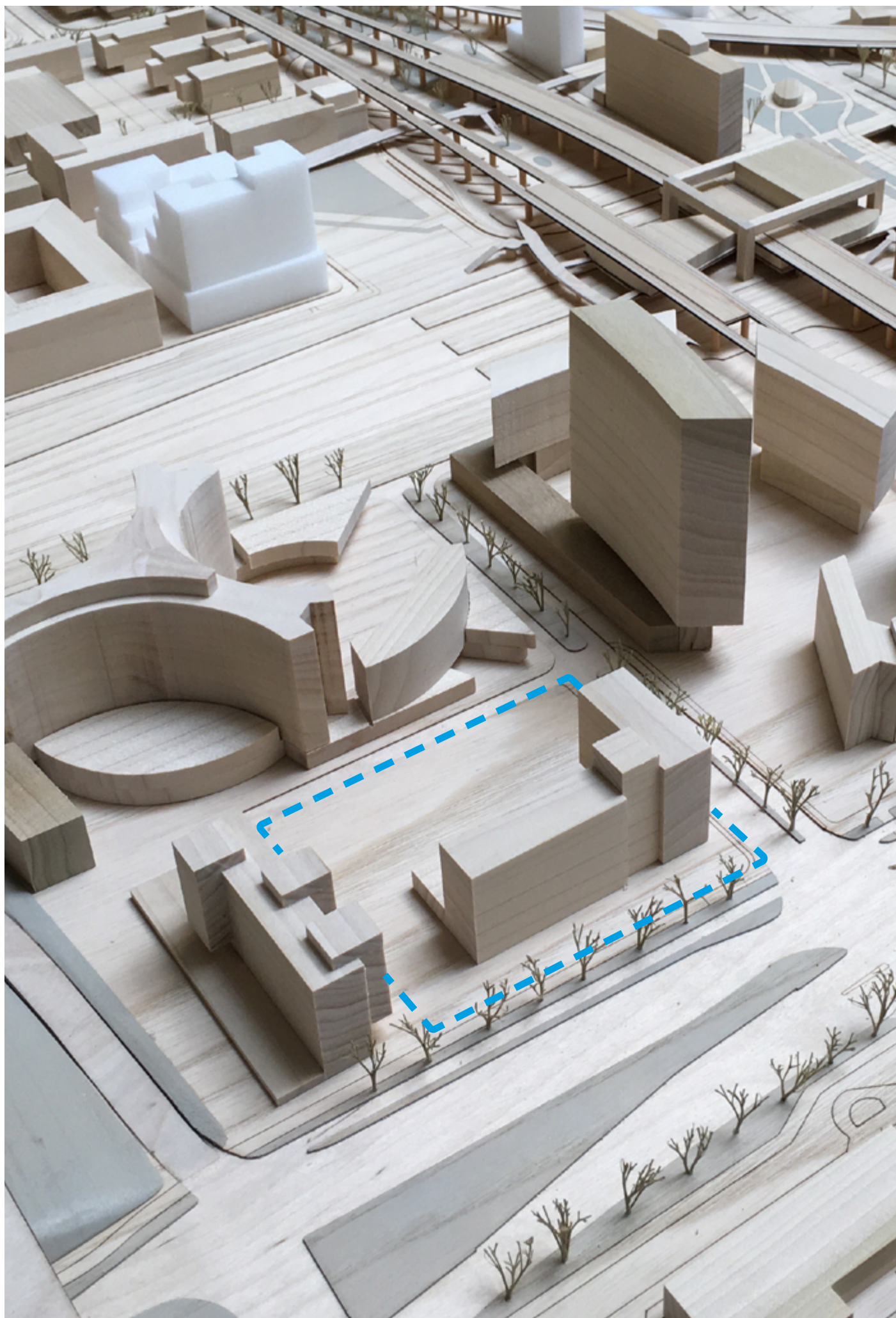
Doel

Het doel van het Ambitiedocument voor Gatwick is tweeledig.

- Ten eerste wordt het document gebruikt voor de vaststelling van de projectkaders door de interne opdrachtgever (de portefeuillemanager);
- Ten tweede wordt het document na goedkeuring gebruikt om de (door het interne RVB projectteam bepaalde) ambities en onderliggende kaders mee te geven aan externe adviseurs welke tijdens de verdere uitwerking van het project betrokken zullen zijn.

Leeswijzer

In de hoofdstukken één tot en met drie wordt de opdracht en de context van het project uiteen gezet. In hoofdstuk vier worden de ambities verder uiteengezet waarbij via de omgevingswaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde, toekomstwaarde op steeds kleinere schaal wordt gekeken naar het project.



1 Voornemen tot aanbesteding

1.1. Algemeen

In 2020 is het huidige gebouw aan de Gatwickstraat 1 door het Rijksvastgoedbedrijf aangekocht, mogelijk als toekomstige uitbreiding van rijkshuisvesting in het gebied Sloterdijk. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan het beleid van het RVB om meer vastgoed op strategische locaties in eigendom te hebben.

Het doel voor gebouw 'Gatwick' is het hoogwaardig herontwikkelen en realiseren van een nieuw rijkskantoor aan de Gatwickstraat 1.. Hiermee wordt niet alleen in de behoefte van huisvesting voor het rijk voorzien, maar wordt ook een kans geboden om economische en maatschappelijke meerwaarde voor het gebied te creëren. In overeenstemming met de gemeente kan het huidige programma in Gatwick van circa 16.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak worden uitgebreid naar maximaal 40.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak. Met deze uitbreiding wordt aan circa tachtig procent van de door portefeuille management opgegeven ruimtebehoefte voldaan.

Op basis van de uitgangspunten zoals die door portefeuillemanagement zijn meegegeven bij de start van de opdracht is door het projectteam een verkennende studie uitgevoerd naar de inpassing van de opdracht. Dit heeft geresulteerd in een viertal varianten voor de ruimtelijke invulling van het perceel. Deze studie met het bijbehorende voorkeursmodel is vervolgens voorgelegd aan de portefeuillemanager.

In mei 2021 heeft het projectteam goedkeuring gekregen op het voorkeursmodel. Dit model zal de basis vormen voor de verdere uitwerking van dit Ambitiedocument en het project al geheel.

Projectdoel

Het doel van het project is "het realiseren van adequate, gezamenlijke huisvesting voor meerdere rijksdiensten in het gebouw aan de Gatwickstraat, zodat hun primaire processen optimaal worden gefaciliteerd, waarbij het nieuwe complex een positieve en duurzame impuls levert voor de omgeving".

Bij de planontwikkeling is het van belang dat:

- de ontwikkeling een hoogwaardige verblijfskwaliteit en beleving biedt waardoor zowel een aangename werkomgeving als positieve impuls aan het gebied ontstaat. Daarbij zullen de veranderingen van de werkomgeving in navolging van corona in acht moeten worden genomen. Hierbij komt de nadruk meer te liggen op ontmoeten, interactie, samenwerken en de gezondheid van de medewerkers;
- met integrale aandacht voor energie, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusief en mobiliteit;;

- het een toekomstbestendige ontwikkeling is met oog voor transformatie en/of veranderend gebruik in toekomst i.r.t. de ontwikkeling van het gebied Sloterdijk als geheel;
- de realisatie van het rijkskantoor in de Gatwickstraat draagt bij aan de rijksbrede ambitie om besparingen te realiseren op huisvesting. Op huisvestingsgebied betekenen deze besparingen o.a.:
 - een tijdige oplevering, zodat de panden waaruit de diensten die elders gehuisvest zijn kunnen worden afgestoten;
 - de inrichting van een efficiënt rijkskantoor, zodat de diensten er een besparing in hun bedrijfsvoering mee kunnen realiseren;
 - vergroten van de verblijfskwaliteit in de buitenruimte en semiopenbare ontmoetingszones.

Daarnaast zet het Rijksvastgoedbedrijf vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen:

- Bij zowel de bouw, het materiaalgebruik als de exploitatie wordt ingezet op het zoveel mogelijk voorkomen van emissies van broeikasgassen (zero emissions).;
- een klimaatadaptief gebouw, dat ondersteuning biedt aan het klimaat van de omgeving ervan;
- hierbij zo min mogelijk gebruik maakt van primaire grondstoffen en waarbij biobased en secundaire materialen worden toegepast.

1.2. Scope

Op basis van het hiervoor genoemde goedgekeurde voorkeursmodel kan op hoofdlijnen de volgende projectscope worden omschreven:

- Verdere planontwikkeling van het Rijkskantoor Gatwick
- Hergebruik van het huidige gebouw (minimaal het casco), ten behoeve van integratie van het nieuw te ontwikkelen rijkskantoor.
- Realisatie van het Rijkskantoor Gatwick.

Projectscope

1. Transformatieopgave van het bestaande pand tot een rijkskantoor. Hiermee wordt bedoeld het vergroten van het pand aan de Gatwickstraat tot rijkskantoor Gatwick voor de beoogde rijksdiensten die nu gehuisvest zijn in het rijkskantoor Sloterdijk aan de Kingsfordweg, aangevuld met iSZW.
2. Inpassen van de mogelijkheid om het pand in de toekomst te transformeren naar andere functies (zoals b.v. wonen);
3. Vanuit het beschreven belang bij de planontwikkeling om bij te dragen aan de rijksbrede ambitie om besparingen te realiseren op huisvesting dient het plan tijdig te worden opgeleverd.

Daartoe zal de Projectopdracht van DGOO de volgende kaders meegeven: oplevering vindt omstreeks plaats in 2027, uiterlijk 2029.

Kritische Succes Factoren

Bij het definiëren van het projectdoel is het van belang te achterhalen wanneer het resultaat van het project voor

de opdrachtgever 'geslaagd' is en wanneer het project als 'mislukt' wordt beschouwd; de Kritische Succesfactoren (KSF's). Kritische succesfactoren zijn factoren die van beslissend belang zijn voor het al dan niet behalen van succes. Het 'succes' wordt bepaald in mate waarin een projectorganisatie slaagt om de doelen te realiseren die de opdrachtgever zich heeft gesteld.

Het project is succesvol wanneer de volgende aspecten optimaal zijn gerealiseerd:

1. Het complex is geheel en tijdig geschikt gemaakt om goed te functioneren als rijkskantoor, waarbij de specifieke voorzieningen voor de aangewezen rijksdiensten zorgen voor een efficiënte bedrijfsvoering (in het kader van hun primaire proces) met een positieve en duurzame impuls voor de omgeving;
2. Een integrale verduurzaming van het complex op de thema's energietransitie (fossielvrij en energiezuinig, ambitie energieneutraal), circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit waarbij de kaders door P&P worden meegegeven;
3. De ontwikkeling en realisatie van het project tot stand komt in een goede samenwerking tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever, vanuit een goede taakverdeling en duidelijke verantwoordelijkheden van partijen waarbij de opgave centraal staat.
4. Het nieuwe rijkskantoor moet na oplevering een efficiënt en aantrekkelijk rijkskantoor zijn, dat zowel van buiten als van binnen als een eenheid wordt beleefd en dient geschikt te zijn voor de gemiddelde rijksgebruiker en uitnodigend voor publiek.

Het projectdoel, de projectscope en de KSF's dienen in de komende fasen verder aangescherpt te worden.

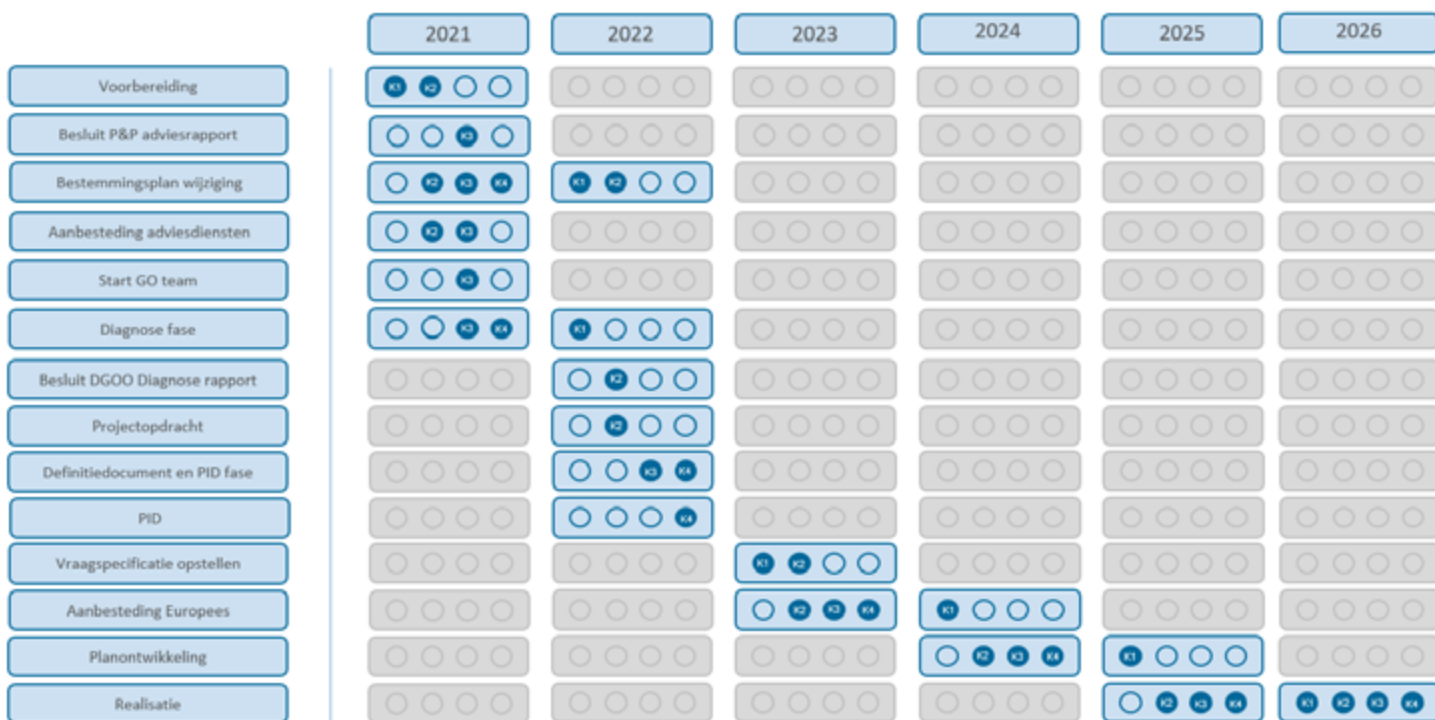
1.4. Aanbestedingsproces

Het project kent twee aanbestedingen die worden doorlopen. Beide zijn hieronder kort samengevat en zijn ook opgenomen in de planning zoals weergegeven in paragraaf 1.5 Planning.

1. Aanbesteding extern technisch team
Het RVB heeft er voor gekozen voor dit project gebruik te maken van een externe Technisch manager die plaats zal nemen in het Integraal Project Management (IPM) team. De Technisch manager zal samen met zijn technische team de noodzakelijke studies en onderzoeken doen om te komen tot een volledige gebouwscan, Diagnoserapport en Definitiedocument welke uiteindelijk resulteren in de Vraagspecificatie voor het verdere verloop van het project.
2. Aanbesteding planontwikkeling en realisatie
Het RVB is voornemens de verdere planontwikkeling en realisatie van het Rijkskantoor op basis van een UAV-GC contract aan te besteden middels een Europese aanbesteding. De nadere invulling van dit proces zal in een later stadium door de Contractmanager van het IPM-team worden bepaald na afstemming met de RVB inkoopadviseur.

1.5. Planning

Door het projectteam is een concept planning opgesteld voor de verdere uitvoering van het project Gatwick. Daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals beschreven in 1.4 Aanbestedingsproces.



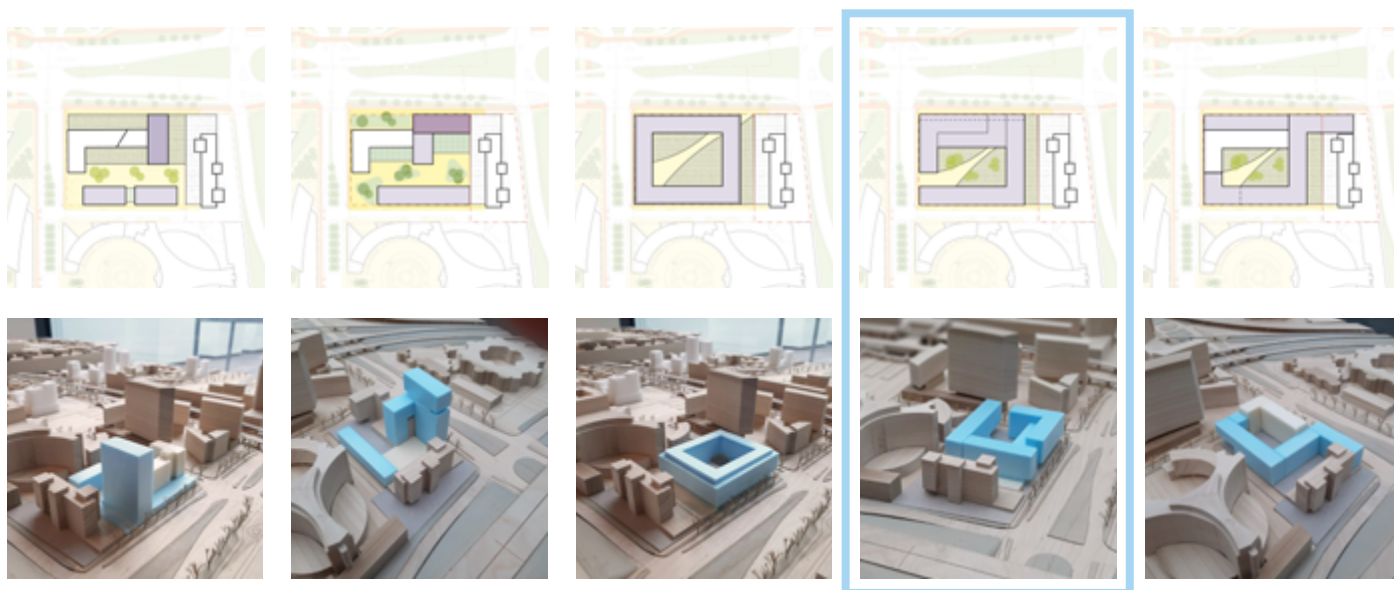
Figuur 1: Concept planning project Gatwick. (Alle data zijn onder voorbehoud)

2 Opgave in het kort

2.1. Ontwikkelmodel

De opgave is het realiseren van een nieuw Rijkskantoor ‘Gatwick’ waarbij verschillende rijksdiensten in het concept van een Rijksverzamelkantoor optimaal worden ondersteund. Voor het nieuwe Rijkskantoor is, zoals al eerder kort beschreven, door het projectteam een verkenning uitgevoerd waarbij gekeken is naar verschillende typen bebouwing zoals een ensemble van bouwdelen, een plint met toren, en een atrium typologie. Ook is onderzocht in welke mate de bestaande bebouwing een rol kan spelen in de nieuwe ontwikkeling. Dit heeft geresulteerd in verschillende modellen die zijn beoordeeld op toekomstbestendigheid, duurzaamheid, kosten, stedenbouwkundige inpassing en functionele en aantrekkelijke werkomgeving.

Het Atrium model is door de portefeuillemanager op basis van advies van het team als voorkeursmodel vastgesteld. Dit model wordt met name op het gebied van duurzaamheid, functionele en aantrekkelijke werkomgeving en stedelijke inpassing goed beoordeeld, zonder daarbij aanzienlijk in te leveren op het gebied van toekomstbestendigheid en verwachte kosten. Dit model is het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het project en wordt verder toegelicht in hoofdstuk 5



Enkele onderzochte modellen en het voorkeursmodel (blauw omkaderd). Gekozen is voor een typologie met binnentuin waarin het bestaande gebouw kan worden opgenomen.

2.2. Uitgangspunten en kengetallen

Bij al deze modellen is rekening gehouden met de uitgangspunten die door de portefeuillemanager in de Projectbrief zijn meegegeven alsmede de gebiedsvisie 2040 die door de gemeente Amsterdam begin 2021 is vastgesteld. Daarnaast zijn er voor verschillende onderdelen RVB of Rijksbrede ambities die in dit project worden meegenomen.

Kengetallen

Totale ruimtebehoefte	48.000 m² bvo
-	-
-	-
Gebouw Gatwick bestaand	16.243 m ² bvo
Uitbreidingsmogelijkheid	23.757 m ² bvo
Extra gewenst	8.000 m ² bvo
-	-
Publieke plint	1.000 - 2.500 m ² bvo

Ruimtebehoefte is excl. parkeervoorzieningen

Ruimtebehoefte Functioneel Nuttig Vloeroppervlak	
Restauratieve voorzieningen	1.600 m ² FNO
Algemeen ondersteuning	900 m ² FNO
Vergadercentrum	2.370 m ² FNO
Specials in werkgebied	2.200 m ² FNO
Special Douanelab	1.750 m ² FNO
Rijksbalie omgeving	475 m ² FNO
Expeditie	550 m ² FNO

Indicatie verwacht gebruik 1717 FTE	
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-

3 Locatie

3.1. Sloterdijk 2021

Het gebied Sloterdijk bevindt zich aan de westkant van Amsterdam, direct aan de ring A10. Aan de noordkant grenst het gebied aan het Westelijk havengebied, Westpoort. Sloterdijk is een werkgebied rond station Sloterdijk in Amsterdam dat komende jaren zal transformeren naar (gedeeltelijk) woon-werk gebied en op veel plekken een hogere dichtheid zal krijgen. Het kavel bevindt zich in Stationsbuurt Noord. Direct tegen het kavel bevindt zich een ander kantoorgebouw dat in gebruik is door Calco. Het parkeerdek van +/- 3 meter hoog ligt direct op de kavelgrens. Binnen dit gebied ligt het perceel Gatwick vrijwel het meest noord-oostelijk gelegen deel van het plangebied, direct in de nabijheid van op en afritten van de A10 en op loopafstand van station Sloterdijk. Rondom Gatwick zijn bedrijven als Calco, Holland Casino, het Park Inn Hotel het UWV en Bouwinvest Real Estate Investors gehuisvest.

Rijkskantoren in Sloterdijk

Het rijk heeft verschillende panden in Sloterdijk in gebruik/ bezit: de Knip aan de Kingsfordweg, The Spark (vml EMA) gebouw aan het Orlyplein en het pand aan de Gatwickstraat. Naast het nieuw te realiseren Rijkskantoor aan de Gatwickstraat, bevindt zich in het zelfde gebied een tweede Rijkskantoor aan het Piarcooplein, het Spark gebouw, eveneens in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit gebouw is in 2018 verbouwd ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van het Europees Medicijn Agentschap. Voor deze locatie is een separaat project opgestart voor het inpassen van nieuwe functies, mogelijk in relatie tot de ontwikkelingen rondom Gatwick en de Knip. Beide locaties liggen op circa 500m van elkaar en bieden daarmee een potentiële kans voor gebruik van gedeelde faciliteiten.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het gebied is zeer goed; Station Sloterdijk is een belangrijk knooppunt in de regio voor zowel trein, metro, tram en bus. Het kavel ligt direct aan een oprit van de A10 en op 300 meter loopafstand van station Sloterdijk. De Basisweg is daarnaast een belangrijke gebiedsontsluitingsweg en de bus stopt voor de deur. De Gatwickstraat zelf is een utilitaire, doodlopende weg die dient als ontsluiting van de parkeergarages en expeditie.

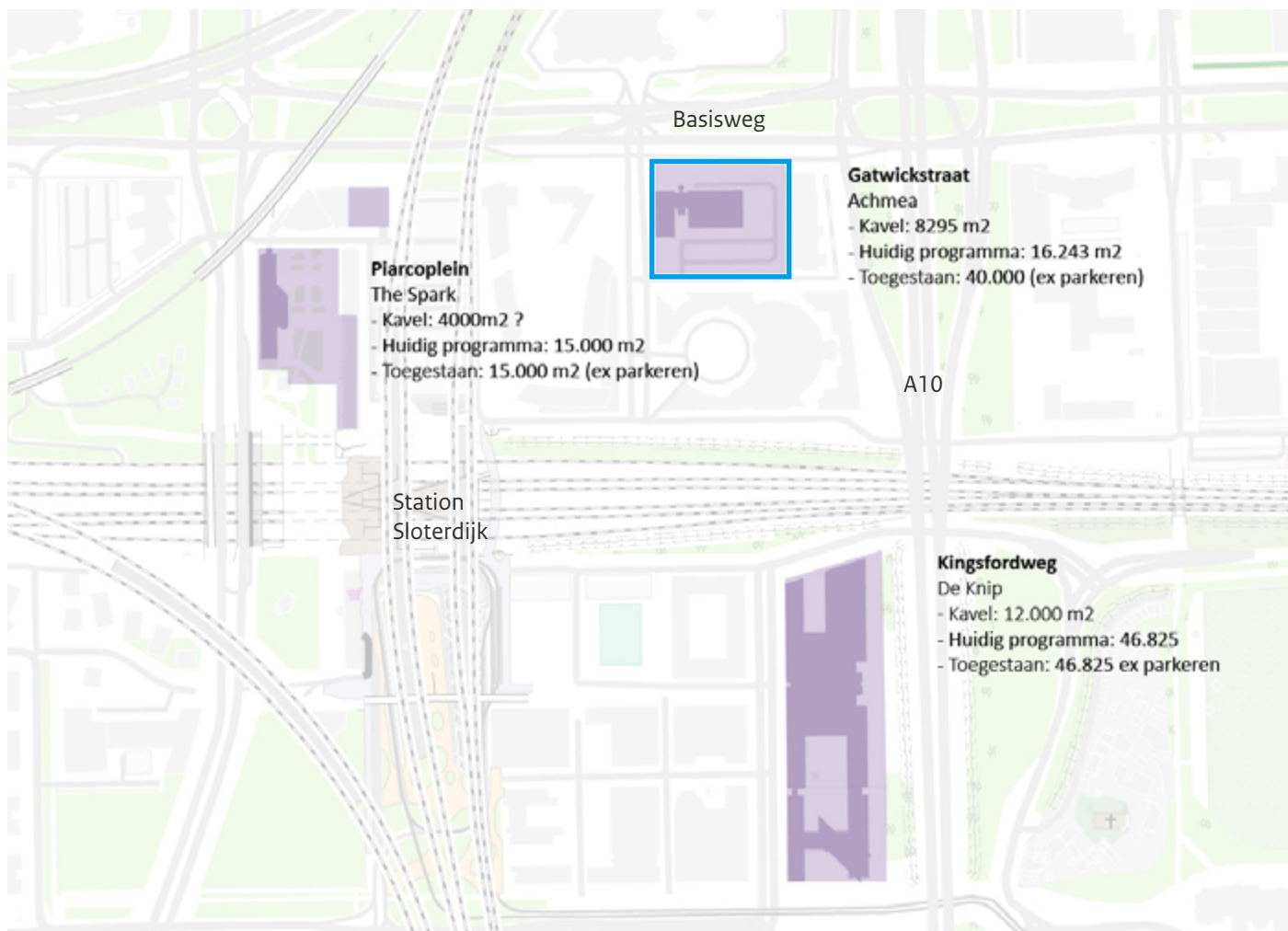


Plek in Nederland



- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| 1. Edge Amsterdam West | 8. Bright Offices |
| 2. Clipper building / Watt offices | 9. Millennium Tower |
| 3. Coen Building | 10. Crystal Tower |
| 4. Quarter Plaza | 11. Busitel |
| 5. Quarter Avenue | 12. Spark |
| 6. Quarter Podium | 13. Motion Building |
| 7. Main Court | 14. The Book |

Kantoren in de omgeving



Directe omgeving



Locatie in Amsterdam

Beeldbepalend

Het kavel en gebouw zijn goed zichtbaar vanaf de A10 en de A5. Daarnaast heeft het een prominente locatie aan de Basisweg, wat een belangrijke stadsentree van Amsterdam, en straks Haven-stad is. De ligging op de hoek van de Basisweg en La Guardiaweg maakt het kavel tot een entree van de stationsbuurt.

Grootschalige bebouwing

Sloterdijk, en met name de Stationsbuurt Noord, kenmerkt zich door grootschalige kantoorgebouwen met grove en rijke vormtaal. Er is een rijke vormtaal met veel ronde en gebogen volumes. gebouwen vormen een eclectische mix aan architectuur in kenmerkende jaren '80 en '90 stijl met veel spiegelglas in verschillende kleuren, natuursteen en gekleurde kozijnen.

Binnentuinen als thema

De visie Sloterdijk 2040 zet in op een groene buurt met halfopen bouwblokken en doorwaadbare, groene binnengebieden. In Stationsbuurt Noord zijn de bouwblokken groter en spelen de binnentuinen een grote rol in het bieden van verblijfskwaliteit bevindt. De route van Gatwickstraat naar station loopt door de binnentuin van het aangrenzende bouwblok. De straten (La Guardiaweg en Gatwickstraat) zijn daarentegen vrij utilitair van karakter. Over het algemeen keert de bebouwing zich af van de straat en oriënteert zich op de binnengebieden.

Klimaat

Groen is schaars in Sloterdijk, en in het bijzonder Stationsbuurt Noord. Modelberekeningen laten zien dat de wateroverlast bij piekbuien groot kan zijn. Het verblijfsklimaat van de buitenruimte is in de warme zomermaanden niet optimaal. De verharding houdt de warmte vast en het vele spiegelglas versterkt de straling van de zon waardoor hittestress een grote opgave is.



Eclectische mix van spiegelglas en natuursteen gezien vanaf het dak van het Gatwick gebouw



Enkele bomen vormen een groene uitzondering in de verder volledig versteende omgeving



Wateroverlast



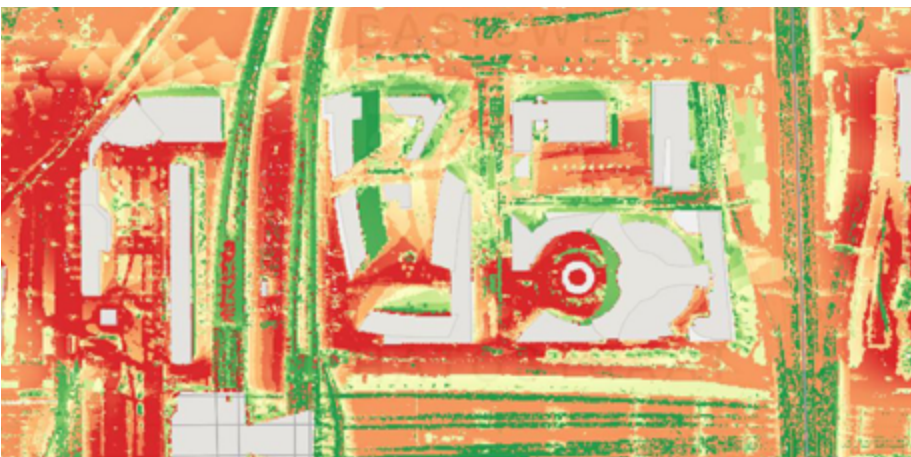
Binnentuin van het naburige kantorencomplex vormt een onderdeel van de ooproute naar het station



Gatwickstraat is voornamelijk utilitair van karakter



Het kavel ligt op een prominente plek, met goed zicht vanaf de A10 en Basisweg

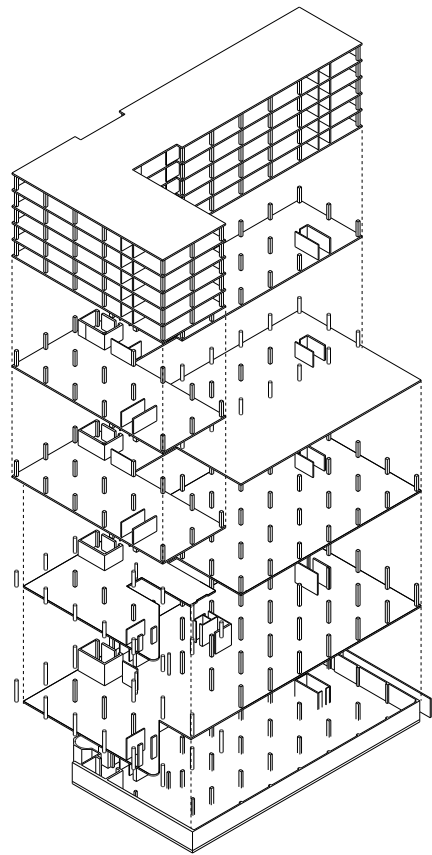


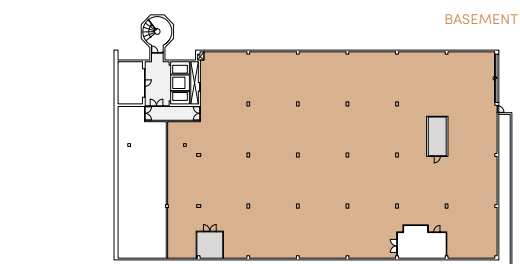
Uitsnede Hittekaart: de schaduw van gebouwen zelf is de voornaamste bron van verkoeling

3.2. Het gebouw Gatwick

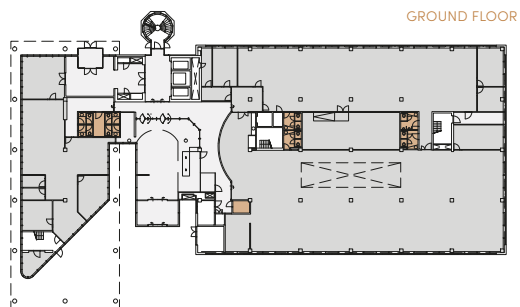
Het Gatwick gebouw is in 1989 gebouwd en is voorheen in gebruik geweest door Syntrus Achmea. De 16.243 meter bruto vloer oppervlak is verdeeld over tien verdiepingen en is voornamelijk in gebruik als kantoorruimte. Verder telt het gebouw 228 parkeerplaatsen waarvan een deel op maaiveld en een klein deel in de parkeerkelder onder het gebouw.

Het gebouw en bijbehorend inbouwpakket zijn verouderd en voldoen momenteel niet aan de hedendaagse standaarden voor rijkskantoren. Daarnaast is uit een eerdere asbestinventarisatie gebleken dat er op diverse plekken in het gebouw asbest aanwezig is. In het vervolg traject dient hier nader onderzoek voor gedaan te worden en zal het bestaande onderzoek moeten worden gevalideerd.



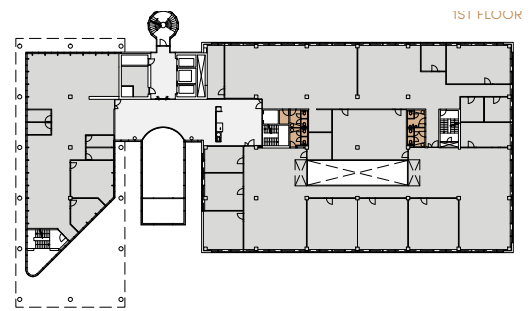


OFFICE AREA
 HORIZONTAL CIRCULATION
 SANITARY ROOMS

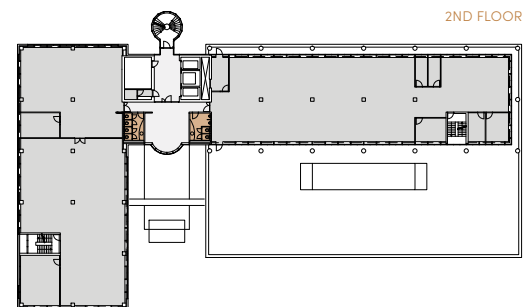


OFFICE AREA
 HORIZONTAL CIRCULATION
 SANITARY ROOMS

32

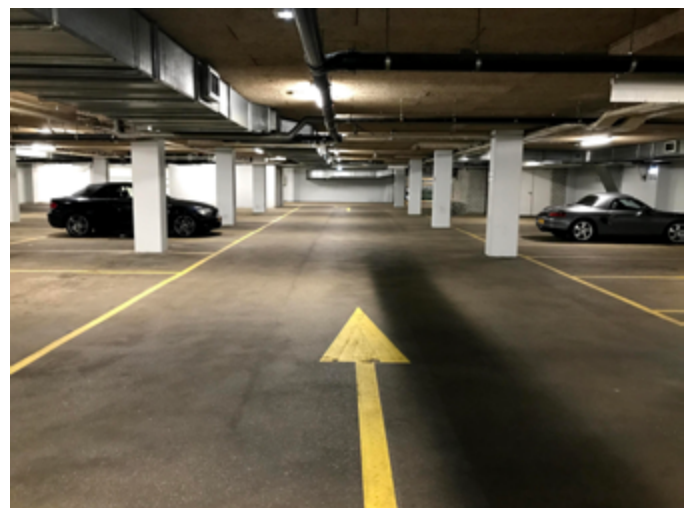


OFFICE AREA
 HORIZONTAL CIRCULATION
 SANITARY ROOMS



OFFICE AREA
 HORIZONTAL CIRCULATION
 SANITARY ROOMS

33



3.3. Sloterdijk 2040

Algemeen

Voor 2040 heeft de gemeente Amsterdam begin 2021 een gebiedsvisie opgesteld waarmee toekomstige ontwikkelingen in Sloterdijk rekening moeten houden. In deze gebiedsvisie wordt door de gemeente verder uiteengezet hoe verschillende deelgebieden in de toekomst worden vormgegeven met daarbij de programmatische invulling. Naast deze nieuwe gebiedsvisie zijn er ook ontwikkelingen in nabijgelegen gebieden die raken aan het Gatwick project zoals:

- Plannen Haven-stad: De ontwikkeling van een levendig stedelijk gebied met een mix aan wonen en werken aan de overzijde van de A10. Afhankelijk van de ontwikkeling van Haven-stad zal op termijn ook de Basisweg een nieuw profiel kunnen krijgen.
- Herontwikkeling Edge gebouw aan de overzijde van de Basisweg.
- Studie naar bouwen over het spoor kan op de lange termijn spelen en de bereikbaarheid van het kavel vergroten.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan Sloterdijk is vormgegeven aan de hand van drie overkoepelende principes: het DNA van Sloterdijk, de toegevoegde waarde aan de directe omgeving en openbare ruimte en de architectonische kwaliteit waar ook groen een rol in speelt. Daarnaast zijn er voor de verschillende buurten specifieke eisen opgesteld. Voor de stationsbuurt Noord zijn dat:

1. Ensembles: kenmerkend voor het gebied zijn de grote ensembles van gebouwen. Deze herkenbaarheid wordt doorgezet in de nieuw te ontwikkelen bebouwing. Ook moet bebouwing in staat zijn om op middellange en lange termijn te transformeren naar een gemengde woon-werk buurt.
2. Vloeiende en orthogonale vormen: kenmerkend voor de buurt is de rijke vormtaal met zowel ronde als rechte vormen. Nieuwe ensembles bouwen voort op deze afwisseling tussen orthogonaliteit en vloeiende vormgeving.
3. Binnentuinen: elk ensemble heeft een eigen binnenterrein dat dient als ontmoetingsplaats.

Functiemenging

In het toekomstige Sloterdijk-Centrum blijft werken een belangrijk onderdeel van de functionele invulling van het gebied. De gemeente streeft in haar gebiedsvisie een uiteindelijke verhouding na van vijftig procent wonen, vijftig procent werken. Tot aan 2040 biedt de huidige

ontwikkelstrategie ruimte voor het toevoegen van circa 7.500 woningen. Verdeeld over de verschillende deelgebieden / buurten binnen Sloterdijk. Elk gebied kent daarbij zijn eigen ruimtelijke en programmatische verdieping en specifieke invulling. Met name de aan de zuid- en oostkant van Sloterdijk wordt een mix van woon-werk milieu ontwikkeld. Gatwick bevindt zich in het deelgebied Stationsbuurt-Noord. Dit gebied zal zich ook in de toekomst blijven kenmerken door een hoog stedelijk, voornamelijk zakelijk karakter waarbij driekwart van het programma zal bestaan uit kantoren. De overige vijftientig procent zal uit verschillende andere commerciële functies bestaan.

Openbare ruimte

In de openbare ruimte van de Sloterdijk Centrum wordt ingezet op een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit als mede het versterken van de identiteit. Interactie tussen de gebouwen en de openbare ruimte en het versterken van het areaal aan groen wordt in Sloterdijk Centrum bereikt via het 'Groene Grid'; een netwerk van groene lanen, lineaire parken, groenstroken en pocketparks. Voor de Gatwickkavel ligt de focus op de relatie en interactie tussen gebouw en openbare straten die de kavel begrenzen. Met name de Basisweg zal in de toekomst van karakter veranderen door het toevoegen van een voorgenomen watergang in het straatprofiel.

Mobiliteit

De centrale ligging van station Amsterdam Sloterdijk speelt een belangrijke rol bij de invulling van het mobiliteitsvraagstuk in het gebied. Het station is de centrale plek met verschillende metro, bus en tramverbindingen. Daarnaast bevat de gebiedsvisie verschillende ontwikkelingen die het gebied toegankelijker maken voor voetgangers en fietsers.

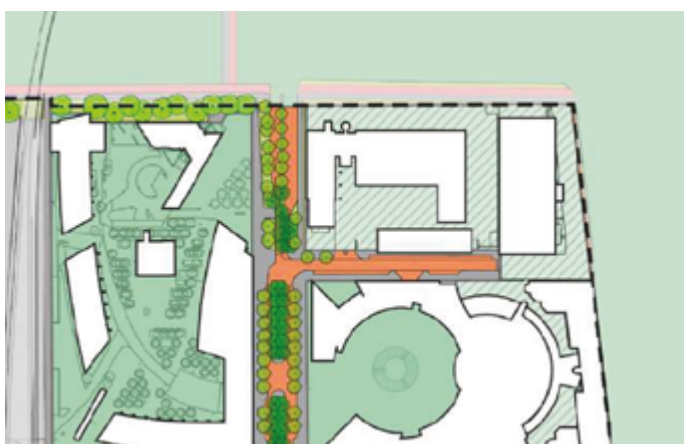
Het aantal autobewegingen in het gebied en daarmee parkeervoorzieningen wordt zoveel mogelijk beperkt. Duurzame en smart mobility is een belangrijke ontwikkeling bij de invulling van toekomstige mobiliteitsvraagstukken. Parkeren in het gebied Stationsbuurt-Noord is zowel gericht op bestaande als nieuwe voorzieningen, waarbij de voorkeur ligt op verdiepte of half verdiepte oplossingen. Ontsluiten gebeurt veelal direct vanaf de Basisweg, Piarccoplein en Gatwickstraat.

Duurzaamheid

De gebiedsvisie beschouwt duurzaamheid als vanzelfsprekend en integraal onderdeel van nieuwe ontwikkelingen. Hierbij wordt groen en water toegevoegd voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en speelt deze toevoeging een belangrijke rol bij de waterbestendigheid van het gebied in de toekomst.



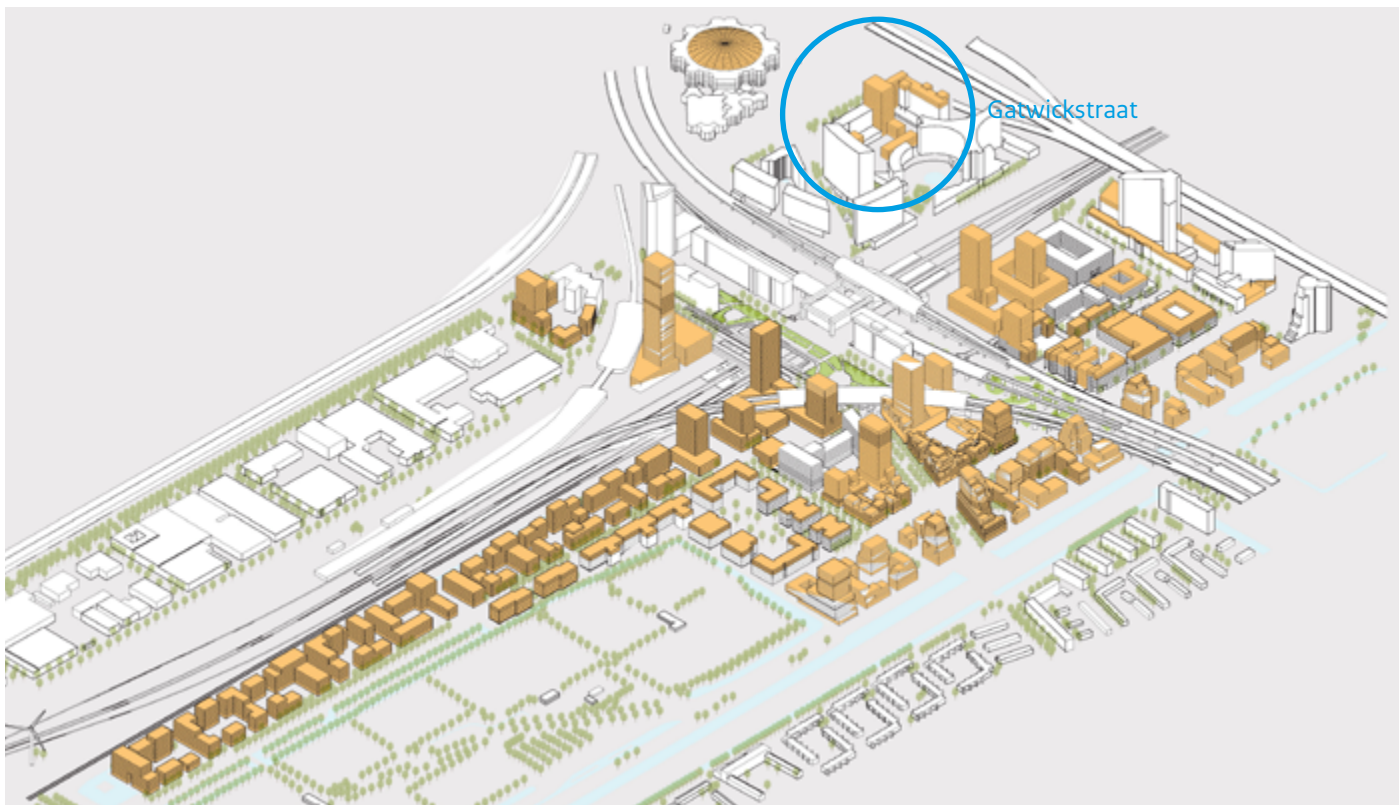
Uitsnede beeldkwaliteitsplan: drie principes voor stationsbuurt Noord



Uitsnede plan openbare ruimte



Plankaart Haven-stad



Visie Sloterdijk 2040 met circa 7500 woningen

Verder wordt bij de gebiedsontwikkeling Sloterdijk-Centrum aansluiting gezocht bij het Programma Circulaire Economie 2022 van de gemeente Amsterdam.

Vigerend beleid

Het huidige bestemmingsplan voor Gatwick en de daarmee geldende regels voor de ruimtelijke ordening zijn in 2013 vastgesteld door de Gemeente Amsterdam. Voor het kavel van Gatwick is de functie Gemengd 3 toegewezen in het huidige bestemmingsplan. Deze functie houdt in dat de locatie kan worden gebruikt voor een combinatie van (maatschappelijke) dienstverlening, culturele voorzieningen, kantoren, bepaalde categorieën bedrijven, verschillende categorieën horeca, sportvoorzieningen, ontspanning en vermaak. De maximale bouwhoogte voor het perceel is in de huidige situatie 60 meter. Daarnaast geldt er een maximale Floor Space Index (FSI) van 2.3 en een minimum FSI van 2.

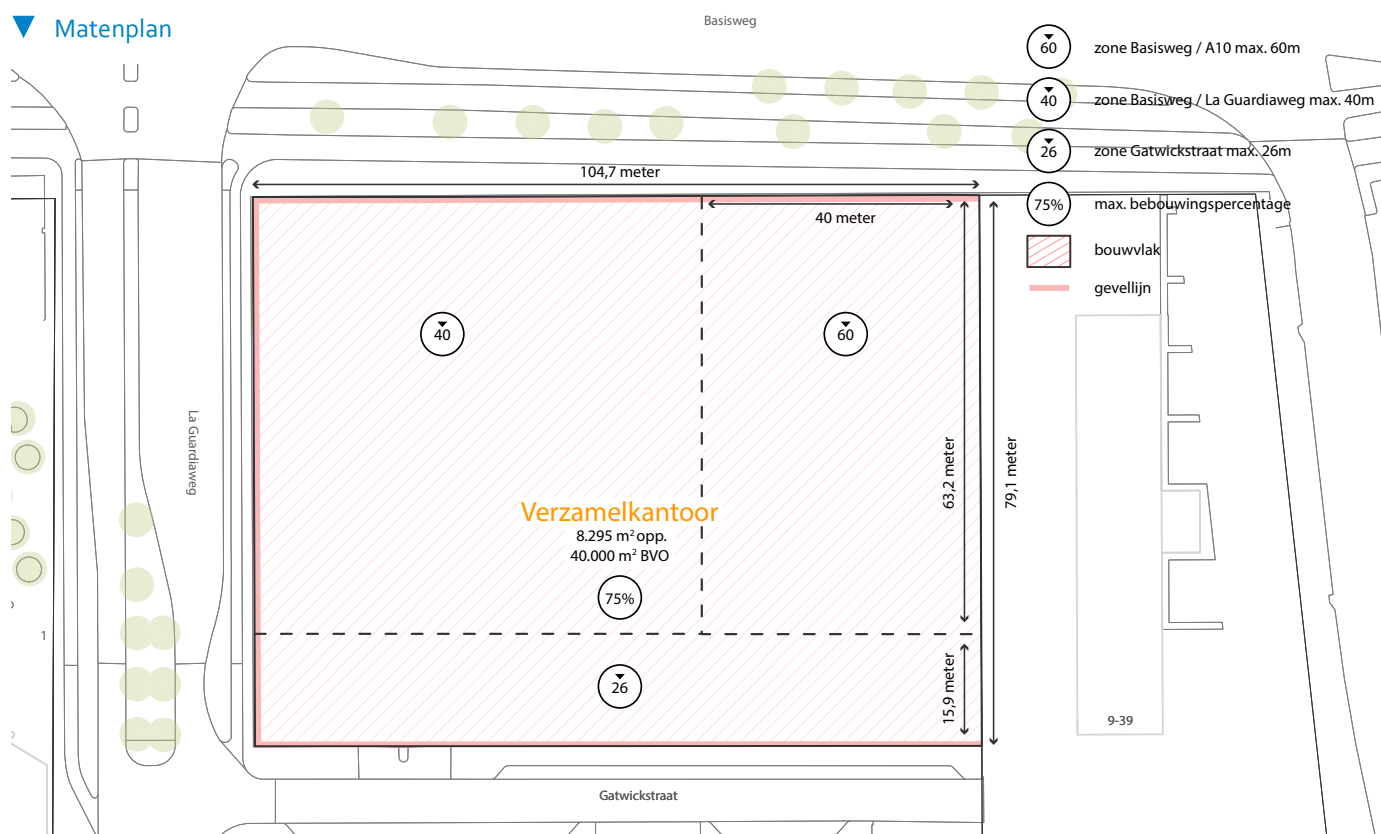
De in begin 2021 vastgestelde gebiedsvisie 2040 heeft als doel een transformatie van gebied gericht op kantoorfuncties naar een meer multifunctioneel gebied waarin wonen en werken wordt gecombineerd. De ruimtelijke en programmatische aspecten en randvoorwaarden in de gebiedsvisie worden nog verder uitgesplitst in afzonderlijke deelgebieden. Voor de Stationsbuurt-Noord en in het bijzonder Gatwick gelden onder andere de volgende uitgangspunten:

- Rooijlijnen op de kavelgrenzen
- Verschillende zones voor bouwhoogte
- Bouwvlakken maximaal 75% bebouwd
- 100% niet wonen, hoogstedelijk zakelijk karakter met bijpassende materialisatie

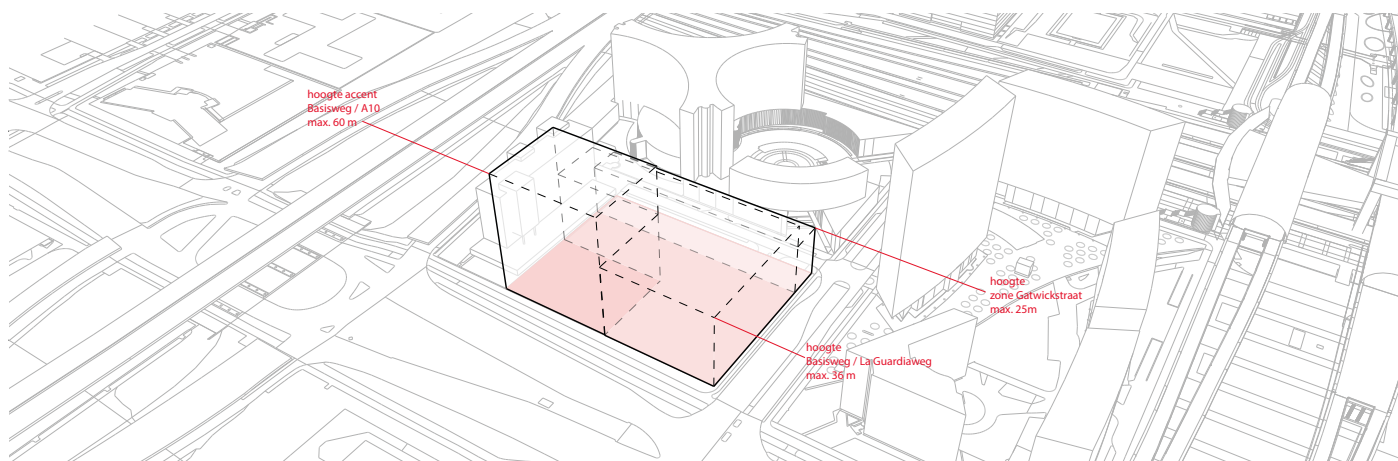
Het huidige bestemmingsplan uit 2013 sluit niet meer aan bij de nieuwe visie voor het gebied Sloterdijk en de wensen vanuit het Rijksvastgoedbedrijf. In samenwerking met de gemeente wordt momenteel gewerkt aan het voorbereiden van een bestemmingsplanwijziging waarbij de uitgangspunten van de ruimtelijke verkenning door het RVB projectteam worden meegenomen. Deze verkenning wordt verderop in dit hoofdstuk toegelicht.

Op basis van de gebiedsvisie Sloterdijk en de ambities van het RVB is door de gemeente Amsterdam een kavelpaspoort opgesteld dat als ontwikkelkader dient. Dit kavelpaspoort dient als verdere aanscherping van de gebiedsvisie 2040 voor het Gatwick perceel.

▼ Matenplan



▼ Maximale bouwhoogten en volume



4 Ambitie

4.1. Ruimtelijke kwaliteit rijksvastgoed

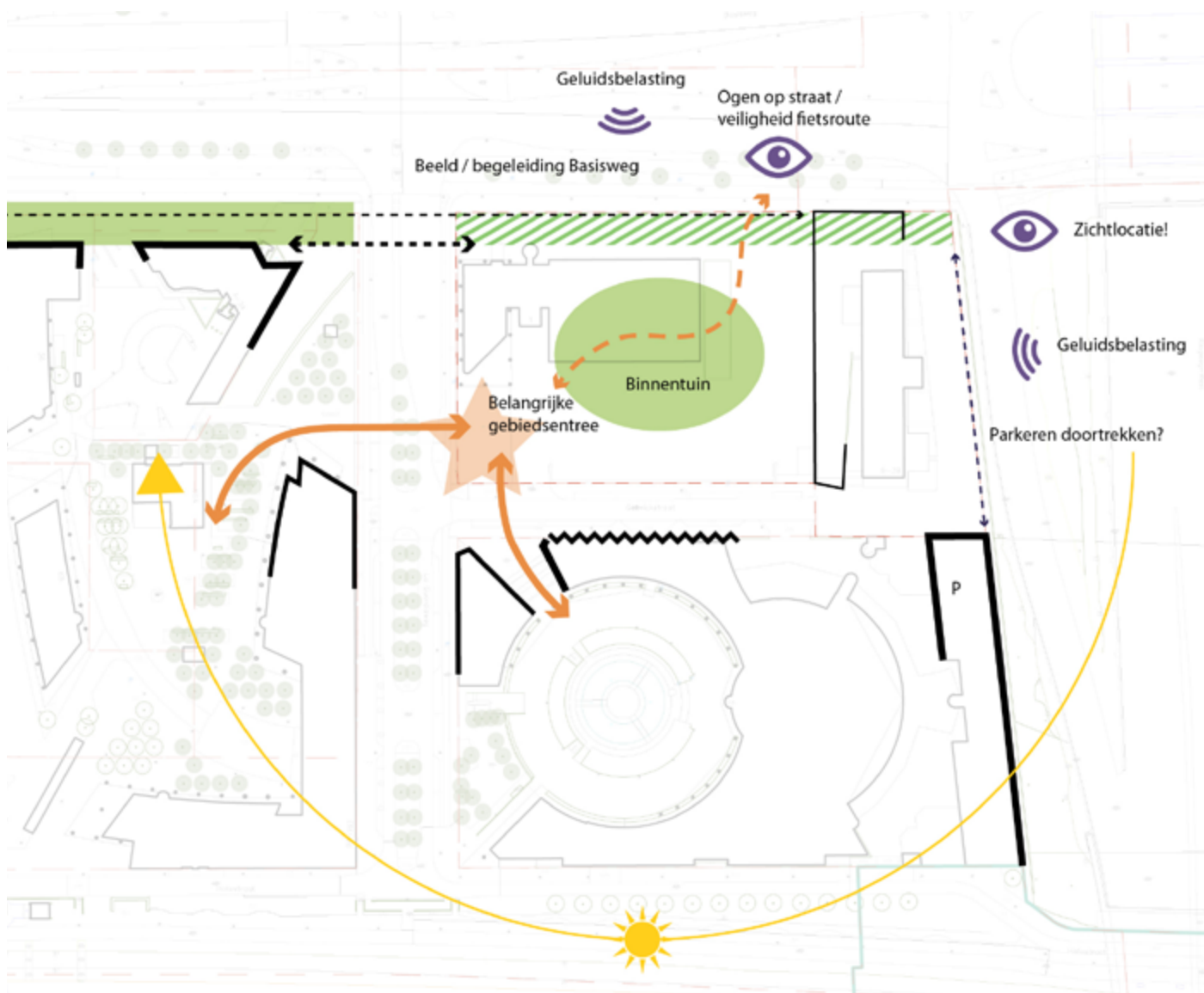
De Rijksoverheid streeft er naar de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen en met behulp van de realisatie en beheer van vastgoed economische en maatschappelijke meerwaarde te creëren. Hoe die meerwaarde wordt vormgegeven wordt voor een belangrijk deel bepaald door de relatie met de context zoals die in voorgaand hoofdstuk is beschreven. De uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit van rijksvastgoed worden vaak langs een aantal lijnen uitgewerkt die allemaal met elkaar samen hangen:

1. Omgevingswaarde: bijdrage aan maatschappelijke doelstellingen door een gebiedsgerichte houding, een positieve invloed op de omgeving en het versterken van de lokale karakteristieken;
2. Belevingswaarde: representativiteit, ruimtelijkheid en materialisering;
3. Gebruikswaarde: functionaliteit, comfort, gezondheid/vitaliteit, veiligheid;
4. Toekomstwaarde: adaptief, duurzaam en innovatief.



4.2. Omgevingswaarde

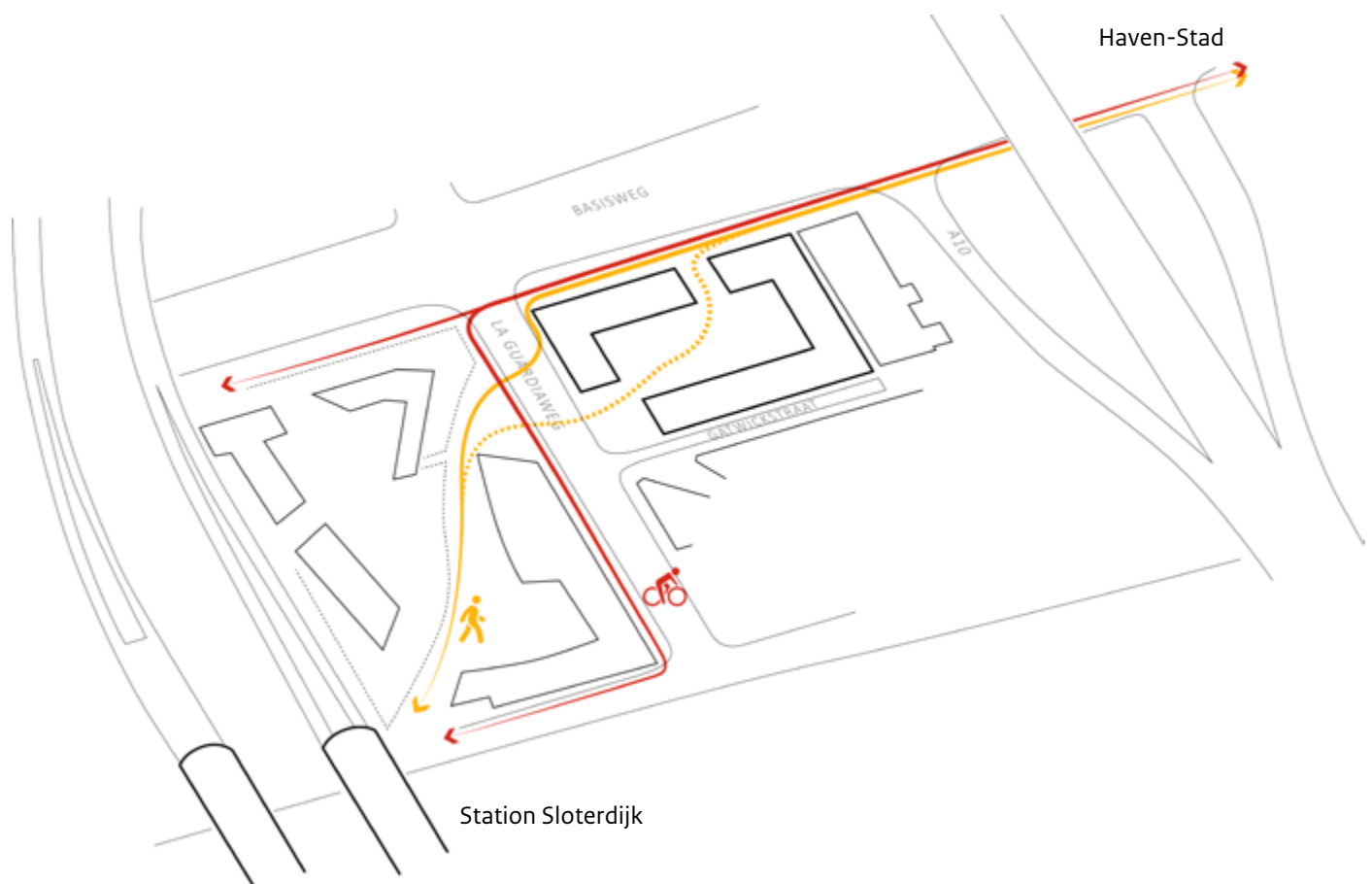
De analyse van de context zoals die in hoofdstuk 4 is gegeven heeft verschillende thema's opgeleverd die in programmering en ruimtelijk ontwerp bijdragen aan de toegevoegde waarde voor de het gebied Sloterdijk-Centrum. Binnen deze waarde speelt het aspect stedenbouw en de relatie tussen gebouw en openbare ruimte een belangrijke rol. De ontwikkeling van Gatwick wordt omgevingsbewust en gebiedsgericht benaderd. Het nieuwe Rijkskantoor bevindt zich op steenworp van het station. De hoogwaardige architectuur en het publiekstoegankelijke buitengebied hebben een positief effect op de kwaliteit van het stationsgebied. Dit sluit aan bij de stedelijke visie van de Gemeente waarin het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het stationsgebied belangrijke speerpunten zijn.



Kansenkaart Gatwickplein: versterken routing, vergroening, benutten van de zichtlocaties en bezonning

Sociale veiligheid: aantrekkelijke routing

In de nabijheid van het Gatwickplein wordt Haven-stad ontwikkeld: een levendig stedelijk gebied met een mix van wonen en werken. Hierdoor neemt de loop- en fietsroute langs Gatwickplein naar het station aan belang toe. De opgave voor Gatwickplein is om met de ruimtelijke inrichting en toevoeging van functies een bijdrage te leveren aan een sociaal veilige routing voor voetgangers en fietsers, met name langs de Basisweg en La Guardiaweg. Enerzijds door de gevels en gebouwplint voldoende transparant te maken (ogen op straat) en anderzijds door een goede programmering van de plint. Ook de semi-publieke binnentuin kan hieraan een bijdrage leveren.



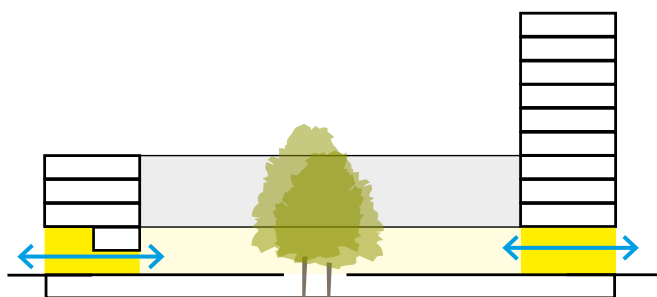
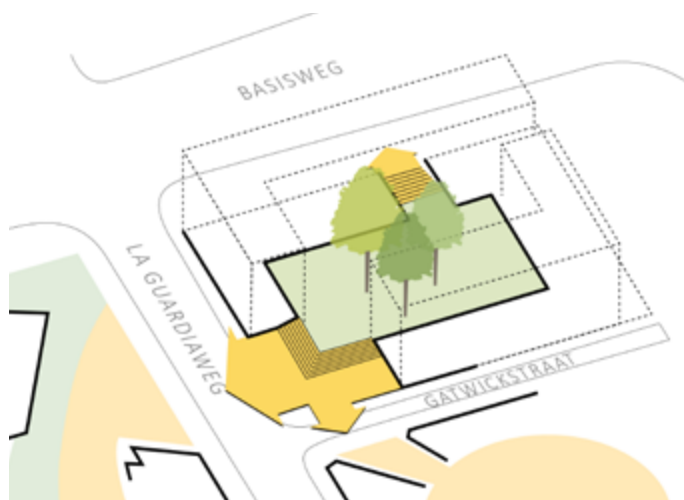
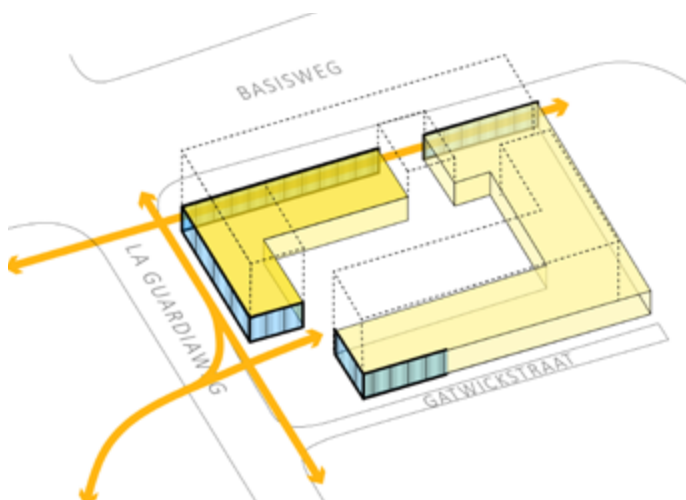
Multifunctionele gebouwplint

De gebouwplint vervult een sleutelrol in het aantrekkelijk maken van de directe context van het gebouw, als ook het binnengebied. De inzet is een hoge multifunctionele plint. Hierin vinden verschillende functies een plek en ook is het mogelijk om de hoogte van te splitsen in 2 verdiepingen op plekken waar geen speciale functies komen. De voorzieningen bevinden zich in de meest actieve zones van het gebied: aan La Guardiaweg en Basisweg

binnentuin met een semi openbare functie welke buiten kantooruren afsluitbaar is. Op de hoek Gatwickstraat – La Guardiaweg is ruimte voor een kleiner, openbaar entreeplein. Deze structuur van binnentuinen sluit aan bij de analogie van de Visie Sloterdijk en hiermee biedt Gatwick verschillende publieke, semipublieke- en private ontmoetingsruimtes.

Semi publieke binnentuin en entreeplein

De ruimtelijke structuur is opgebouwd rondom een centrale



Getrapte volumes

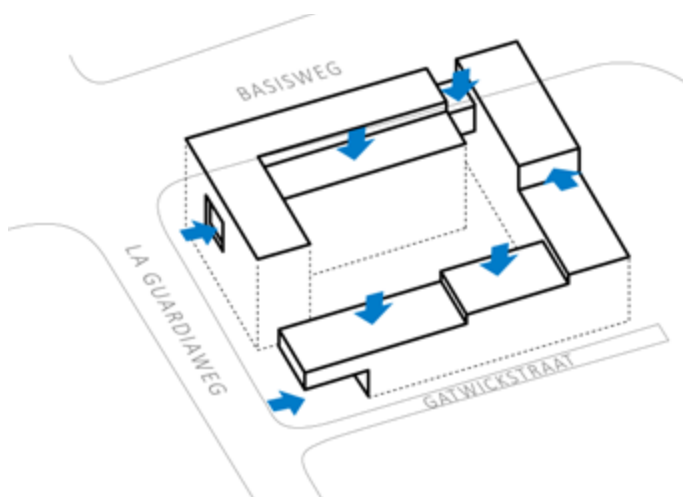
Het gebied kenmerkt zich door afstandelijke, grove bebouwing en een onaantrekkelijk verblijfsklimaat. Voor Gatwick is een belangrijke opgave het ontwikkelen van een omgeving die aantrekkelijk is voor bezoekers als gebruikers. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van zachtere of warmere materialen of schaalverkleining in de architectuur. Het terugbrengen van de menselijke maat is hierbij bij deze opgave essentieel.

Vergroening

Door flink in te zetten op vergroening van gebouw en buitenruimte kan wordt bijgedragen aan een prettig en gezond verblijfsklimaat voor werknemers, bezoekers en passanten. Deze vergroening gebeurt aan de hand van drie aspecten:

1. Binnengebied als groen pocketpark. Dit betreft de semi-publieke binnentuin, als een groene oase in de relatief stenige omgeving. Ambitie is om enkele bomen te plaatsen in grote bakken die in de parkeergarage doorlopen. Deze groeiruimte en goede groeiomstandigheden zorgen ervoor dat beplantingen tot volle wasdom kunnen komen. De bomen steken door het dek heen en zijn met stam en kroon eye-catchers in de groenbeleving. Het binnengebied zelf zal ingericht worden met enkele lichtgewicht beplantingsvakken, zitelementen en een vriendelijke vloer die bij de pocketpark-sfeer past.
2. Verticaal groen aan gevels. Dit draagt bij aan een prettiger verblijfsklimaat, biedt nestmogelijkheden voor vleermuizen en vogels en biedt een prettig uitzicht vanaf de werkplek en straat.
3. Daktuinen. Daken worden zoveel mogelijk groen ingericht; ook is het op enkele plekken mogelijk om de daktuin als overlegruimte te benutten door inrichting met zit elementen ofabri's. Dakgroen is vanaf de straat zichtbaar en draagt bij aan de groenbeleving van het gebied.

Hiermee wordt niet alleen bijgedragen aan het versterken van de omgevingswaarden, maar wordt ook bijgedragen aan duurzaamheidsambities en aan een vitale werkomgeving zoals die later zullen worden beschreven.





4.3. Belevingswaarde

De belevingswaarde beschrijft de ambities voornamelijk op niveau van het gebouw en in het bijzonder de relatie tussen het gebouw en bezoekers en gebruikers van het gebied. Kernwoorden hierbij zijn representativiteit en herkenbaarheid.

Het transparante karakter van het Rijkskantoor draagt bij aan de zichtbaarheid van de publieke taak. De ambitie van het Rijk is om het vastgoed zo openbaar mogelijk in te zetten. Hierdoor is het mogelijk om in de toekomst delen van het gebouw beschikbaar te stellen buiten kantoor tijden. De vierkante meters worden daarmee slim en duurzaam ingezet. Minder leegstand, minder verspilling.

Een aantrekkelijke huisvesting wordt onder andere bereikt door een functioneel en architectonisch aantrekkelijk gebouw, met aandacht voor ruimtelijke -en architectonische beleving, aandacht voor identiteit, herkenbaarheid en vindbaarheid binnen en buiten en een huisvesting die ondersteunend is aan de werkprocessen.

Representativiteit

De huisvesting is representatief voor de Rijkshuisvesting, professioneel en uitnodigend, zodat werknemers graag naar kantoor komen om te werken, elkaar te ontmoeten en kennis te delen. De identiteit richt zich op het gebouw en niet op de gehuisveste gebruikers en organisaties. Wel is het mogelijk om identiteitselementen toe te voegen die niet ten koste gaan van de flexibiliteit van het Rijkskantoor.

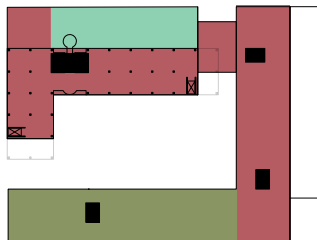
In het ontwerp van de ankerpunten is het mogelijk om een meer uitgesproken ontwerp toe te passen, mits er een eenheid in materiaal gebruik en beleving is.

Herkenbaarheid

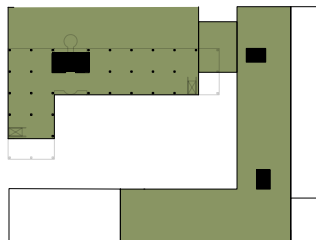
De herkenbaarheid van het gebouw en het gebruik van de binnentuin versterken de duidelijke verkeersstromen rondom het gebouw en bieden en logische invulling voor de centrale hoofdentree van het gebouwcomplex. Deze hoofdentree is zowel vanaf Basisweg als La Guardiaweg toegankelijk.

Door de positie van de entree en het openbare en uitnodigende karakter van het buitengebied, verbindt het gebouw zich optimaal met het stedelijke weefsel. Met subtiele massa articulaties wordt het gebouw op strategische posities verder geopend naar de omgeving. Het buitengebied met aantrekkelijke zitgelegenheden en veel groen draagt bij aan de beleving voor medewerkers en passanten. Het gastvrije publieksgebied levert een positieve bijdrage aan de maatschappelijke interactie tussen de Rijksoverheid en de burger.

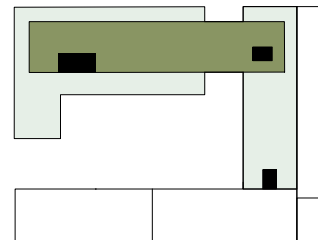
Verbinding van de gebruiker met het gebouw en de werkplek is een belangrijk aspect bij Rijkskantoren. Omdat het gebouw een Rijkskantoor is waar wisselende gebruikers gehuisvest kunnen worden, mag de identiteit niet gebaseerd zijn op een specifieke gebruiker maar op een thema dat met het gebouw te maken heeft; de locatie, de cultuur, een historisch belangrijke gebeurtenis of iets abstract grafisch dat de architectuur verrijkt. Excessief kleurgebruik is niet gewenst als identiteitsdrager omdat dit vaak modieus is en de tijdloze uitstraling en daarmee de duurzaamheid van het interieur tenietdoet. Identiteit draagt ook significant bij aan de oriëntatie van gebruikers en gasten in het gebouw en waar ruimten, functies en personen te vinden zijn. Identiteit weegt daarom ook mee als gunningscriterium.



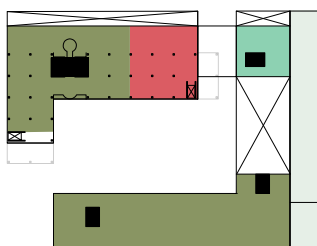
2e
5.115 m²



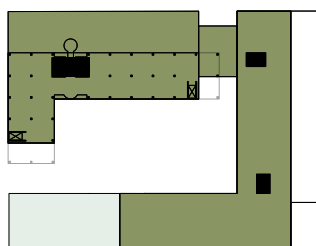
6e
4.430 m²



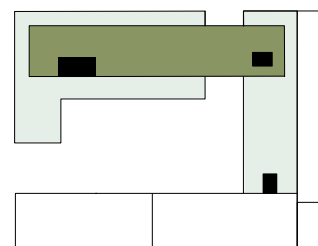
10e
1430 m²



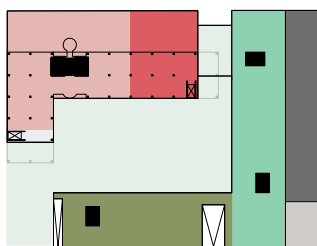
1e
3.735 m²



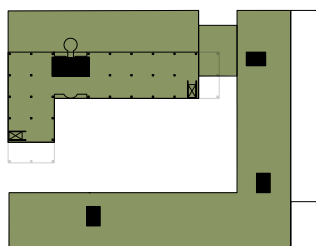
5e
4.430 m²



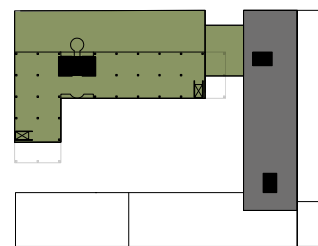
9e
1430 m²



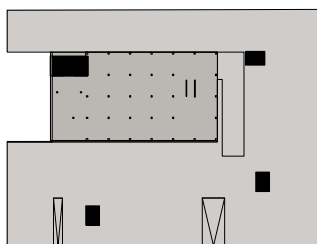
Begane grond
5.591m²



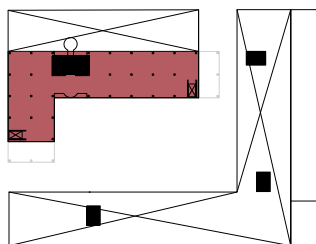
4e
5.120 m²



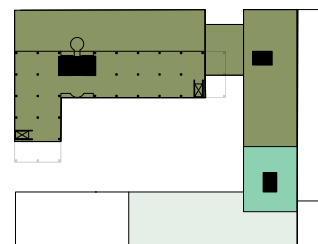
8e
3.546 m²



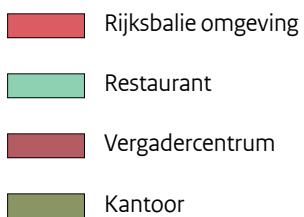
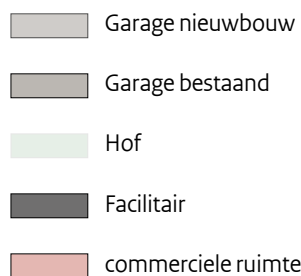
Begane grond
7.772 m²



3e
1.215 m²



7e
3.546 m²



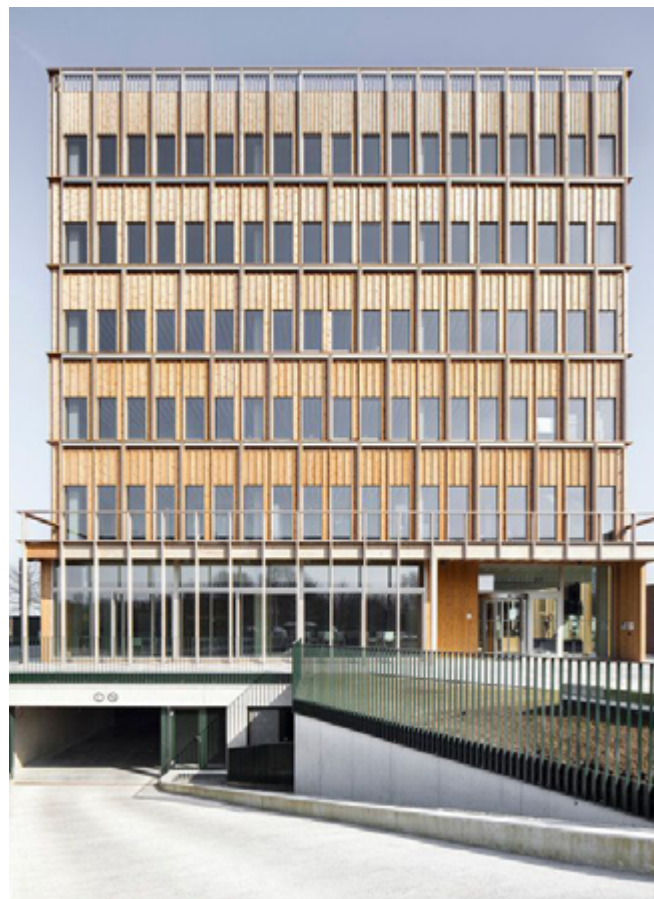
Beeldkwaliteit

De directe omgeving van het Gatwick Gardens kenmerkt zich door een grove, grootschalige vormtaal in uiteenlopende volumes, waarin natuursteen en spiegelglas grossieren. De ambitie is niet om hier een nieuw icoon aan toe te voegen, maar meer rust, warmte, menselijke maat en verfijning aan te brengen. Geen harde scheiding tussen buiten en binnen, maar diepte in de gevel. Geen weerspiegeling van de buitenwereld maar relatie tussen buiten en binnen. Geen anonieme gevels, maar juist duidelijk afleesbare verdiepingen, accenten en details. Hiermee wordt het gebouw uniek in haar omgeving. Gedacht wordt aan warme materialisering waarmee een hiërarchie en verfijning kan worden bereikt zoals hout. Groen zal daarnaast ook een rol spelen in het beeld, op daken en op gevels. Het oude gebouw is afleesbaar in de nieuwe situatie; bijvoorbeeld door materialisering of gevel indeling.

Materialisatie

Het materiaalgebruik is onderhoudsarm, hoogwaardig, tijdloos en ingetogen. Bij de materiaalkeuze wordt rekening gehouden met circulaire ontwerpprincipes en lage milieulast van materialen.

De daarnaast groene omgeving draagt bij aan het welzijn van de medewerkers. In het ontwerp zal groen dan ook een prominente rol krijgen en is afgestemd op de architectuur. In overleg met de CDV wordt bepaald welke onderhoudscriteria van toepassing zijn en hoe groen wordt meegenomen in de uitvraag naar de markt.





4.4. Gebruikswaarde

De gebruikswaarde richt zich in het bijzonder op de relatie tussen het gebouw en zijn gebruikers. De huisvesting moet de uitwisseling van kennis kunnen vergroten, communicatie bevorderen en het samenwerken en ontmoeten stimuleren. Het gebouw moet goed toegankelijk, transparant en tegelijk beheersbaar zijn. De huisvesting moet zodanig flexibel zijn dat de werkomgeving verandertrajecten en toekomstige ontwikkelingen kan faciliteren zonder ingrijpende bouwkundige aanpassingen.

Aantrekkelijke werkomgeving

Het creëren van een aantrekkelijke werkomgeving en publieksfunctie, die zoveel mogelijk voldoen aan de FWR en andere rijksnormen. Het Rijkskantoor biedt een werkomgeving, die aansluit bij de werkprocessen: ontmoeten, (interdepartementaal) samenwerken, overleggen, kennisdelen, geconcentreerd werken en ontspannen. Er is een heldere en logische oriëntatie en positionering voor gebruikers, bezoekers en omgeving. Het Rijkskantoor is flexibel te gebruiken en eenvoudig aan te passen (adaptief).

Effectief en functioneel

Het creëren van een efficiënt Rijkskantoor, waarbij multifunctioneel gebruik van ruimte, met minimale aanpassingen in het gebouw (mensen en middelen bewegen, wanden niet) mogelijk wordt gemaakt. Plaats- en tijdonafhankelijk werken is optimaal mogelijk. Het Rijkskantoor is goed toegankelijk, ook voor mensen met een beperking.

Verbonden door eigenheid

Hiermee wordt bedoeld op verbondenheid met het gebouw, werkplek en de werkomgeving (dit in relatie tot de kwaliteiten van de hoogwaardige architectuur) door toevoeging van identiteitsbepalende aspecten. De identiteit van het Rijkskantoor draagt bij aan een open en herkenbare omgeving, passend bij het imago van de Rijksoverheid: krachtig, professioneel en dienstverlenend.

Functionaliteit en flexibiliteit

De principes van de Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR) zijn leidend. Met dit concept wordt invulling geven aan een aantrekkelijke en efficiënte huisvesting. Een efficiënte huisvesting wordt onder andere bereikt door synergie van functies en maximale flexibiliteit (in gebruik, gebouw). Maar ook door het minimaliseren van exploitatiekosten, door efficiënte dienstverlening door de concern dienstverlener (CDV) en de ICT-dienstverlener (IDV) mogelijk te maken. Onderhoud dient efficiënt uitgevoerd te kunnen worden en het aantal mogelijke werkplekken wordt gemaximaliseerd. Voor de vastgoedportefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf zijn flexibele Rijkskantoren van essentieel belang. De uniforme FWR-omgeving maakt het mogelijk om krimp- en groei bewegingen op te kunnen vangen. De flexibiliteit zit met name

in het gebruik van de ruimten. De communicatiewerkplekken zijn qua maatvoering dusdanig uitgevoerd zodat ze ook gebruikt kunnen worden als bureauwerkplekken. Aanvullend zijn er technische eisen gesteld om dit multifunctionele gebruik te ondersteunen.

Zonering

Voor de indeling wordt uitgegaan van het zoneringsprincipe, waarbij een verloop plaatsvindt van een dynamische omgeving naar een omgeving gericht op rust en concentratie. De dynamische omgeving vindt vooral plaats rondom zogenaamde ankerpunten. De ankerpunten zijn dusdanig gepositioneerd en gecombineerd met voorzieningen, dat deze gebieden een aantrekkingskracht krijgen. Dit is de omgeving waar ontmoeting wordt gefaciliteerd en waarbij extra aandacht wordt besteed aan audiovisuele privacy, zoals visuele prikkels en akoestiek. Dit met als doel de omliggende werkplekken niet te storen.

Ruimte voor voorzieningen

Het gebouw kent een overzichtelijke routing met een centrale entree zone voor verschillende gebruikers. Daarnaast is er een dynamische en multifunctionele plint met een deels publieke functie. In deze plint is ruimte voor zo'n 1.500 vierkante meter overige (private, commerciële) functies. Denk hierbij aan voorzieningen zoals een restaurant of fietsenmaker. Hierdoor krijgt het gebouw meer waarde voor de omgeving en tegelijk leveren de gebruikers draagvlak voor de voorziening.

Het restaurantgebied, inclusief het grand café, is een aantrekkelijk en multifunctioneel verblijfsgebied waar ook buiten lunchtijd gebruik van gemaakt kan worden. Een goede akoestiek en klimaat zijn hier belangrijke randvoorwaarden. Een warme uitstraling en diversiteit in meubilair (verschillende zitjes), waarbij de medewerker kan kiezen uit een kleinere of grotere en een meer open of gesloten setting, is hierbij wenselijk. Het restaurantgebied dient de medewerkers te verleiden om hier te komen werken of overleggen. Het restauratieve aanbod speelt hierin een belangrijke rol.

Welzijn, Gezondheid en Comfort

Gatwick biedt een gezonde en inspirerende werkomgeving. Voor alle gebruikers in en rondom Gatwick wordt zowel binnen als buiten een aangenaam verblijfsklimaat gecreëerd. Naast een omgeving met een comfortabel klimaat (licht, lucht, akoestiek, temperatuur e.d.), draagt ook de zichtbare, tastbare en hoorbare aanwezigheid van flora, fauna en overige natuurlijke elementen bij aan het welbevinden van de gebruikers. Groen in, op, aan en rond het gebouw speelt hier een grote rol.

De impact van het gebouw draagt bij aan een gezonde en vitale werk- en verblijfsomgeving, welke het welzijn van

de gebruiker en de bezoeker bevordert. Dit is een breed gebied dat voor een belangrijk deel in de dienstverlening in de exploitatiefase tot uiting komt. Echter geeft het gebouw en directe omgeving een aantal randvoorwaarden mee. Bijvoorbeeld of het gebouw op een prettige en veilige manier te benaderen is, of het gebouw kansen biedt om in de toekomst samenhang te bevorderen met de directe omgeving, of het gebouw comfortabel is, of het recht doet aan de menselijke maat en vitaliteit bevordert etc.

De werkomgeving is dusdanig vormgegeven dat de medewerkers zich er prettig voelen en op een gezonde en

Optimale prestatie op welzijnsthema's

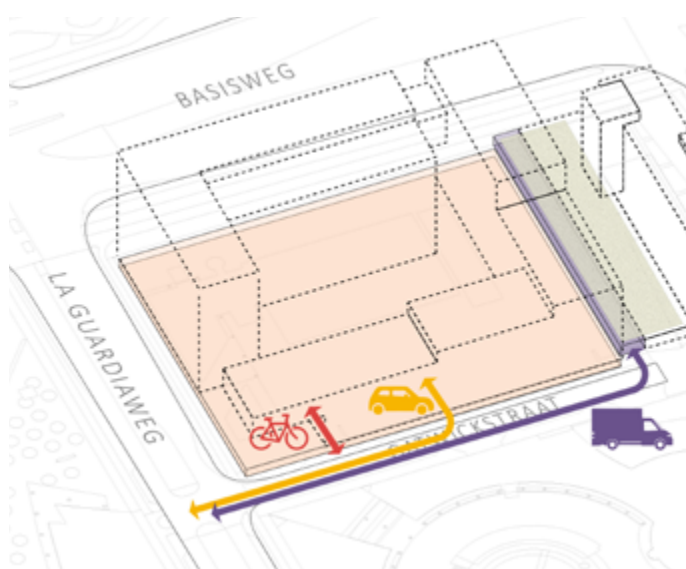
Het behalen van optimum in en tussen de thema's "inrichting mensfactoren" en "vitaliteit". Bij het eerstgenoemde thema dient te worden gedacht aan synergie op het gebied van aangeboden faciliteiten, bevordering van voorzieningen voor beweging en ontspanning en een mensgerichte inrichting. Ten aanzien van vitaliteit is bekend dat het bevorderen van bewegen, daglicht en uitzicht en groenvoorzieningen (in, op en om het gebouw) positief bijdraagt.

productieve manier kunnen werken. Veel gehoorde klachten in een werkomgeving met flexplekken zijn input geweest voor de ontwerpkeuzes. Zo is er rekening gehouden met het minimaliseren van visuele- en akoestische prikkels, is het aantal open werkplekken gereduceerd tot maximaal acht personen en zijn er belvoorzieningen gerealiseerd. Er is een heldere zonering met een overgang van dynamisch, rumoer naar rust. Het prominent aanwezige groen werkt positief op de productiviteit en draagt bij aan een aantrekkelijke werkomgeving. Het groen is integraal afgestemd op de architectuur en op strategische posities geplaatst. Vitaliteit gaat verder dan een goed binnenklimaat en ARBO conforme werkplekken. Ook het assortiment van het bedrijfsrestaurant is gezond en milieubewust. De architectuur prikkelt de medewerkers om te bewegen. De trappen zijn zichtbaar vormgegeven en het aantrekkelijke buitengebied nodigt uit om buiten te pauzeren en zelfs informeel te vergaderen.

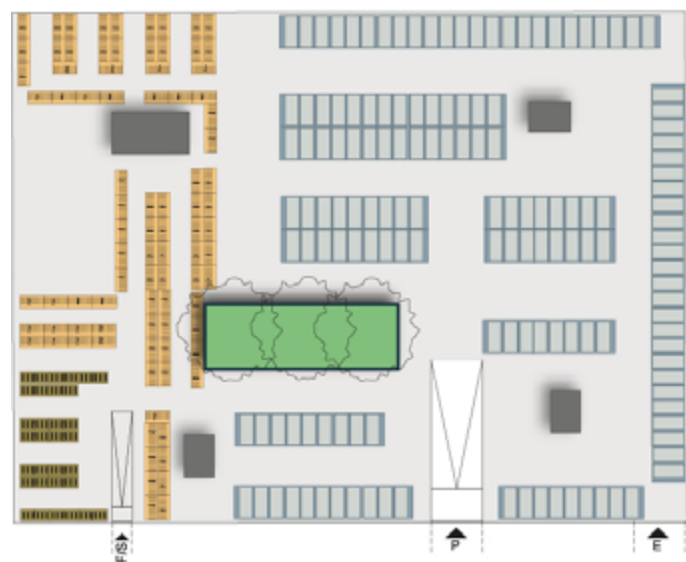
Routing en logistiek

De entreezone is toegankelijk via de binnentuin; hierdoor wordt de binnentuin een belangrijk element omdat alle bezoekers (en meeste werknemers) hier gebruik van maken. De entrees naar parkeergarage en expeditie bevinden zich in de Gatwickstraat. Dit is een functionele straat waarin zich meerdere logistieke zones bevinden. De expeditie vindt plaats in de zone tussen het Gatwick gebouw en Calco gebouw. Er is gerekend met de gemeentelijke normen, leidend tot het volgende programma:

- 880 fietsparkeerplekken
- 96 scooter parkeerplekken
- 148 auto parkeerplekken



Schema logistiek



Schematische indeling garage met genoeg ruimte voor groen

Rijksontmoetingsplein

Het Gatwickplein Amsterdam krijgt een Rijks Ontmoetingsplein: een dit is een gebied/zone in het gebouw specifiek gericht op ontmoeten, samenwerken en overleg. Het RO-plein heeft een informeel karakter en is een aantrekkelijke plek die sociale waarde oplevert voor de gebruiker. Het functioneert als een natuurlijk trefpunt en is een open en aantrekkelijke omgeving waar gebruikers en bezoekers gedurende de hele dag elkaar ontmoeten, samenwerken, kennis delen en aanlanden. Het draagt bij aan een gezonde en vitale werkomgeving; bevordert de beweging, zorgt voor ontspanning en bewerkstelligt de verbinding tussen de medewerkers.

Het RO-Plein bevindt zich in de nabijheid van entreegebied, restaurant en vergaderzalen en functioneert als een hybride gebied waarin functies in elkaar overlopen en al naar gelang de actuele behoefte te kunnen op- of afschalen. Het vormt een bufferfunctie voor bezoekers en gebruikers en draagt bij aan het stroomlijnen van de bezoekersstromen doordat bezoekers niet meer onnodig in de kantoorwerkomgeving hoeven te komen. De bezoekers zijn dan nog niet echt binnen, kunnen zich nog niet vrijelijk in de rest van het gebouw begeven en hoeven niet over een Rijkspas te beschikken.

De buitenruimte van Gatwick dient zo te worden ingericht dat het als een verlengstuk van het RO-Plein kan worden gezien en gebruikt kan worden op de mooie dagen om buiten te kunnen lunchen, kortdurend te kunnen werken en informeel te kunnen overleggen. De semi-publieke binnentuin biedt daarvoor een diversiteit van prettige zit plekken rekening houdend met mogelijk gedeeld gebruik, ook buiten kantoor tijden (denk aan hufterproof en/of vast meubilair geïntegreerd in het tuin/landschap ontwerp).

Er is een visuele binnen/buiten relatie doordat het RO-Plein aan het entreegebied is gekoppeld en van buiten naar binnen het gebouw in meandert langs restaurant en vergaderen. Het fungeert het op deze manier als visitekaartje en “etalage” voor de Rijksdienst/gebruiker en als een mogelijke aantrekkelijk verblijfsgebied voor lokale bewoners.

Voor het Gatwickplein geeft de REF (bij 40000m² BVO, incl. specials Douane) globaal onderstaande richtlijn mee voor de functies rond het entreegebied:

- Entreegebied totaal ca. 560m² FNO
 - waarvan ca. 320m² FNO voor RO-plein
- Vergaderen totaal ca. 2300m² FNO
 - waarvan ca. 2150m² FNO voor de vergaderruimten = ca. 840 zitplekken
- Restaurant totaal ca. 1600m² FNO
 - waarvan ca. 900m² FNO voor zitgebied = ca. 570 zitplekken)

Het RO-Plein fungeert bij Gatwick als een Multifunctionele Ontmoetingszone en zal gedurende de hele dag door in

gebruik zijn. Bij openingstijden van het restaurant kan daarmee de capaciteitspiek op worden gevangen en buiten de restauranttijden kan het als verlengstuk worden gezien van het vergadergebied en daarmee de vergadercapaciteit vergroten. Het is het overwegen waard om eventueel een deel van de totale restaurant- en/of vergadercapaciteit in te zetten als Multifunctionele Ontmoetingszone en dusdanig in te richten zodat het ook als een breder werk- en informeel overleggebied kan worden ingezet.

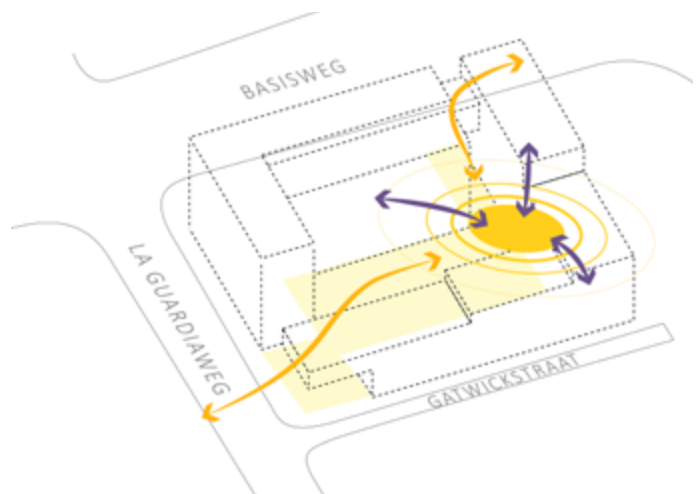
Ander optimalisaties zijn bijvoorbeeld het plaatsen van (een deel) van het restaurant buiten de beveiliging waardoor het publiek toegankelijk wordt en mogelijk buiten kantooruren kan functioneren. Hiermee ontstaat ook extra verdiepcapaciteit.

Onderdeel van de uitvraag is het zoeken van de optimale configuratie van deze onderdelen waardoor maximale gastvrijheid en efficiënt ruimtegebruik bereikt wordt.

Beveiliging

Beveiliging is ondersteunend en draagt bij aan een veilige en beveiligde werkomgeving. Noodzakelijke beveiligingselementen zijn onopvallend aanwezig. Dit geldt zowel voor de basis beveiliging van rijkskantoren gebruikseisen.

Het Normenkader Beveiliging Rijkskantoren (NkBR) is van toepassing en projectspecifiek in de Vraagspecificatie opgenomen. In Gatwick komen (vooralsnog) geen organisaties met een (sterk) verhoogd risicoprofiel. Wel moet het in de toekomst mogelijk zijn om een specifieke gebruiker te huisvesten die een eigen beveiligingsschil nodig heeft. De beveiligingsvoorzieningen moeten minimaal merkbaar zijn, zowel in de verschijningsvorm (veel glas, ranke profilering) als in handelingen (automatische bediening door Rijkspas of nog innovatievere manieren in de toekomst).





ING hoofdkantoor, Amsterdam



WTC Den Haag

Zuidas, Amsterdam. Cafe Belmondo heeft twee adressen.

4.5. Toekomstwaarde

Vanuit haar maatschappelijke rol draagt de Rijksoverheid bij aan duurzaamheid. De geldende Rijksdoelen (klimaatwet), RVB kaders (Routekaart kantoren 2.0 en portefeuille strategie) en minimale wet- en regelgeving, zijn hierbij de uitgangspunten, waarbij de ambities de wettelijke minima overstijgen. Speerpunten zijn de energietransitie, circulair bouwen, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit is het natuurlijke moment waarbij maximaal wordt ingezet op de einddoelen (Nederland circulair, klimaatbestendig, biodivers, energievoorziening fossielvrij en de vastgoedportefeuille CO2-neutraal).

De duurzaamheidsopgave voor dit project kenmerkt zich door drie aspecten:

1. Renovatie van een bestaand gebouw: de ambitie is om zoveel mogelijk van het bestaande gebouwen te hergebruiken, en het gebouw qua energieprestatie minimaal op nieuwbouwniveau te brengen;
2. Nieuwbouw uitbreiding: de rijksdoelen voor circulair bouwen zijn hetzelfde als bij de renovatie (minimaliseren primaire grondstoffen en uitstoot), maar doordat er veel meer materialen nodig zijn is de uitdaging groter;
3. Stedelijk gebied. De ambitie is om het gebouw en de directe omgeving van het gebouw te vergroenen, klimaatadaptief te maken en biodiversiteit te stimuleren en hiermee een impuls te geven aan het gebied. Daarnaast wordt uitgegaan van een gebiedsgericht energieconcept.

Duurzaamheid

Het gebouw is zeer energiezuinig, heeft maximale lokale duurzame energieopwekking en past in een gebiedsgericht energieconcept. Aardgasvrij is het uitgangspunt, BENG het wettelijk minimum en ENG de ambitie, zodat het project maximaal bijdraagt aan het doel van een CO2-neutrale portefeuille. De ParisProof richtlijn van de Dutch Green Building Council (DGBC) is de ambitie voor het werkelijk energiegebruik (optelsom gebouw- en gebruiksgebonden energie).

De locatie typeert zich als een versteende stedelijke omgeving, zoals in voorgaande delen al nadrukkelijk is beschreven. De beschreven vergroening van het gebied draagt in sterke mate bij aan de omgevings- en beleevingswaarde, maar is ook van belang voor de toekomstwaarde.

Vanwege extremer wordende weersomstandigheden is het noodzakelijk om het gebouw en de omgeving te beschermen en voor te bereiden op de vier hoofdeffecten van klimaatverandering, namelijk hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen. Om het gebouw en omgeving toekomstbestendig te maken worden daarom

klimaatadaptieve maatregelen genomen die tevens de beleving en gebruikswaarde verbeteren, de biodiversiteit versterken en groene infrastructuur creëren. Het streven is om dit met lokale stakeholders en de gemeente af te stemmen op een brede en integrale gebiedsontwikkeling.

Innovatie en circulariteit

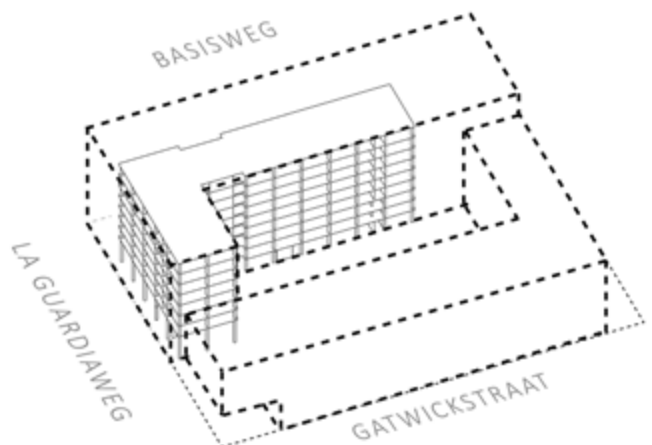
Met innovatieve bouwsystemen, materialen met een lage milieulast en circulair ontwerp wordt maximaal ingezet op het Rijksdoel Nederland circulair voor 2050 en is het project een voorbeeld voor circulair bouwen. Lessen en ervaringen uit andere circulaire projecten (zoals MonarchIV Den Haag, Circle paviljoen Amsterdam, Liander Duiven, Hotel Jakarta Amsterdam, Paviljoen The Greenhouse Utrecht) worden toegepast en worden circulaire ontwikkelingen versneld en opgeschaald.

Adaptief vermogen

Gatwick is toekomstbestendig en biedt mogelijkheden voor toekomstige functieverandering naar bijvoorbeeld wonen. Modulair bouwen, flexibiliteit van de constructie, positionering en maatvoering houden rekening met deze mogelijke veranderingen. Een toekomstige uitbreiding of koppeling met het naastgelegen Calco gebouw behoort tot de mogelijkheden.

Mobiliteit

Door de locatie wordt gebruik van openbaar vervoer gestimuleerd. Andere vormen van duurzame mobiliteit (zoals voet- en fietsverkeer) worden gestimuleerd door o.a. goede fietsparkeermogelijkheden, logistiek naar en in het gebouw, kled- en doucheruimtes en een groene omgeving.



Energie- zuinig en hernieuwbaar

Gemiddelde van alle gebouwen met
een kantoorfunctie heeft Label B.



Circulair

25% reductie
energiegebruik t.o.v. 2008

50% minder primaire grondstoffen.

Nederland circulair.

Klimaat- adaptatief*

Rijk: klimaatbestendig en
waterrobuust handelen

Rijkskantoren: circulair beheren.
Alle opdrachten: circulair aanbesteden.

Klimaatbestendig.

Natuur- inclusief

Stop op
biodiversiteitsverlies

Ecologische voetafdruk (EVP): 50% minder
t.o.v. 1990.

Biodiversiteit:
Ecosysteemdiensten (ESD) gunstig.

Groene Infrastructuur
wordt vastgelegd,
vanaf 2021.

70% condities Gunstige Staat van
Instandhouding (GSVI) Vogel- en
Habitatrichtlijn (VHR) doelen op orde

100% Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR)
doelen op orde

5.000 ha bos op Rijksgroonden

Natuur is van basiskwaliteit

* 55% is nog niet door het kabinet vastgesteld

Omgevingswaarden stikstof <50% opp. Kritische
Depositie Waarde (KDW) overschrijding





Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf.

Gastvrije schakel in de stad
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

november 2021