Nr.1

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: Re: G&S 29-09
Datum: dinsdag 29 september 2020 14:07:11
Bijlagen: 2020.09.29 PI59 uitbreiding - erfpacht juridisch planologisch overleg Reactie Zuidas.docx

---

Met versie twee :)

Op 29 sep. 2020, om 13:55 heeft 10.2.e > het volgende geschreven:

Hi,

Hierbij het bestand zoals net besproken.
<2020.09.29 PI59 uitbreiding - erfpacht juridisch planologisch overleg Reactie Zuidas.docx>
Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl

Postbus 75030
1070 AA Amsterdam

T +31 (0)20 673 37 79
info@gensvastgoed.nl
www.gensvastgoed.nl

G&S Vastgoed

Nr.1.1

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c; bedrijfs- en fabricagegegevens;
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g; onevenredige bevoordeling of benadeling.

Project: Prinses Irenestraat 59

Date: 29 September 2020

Prinses Irenestraat 59 - uitbreiding

PI59 uitbreidingsplan - Afsprakenkader

- Planning en organisatie
  - 10 oktober: Afsprakenbrief, ondertekend door directie bureau Zuidas, te ondertekening door Cityhold Prinses Cooperatief na goedkeuring Nuveen.
    Willen zaken graag met elkaar vastleggen, dit lukt niet voor 10 oktober. Voor het einde van het jaar (indienen omgevingsvergunning) dient deze gereed te zijn. Vereist voor indiening van omgevingsvergunning is de afsprakenbrief.
  - 12/14 oktober: goedkeuring Nuveen in Investment Committee en aandeelhouders in fonds.
    Wij kunnen pas starten met een afsprakenbrief wanneer de gebouweigenaar positief heeft gereageerd op de plannen en dus medewerking verleend.
    Start afsprakenbrief na 12/14 oktober, inclusief supervisie (13 oktober).
  - December: Aanvraag Omgevingsvergunning voor einde 2020.
    Verantwoordelijkheid G&S
  - Medewerking alle gemeentelijke afdelingen, inclusief goedkeuring supervisie op DO.
    Uitleg G&S
  - Afstemming: welke bestaande documenten behoeven aanpassing/ schrapping/ allonges?
    Geen zicht op specifieke documenten
  - Afstemming: wie schrijft?
    Zuidas
- Programma
  - 14.160 m² bvo bestaand kantoor
  - 4.940 m² bvo uitbreiding kantoor
  - 400 m² bvo horeca op kop Parnassusweg
  - ~~geen woningen~~
  - parkeerplaatsen in halfverdiepte parkeergarage o.b.v. geldend parkeerbeleid
  - Inpassing fiets- en scooter parkeerplekken op basis van geldend parkeerbeleid (totaal aantal bvo's x de norm)
  - Bestuurlijke besluitvorming
- Erfpacht / privaatrechtelijk
  - Grondprijzen max 10.1.c | 10.2.g kantoor prijspeil start bouw (gebaseerd op tender Kavel 2A).
    Grondprijs op basis van aan te vragen grondprijsadvies. Mondelinge uitspraak bandbreedte is mogelijk. (geen rechten aan te ontlenen)

- Grondprijzen max 10.1.c | 10.2.g vo horeca prijspeil start bouw (gebaseerd op tender Kavel 2A).
  Grondprijs op basis van aan te vragen grondprijsadvies. Mondelinge uitspraak bandbreedte is mogelijk. (geen rechten aan te ontlenen)
- Geen bijbetaling parkeerplekken
  Extra parkeerplaatsen dienen bijbetaald te worden. 77 - 61 = 16 x prijs (tussen 10.1.c | 10.2.g en 10.1.c | 10.2.g per stuk)
- Betaalmoment start bouw
- Tijdvak eindigt gelijk met huidig tijdvak (2072)
  Check bij bureau erfpacht
- 77 parkeerplaatsen opnemen in erfpachtakte, ~~zo nodig herschikking kavel~~
  Indien kwaliteit wordt toegevoegd is dit bespreekbaar. Enkel voor het faciliteren van het parkeeraantal is dit uitgesloten.
- Terras ~~buiten~~ binnen erfgrens, herschikking kavel ~~(huurstrook)~~ daarvoor, tekening bijvoegen.
- Reservering 10.1.c | 10.2.g van grondwaarde voor inrichting, groen (programmeringstabel en tekening toevoegen en gebied arceren)
  Binnen erfpachtcontour is voor rekening van erfpachter. Daarbuiten is gemeente. Uitleg door G&S gewenst.
- Voorzieningen (vuilnisbakken e.d.) conform gemeentelijke inrichtingsplan
  Uitleg gewenst

- Planologisch juridisch
  - Commitment op kruimelprocedure (m^2 obv nieuwe tekeningen V8)
    - Bouwhoogte
      Beperkt tot huidig hoogste punt
    - Gevelcontour conform tekening in bijlage [@@]
    - Parkeerplekken - 1:250 m^2 bvo kantoor halfverdiept, aan oostzijde van kantoor
    - Metrage [@@] m^2 bvo kantoor waarvan [@@] m^2 bvo uitbreiding, [@@] m^2 bvo voorzieningen)
    - Volume [@@] m^3 totaal
    - Voorzieningen: horeca [welke categorie past het best, wrs III, beetje zoals Loetje]
- Esprit
  - Einde huurcontract 10.1.c | 10.2.g OF vergoeding EUR [10.1.c | 10.2.g] per maand verlenging tot uiterlijk 10.1.c | 10.2.g
    Staat los van elkaar.
- Ruimtelijk
  - Aansluiting op openbaar groen > tekening V8 leidend
    Tekening gemeente en visie groene gracht leidend
  - Openbare invulling parkeerdek
    Openbaar karakter, geen verantwoordelijkheid voor gemeente.
  - Gronddekking en echt groen op dek conform ontwerp V8

  - Parkeren natuurlijk geventileerd
  - Fietsparkeren volgens Nota 2018 [V8 werkt nu uit voor kantoor, voorzieningen in openbare ruimte voorzien aan Parnassuszijde
    Geen voorzieningen in de openbare ruimte voor fietsen. Oplossing inpandig
  - Parkeernorm 1:250 m^2 bvo, parkeren voor voorzieningen Parnassuszijde niet opnemen.
    Uitleg G&S
  - Terras voor horeca conform tekening V8, binnen (evt nieuw te trekken) kavelgrens

- Divers
  - Handhaving en toezicht op publiek toegankelijk privé-dek
  - Reiniging dek door gemeente
  - Aansprakelijkheid
  - Afspraken maken over beheer rond het kavel. Verdiepte ligging en parkeerdek.

Nr.2

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Cc: 10.2.e
Onderwerp: Prinses Irenestraat 59 - Samenvatting gesprek gisteren
Datum: vrijdag 2 oktober 2020 16:21:03

Dag 10.2.e, 10.2.e,

Bedankt voor het gesprek gisteren, volgens mij gaan we samen de goede kant op!
Hieronder kort mijn notities om te dubbelchecken dat we hetzelfde beeld hebben van de afspraken. Heb ik alles hieronder correct opgeschreven? Ik hoor het graag.

- 10.2.e verwacht binnen 4 weken een grondprijsadvies te kunnen krijgen. Het duurt ook circa 4 weken om dit advies (dat op eeuwigdurende erfpacht is gebaseerd) te vertalen naar de situatie van een tijdvak tot 2072 onder AB1966. 10.2.e bespreekt met bureau Erfpacht of deze trajecten parallel uitgevoerd kunnen worden om tijdswinst te boeken.
- We werken toe naar een getekende afsprakenbrief, waarin ten minste het grondprijsadvies en de te volgen vergunningprocedure (volgens kruimelregeling) is opgenomen. Deze afsprakenbrief tekenen we (afhankelijk van uitkomst 1e bullet) over 4 tot 8 weken vanaf nu.
- 10.2.e (en 10.2.e voeren op korte termijn gesprek met Omgevingsdienst om bevestiging te vragen op het volgen van een kruimelprocedure.
- G&S zorgt dat het voorstel voor projectwijziging (incl afsprakenbrief) in Investment Committee van het fonds van Nuveen wordt besproken. Afhankelijk van 1e bullet leggen we een datum vast.
- G&S stuurt plattegronden en programmastaat naar 10.2.e voor grondprijsadvies (is vanmorgen gebeurd). Voor parkeren benoemen we alleen de nieuwe situatie, om het verschil van inzicht over de huidige rechten nu niet weer onderwerp van discussie te maken.
- Openstaande vraag: valt alles binnen huidige kavel? Dit maken we inzichtelijk nadat we overeenstemming hebben op parkeeroplossing en terrasinrichting aan Parnassuszijde. Verwachting is dat gebouw wel binnen het huidige kavel blijft, maar parkeeroplossing en terras waarschijnlijk niet.
- Op 6 oktober is de vervolgafspraak ruimtelijke afstemming.
- We maken op 6 oktober een vervolgafspraak om te starten met het opstellen van de afsprakenbrief. Dit doen we op basis van model dat 10.2.e aanlevert.
- We maken een kennismakingsafspraak met gemeente (10.2.e, Sandra), G&S (10.2.e 10.2.e 10.2.e en 10.2.e (10.2.e, evt aanvullende aanwezigen).

Goed weekend!

Met vriendelijke groet, kind regards,

10.2.e
10.2.e 10.2.e

G&S Vastgoed

(+31) (0)20 673 37 79 | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Onderwerp: afsprakenbrief AICS
Datum: vrijdag 16 oktober 2020 10:08:47
Bijlagen: 20201015 concept afsprakenbrief inzake AISC-kavel [redacted].docx

---

Ha 10.2.e
Ik heb de brief gelezen. Wat mij betreft prima voor nu. Ik heb een paar kleine typefoutjes eruit gehaald (het Nuveen in plaats van Nuveem ☺).
Ik zie een grote uitdading in het tijdig opstellen van een bouwenvelop. Dat zal een compacte versie zijn maar absoluut van belang om als onderdeel van de afsprakenbrief de stedenbouwkundige uitgangspunten vast te leggen.
In mijn beleving hebben we komende dinsdag 10 uur een afspraak staan met G&S om dit te bespreken. Jij ook? Ik ben zelf vrij komende week maar kijk of ik tijd kan maken.
Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Nr.4

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Cc: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: concept afsprakenbrief voor de AICS kavel
Datum: maandag 19 oktober 2020 16:02:03

Hoi 10.2.e

Helemaal prima dat je wat later aanschuift. 10.2.e wil ik in een later stadium aanhaken

Gr

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: maandag 19 oktober 2020 16:00
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: RE: concept afsprakenbrief voor de AICS kavel

Ha 10.2.e en 10.2.e, ik kan pas om 10.30 aansluiten. Dus dat doe ik. Ik zal morgenochtend e.e.a. voorbereiden.

10.2.e is 10.2.e aangehaakt (of hoeft dat nog niet)?

10.2.e

10.2.e

Gemeente Amsterdam

T 020 - 575 2111

10.2.e

10.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

zuidas.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 16 oktober 2020 11:23
Aan: 10.2.e
Onderwerp: concept afsprakenbrief voor de AICS kavel

Hallo allemaal,

Zoals toegezegd hierbij de concept afsprakenbrief ter bespreking voor aanstaande dinsdag om 10.00 uur.

@ 10.2.e wil jij dit nog in de agenda vastleggen met een link naar een teams-overleg (is reeds met iedereen afgesproken)

<< Bestand: 20201016 concept afsprakenbrief inzake AISC-kavel.docx >>

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Projectleider Grond & Ontwikkeling

Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 020 - 575 2111

M 10.2.e

10.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: Overleg projectteam AICS kavel met G&S (Teams)
Datum: dinsdag 20 oktober 2020 10:20:46

Deze sessie (27/10) zullen we gezamenlijk door de reacties op de eerste aanzet van de afsprakenbrief lopen.

Inhoudelijk zullen er geen ontwerpzaken besproken worden.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: Zie vervolg nr. 33
Verzonden: vrijdag 16 oktober 2020 14:32
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Overleg projectteam AICS kavel met G&S (Teams)
Tijd: dinsdag 27 oktober 2020 10:00-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Bijgevoegd

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MjhhN2YzNjItZGQzYioOTgwLWIyNDEtZjIwY2YwOTZlZGEw%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2272fca1b1-2c2e-4376-a445-294d80196804%22%2c%22Oid%22%3a%2242007f36-1358-43cd-8d9d-936cdbb72b2c%22

Genodigden: 10.2.e

1 uur, Iedere dinsdag 10 uur

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Secretaresse

Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 020 575 2492 / bij afwezigheid receptie 020 575 2111 of 2124

M 10.2.e

10.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

zuidas.nl

Werkdagen: ma, di, do, vr

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Nr. 6

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ; 10.2.e 10.2.e
Onderwerp: RE: afsprakenbrief AICS kavel ter bespreking voor morgen
Datum: vrijdag 30 oktober 2020 10:07:15

Fietsparkeren
2 pp / per 100 m2 kantoor
3,5 pp / per balie minimaal 10 per vestiging
7 pp / 100 m2 horeca I (dagzaak)
14 pp / 100 m2 horeca IV (restaurant)
15.000 m2 bvo kantoor: 300 pp
500 m2 horeca I: 35 pp
500 m2 horeca IV: 70 pp
Scooter
G&S geeft 48 parkeerplaatsen aan, die zijn niet haalbaar.
0,25 pp / 100 m2 bvo kantoor (lang parkeren)
0,6 pp / baliewerkplek
0,5 pp / 100 m2 horeca I
1 pp / 100 m2 horeca IV
15.000 m2 bvo kantoor: 37,5 pp
500 m2 horeca I: 2,5 pp
500 m2 horeca IV: 5 pp
Dubbelgebruik?

10.2.e
Jurist
Gemeente Amsterdam
T 020 - 575 2111
M 10.2.e
10.2.e
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 29 oktober 2020 16:50
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: afsprakenbrief AICS kavel ter bespreking voor morgen

Hierbij de bijgewerkte versie ter bespreking voor morgen.
Gr
10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Projectleider Grond & Ontwikkeling
Zuidas
Gemeente Amsterdam
T 020 - 575 2111
M 10.2.e
10.2.e
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Nr. 7
Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Onderwerp: 2020.10.29 concept afsprakenbrief inzake AISC-kavel_[redacted].DOCX
Datum: dinsdag 3 november 2020 15:41:48
Bijlagen: 2020.10.29 concept afsprakenbrief inzake AISC-kavel_[redacted].DOCX

Ha 10.2.e

Ik heb nu gekeken naar de programmatabel en het kopje publiekrechtelijk.
Kijk nog even goed naar de aantallen in de programmatabel.
Als je op andere onderdelen nog vragen hebt, wil je die dan nog bij me neerleggen?

Dank! Groet 10.2.e

Nr. 8

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Cc: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; " 10.2.e "
Onderwerp: RE: concept afsprakenbrief voor de AICS kavel
Datum: donderdag 5 november 2020 12:58:49
Bijlagen: image003.png

Dag 10.2.e

Zie bijlage daarvoor. Online kun je zien dat Nuveen onderdeel van TIAA.

nuveen
A TIAA Company

Met vriendelijke groet, kind regards,

10.2.e
10.2.e | 10.2.e

G&S Vastgoed

10.2.e | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

From: 10.2.e
Sent: 05 November 2020 10:42
To: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Subject: RE: concept afsprakenbrief voor de AICS kavel

Heb je iets van een organogram zodat we kunnen zien hoe deze Coöperatie gelinkt is aan Nuveen?

Gr

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 5 november 2020 9:19
Aan: 10.2.e
CC:
Onderwerp: RE: concept afsprakenbrief voor de AICS kavel

Hoi [redacted]

Klopt het dat dus Cityhold Prinses Coöperatief U.A. een aparte bv is maar wel onderdeel is van Nuveen?

Ik hoor graag van je

Gr
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 november 2020 10:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept afsprakenbrief voor de AICS kavel

Beste [redacted]

De entiteit die de Afsprakenbrief zal ondertekenen is zoals hieronder vermeld. De natuurlijke personen die zullen tekenen zijn [redacted] en [redacted].

1.1	**Erfpacht (recht van)**
stuk	Hyp4 77479/72 **Ingeschreve**
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
igde	Cityhold Prinses Coöperatief U.A.
dres	Prins Bernhardplein 200
	1097 JB AMSTERDAM
zetel	AMSTERDAM
mer	77306694 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
non	Afgekocht tot en met
non	31-05-2022
stuk	Hyp4 77479/72 **Ingeschreve**
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Met vriendelijke groet, kind regards,

[redacted]

G&S Vastgoed

(+31) (0)20 673 37 79 | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

---

From: 10.2.e
Sent: 23 October 2020 21:49
To: 10.2.e
Subject: RE: concept afsprakenbrief voor de AICS kavel

Beste allen,

In bijlage onze commentaren op de Afsprakenbrief.

Tot dinsdag, goed weekend.

Met vriendelijke groet, kind regards,

10.2.e

G&S Vastgoed

10.2.e | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

From: 10.2.e
Sent: 16 October 2020 11:23
To: 10.2.e
Subject: concept afsprakenbrief voor de AICS kavel

Hallo allemaal,

Zoals toegezegd hierbij de concept afsprakenbrief ter bespreking voor aanstaande dinsdag om 10.00 uur.

@10.2.e wil jij dit nog in de agenda vastleggen met een link naar een teams-overleg (is reeds met iedereen afgesproken)

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Projectleider Grond & Ontwikkeling
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 020 - 575 2111
M [redacted]
[redacted]

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit emai bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Onderwerp: RE: afsprakenbrief AISC kavel
Datum: donderdag 5 november 2020 12:30:31
Bijlagen: 2020.11.05 concept afsprakenbrief inzake AISC-kavel .DOCX
BLVC kader Zuidas versie 4 november 2020.pdf

Hallo allemaal,

Zoals toegezegd hierbij de bijgewerkte afsprakenbrief ter bespreking voor aanstaande vrijdagochtend.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Projectleider Grond & Ontwikkeling
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 020 - 575 2111
M 10.2.e
10.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: 10.2.e
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 14:49
Aan: 10.2.e
Onderwerp: afsprakenbrief AISC kavel

Hallo allemaal,

Vrijdagochtend hebben wij een afspraak staan om de afsprakenbrief verder door te nemen. Hiervoor zou ik tijdig het bijgewerkte bestand doorsturen. Echter heb ik nog niet alle juridische input vanuit de gemeente ontvangen en ook nog niet alle opmerkingen kunnen verwerken. Naar verwachting ontvang ik woensdag de laatste input zodat ik donderdagochtend de laatste punten kan verwerken. Rond de middag wil ik jullie dat deze versie toesturen zodat we vrijdag een actuele versie kunnen bespreken.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e r
Aan: 10.2.e
Onderwerp: FW: KABINET stukken voor het directieoverleg - AICS kavel
Datum: vrijdag 6 november 2020 12:43:31
Bijlagen: 20201110 Voordracht DO stand van zaken AICS.doc
Bijlage 1 20201105 concept afsprakenbrief inzake AISC-kavel .DOCX
Bijlage 2 20201105 Ruimtelijke Uitgangspunten AICS kavel v2.docx
Bijlage 3 20201105 AICS Bijlagen bij ruimt uitg punten.pdf

Ha allemaal,

Ter info de memo voor het directieoverleg Zuidas aanstaande dinsdag waarin ze worden meegenomen in de laatste stand van zaken ontwikkeling AICS kavel inclusief concept afsprakenbrief.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Van: 10.2.e er
Verzonden: vrijdag 6 november 2020 12:13
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: KABINET stukken voor het directieoverleg - AICS kavel

Ha 10.2.e en 10.2.e

Hierbij de stukken voor het directieoverleg van aanstaande dinsdag over het AICS kavel. Het is KABINET. Ik heb in het stuk aangegeven maandag nog een bijlage na te sturen. Dat is slechts een tekening dus vraagt niet om aanvullend leeswerk.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

rve Zuidas amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO

KABINET

Datum DO 10 november 2020

Onderwerp

Nr. 10.1

Stand van zaken planvorming AICS kavel.

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c; bedrijfs- en fabricagegegevens; Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g; onevenredige bevoordeling of benadeling; Artikel 11: persoonlijke beleidsopvaating voor intern beraad.

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de stand van zaken planvorming AICS kavel
2. Kennis te nemen van de concept afsprakenbrief d.d. 5 november 2020
3. Aan te geven in welke onderdelen uit de concept afsprakenbrief d.d. 5 november 2020 de Directie Zuidas zich vooralsnog niet kan vinden.

Korte toelichting / samenvatting

Inleiding

Nuveen, eigenaar van de Prinses Irenestraat 59/61 waar nu de Amsterdam International Community School gevestigd, heeft de intentie om het bestaande pand te behouden en hoogwaardig te vernieuwen ten behoeve van kantoorgebruik (de huidige bestemming in het bestemmingsplan). Ze geven geen invulling aan de ambities uit het Uitvoeringsbesluit Strawinsky (januari 2017) om te transformeren tot woon-werkgebouw. Tijdens de staf van 4 mei 2020 is besloten geen voorbereidingsbesluit op te starten om bovenstaande beoogde ontwikkeling op het AICS kavel tegen te houden maar juist in te zetten op die aspecten die resulteren in een sterke, positieve relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

De afgelopen maanden heeft intensief overleg plaats gevonden tussen G&S (namens Nuveen) en Zuidas over het plan. Hun oorspronkelijke plan was om binnen de bestaande contouren van het pand te ontwikkelen en in meters niet uit te breiden en het parkeren op maaiveld op te lossen. We hebben gedurende de zomermaanden met name uitgebreid gesproken over het aantal parkeerplaatsen dat op de kavel is toegestaan. Er wordt een beduidend lager aantal parkeerplaatsen door ons toegestaan dan waar G&S rekening mee had gehouden. Dat is voor G&S aanleiding geweest om te studeren op een aangepast plan waarin meer meters zijn opgenomen om daarmee hun business case te optimaliseren. Dit voorstel is door G&S ingebracht in een overleg met Sandra Thesing eind augustus. Daar is afgesproken dit met elkaar te onderzoeken op wenselijkheid en haalbaarheid.

G&S streeft een ambitieuze planning na, namelijk indiening van de omgevingsvergunning voor 1 januari 2021. Dit in verband met de inwerkingtreding van de landelijke BENG normering op die datum. Om dit mogelijk te maken dienen zij nog deze maand een besluit te nemen over het ontwikkelscenario, ofwel het oorspronkelijke plan zonder uitbreiding met parkeren op maaiveld of wel het nu voorliggende plan met uitbreiding en parkeren halfverdiept (toelichting volgt hieronder). Om tot een investeringsbesluit te kunnen komen zijn privaatrechtelijke afspraken met Zuidas nodig over de grondprijzen. Voor Zuidas is het wenselijk daar ook aanvullende voorwaarden aan te koppelen bijvoorbeeld ten aanzien van stedenbouw, uitvoering, bouwrijp maken. We hebben daarom uitgesproken een

afsprakenbrief te zullen opstellen welke nog half november gereed dient te zijn. In concept is de afsprakenbrief inmiddels gereed (zie bijlage). De definitieve versie zal op 17 november aan directieoverleg Zuidas wordt voorgelegd. Ter voorbereiding daarop volgt hieronder een uiteenzetting van de huidige stand van zaken en de discussiepunten daarbij.

Stand van zaken ontwerp

Bij de start van de verkenning naar het uitbreidingsscenario is vanuit Zuidas aangegeven bereid te zijn om uitbreiding van het programma en de kavel serieus te willen verkennen onder voorwaarde dat het ook voor de stad echt een beter plan moet zijn dan het alternatief. Met betrekking tot stedenbouw hebben we daarbij de volgende uitgangspunten (op hoofdlijnen) mee gegeven:

- Het oplossen van het parkeren uit het zicht in plaats van volledig op maaiveld
- Een goede aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte
- Een alzijdig karakter van het gebouw
- Het toepassen van kwalitatief hoogwaardig groen
- Een inpandige oplossing voor het fietsparkeren op eigen terrein.

Hier zijn diverse ontwerp sessies over geweest, ook in aanwezigheid van 10.2.e. En 2 formele supervisie besprekingen. Dat heeft geleid tot het nu voorliggend plan.

De hoofdpunten uit het ontwerp zijn:

- ‘Villa in het groen’
- Een transparante en hoogwaardige architectuur
- Een halfverdiepte parkeergarage
- Op het dak van de parkeergarage een publiekstoegankelijke sportvoorziening (vooralsnog betreft dit een basketbalveld), bereikbaar vanuit de voetgangerszone tussen Freshfields en het AICS kavel, omringd door groen.
- Een inpandige oplossing van het fietsparkeren.
- Een uitbreiding van het huidige gebouw (14.160 m2 bvo) met 5.000 m2 bvo. Dit krijgt vorm door met name aan de achterzijde (zijde fietspad Strawinskylaan) de bestaande contour op te rekken en door de huidige dakopbouw uit te breiden.
- Een bijzondere en uitnodigende gevel op de kop van het gebouw aan de Parnassusweg met publieksfunctie en terras (vooralsnog horeca).
- Alzijdige oriëntatie (entrees aan alle vier de zijden van het gebouw).
- Het ‘openen’ van het souterrain onder andere door op 2 plekken het maaiveld te verlagen en daar een ‘garden floor’ te realiseren.
- Hoogwaardig groen op, in en naast het gebouw.
- Toepassing van het nieuwe concept ‘re-define’ waarmee ze inzetten op een kantoorgebouw dat toekomstbestendig is (met betrekking tot flexibele indeling van ruimtes, buitenruimtes, luchtinstallatietechniek).



Afbeelding hoofdentree Prins Irenestraat



Afbeelding zijde Strawinskypad



Afbeelding halfverdiepte parkeergarage

Supervisie Zuidas heeft zich positief uit gesproken over het voorliggende plan maar nog geen formeel akkoord gegeven. Ze benadrukken het hoge ambitieniveau van dit project en de bijzondere architectuur, zijn enthousiast over de wijze waarop het parkeren halfverdiept wordt opgelost, een sportvoorziening voor de buurt wordt gerealiseerd en een gebaar op de kop van het gebouw wordt gerealiseerd. Ze geven nog enkele ontwerp opgaves mee die deels zien op een nadere uitwerking van maar ook nog een serieuze ontwerpopgave met betrekking tot het concept bevat, namelijk *'Advies om voor de volgende bespreking het overkoepelende verhaal uit te werken achter het verlaagde maaiveld, de overgang naar de openbare ruimte (met een muur, talud of trap) en het totale groenconcept, mede in relatie tot het groenconcept voor het gebied Strawinsky, bekijk bij het openbare pocketpark of een wisselwerking met parkeerdek mogelijk is*.' De resultaten van deze studie worden op dinsdag 10 november 11.00 uur in het supervisieoverleg besproken. Voorwaarde voor ondertekening van de afsprakenbrief is dat op dit punt supervisie akkoord kan gaan met het plan en daarmee op hoofdlijnen haar vertrouwen uitspreekt over het voorliggende plan.

Afsprakenbrief

In de bijlage is de concept afsprakenbrief d.d. 5 november 2020 opgenomen. Deze versie wordt op 10 november voorafgaand dan wel gelijktijdig aan het directieoverleg met G&S besproken. De definitieve versie van de afsprakenbrief zal naar alle waarschijnlijkheid op 17

november aan de directie Zuidas voor akkoord worden voorgelegd zodat deze op 18 november voor akkoord aan de aandeelhouders van Nuveen kan worden voorgelegd. Ten behoeve van die strakke planning ligt de brief in concept aan directieoverleg Zuidas voor. Hieronder volgt een aantal belangrijke aandachtspunten. Het verzoek aan de directie Zuidas is om aan te geven of zij zich kunnen vinden in de afspraken die met betrekking tot deze punten in de afsprakenbrief zijn opgenomen.

Grondprijzen. Op 30 oktober zijn de indicatieve grondprijzen afgegeven voor de extra meters: 10.1.c | 10.2.g met m2 bvo kantoor, inclusief depreciatiefactor van 10.1.c | 10.2.g komt dat uit op € 10.1.c | 10.2.g per m2 bvo. Op totaal niveau betreft de meerwaarde 10.1.c | 10.2.g In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met een grondopbrengst voor dit kavel. 10.2.g | 11 [redacted] Dat overleg is het uur voor het directieoverleg. De uitkomsten zullen mondeling worden meegegeven in het directieoverleg.

Extra meters. Er worden circa 5.000 m2 bvo toegevoegd aan het gebouw. Naar mening projectteam wenselijk omdat:
Het huidige kavel biedt nog relatief veel fysieke ruimte voor bebouwingsuitbreiding. Gezien de uitstekende locatie, is het zeer wenselijk de kavel optimaal te benutten. Het huidige stedenbouwkundige kader, het Uitvoeringsbesluit Strawinsky (januari 2017), biedt daar ruimte toe. In totaal is een maximaal totaal volume van 23.000 m2 mogelijk. Met de voorliggende 5.000 m2 bvo uitbreiding wordt het totaal 19.500 m2 bvo. In dat Uitvoeringsbesluit Strawinsky is uitgegaan van transformatie tot 50% wonen en 50% kantoor. Zoals op 4 mei tijdens de staf reeds gemeld wordt geen invulling gegeven aan de ambitie van de stad om een gemengde woonstraat te creëren. De markt blijkt die ambitie niet over te nemen. Bovendien voorzien we dat de buurt over het algemeen als prettig zal ervaren dat het maximaal toegestane aantal m2 uit het Uitvoeringsbesluit Strawinsky niet wordt gerealiseerd en dat ook de maximale bouwhoogte uit het Uitvoeringsbesluit niet wordt behaald. En de 5.000 m2 bvo brengen een zeer wenselijke grondopbrengst van 10.1.c | 10.2.g [redacted] met zich mee. Staf Zuidas is op maandag 9 november 2020 om akkoord op de extra meters gevraagd. Het resultaat van die bespreking is bij het schrijven van deze notitie nog niet bekend.

Erfpachtgrens. Verruiming van de erfpachtkavel is noodzakelijk om voorliggend plan te realiseren. In de huidige situatie huurt Nuveen rondom het erfpachtkavel een strook van de gemeente Amsterdam. Aanleiding tot die verhuring is het gebruik door de school die meer onbebouwde ruimte nodig had voor schoolplein en parkeren. De huurovereenkomst zal worden opgezegd. Een deel van de verhuurde grond zal vervolgens in erfpacht worden uitgegeven. Dit betreft met name een deel van de strook tussen AICS en Freshfields. Maandag volgt middels een nazending een tekening van de toekomstige erfpachtgrens in vergelijking met de huidige erfpachtgrens en huurgrens. Voorwaarde voor de verruiming is dat het niet tot een conflict leidt met de aanwezig kabels en leidingen en dat er voldoende maat over blijft voor een goede openbare ruimte.

Horeca. In het plan is een publieke voorziening (horeca) van circa 400 m2 bvo opgenomen op de kop van het pand aan de Parnassusweg. Het is mede de wens van G&S om dit hier te realiseren, zij zien de meerwaarde en de potentie van deze plek voor horeca met een daarbij behorende terras. Zij zijn echter niet bereid om dit als voorwaarde op te nemen in de afsprakenbrief, want zien mede vanwege de impact van de huidige corona crisis op horeca een risico voor de uitvoering van het gehele plan als dit als voorwaarde wordt opgenomen. Dat risico zien ook wij en met die reden is een zinsnede opgenomen die benoemd dat mocht de ruimte niet verhuurbaar te blijken zijn bijvoorbeeld als gevolg van de coronacrisis partijen in overleg treden over een alternatief programma waarbij als uitgangspunt geldt dat

levendigheid van de plint gewaarborgd blijft. De reactie van G&S zal ook tijdens het overleg met G&S voorafgaand aan het directieoverleg volgen en mondeling worden ingebracht tijdens het directieoverleg.

Stedenbouwkundige uitgangspunten. Het opstellen van een volledige bouwenvelop is binnen de beschikbare tijd niet mogelijk. We hebben gekozen voor het formuleren van de stedenbouwkundige uitgangspunten in combinatie met een aantal belangrijke tekeningen (grens, volume en bouwhoogte en uitgangspunten tekening). Op totaal niveau dekt dit de lading maar ziet het er niet zo “gelikt” uit als een bouwenvelop. In de bijlage het eerste concept maar deze versie is nog in bewerking. De derde bijlage bij de ruimtelijke uitgangspunten geeft een beeld op tekening van de stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn geformuleerd.

10.1.c | 10.2.g [redacted]

Juridisch planologisch. Het voorliggende plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Gelet op de omvang van de afwijking volstaat naar alle verwachtingen een kruimelregeling.

Uitvoering. Deels parallel aan de werkzaamheden aan de AICS kavel wordt er ook gewerkt aan het Strawinskyhuis. Daarnaast zal volgende op de vastgoedontwikkeling op beide kavels ook gewerkt worden aan de herinrichting van de Irenestraat. Dat heeft een grote impact op de Irenebuurt. Met aannemers en opdrachtgevers van beide ontwikkeling zullen daarom specifieke afsprakengemaakt worden aanvullend op het BLVC kader over de bouwlogistiek. Die gesprekken zijn gaande. Hierover zullen we een opmerking opnemen in de afsprakenbrief (nog niet in de huidige versie).

Planning en gebruik door school. In de afsprakenbrief is een indicatieve planning opgenomen. Uitgangspunt daarin is Indiening omgevingsvergunning einde van dit jaar, start bouw Q1 2022 en oplevering Q4 2023 (in de brief in de bijlage staat 2024, dat wordt aangepast).

Belangrijk punt van aandacht daarbij is de relatie met de lege oplevering door de school. Het huurcontract met Esprit loopt af op 1 januari 2022. Esprit heeft afgelopen juni aan Nuveen laten weten het gebouw niet tijdig leeg te kunnen opleveren en om huurverlenging van een half jaar gevraagd. Nuveen stond hier in eerste instantie niet positief tegenover. Inmiddels hebben ze aangegeven open te staan voor verlenging 10.1.c | 10.2.g [redacted] Ons voorstel is

vooralsnog (nu nog niet in de brief opgenomen) om toe te voegen aan de indicatieve planning dat het moment van start bouw afhankelijk is van het moment van lege oplevering van het gebouw door de huidige gebruiker. We laten dit toetsen jurist Zuidas en zullen dit vervolgens met G&S bespreken.

Vervolg
Zoals uit bovenstaande uiteenzetting te lezen is, is de afsprakenbrief (en bijlagen) nog in bewerking en op verschillende onderdelen is het gesprek met G&S nog niet afgerond. De planning is dan ook bijzonder ambitieus. We werken echter mee aan die ambitieuze planning omdat het alternatief [redacted] ook klaarligt als terugval optie en we het nu voorliggende plan op diverse vlakken beter en krachtiger vinden en beduidend meer meerwaarde creëert voor de stad. Vooralsnog lijkt de planning haalbaar en dus absoluut het streven waardig.

Stukken

Meegezonden stukken

- Concept afsprakenbrief d.d. 5 november 2020
- Concept stedenbouwkundige uitgangspunten incl. bijlage d.d. 5 november 2020
- Nazending: tekening voorgestelde toekomstige erfpachtgrens.

Verdere procedurestappen met data

Definitieve afsprakenbrief zal voor akkoord aan directie Zuidas worden voorgelegd op 16 november 2020.

Omgevingsmanagement / relevante thema- en/of programmamanagers / planologen/ communicatie / publiciteit

De omgeving zal begin 2021 over het plan voor de AICS kavel en de impact van de uitvoering ervan worden geïnformeerd. Afgelopen zomer is reeds in een nieuwsbericht op Zuidas.nl geplaatst over de voorgenomen plannen op hoofdlijnen.

Wijze van voorbereiding

Afstemming

- Jurist Zuidas heeft mee gelezen met de voorliggende concept afsprakenbrief d.d. 5 november 2020

Productinformatie

Proceskosten

n.v.t.

Grondexploitatie
Risico
Kwaliteit

Beslissing

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

10.2.e

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: FW: afsprakenbrief AISC kavel
Datum: maandag 9 november 2020 8:49:59
Bijlagen: 2020.11.05 concept afsprakenbrief inzake AISC-kavel comments G&S Houthoff.docx

Vandaag graag nog even de reactie bespreken. Ik kijk of er nog een half uurtje is.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
- Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Van: 10.2.e
Verzonden: zaterdag 7 november 2020 14:17
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: RE: afsprakenbrief AISC kavel

Dag 10.2.e

Bedankt voor de afsprakenbrief, in bijlage onze commentaren ter bespreking dinsdag 10:00.

@ 10.2.e Zou je 10.2.e (in cc) ook willen uitnodigen voor overleg? Alvast dank.

Met vriendelijke groet, kind regards,

10.2.e

G&S Vastgoed

(+31) (0)20 673 37 79 | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

Zie voor vervolg nr. 9

Nr. 13
Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
Cc: 10.2.e 10.2.e
Onderwerp: RE: afsprakenbrief AICS kavel
Datum: donderdag 12 november 2020 11:33:29
Bijlagen: 2020.11.11 concept afsprakenbrief AISC-kavel mopm 10.2.e .DOCX
Integriteitsclausule afsprakenbrief_erfpachtaanbieding 2020.docx

---

Allen,
Hierbij mijn aanpassingen en opmerkingen. Tevens heb ik de integriteitsclausule bijgevoegd.
Groet, 10.2.e
10.2.e
Senior Jurist
Grond en Ontwikkeling / Zuidas
Gemeente Amsterdam
M 10.2.e
10.2.e l, Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam WTC, Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam
Werkdagen: ma, di, wo (Weesperplein) en do (WTC)
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:amsterdam.nl/proclaimer

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 11 november 2020 9:41
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: Re: afsprakenbrief AICS kavel

Hoi 10.2.e
Als ik alle informatie vandaag krijg kan ik dit op z'n vroegst vanavond verwerken, dan is ie gereed voor nog een laatste juridische check door 10.2.e (hopelijk kan ze dat donderdagochtend doen).
Dus samengevat vanavond laat de definitieve versie zonder juridische check,
Morgenochtend de versie die door 10.2.e gecontroleerd is.
Gr
10.2.e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

> Op 11 nov. 2020 om 09:25 heeft 10.2.e
> < 10.2.e > het volgende geschreven:
>
> Ik probeer voor 10 uur te reageren. 10.2.e leest parallel ook mee. 10.2.e stuurt me appjes hoe laat hij de brief kan ontvangen vandaag. Hoe laat is haalbaar 10.2.e en 10.2.e
> Met vriendelijke groet,
>
> 10.2.e
> Zuidas
>
> **Gemeente Amsterdam**
>
> T 10.2.e
> 10.2.e
> twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 november 2020 14:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: afsprakenbrief AICS kavel

Hallo allemaal,
Hierbij tot zover de bijgewerkte versie. Er staat nog een aantal punten open, zie opmerkingen in brief
@[redacted] wil jij kijken naar de paragraaf omgevingsvergunning en naar de aantallen parkeerplaatsen/ parkeernormen (zowel fiets als auto) en deze aanpassen indien noodzakelijk
@[redacted] wil jij aanvullend op de algemene screening kijken naar de paragraaf BLVC kader en deze verder aanvullen waar nodig, verder ook de opmerking van de vertraging van de school opnemen
[redacted] @ alle op en aanmerkingen zijn van harte welkom
Gezien de krappe planning graag z.s.m reactie. Ik kan alleen vanavond en morgenavond nog werken aan deze brief, als deze brief donderdag klaar moet zijn, moeten we snel schakelen
@[redacted] jij krijgt donderdag de laatste versie, graag deze dan ook nog een keertje checken
Gr
[redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Projectleider Grond & Ontwikkeling
Zuidas
Gemeente Amsterdam
T 020 - 575 2111
M [redacted]
[redacted]
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Nr. 14

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Onderwerp: RE: Ruimtelijke Uitgangspunten
Datum: donderdag 12 november 2020 13:36:18
Bijlagen: 20201104 concept afsprakenbrief AICS-kavel[redacted].DOCX

Ha 10.2.e
Ik heb hem niet meer helemaal gelezen maar een paar puntjes vielen me toch op, zie bijlage.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas nl

Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 12 november 2020 13:29
Aan: 10.2.e
Onderwerp: RE: Ruimtelijke Uitgangspunten

Hallo allemaal,

Hierbij de huidige versie afsprakenbrief, deze is juridisch gecheckt.
Deze is nu voor 99% af, het volgende is nog nodig:

- Het definitieve programma obv van VO moet ik nog toetsen

- Het VO + de presentaties supervisie in 1 pdf tbv de bijlage
- Het verslag van de supervisieoverleg voor de bijlage
- de definitieve bijlage "Bouwenvelop" = de ruimtelijke uitgangspunten +bijbehorende bijlages (in een pdf)
- de beoogde perceeluitbreiding als aparte pdf tbv de bijlage

Gr
10.2.e

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 12 november 2020 13:03
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Ruimtelijke Uitgangspunten

Hoi Allen,

Bij deze de aangepaste versie van de ruimtelijke uitgangspunten inclusief bijlagen.
De versie moet nog wel schoongemaakt worden voordat die verstuurd kan worden.

Groet


Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Onderwerp: RE: Plattegronden en bvo"s
Datum: donderdag 12 november 2020 15:48:47
Bijlagen: 2020.11.12 - Floor plans measurement report GFA.pdf
2020.11.12 - Measurement report GFA.pdf

Beste allen,

Zie bijgevoegd de meetstaat met tekeningen.

Met vriendelijke groet, kind regards,

10.2.e
10.2.e

G&S Vastgoed

(+31) (0)20 673 37 79 | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

---

From: 10.2.e
Sent: 12 November 2020 13:34
To: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Subject: RE: Plattegronden en bvo's

Hoi 10.2.e

Hoe ver ben je met de VO-tekeningen +overzichtje bvo programma?
Dit ten behoeve van de afronding van de afsprakenbrief?

Ik hoor graag van je

Gr
10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 12 november 2020 8:56
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: RE: Plattegronden en bvo's

Zeker, dat regelen we vandaag.

Met vriendelijke groet, kind regards,

10.2.e
10.2.e

G&S Vastgoed

(+31) (0)20 673 37 79 | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

---

From: 10.2.e
Sent: 12 November 2020 08:54
To: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Subject: Plattegronden en bvo's

Dag 10.2.e en 10.2.e

Vriendelijk bedankt voor het toesturen van jullie presentatiemateriaal, afkomstig uit supervisie. Het geeft een mooi overzicht van het traject dat wij met z'n allen hebben doorlopen. Om het beeld compleet te maken en de meters uit de afsprakenbrief ook goed te kunnen onderbouwen hebben wij behoefte aan een extra set tekeningen. In deze extra set zouden wij graag een overzicht willen zien van de verschillende vloeren (plattegrond) met bijbehorende bvo's.

Lukt het jullie om ons te voorzien in een nieuw set zoals hierboven beschreven?

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit emai bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

Nr. 16
Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e 10.2.e ; 10.2.e
Cc: 10.2.e
Onderwerp: RE: afsprakenbrief AICS kavel
Datum: vrijdag 13 november 2020 07:45:28

Hoi,
Ik onderschrijf de conclusies van 10.2.e Er is ruimte in het gebouw en de druk op de OR is in Zuidas (zeer) groot.
De oplossing zit in maatwerk. Het aantal onder te brengen fpp is terug te brengen waarbij aan een aantal knoppen gedraaid kan worden : dubbelgebruik, maatgevend moment en modal split (aandeel fietsers. Hiervoor is nadere afstemming nodig met een verkeersdeskundige.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Senior Stedenbouwkundig Ontwerper
Ruimte en Duurzaamheid
Gemeente Amsterdam
T. 10.2.e
10.2.e
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl
Werkdagen: ma,wo:westflank - di,do:zuidflank

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 12 november 2020 22:34
Aan: 10.2.e der
CC: 10.2.e
Onderwerp: RE: afsprakenbrief AICS kavel

Ha,
Het beleid biedt zeker maatwerk bij transformatieprojecten / herontwikkeling.
Er zijn twee voorwaarden: 1) geen ruimte voor fietsparkeren (daar voldoet het niet aan) en 2) fietsparkeerdruk op openbare ruimte is klein (dat is ook niet het geval, maar dat moeten we wel kunnen onderbouwen).
Ik zie meer maatwerkmogelijkheden in dubbelgebruik. Het beleid is daar niet helder over, dus echt maatwerk. Daarvoor is m.i. een goed verhaal nodig.
Gr. 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 12 november 2020 20:15
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: Re: afsprakenbrief AICS kavel

Ik ga er nu naar kijken

Verstuurd vanaf mijn iPhone

> Op 12 nov. 2020 om 19:45 heeft 10.2.e
> < 10.2.e > het volgende geschreven:
>
> Wat vinden jullie?
>
> Met vriendelijke groet,
>
> 10.2.e
> Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** 10.2.e
> **Datum:** 12 november 2020 om 19:00:52 CET
> **Aan:** 10.2.e
> **Kopie:** 10.2.e
>
> **Onderwerp: Antw: afsprakenbrief AICS kavel**
>
> Dag 10.2.e
> We hebben het beleid erop nageslagen en de ruimte en onderbouweing voor voorgestelde afwijking voor fietsparkeren is er.
>
> Kind regards, groeten, 10.2.e
> Verstuurd vanaf mijn iPhone
> <image0.jpeg>
>
> Op 12 nov. 2020 om 18:30 heeft 10.2.e
> < 10.2.e > het volgende geschreven:
>
> Beste 10.2.e
> Het tweede punt wil ik wel voorleggen aan Nuveen. Met betrekking tot het fietsparkeren: dit zet de business case zodanig onder druk dat wij geen horeca kunnen realiseren als dit de consequentie daarvan is. Graag werken we aan een oplossing in dubbelgebruik.
> Ik verneem graag of dit akkoord is.
>
> Kind regards, groeten, 10.2.e
> Verstuurd vanaf mijn iPhone
>
> Op 12 nov. 2020 om 17:34 heeft 10.2.e
> < 10.2.e > het volgende geschreven:
>
> Dag 10.2.e

Ik heb snel jullie opmerkingen op de brief bekeken. [redacted] zal er ook nog naar kijken. Met 2 aanpassingen ga ik niet akkoord:

- Jullie aanpassing ten aanzien van fietsparkeren. Het is jullie verantwoordelijkheid om ook te voorzien in fietsparkeren voor de horeca functie, dubbelgebruik volstaat niet.
- Jullie opmerking over een afsluitbare toegang tot de sportvoorziening. In de brief is de opening geboden om mocht er sprake zijn van structurele overslast met elkaar in overleg te treden en te zoeken naar een oplossing. Het afsluiten van is niet de enige oplossing. Dat nu opnemen in de brief is daarom voorbarig en heeft niet ons akkoord.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Zuidas
Gemeente Amsterdam
T [redacted]
[redacted]
twitter.com/zuidasamsterdam
World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 november 2020 17:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: afsprakenbrief AICS kavel

Beste [redacted]

In bijlage onze opmerkingen op de laatst verstrekte versie, met ook daarin voor helderheid jouw wijzigingen t.o.v. de versie daarvoor. Graag in volgende versie markeren welke wijzigingen zijn gedaan, voor snelle en secure verwerking aan onze zijde.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet, kind regards,

[redacted]
(+31) (0)20 673 37 79 | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

-----Original Message-----
From: [redacted]
Sent: 12 November 2020 13:48
To: [redacted]
Subject: afsprakenbrief AICS kavel

Hallo allemaal,
Hierbij de huidige versie afsprakenbrief, deze is juridisch gecheckt en nu dus voor 99% af.
Het volgende is nog nodig om hem volledig te maken
- Het definitieve programma obv van VO moet ik nog toetsen
- Het VO + de presentaties supervisie in 1 pdf tbv de bijlage
- Het verslag van de supervisieoverleg voor de bijlage
- de definitieve bijlage Bouwenvelop = de ruimtelijke uitgangspunten +bijbehorende bijlages (in een pdf)
- de beoogde perceeluitbreiding als aparte pdf tbv de bijlage
Met vriendelijke groet,

10.2.e
Projectleider Grond & Ontwikkeling
Zuidas
Gemeente Amsterdam
T 020 - 575 2111
M 10.2.e
10.2.e
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Zuidas, bouwt aan de toekomst

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: https://euro2.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.amsterdam.nl%2Fproclaimer&data=04%7C01%7Cj.blauw%40gensvastgoed.nl%7Ca5acof3a1cbd4934aed908d887093323%7Coef544fb3d5c4c60932e735bcef00405%7C0%7C0%7C637407820882387428%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C1000&sdata=wq3p594L2QnHN6Ti2BPQxJY1u%2FHFwfFak15UwwyyiWM%3D&reserved=.

DISCLAIMER:
De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.
The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g; onevenredige bevoordeling of benadeling.
Artikel 11: persoonlijke beleidsopvattingen voor intern beraad

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Onderwerp: RE: Definitieve Afsprakenbrief inclusief bijlagen AICS kavel
Datum: vrijdag 13 november 2020 14:38:00

Hoi 10.2.e

10.2.g | 11

Op grond van het beleid is dubbelgebruik toegestaan, mits goed onderbouwd door initiatiefnemer en mits geënt op het piekmoment (moment dat meeste fietsen aanwezig zijn).

Ik begrijp dat de gele tekst moet worden vervangen door onderstaande tekst [redacted] stelt dat voor)

In hoeverre een deel van de fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de horeca middels dubbelgebruik kan worden opgelost zal nader met elkaar worden besproken in integrale samenhang met de haalbaarheid van de horeca. Het aantal fietsparkeerplaatsen wordt bij uitwerking van het definitieve plan bepaald.

Integrale samenhang en haalbaarheid horeca lijkt me dus niet relevant. Scooter laat hij ook weg, lijkt me niet terecht.

Ik stel voor
Het totaal aantal fietsparkeerplaatsen wordt bij uitwerking van het definitieve plan bepaald. Hierbij kan rekening worden gehouden met de overlap in het gebruik van parkeerplaatsen voor verschillende functies (dubbelgebruik). Voor scooterparkeren wordt een passende oplossing bedacht op basis van de geldende richtlijnen.

Nu staat er niet in dat initiatiefnemer moet onderbouwen dat dubbelgebruik geoorloofd is. Daar moet G&S zich wel bewust van zijn.

Kan jij zo verder?

Gr. [redacted]

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 13 november 2020 13:11
Aan: 10.2.e
Onderwerp: FW: Definitieve Afsprakenbrief inclusief bijlagen AICS kavel

Ha [redacted] kan jij even met me mee kijken met de opmerking van G&S op het onderdeel fietsparkeren?

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 13 november 2020 12:48
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e >
Onderwerp: RE: Definitieve Afsprakenbrief inclusief bijlagen AICS kavel

Hi 10.2.e

10.2.g | 11

- voor het fietsparkeren gaan we het gesprek aan na afsprakenbrief in samenhang met de haalbaarhbeid van de horeca, dit is namelijk verbonden.

- we nemen op dat we streven naar EPC 0,15 of BENG. Dit geeft ons de ruimte om goede oplossingen te maken.

Ik hoor graag of we er met dit voorstel gaan komen.

Met vriendelijke groet, kind regards,

10.2.e

G&S Vastgoed

(+31) (0)20 673 37 79 | www gensvastgoed nl | LinkedIn | disclaimer

From: [redacted]
Sent: 13 November 2020 10:19
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: Definitieve Afsprakenbrief inclusief bijlagen AICS kavel

Beste [redacted] en [redacted]

Bijgevoegd ontvangen jullie de definitieve afsprakenbrief met alle definitieve bijlagen. Dit ten behoeve van bespreking aanstaande maandag bij directie Nuveen, aanstaande dinsdag met de directie Zuidas en woensdag met de aandeelhouders van Nuveen. Aanstaande dinsdag zal ik jullie laten weten of de directie Zuidas akkoord is met de Afsprakenbrief en de bijbehorende bijlagen. 'Bijlage 1A - 3 presentaties Supervisie Villa Strawinsky.pdf' is te groot om per email te sturen. Daarom bijgevoegd ook een wetransferlink waarmee het volledige zip.bestand met brief en alle bijlagen te downloaden is.

https //wetransfer.com/downloads/4445f7bd6306799599f691ab2927f82020201113091055/f3a61734cd6f8c32691470551c95be4d20201113091112/b9cd8d

Ik zal zo apart nog het document ruimtelijke uitgangspunten met wijzigingen bijhouden sturen zodat jullie de laatste wijzigingen naar aanleiding van jullie reactie kunnen zien.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T [redacted]
[redacted]
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www amsterdam.nl/proclaimer.

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Onderwerp: RE: Definitieve Afsprakenbrief inclusief bijlagen AICS kavel
Datum: vrijdag 13 november 2020 14:40:52

Dag 10.2.e
Klopt De hele epc wordt vervangen door de Beng-systematiek, dus inderdaad, d e geldt dan niet meer Helaas is het hu d ge kader onder Beng een achteruitgang ten opzichte van de hu d ge u tgangspunten op epc
Wat dus nog wel geldt, is natuurlijk onze hogere ambit e, maar d e is dus ook vertaald naar Beng Dat is de Amsterdamse Beng – vooralsnog dus alleen voor woningen
Groet, 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 13 november 2020 13:54
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Re: Definitieve Afsprakenbrief inclusief bijlagen AICS kavel
En is het dan zo dat per 1 januari de roc van 0,15 n et meer van toepassing is?

Met vr endelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
tw tter com/zu dasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Op 13 nov 2020 om 13 31 heeft 10.2.e het volgende geschreven

Ha 10.2.e
Je doelt op de opmerking "Met als streven energ eneutraal te zijn (EPC<0,15) of te voldoen aan BENG " ?
Prima streven, waarbij over gens Beng gewoon geldt na 1-1-2021, dat is geen keuze, maar landelijk bepaald Dat is dus geen 'streven', maar moet gewoon
De aangescherpte Beng vanu t Amsterdam is alleen van toepassing op woningen, dus daar heeft dit geen betrekking op
Groet, 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 13 november 2020 13:12
Aan: 10.2.e l>
Onderwerp: FW: Definitieve Afsprakenbrief inclusief bijlagen AICS kavel
Ha 10.2.e kan jij even mee kijken met de opmerking d e zij het document bijlage 3 toevoegen op het onderdeel van de EPC?
Met vr endelijke groet,

10.2.e
Zu das

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verd eping
zu das nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Zie voor vervolg nr. 17

Nr. 19

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Onderwerp: Definitieve Afsprakenbrief inclusief bijlagen AICS kavel
Datum: vrijdag 13 november 2020 16:50:39
Bijlagen: Bijlage 7 - Integriteitsclausule.pdf
20201113 afsprakenbrief AICS-kavel.pdf
Bijlage 1B - VO Plattegronden en meetstaat.pdf
Bijlage 2 - Supervisie advies.pdf
Bijlage 3 - Ruimtelijke Uitgangspunten.pdf
Bijlage 4 - Beoogde perceeluitbreiding.pdf
Bijlage 5 - Indicatieve grondprijsberekening.pdf
Bijlage 6 - BLVC kader Zuidas.pdf

Beste 10.2.e en 10.2.e
Bijgevoegd ontvangen jullie de definitieve afsprakenbr ef inclus ef defin t eve bijlagen met daarin verwerkt de drie overeengekomen aanpassingen ten aanzien van EPC, fietsparkeren en afwijkingen op bouwhoogte D t ten behoeve van bespreking aanstaande maandag bij directie Nuveen, aanstaande dinsdag met de directie Zuidas en woensdag met de aandeelhouders van Nuveen Aanstaande dinsdag zal ik jull e laten weten of de directie Zu das akkoord is met de Afsprakenbr ef en de bijbehorende bijlagen Ik hoor graag hoe de bespreking maandag verlopen is zodat ik dat nog kan meenemen richting direct e Zu das
'Bijlage 1A - 3 presentaties Supervisie Villa Strawinsky pdf' is te groot om per email te sturen Daarom bijgevoegd ook een wetransferlink waarmee het volled ge zip bestand met brief en alle bijlagen te downloaden is
https //wetransfer.com/downloads/f3c9044a30000aa3c4fdd18247a5b7862020111315464O/402ceabef2bfc6471ad4e32872c8ea652020111315465 5/eb4ee4
Ik zal jullie apart de afsprakenbr ef en ruimtelijke uitgangspunten met wijz gingen bijhouden sturen
Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zu das

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verd eping
zuidas nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

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

Nr. 19.1

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c; bedrijfs- en fabricagegegevens;
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g; onevenredige bevoordeling of benadeling.

Cityhold Prinses Coöperatief U.A.
T.a.v. 10.2.e
Prins Bernardplein 200
1097 JB AMSTERDAM

Datum 13 november 2020
Ons kenmerk 20201104 pd/FV
Behandeld door 10.2.e
Verzonden aan 10.2.e
Onderwerp Afsprakenbrief inzake de herontwikkeling van de AICS kavel

Bijlagen
1. Voorlopig ontwerp inclusief de presentaties voor het supervisie overleg
2. Supervisie advies
3. Bouwenvelop
4. tekening beoogde perceeluitbreiding
5. indicatieve grondprijsberekening
6. BLVC-kader.
7. Integriteitsclausule

Inleiding

Cityhold Prinses Coöperatief U.A. (hierna: CHOP) is erfpachter van de zogenaamde AICS kavel (gelegen aan de Prinses Irenestraat 59-61) en heeft ontwikkelaar G&S Vastgoed (hierna: G&S) ingeschakeld om namens hen het huidige gebouw uit te breiden en te renoveren. De afgelopen periode heeft er intensief overleg plaatsgevonden tussen G&S (namens CHOP) en de gemeente Amsterdam (hierna: Gemeente) over de beoogde ontwikkeling. CHOP en de Gemeente wensen door middel van deze brief (hierna: Afsprakenbrief) afspraken vast te leggen over de stedenbouwkundige uitgangspunten, het programma, de financiën, de bestemmingsplanprocedures, de planning en het proces met als doel de herontwikkeling van de AICS kavel. De Afsprakenbrief zal vervolgens worden uitgewerkt in een erfpachtaanbieding. Waar in deze brief G&S wordt genoemd, wordt steeds bedoeld G&S handelend namens CHOP.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

G&S heeft reeds een Voorlopig ontwerp (VO) (zie bijlage) opgesteld waarin vermelde renovatie en uitbreiding is opgenomen. Het VO is door G&S op 10 november 2020 aan de supervisor Zuidas voorgelegd waarna positief advies van de supervisor Zuidas is verkregen onder voorwaarde van een aantal ontwerpopgaven voor het vervolgontwerpproces (zie supervisie advies d.d. 10 november 2020 in de bijlage). In overleg met de Gemeente zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten ten behoeve van de bebouwingswijziging zoals rooilijnen, kavelgrens, bouwhoogte, etc. vastgelegd in het document 'ruimtelijke uitgangspunten AICS kavel d.d. 10 november 2020 (hierna Bouwenvelop, zie bijlage). G&S zal binnen de kaders van de Bouwenvelop

een DO en aanvraag omgevingsvergunning opstellen binnen de termijnen zoals opgenomen in de hierna genoemde indicatieve mijlpalenplanning. Het DO zal binnen een termijn van vier weken na indiening privaatrechtelijk getoetst worden door de supervisor Zuidas en de projectgroep Strawinsky.

Programma
Het beoogde nieuwe programma conform VO bevat circa 19.632 m2 bvo. Ten opzichte van het huidige programma betreft dit een uitbreiding van circa 5.470 m2 bvo.

Onderstaande tabel geeft inzicht in het huidige programma en het programma van de beoogde ontwikkeling conform het VO.

functie	**Huidige situatie (m2 bvo)**	**Beoogde ontwikkeling (m2 bvo)**
Kantoor	14.162	18.824 (14.162+ 4.662)
Voorzieningen (horeca)	nvt	450
Inpandig fiets parkeren	nvt	358
Totaal gebouwd programma	14.162	19.632 (14.162 + 5.470)
Autoparkeren	61 pp (op maaiveld)	80 pp (half verdiept)

De beoogde uitbreiding omvat een kantoorprogramma van minimaal 4.600 m2 bvo en maximaal 4.800 m2 bvo, een horecaprogramma van minimaal 350 m2 bvo en maximum aan 450 m2 bvo en ruimte voor inpandige fietsenstallingen conform het geldende fietsparkeerbeleid van de gemeente Amsterdam met minimaal 377 fietsparkeerplaatsen voor kantoor aangevuld met 63 fietsparkeerplaatsen voor horeca. Het aantal fietsparkeerplaatsen wordt bij uitwerking van het definitieve plan bepaald aan de hand van het geldende fietsparkeerbeleid. Hierbij kan rekening worden gehouden met de overlap in het gebruik van parkeerplaatsen voor verschillende functies (dubbelgebruik). Voor scooters wordt een passende oplossing bedacht op basis van de geldende richtlijnen.

Ten aanzien van het auto parkeren geldt dat het huidige parkeerbeleid van toepassing is. Dit betekent op basis van het voorliggend programma 1 parkeerplaats per 250 m2 bvo kantoor programma en 1 parkeerplaats per 100 m2 bvo voorzieningen. Uitgangspunt is dat het parkeren volledig half verdiept opgelost wordt. Conform huidig VO betekent dit 80 half verdiepte parkeerplaatsen.

Indien als gevolg van de coronamaatregelen of een gegrond bezwaar tegen de omgevingsvergunning het horecaprogramma niet verhuurbaar blijkt te zijn treden partijen in overleg over een alternatief programma waar bij voor elke functie als uitgangspunt geldt dat de levendigheid van de plint gewaarborgd blijft.

Aanvullend op het bovenstaand programma wordt op het parkeerdek een sportfaciliteit gerealiseerd Hierbij geldt als uitgangspunt dat deze openbaar toegankelijk is. Indien blijkt dat er sprake is van structurele overlast als gevolg van deze sportfaciliteit, treden partijen in overleg en worden aanvullende afspraken gemaakt.

Erfpachtrecht en huur omliggend terrein
Het huidige complex is gerealiseerd op erfpachtgrond met CHOP als huidige erfpachter. Dit erfpachtrecht, zoals dat is gevestigd op het perceel -in eigendom toebehorend aan de Gemeente kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 1937 dient als gevolg van de beoogde renovatie en uitbreiding te worden aangepast en wel in die zin, dat de bebouwingsomvang en bestemmingen en de omvang van het erfpachtrecht worden gewijzigd. Op het erfpachtrecht zijn de Algemene Bepalingen 1966 van toepassing. Het huidig erfpachtrecht heeft een tijdvak tot en met 31 mei 2072 en de canon is tot einde van dit tijdvak afgekocht. De canonverhoging voor de uitbreiding dient eveneens afgekocht te worden tot het einde van het vorengenoemde tijdvak.

Op dit moment huurt CHOP omliggend terrein van de Gemeente (huurcontract HA8235). Wanneer het erfpachtrecht gewijzigd is ten behoeve van de beoogde uitbreiding zal de huurovereenkomst voor het gehele betreffende terrein worden beëindigd. De erfpachter dient de grond, niet benodigd voor de perceeluitbreiding, uiterlijk 3 maanden na oplevering van de bestemmings- en bebouwingswijziging geschikt te maken voor verdere inrichting. Dit betekent dat de grond vrij van verharding, geëgaliseerd en naar behoren ontruimd dient te worden aan de Gemeente. De Gemeente zal zorgdragen voor de definitieve inrichting als openbare ruimte van deze gronden.

De beoogde perceeluitbreiding (zie bijgaande tekening) wordt in de huidige staat in erfpacht uitgegeven. De definitieve coördinaten van de perceeluitbreiding dienen nog te worden bepaald. Uitgangspunt hierbij is dat de perceeluitbreiding voor de Gemeente geen meerwerk en meerkosten op het gebied van kabels en leidingen met zich meebrengt. Alle kosten ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken binnen de huidige en toekomstige erfpachtgrenzen zijn voor rekening van de erfpachter.

Financiën
Zoals hiervoor vermeld betreft de bestemmings- en bebouwingswijziging een uitbreiding van de bebouwingsomvang van het erfpachtrecht van minimaal 5.300 m2 bvo en maximaal 5.650 m2 bvo. Voor deze bestemmings- en bebouwingswijziging en uitbreiding is door de Gemeente per bestemming een erfpachtgrondwaarde bepaald, welke hieronder weergegeven is.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Incl. depreciatie	per
Kantoor	10.1.c | 10.2.g	10.1.c | 10.2.g	M2 bvo
Horeca	10.1.c | 10.2.g,-	10.1.c | 10.2.g	M2 bvo
Parkeren maaiveld	10.1.c | 10.2.g	10.1.c | 10.2.	parkeerplaats
Parkeren half verdiept	10.1.c | 10.2.g	10.1.c | 10.2.g	parkeerplaats
Fiets parkeren	Min. Grondwaarde per pp/25	10.1.c | 10.2.g	M2 bvo

* Deze wordt afgeleid op basis van de dan geldende minimale grondwaarde per parkeerplaats gedeeld door 25 (m2)

Opgemerkt dient te worden dat bij een transformatie enkel over de beoogde uitbreiding een depreciatiefactor (van 0,9) toegepast wordt. Deze grondprijzen zijn exclusief BTW en gebaseerd op prijspeil oktober 2020. De grondprijzen worden maandelijks geïndexeerd met de CPI alle

huishoudens 2015=100, voor het eerst per 1 oktober 2021. De indexering zal plaatsvinden tot aan de overeenkomstig de Afsprakenbrief/erfpachtaanbieding te bepalen ingangsdatum erfpachtwijziging, met dien verstande dat er geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.

Om gebruik te kunnen maken van bovenstaande grondprijzen dient CHOP uiterlijk 4 weken nadat de erfpachtaanbieding is verstrekt deze te accepteren. De erfpachtaanbieding wordt opgesteld en verstuurd nadat de omgevingsvergunning is verleend. Indien de acceptatie van de erfpachtaanbieding niet binnen de gestelde termijn heeft plaatsgevonden vervallen alle rechten en plichten voortvloeiend uit de Afsprakenbrief. Indien de omgevingsvergunning niet tijdig onherroepelijk is, maar wel tijdig en volledig door CHOP is ingediend en maximale inspanning door CHOP is gepleegd om in bezwaarperiode voortvarend te handelen , treden partijen in overleg om de acceptatietermijn te verlengen.

Het aantal m2 bvo wordt bepaald aan de hand van de meest recente versie van de NEN 2580 waarbij de tekeningen van de aanvraag tot een omgevingsvergunning als onderlegger worden gebruikt voor het vaststellen van een voorlopige nieuwe erfpachtgrondwaarde. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de geldende algemene bepalingen (AB 1966) en het resterend tijdvak (31 mei 2072). Op basis van de afgegeven grondprijzen kan een voorlopige grondprijsberekening opgesteld worden om de afkoopsom te bepalen, welke ter indicatie (waar geen rechten aan ontleend kunnen worden) in de bijlage is weergegeven. Op basis van de definitieve bvo's respectievelijk aantal parkeerplaatsen in de aanvraag omgevingsvergunning en het moment van ingangsdatum erfpachtwijziging wordt de daadwerkelijke afkoopsom bepaald. Na realisatie en oplevering van de uitbreiding zal CHOP binnen uiterlijk 6 maanden in overleg met de Gemeente een meting op basis van de meest recente versie van de NEN 2580 laten uitvoeren door een gecertificeerd bedrijf om het definitieve metrage bvo te laten vaststellen. Op basis van deze meting zal indien het aantal m2 bvo meer bedraagt dan waarvan bij de erfpachtaanbieding vanuit is gegaan de verhoogde definitieve grondwaarde en de daaruit af te leiden afkoopsom van de uitbreiding worden vastgesteld en dienen te worden opgenomen in een notariële akte.

Partijen streven naar een uitgifte en betaling voor de beoogde bebouwingswijziging middels aktepassering [redacted]
Partijen kunnen gezamenlijk besluiten deze periode te verlengen. Mocht CHOP onverhoopt besluiten niet tot realisatie van de bebouwingswijziging over te gaan, zal CHOP per aangetekende brief haar recht op het realiseren van de bebouwingswijziging opzeggen. Indien CHOP haar recht van de bebouwingswijziging opzegt of als bovengenoemde aktepassering niet voor 1-2-2022 (dan wel voor afloop van een verlengde periode) heeft plaatsgevonden, vervallen alle afspraken uit de Afsprakenbrief. Partijen hebben alsdan niets meer van elkaar te vorderen.

Kosten
Iedere partij draagt in het kader van de uitvoering van hetgeen in de Afsprakenbrief is vermeld de eigen kosten.

Publiekrechtelijke procedures: omgevingsvergunning

CHOP is aanvrager bij de te doorlopen juridisch planologische procedure om de bebouwingswijziging en programmawijziging en -toename binnen de hierna genoemde indicatieve planning mogelijk te maken. De wijzigingen zien op het toevoegen van bebouwing buiten bouwvlak inclusief verdiept maaiveld, het vergroten van dan wel wijzigen van de bouwhoogte, het uitbreiden van het kantorenprogramma, het bouwen van een half verdiepte parkeergarage en het toevoegen van een voorzieningenprogramma. Gelet op de omvang van de wijziging ligt het in de lijn der verwachting dat de wijzigingen kunnen worden gerealiseerd met toepassing van de kruimelregeling zoals die voortvloeit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht. De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken een eigen verantwoordelijkheid welke zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Afsprakenbrief valt. Met inachtneming van het hiervoor gestelde zal de Gemeente zich inspannen om voor zover dat in de onderhavige situatie van toepassing is, de procedure met betrekking tot de verkrijging door G&S/CHOP van de benodigde juridisch planologische toestemming zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van G&S/CHOP die is veroorzaakt doordat een overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Afsprakenbrief van belang zijn. Conform de geldende regelgeving is CHOP leges verschuldigd.

BLVC-kader en werkterrein
De primaire insteek van CHOP is om de bebouwingswijziging te laten uitvoeren binnen de bouwperiode van 21 maanden. Om hinder van bouwwerkzaamheden in de Zuidas te beperken zullen randvoorwaarden worden gesteld aan de bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeer en communicatie (BLVC) bij de uitvoering van de werkzaamheden, die nodig zijn om de bebouwingswijziging te realiseren. Deze randvoorwaarden zijn vastgelegd in een BLVC-kader (zie bijlage).

CHOP (of een te selecteren aannemer namens CHOP) stelt een BLVC-plan op dat voldoet aan het op dat moment geldende BLVC-kader en legt dat ter goedkeuring aan de Gemeente voor. G&S/CHOP draagt zorg voor het (doen) nakomen van het goedgekeurde BLVC-plan door zijn (onder)aannemer(s).

Enkele belangrijke eisen en aandachtspunten zijn hierbij:

- Bij het bepalen van de organisatie van de bouwlogistiek (zowel in route, frequentie en tijdstippen) dient rekening te worden gehouden met het beperken van overlast voor de Irenebuurt en afgestemd te worden op bouwlogistiek van omliggende bouwprojecten (bijvoorbeeld geen rijbewegingen van bouwprojecten tegen elkaar in). Alle kosten die voortvloeien uit bouwlogistieke aanpassingen zijn voor rekening van CHOP.
- Tijdens de uitvoering dienen voldoende voorzorgsmaatregelen getroffen te worden om het risico op schade aan aanwezige kabels en leidingen te voorkomen. Ten aanzien van graafwerkzaamheden nabij kabels en leidingen dient vooraf afstemming plaats te vinden met de eigenaren.

- Indien voor de realisatie van deze bebouwingswijziging gebruik dient te worden gemaakt van werkterreinen buiten de erfpachtgrenzen en buiten het gehuurde omliggende terrein dan dient hiervoor een huurovereenkomst afgesloten te worden.
- Bij het aanbrengen (en eventueel verwijderen) van funderingsconstructies en damwanden wordt gebruik gemaakt van geluids- en trillingsarme technieken. Dat betekent dat traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en/of vibropalen) niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen zoals gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen.
- Bouwwerkzaamheden mogen niet in het weekend uitgevoerd worden tenzij aangetoond kan worden dat er geen overlast ontstaat voor de omgeving.
- De betreffende aannemer welke door CHOP gecontracteerd zal worden voor de realisatie van de uitbreiding dient te zijn aangesloten bij Bewuste Bouwers of een vergelijkbare certificering te voeren.

Ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen om volgens het BLVC-plan te werken is een borgsom ter hoogte van 10.1.c | 10.2.g verschuldigd aan de Gemeente, te voldoen binnen vier weken na acceptatie van de erfpachtaanbieding. Bij niet nakoming van deze verplichting is zonder nadere ingebrekestelling een onmiddellijk opeisbare boete van 10.1.c | 10.2.g per overtreding en per dag (zolang de overtreding voortduurt) aan de gemeente verschuldigd. De gemeente zal in geval van constatering van niet nakoming als hiervoor bedoeld een proces-verbaal opstellen en aan CHOP verstrekken. De verschuldigde boete zal worden ingehouden op de gestorte borgsom voor zover deze toereikend is. De (resterende) borgsom zal door Gemeente worden geretourneerd zodra CHOP aan al haar verplichtingen uit de Afsprakenbrief/erfpachtovereenkomst heeft voldaan danwel binnen uiterlijk 6 maanden nadat de bebouwingswijziging is opgeleverd.

Planning
Partijen zijn de volgende indicatieve mijlpalenplanning overeengekomen:

- Q4 2020: DO gereed en indienen voor privaatrechtelijke toetsing
- Q4 2020: indienen omgevingsvergunning
- Q2 2021: concept aanbieding wijziging erfpachtrecht verstrekken door gemeente
- Q2 2021: aanbieding wijziging erfpachtrecht
- Q3 2021: acceptatie erfpachtaanbieding
- Q4 2021: passeren notariële akte & betalen afkoopsom
- Q1 2022: Start bouw bebouwingswijziging uitgaande van lege oplevering door huidige gebruiker per 31/12/2021
- Q4 2023: Oplevering bebouwingswijziging
- Uiterlijk 6 maanden later: meetrapport

Het daadwerkelijke moment van start bouw is afhankelijk van het moment van lege oplevering van het gebouw door de huidige gebruiker. Indien dit later is dan hierboven vermeld, schuift het moment van passeren notariële akte & betaling afkoopsom op verzoek van CHOP gelijk mee.

Organisatie

Ten behoeve van de uitvoering van de in de Afsprakenbrief gemaakte afspraken maken partijen gebruik van een reeds opgericht Projectteam AISC-kavel , waarin vertegenwoordigers van partijen reeds deelnemen. Het Projectteam staat onder voorzitterschap van een projectmanager van Zuidas.

Overdracht rechten en verplichtingen
Het is CHOP niet toegestaan de rechten en verplichtingen uit de Afsprakenbrief zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente over te dragen.

Integriteit, Wet Bibob en Vastgoedformulier
De Gemeente heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de Gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. Tevens is de Wet Bibob per 1 juli 2013 aangepast, waardoor het mogelijk is in geval van een vastgoedtransactie een integriteit screening aan de hand van de Wet Bibob uit te voeren. De Gemeente heeft met het oog hierop beleid ontwikkeld (Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten, vastgesteld op 27 oktober 2015, nr. 3 B, 2015, 248 en Beleidslijn Bibob en Vastgoedtransacties, vastgesteld op 2 februari 2016). Onderdeel van het beleid is onder andere een zogenaamde integriteitsclausule die wordt opgenomen in overeenkomsten welke de Gemeente aangaat met een partij. Deze integriteitsclausule maakt deel uit van de Afsprakenbrief (zie bijlage) en zal tevens deel uitmaken van de erfpachtovereenkomst.

Toepasselijk recht en geschillen
Op de Afsprakenbrief is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de Afsprakenbrief dan wel van nadere overeenkomsten die daaruit mochten voortvloeien, zullen, voor zover in die overeenkomsten niet anders is voorzien is, worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

Communicatie
Partijen zullen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij geen ruchtbaarheid geven aan het bestaan en de inhoud van de Afsprakenbrief en aan al hetgeen hem ter zake ter kennis is gekomen, tenzij een Partij hiertoe op grond van de wet gehouden is. De Gemeente geeft hiermee toestemming aan G&S/CHOP om de Afsprakenbrief en de inhoud daarvan kenbaar te maken aan financiers en adviseurs alsmede hun groepsvennootschappen als bedoeld in artikel 2:24a BW.

Partijen verplichten zich alle informatie aangaande de andere Partij waarvan zij het vertrouwelijke karakter kennen of redelijkerwijs moeten vermoeden, tegenover derden geheim te houden en hun medewerkers en in te schakelen derden dezelfde geheimhouding op te leggen.

Partijen zullen alle communicatie vooraf afstemmen.

Stichting Hello Zuidas en Green Businessclub
Graag attendeer ik u op het feit dat publieke- en private partijen participeren in de Stichting Hello Zuidas en de Green Business Club. Hello Zuidas heeft als doelstelling om gezamenlijk met alle

partijen in Zuidas de hoge kwaliteitsnormen in het gebied te waarborgen en op deze manier bij te dragen aan de groei en economische ontwikkeling van Amsterdam. De Green Business Club richt zich op concreet resultaat door het initiëren en realiseren van duurzame projecten. Zie voor informatie www.greenbusinessclub.nl/nl/zuidas.Zuidas verwacht ook uw participatie en bijdrage in deze.

Tot slot
Partijen vertrouwen op een constructieve en productieve samenwerking.

Aldus getekend d.d. .... te Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Zuidas

D.W. van Traa

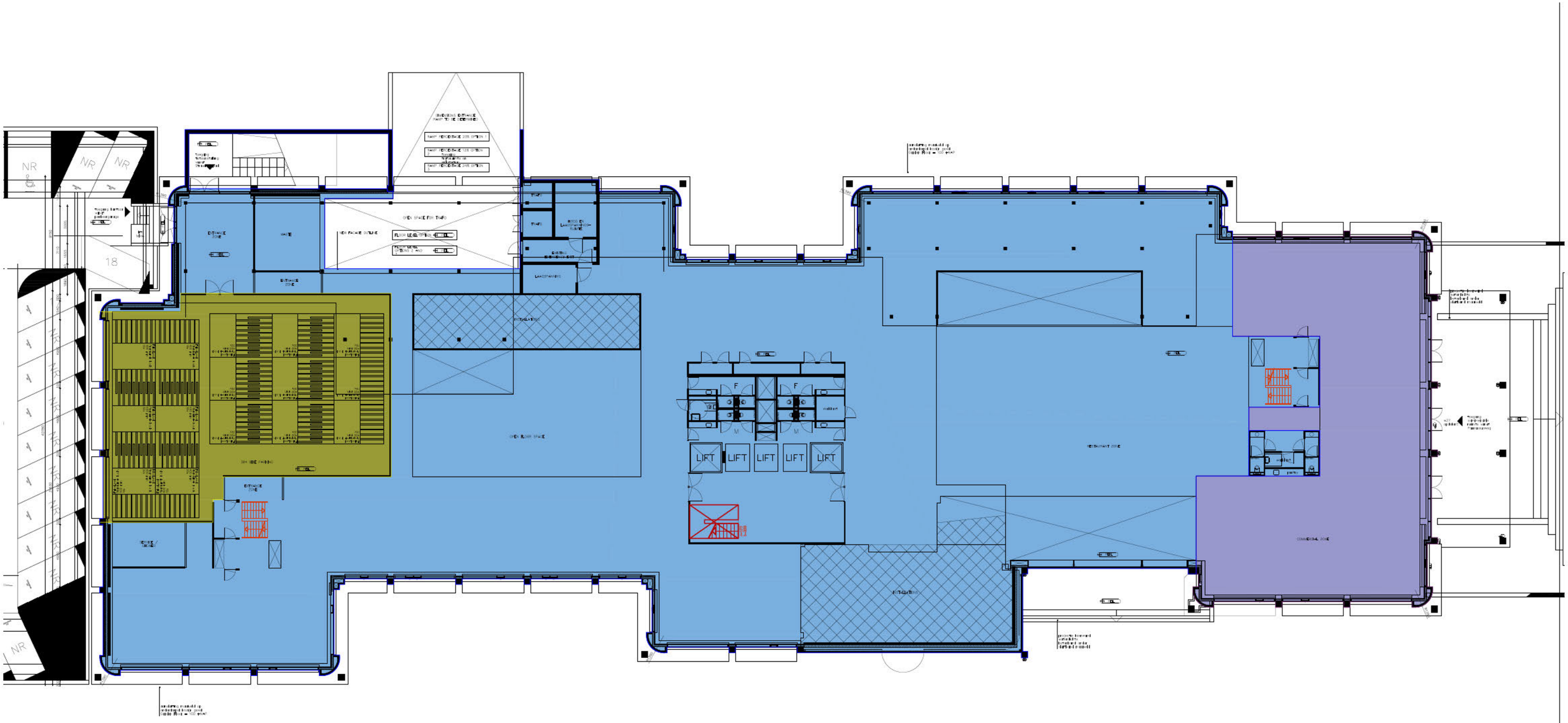
Directeur Zuidas

Cityhold Prinses Coöperatief U.A.

10.2.e

10.2.e

.

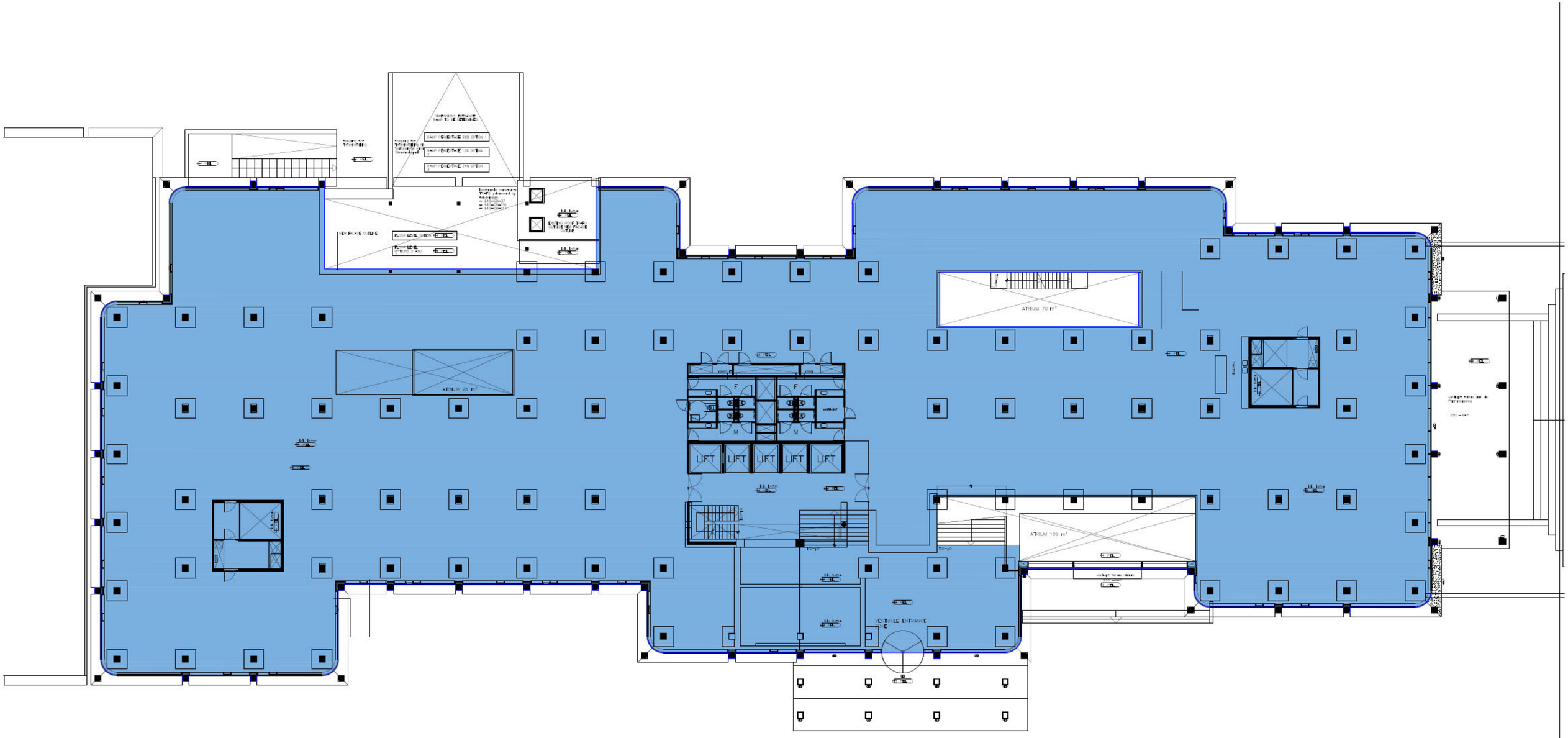


GFA Offices

GFA Commercial

GFA Common Area

Garden Floor

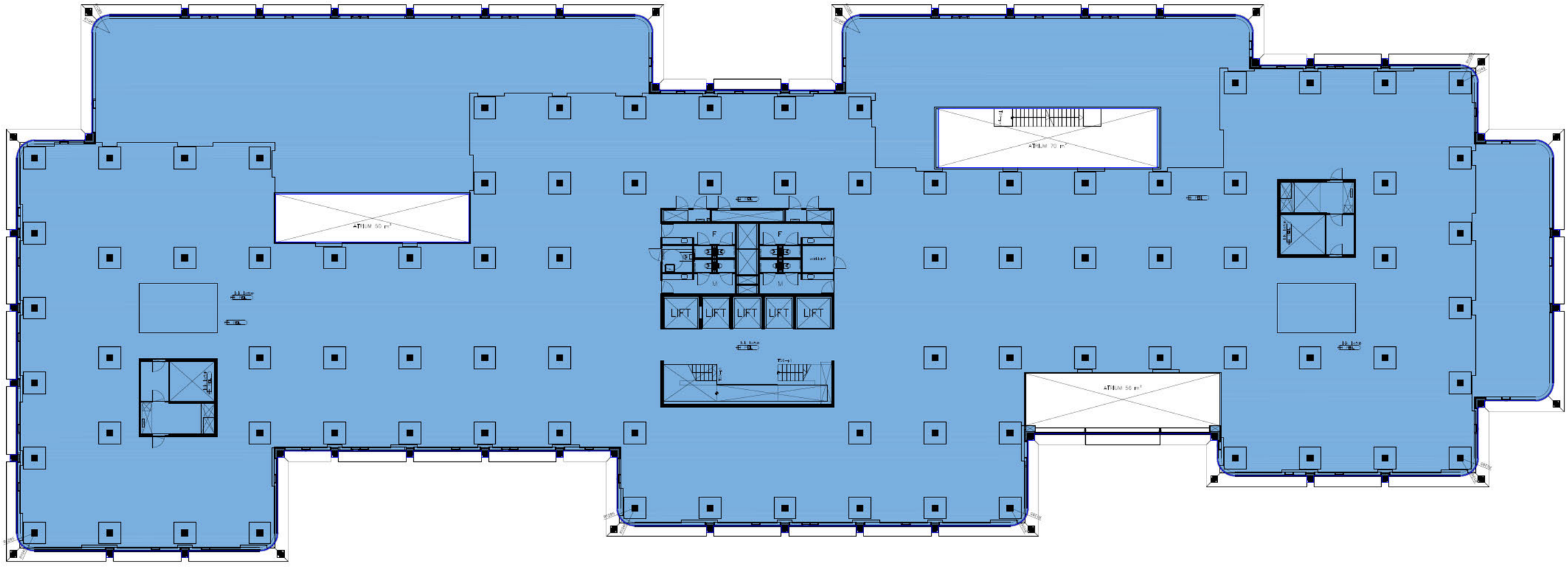


GFA Offices

GFA Commercial

GFA Common Area

Ground floor

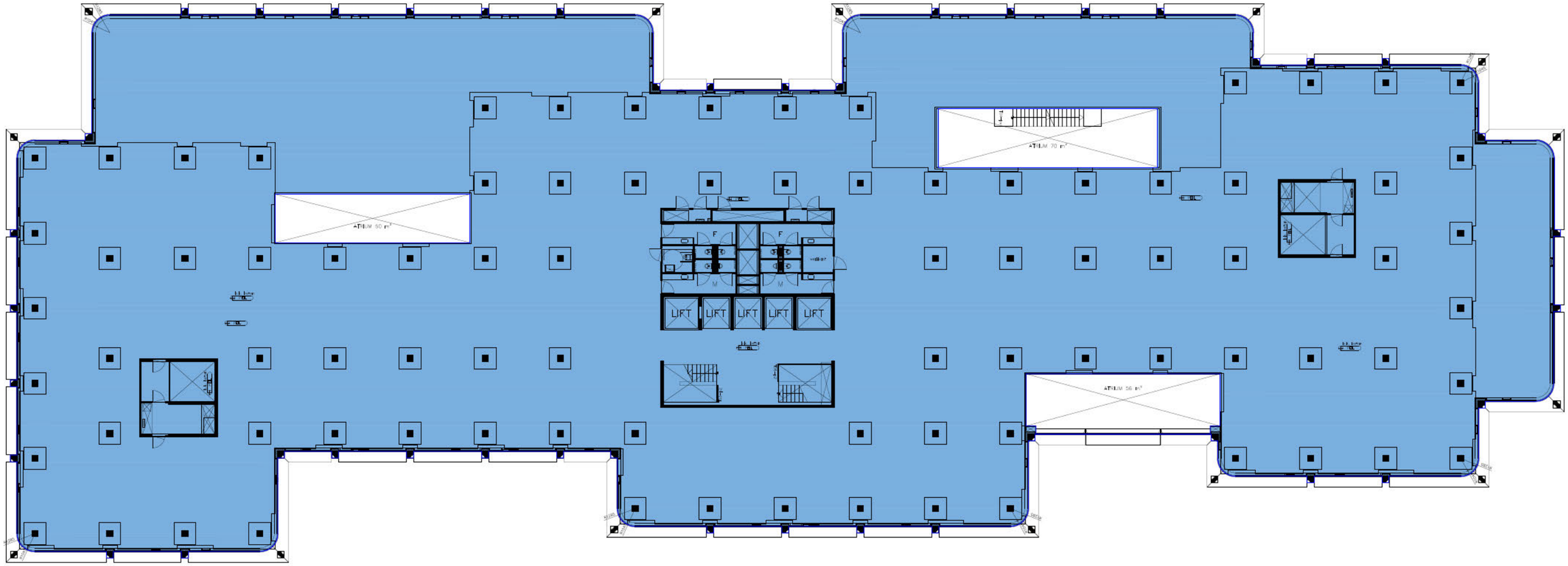


GFA Offices

GFA Commercial

GFA Common Area

Floor 1

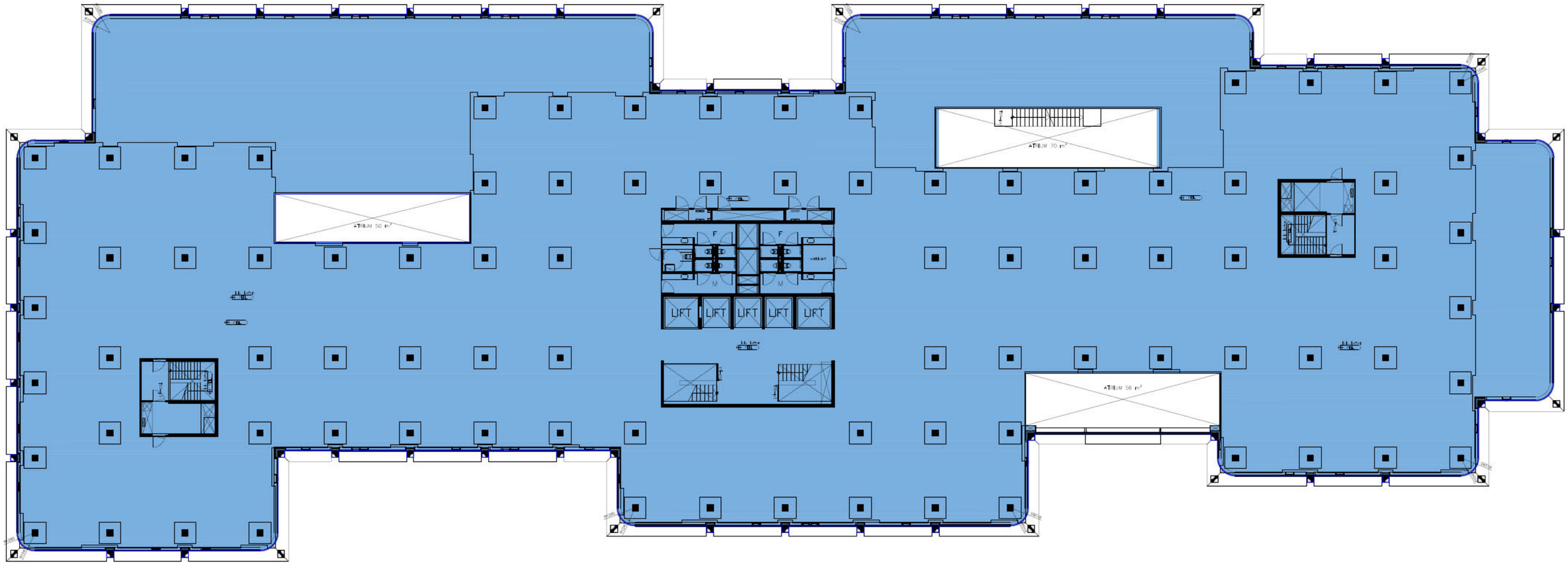


GFA Offices

GFA Commercial

GFA Common Area

Floor 2

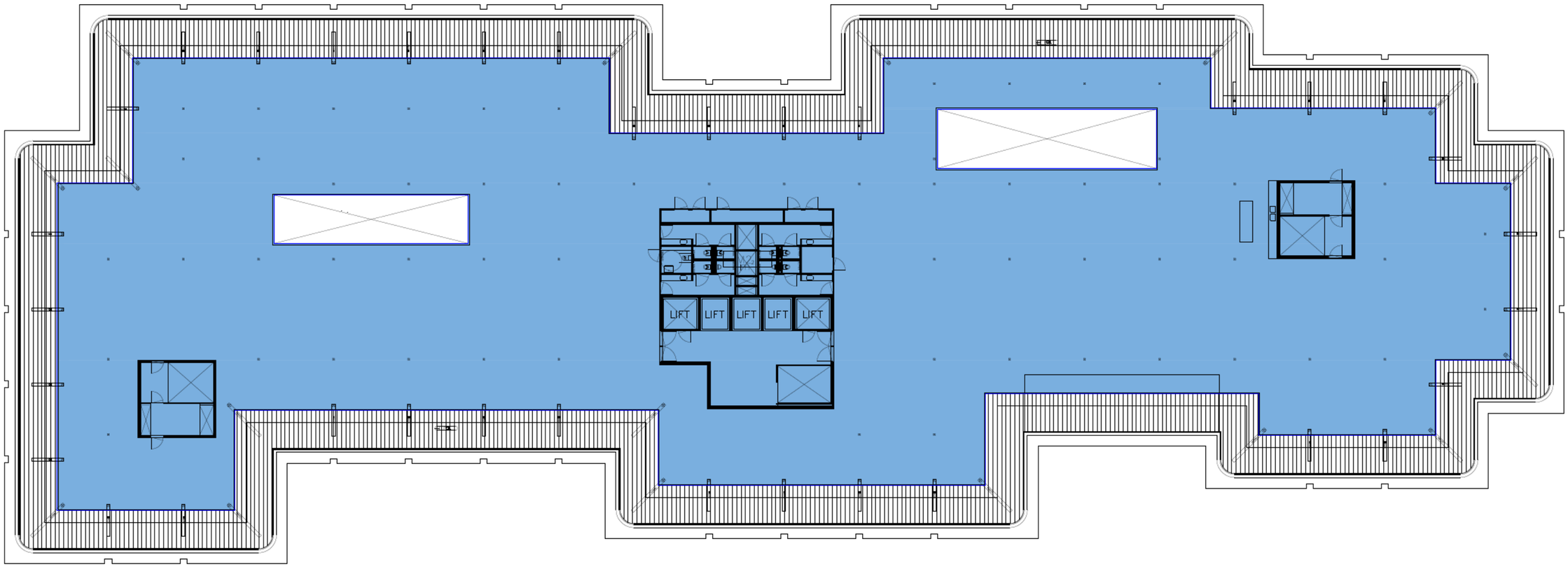


GFA Offices

GFA Commercial

GFA Common Area

Floor 3

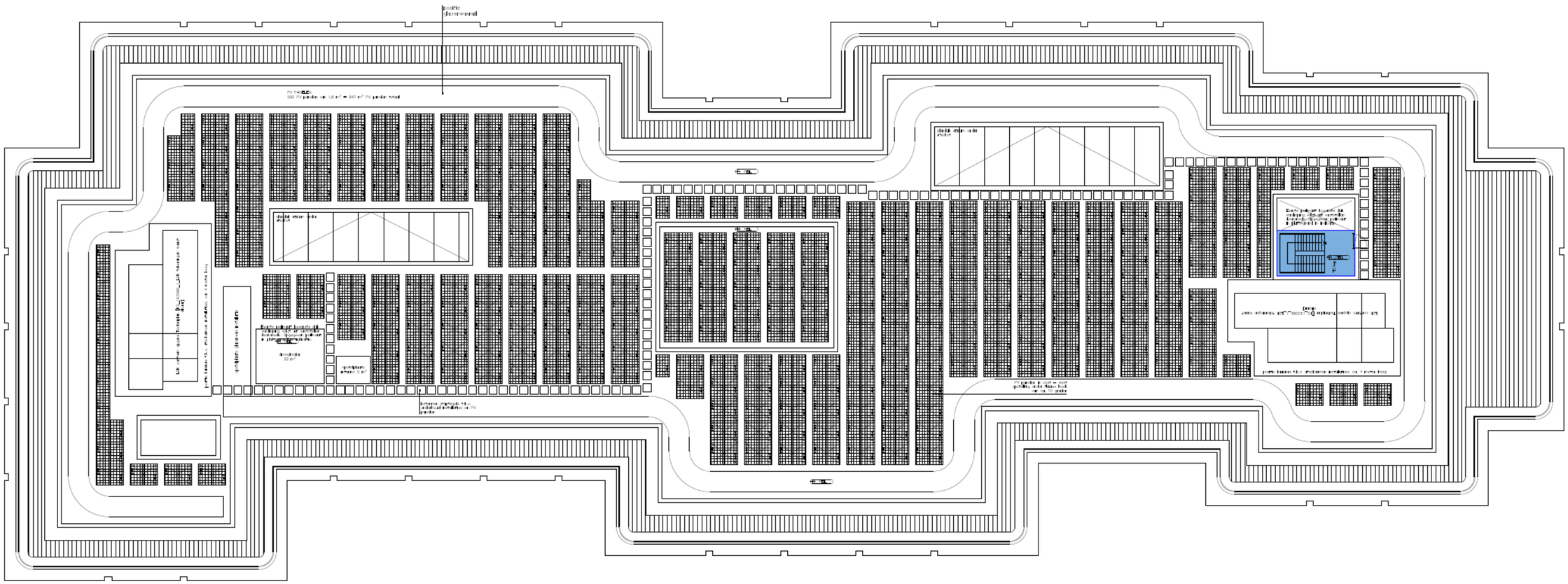


GFA Offices

GFA Commercial

GFA Common Area

Floor 4



GFA Offices

GFA Commercial

GFA Common Area

Rooftop

Measurement report | GFA

Project: PI59
Proj.nr.: 397
Date: 12-11-2020

G&S Vastgoed

Description		Total	Garden floor	Ground floor	First floor	Second floor	Third floor	Fourth floor	Roof	Comment
GROSS FLOOR AREA										
Offices										
Subtotal	*Gross floor area*	*18.824*	*2.592*	*3.229*	*3.476*	*3.476*	*3.476*	*2.556*	*19*	
Commercial		-								
Subtotal	*Gross floor area*	*450*	450	-	-	-	-	-	-	
Bicycle storage		-								
Subtotal	*Gross floor area*	*358*	358	-	-	-	-	-	-	
Total	**Gross floor area**	**19.632**	**3.400**	**3.229**	**3.476**	**3.476**	**3.476**	**2.556**	**19**	

PARKING GARAGE	
Parking spaces	*80*

Gemeente Amsterdam

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Supervisie 10 november 2020
Onderwerp: Strawinsky AICS-kavel

Aanwezig:
Supervisieteam; [redacted]
Ontwerpteam; [redacted]
[redacted]
Projectteam Zuidas; [redacted]

Specifieke punten te bespreken:
- Uitbouw aan de zijde van de Parnassusweg
- Materialisatie
- Landschap

Advies:
- Het Supervisieteam vindt dat de uitbouw aan de Parnassusweg verbeterd, deze ziet er nu overtuigend uit. De openbare ruime onder de uitbouw komt nu goed tot haar recht. De relatie tussen binnen en buiten is op deze plek verbeterd door het inbrengen van de Franse balkons. Mooi hoe de daklijst een doorlopende lijn heeft gekregen. De contrasten in materialisering zijn verstevigd, waardoor het plan als geheel aan kracht heeft gewonnen. Enthousiast over de Franse balkons onder de tafel. Het is een uitgebalanceerd ontwerp geworden dat gelijktijdig stoer en verfijnd is.
- Het Supervisieteam is positief over de stappen die gemaakt zijn in het landschapsontwerp. Goed dat in het landschap het groenplan voor Strawinsky is opgenomen. Advies om een paar grote bomen aan weerzijden van het terras bij de Parnassusweg toe te voegen. Het Supervisieteam vraagt verder nog aandacht voor de inrichting bij het fietspad, ten zuiden van het parkeerdek, met robuust groen.
- Het Supervisieteam vraagt aandacht voor de grondwaterproblematiek. Advies om hier met de mensen van Zuidas naar te kijken.
- Advies om de aansluiting met het pocket park in samenwerking met de ontwerpers van de Zuidas te maken, dit geldt ook voor de verbinding met de sportplek.
- Het Supervisieteam adviseert om de trap naar de sportplek op eigen terrein te houden, buiten de zone van de kabels en leidingen. Het Supervisieteam gaat uit van een openbaar toegankelijke sportplek te alle tijden. Kijk bij het ontwerp van het basketbalveld of een vrije vorm, als contrast met de rechte lijnen uit de omgeving, een optie is.
- Het Supervisieteam adviseert om de hellingbaan naar de fietsenstalling en de trafo verder uit te werken. Zorg dat hierbij de stoep wordt vrijgehouden. De wijze waarop het hoogteverschil hier wordt opgelost is nog niet duidelijk.

- Het Supervisieteam adviseert om de zone aan de zuidzijde van het parkeerdek verder uit te werken, belangrijk dat daar echt robuust groen wordt gerealiseerd.
- Vervolg en sheet 04; Het Supervisieteam geeft een positief advies, maar wil de uitwerking van de gevel bij de DO-fase goed onderbouwd terugzien.

Gemeente Amsterdam

Herontwikkeling Prinses Irenestraat 59-61

Datum 13 november 2020
Onderwerp **Ruimtelijke uitgangspunten herontwikkeling prinses Irenestraat**
Bijlagen Bijlagen Ruimtelijke Uitgangspunten.pdf

Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn geformuleerd op basis van het eerder tijdens supervisie gepresenteerde ontwerp (d.d. 13 oktober, 27 oktober, 10 november 2020). De uitgangspunten bouwen voort op het positief geadviseerde ontwerp van 10 november 2020. Geformuleerde uitgangspunten behoren tot het afsprakenkader uit de afsprakenbrief d.d. 18 november 2020 ten behoeve van de transformatie en uitbreiding van het pand. De onderwerpen die in dit document worden beschreven, worden visueel ondersteund in de bijlagen Ruimtelijke Uitgangspunten.

1. Stedenbouwkundige context en gebouwconcept

Stedenbouwkundige context
De te ontwikkelen kavel bevindt zich aan de noordzijde van deelgebied Strawinsky, Prinses Irenestraat nr. 59-61. Dit deelgebied, in het kerngebied van de Zuidas, wordt gekenmerkt door een hoge bebouwing met grote dichtheid langs de A10. De kavel maakt onderdeel uit van een groene zone en zorgt met middelgrote bouwvolumes voor een goede overgang tussen de grote korrel in het hart van Zuidas en de kleine korrel van de nabijgelegen woonbuurt, de Irenebuurt. Na oplevering van de kavel zal het groene karakter van de Prinses Irenestraat verder worden versterkt door de aanleg van een nieuw straatprofiel. Dit nieuwe profiel onderstreept het groene karakter van dit deel van de Zuidas. De groene (en overige) ambities zijn voor dit deel van Strawinsky vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit Strawinsky (dd. 25 januari 2017).

Gebouwconcept
Het gepresenteerde gebouwconcept sluit aan bij de gemeentelijke ambities; een villa in het groen. Onder het motto van 'best office in town' wordt ingezet op een hoog ambitie- en afwerkingsniveau. Van zowel het gebouw als de landschappelijke inpassing daarvan. Het plan biedt een ruimtelijke meerwaarde voor het deelgebied Strawinsky, door te vergroenen en een relatie aan te gaan met de openbare ruimte, vormt het een waardevolle toevoeging aan het huidige kantorenpalet in de Zuidas. De ontwikkeling voorziet in het behoud van het huidige casco. Het pand wordt voorzien van een nieuwe gevel in combinatie met het toevoegen van extra programma. Het souterrain wordt bruikbaar gemaakt als een 'garden floor' en diverse atria geven het pand meer licht en openheid.

2. Kavel, volume, programma en entrees

(zie bijlage 1, 2 en 3)

Kavel

In de huidige situatie is sprake van het gebruik van een erfpachtperceel en een perceel dat wordt verhuurd door de Gemeente Amsterdam. In bijlage 1 zijn beide percelen inclusief coördinaten gedefinieerd. In het kader van een goede ruimtelijke inpassing van het plan dient het gesprek nader gevoerd te worden over de definitieve demarcatie van het toekomstig erfpachtperceel. Hierbij dient onder andere rekening te worden gehouden met de ligging van kabels en leidingen, maatvoering van groen, verkeersruimte in de openbare ruimte en grondwaterstanden. In bijbehorende afsprakenbrief komen de randvoorwaarde mede aan bod.

Programma en volume

In de planvorming wordt uitgegaan van uitbreiding van het bestaande programma. Het huidig volume omvat circa 14.200 m2 bvo en zal worden uitgebreid met ca. 5.000 m2 bvo. De huidige footprint van het gebouw vormt daarbij de basis. Op sculpturale wijze wordt aan de zuid- en westzijde extra programma gerealiseerd. Boven op het bestaande volume wordt middels een setback van circa 3 meter een extra volume toegevoegd. De bebouwingshoogte komt daarmee op op maximaal 20,75 meter NAP. Daken op de Zuidas worden ingezet voor groene daken en leefruimte, in combinatie met waterberging en energieopwekking. Op daken tot een hoogte van 40 meter moet minimaal 50% van het dakoppervlak een intensieve en hoogwaardige dak begroeiing krijgen. Het dak van deze kavel is vanuit verschillende aanpalende hoogbouw zichtbaar. Daarom dient de kwaliteit en groene uitstraling van het dak door middel van een integraal ontwerp geborgd te worden. Technische voorzieningen op het dak: worden tot een minimum beperkt; mogen maximaal 1,5 meter uitsteken, vormen een integraal onderdeel van het daklandschap, sluiten aan bij de architectonische verschijningsvorm en zijn vanaf het maaiveld aan het zicht onttrokken. Eventuele afwijkingen boven de 1,5 meter (zoals de thans bekende ventilatieinrichtingen en lunchtbehandelingskasten) worden, als onderdeel van een integraal dakontwerp, ter beoordeling voorgelegd aan de supervisor Zuidas.

Openbare sportvoorziening op een groen dek

Ten oosten van het gebouw wordt het parkeerprogramma half-verdiept opgelost met een parkeerbak met daarbovenop een groen dek en een openbare sportvoorziening. Deze openbare sportvoorziening is vanuit de openbare ruimte op een uitnodigende wijze ontsloten met een tweetal trappen. De trappen komen uit op het voetpad in de groene tussenruimte. Ze liggen op eigen terrein en vormen geen belemmering voor aanwezige kabels en leidingen. Het openbare karakter van deze sportvoorziening is erg belangrijk. De sociale veiligheid rondom de sportvoorziening moet worden geborgd en mogelijke overlast worden beperkt. De inpassing van het dek en bijbehorende faciliteiten dienen daardoor op een ruimtelijk kwalitatieve en zorgvuldige wijze plaats te vinden.

Entrees

De hoofdentree van het gebouw is gesitueerd aan de Prinses Irene-zijde van het gebouw en ontsloten door middel van een brug over de zogenoemde 'Groene Gracht' in de openbare ruimte. Aan deze zijde van het gebouw wordt aangesloten op maaiveldniveau waarna het (bestaande) hoogteverschil inpandig wordt opgelost. Aan de westzijde van het pand is een stedelijke publieksfunctie gesitueerd. Deze functie dient bij te dragen aan het stedelijke karakter en de

levendigheid van dit deel van de Parnassusweg. De combinatie van de architectonische vormgeving en de landschappelijke inpassing waarborgen het uitnodigende karakter. De functie is gelegen op het niveau van de gardenfloor van het pand en zal in de buitenruimte gebruik maken van een verdiept terras welke wordt ontsloten door een prominente uitnodigende trappartij. Bij een horecafunctie kan deze ruimte ingericht worden als terrasruimte. Aan de zuidzijde van het pand, langs het Strawinskypad, is een toegang gesitueerd voor werknemers die te voet of per fiets het gebouw betreden. Bij voorkeur heeft deze toegang ook het karakter en uitstraling van een volwaardige entree.

Het gebouw zal in haar toekomstige vormgeving het volgende programma omvatten:

Kantoor:	18.820 m2 bvo
Voorzieningen:	450 m2 bvo

3. Parkeren, ontsluiting en logistiek

(zie bijlage 3)

Ontsluiting

De kavel is per auto te bereiken via de Prinses Irenestraat. Aan de prinses Irenestraat is ook de toegang naar de autoparkeervoorziening gesitueerd. De kavel is per fiets bereikbaar via de prinses Irenestraat, Parnassusweg en het Strawinskypad. De toegang naar de fietsvoorziening is gesitueerd langs het Strawinskypad.

Autoparkeren

Conform 'Nota Parkeernormen Auto, november 2017' is de norm voor autoparken 1:250m2 bvo kantoorprogramma). In het voorliggende plan wordt uitgegaan van het ontwikkelen van 18.820 m2 kantoorprogramma. Hiermee komt het maximale aantal te realiseren parkeerplekken voor dit deel van het programma op 75. Additioneel dient het parkeren gefaciliteerd te worden voor het programmadeel van de publieksfunctie. Daarvoor geldt maatwerk op basis van de nota de normen van ASVV (CROW). Het huidige plan voorziet in 80 parkeerplekken.

Het autoparkeren van beide programmaonderdelen dient op eigen terrein uit het zicht gerealiseerd te worden om een robuust groene en vriendelijke uitstraling te waarborgen. Het autoparkeren wordt door middel van een half verdiepte parkeerbak ingepast. De exacte eisen voor de configuratie van het autoparkeren zijn in NEN 2443 vastgelegd. Deze bak wordt overdekt door een groendek dat een architectonische relatie heeft met het gebouw. Op dit parkeerdek wordt een openbare sportvoorziening aangelegd welke kan worden gebruikt door (buurt)bewoners. Het autoparkeren wordt ontsloten door middel van een enkele, versterkte, toegangsbrug gelegen aan de Prinses Irenestraat. Technische voorzieningen, opstelruimte van minimaal één auto en hellingbaan ten behoeve van het autoparkeren worden op eigen kavel opgelost.

Fietsparkeren

Conform de 'Nota parkeernormen fiets en scooter 2018'. De norm voor fietsparkeren is 2 parkeerplekken per 100m2 kantoorprogramma. In het plan wordt uitgegaan van het ontwikkelen van 18.820 m2 kantoorprogramma. Hiermee komt het minimale aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen op 377. Deze dient te worden aangevuld met de norm welke van toepassing is op de aanvullende publieksfunctie, voor zowel werknemers als bezoekers. Ook hier geldt

maatwerk. Het aantal fietsparkeerplaatsen voor dit onderdeel wordt bij uitwerking van het definitieve plan bepaald aan de hand van het geldende fietsparkeerbeleid. Hierbij kan rekening worden gehouden met de overlap in het gebruik van parkeerplaatsen voor verschillende functies (dubbelgebruik). Voor scooters wordt een passende oplossing bedacht op basis van de geldende richtlijnen.

De fietsparkeerplaatsen dienen volledig inpandig opgelost te worden en gebruiksvriendelijk ingepast te worden *(te denken valt aan wayfinding, toegangsdeuren, hellingsbaan)*. Op deze manier wordt de fietsparkeervoorziening goed weggewerkt en kan de buitenruimte van het pand groen worden ingevuld. De ligging van het pand, aan de belangrijke fietsverbinding 'Strawinskypad' zorgt voor een logische oriëntatie van het fietsparkeerprogramma. De ontsluiting van de fietsparkeergarage dient aan deze zijde en op eigen terrein te worden ingepast.

Laden en lossen
In de openbare ruimte wordt één laad en los voorziening nabij de hoofdentree en parkeergarage van het pand gefaciliteerd (op een nader te bepalen locatie). Laden en lossen op de brug naar de hoofdentree en parkeergarage is derhalve niet toegestaan. De bevoorrading van de publieksfunctie vindt inpandig plaats of via het trottoir aan buitenzijde van Parnassusweg. De Parnassusweg is niet toegankelijk voor voertuigen om te laden en lossen.

Afzalinzameling
Afvalinzameling vindt voor alle functies (kantoren en publieksfunctie) en alle typen afval inpandig plaats. De inpandige locatie moet voldoende groot zijn voor het opstellen van alle benodigde containers en goed toegankelijk zijn voor het ophalen van het afval. Voor bedrijfsafval dienen bedrijven en instellingen zelfstandig een contract af sluiten met marktpartijen. Het streven is om maximale afvalscheiding bij de bron te behalen. In relatie tot de halfverdiepte parkeeroplossing dient rekening gehouden te worden met de doorvoer van (pers/rol)containers. Het limiteren van de doorrijdhoogte zorgt voor een beperking in de keuzevrijheid in de te contracteren marktpartijen voor de afvoer van vuilnis.

Traforuimte
De bestaande traforuimte dient geïntegreerd te worden in het te her ontwikkelen gebouw. De traforuimte dient toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte middels een hellingbaan op eigen terrein.

4. Relatie tussen gebouw en openbare ruimte
(zie bijlage 3)

Concept van de openbare ruimte
Aan de zijde van de Goede Doelen Loterij is in de Prinses Irenestraat een start gemaakt met het nieuwe straatprofiel. Na oplevering van het vastgoed zal dit straatprofiel doorgetrokken worden tot aan het einde van de straat. Het nieuwe profiel zorgt voor meer ruimte voor groen en minder parkeerprogramma in de openbare ruimte. Het concept voor de Prinses Irenestraat, de 'Groene Gracht', is een verdiepte, water vertragende groenstrook van 7 tot 9 meter breed. De verdiepte

ligging zorgt ervoor dat het water dat op maaiveld valt, vertraagd wordt afgevoerd en daardoor de (piek)belasting van het riool vermindert.

De Groene Gracht vormt een afscheiding tussen Zuidas en de Prinses Irenebuurt door middel van een continue en lineaire verbinding van bijna 500 meter lang. Tussen de rijbaan en het doorlopende trottoir worden langsparkeervakken aangelegd en vindt tevens afvalinzameling voor de woningen plaats.

Landschappelijke inpassing
Het ontsluiten van de gardenfloor (souterrain) door middel van een glooiend landschap voegt een nieuw concept toe aan de bebouwingsstrook aan de Prinses Irenestraat. De aansluiting van het gebouw op haar context is daarom een belangrijke (landschappelijke) opgave. Het gebouwconcept van een (verdiepte) villa in het groen, vraagt tevens om een helder concept voor de landschappelijke inpassing. Aan alle zijden van het gebouw dient deze landschappelijk inpassing hoogwaardig te zijn en aan te sluiten bij de bestaande of beoogde context van de openbare ruimte.

Noord
De kavel grenst aan de noordzijde direct aan het doorlopende voetpad (onderdeel van de Groene Gracht) van de Prinses Irenestraat met een minimale maat van 3 meter. Het glooiende landschap aan deze zijde dient aan te sluiten op en verwantschap te tonen met de Groene Gracht onder andere in beplantingstypen of het gebruik van eenzelfde soort natuursteen.

Oost
De oostzijde van de kavel sluit in vormgeving en beplanting aan op het pocketpark tussen het te ontwikkelen kavel en het kantorenpand 'freshfields'. Vanuit deze verbinding is de openbare sportvoorziening op het parkeerdek toegankelijk. Om het openbare karakter te waarborgen en mogelijke overlast (geluid, hangjongeren) te bepreken, is het van belang dat de voorziening op zorgvuldige wijze wordt ingepast (zowel vormgeving als materialisatie). Het groen wordt gerealiseerd op een betonconstructie. Om te borgen dat het groen voldoende maat krijgt, en levensvatbaar blijft, is ter plaatse van plantvakken een minimale gronddekking van 50cm benodigd, waarmee het voldoende groeiplaats biedt aan kleine bomen, grote struiken en planten.

Zuid
Aan de zuidzijde van de kavel is het Strawinskypad gelegen. Het Strawinskypad vormt een belangrijke oost-west fietsverbinding. Het voetpad ter plaatse biedt tevens een ontsluiting naar het station Zuid. Door de toekomstige Brittenpassage van Station Zuid is de verwachting dat voetgangers /ov gebruikers zowel uit zuidoostelijke als uit zuidwestelijke richting het pand zullen aandoen. Dit onderstreept het belang van een (additionele) toegang voor fietsers en voetgangers aan de zuidzijde. Het toevoegen van een toegang en het openen van deze zijde zorgt voor een extra front en vergoot de sociale veiligheid. Bijzonder aandachtspunt is de robuuste landschappelijke inpassing van het parkeerdek in relatie tot de erfgrens en de aanwezigheid van kabels en leidingen. Voorkomen moet worden dat de parkeerbak met auto's dominant in beeld zichtbaar is.

West

De westzijde van de kavel is gelegen aan de Parnassusweg. De kavel grenst aan een druk bewandeld en befietst kruispunt. Een getrapt terras ontsluit de (horeca-) voorzieningen op het niveau van de garden floor. Het terras wordt groen ingekaderd met bomen en onderbegroeiing op de hoekpunten van de kavel. Door middel van architectonische stijlelementen aan deze zijde wordt ervoor gezorgd dat deze voorziening voldoende zichtbaar is en toegankelijk aanvoelt.

5. Water, duurzaamheid
(zie bijlage 3)

Waterberging en -afvoer
De hemelwaterafvoer van het pand dient aangesloten te worden op de Groene Gracht in de Prinses Irenestraat. Tijdens de planvorming dient tevens rekening te worden gehouden met de relatief hoge grondwaterstanden in het gebied. Hierbij moet extra aandacht worden geschonken aan de afwatering van het lagergelegen deel van de kavel. Het water dient op een ordentelijke en goed ingepaste manier te worden afgevoerd waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van een natuurlijke afwatering.

6. Duurzaamheid
(zie bijlage 4)

De gemeente Amsterdam heeft hoge ambities ten aanzien van duurzaam bouwen. Zie hiervoor ook de notitie 'Duurzaam bouwen in Amsterdam', waarin alle eisen en ambities zijn opgenomen ten aanzien van dit thema.

Energieneutraal en Breeam Excellent
Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat het gebouw minimaal beschikt over een BREEAM Excellent certificering (of gelijkwaardig alternatief) voor kantoren. Met als streven energieneutraal te zijn (EPC <0,15) of te voldoen aan BENG . Vanaf 1-1-2021 dient voldaan te worden aan de eisen vanuit BENG (bijna energieneutrale gebouwen).

Duurzame warmte en koude
Voor de warmte- en/of koudevoorziening van dit gebouw moet gekozen worden voor één van de volgende opties:

- Warmte-koudeopslag (WKO); monobron op het eigen perceel of doublet waarbij een op eigen perceel en een enkele in de openbare ruimte. De ruimtelijke reservering voor de situering van een van deze bronnen is reeds gemaakt nabij de grondkerende constructie van de Parnassusweg.
- Een combinatie van wko met stadsverwarming (en evt. stadskoude) voor piek of back-up.
- Gelijkwaardig duurzaam alternatief.

Bij de keuze voor een gelijkwaardig alternatief (3) moet de keuze onderbouwd worden en moet met cijfers worden aangetoond dat de gekozen installaties gelijkwaardig duurzaam zijn als een WKO-installatie.

Gas, biomassa en piekvoorzieningen met elektrische boilers zijn niet toegestaan.

Duurzame mobiliteit
Het is van groot belang om het autogebruik in Zuidas terug te brengen. Goede alternatieven voor de auto, zoals de fiets en het openbaar vervoer, zijn cruciaal om Zuidas nu en in de toekomst bereikbaar, leefbaar en duurzaam te houden. Duurzame mobiliteitsoplossingen moeten daarom onderdeel zijn van deze ontwikkeling. Denk hierbij aan (schone) autodeelconcepten en het stimuleren van fietsgebruik.

De ambitie van Amsterdam is zo veel mogelijk verkeer uitstootvrij (of zo schoon mogelijk) in 2025 en om dit te bereiken wordt elektrisch rijden gestimuleerd. Van alle parkeerplaatsen dient 20% voorzien te zijn van een oplaadpunt voor elektrische auto's. Verder moeten alle parkeerplaatsen voorbereid zijn om een oplaadpunt te kunnen aansluiten (benodigde leidingwerk en capaciteit).

Circulair bouwen
Het slim ontwerpen is belangrijk om gebouwen een lange levensduur te kunnen geven. Een van de aspecten van slim ontwerpen is een modulaire en flexibele aanpak, waardoor gebouwen kunnen worden aangepast aan nieuwe gebruikers en andere toepassingen. Dit vraagt om flexibel indeelbare plattegronden met een optimale geluidsisolatie tussen de verschillende eenheden.

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. Het streven is daarbij een zogenaamde MPG-score (milieu prestatie gebouw) van maximaal 0,8.

Doordat hier sprake is van een herontwikkeling, ziet Amsterdam kansen voor hergebruik van vrijkomende materialen, maar vraagt ook aandacht voor het optimaal recyclen indien hergebruik niet mogelijk is. Denk daarbij aan de betonnen gevel-elementen, kozijnen en interieurs. Het toe te passen hout, dient van een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit voorzien te zijn.

Verontreiniging van het hemelwater door bouwmaterialen moet worden voorkomen door geen gebruik te maken van ongewenste materialen zoals lood, ongecoat zink en verzinkte materialen, teerhoudende dakbedekking, koperen waterleidingen en koperen dakbedekking.

Groen en natuur
De Zuidas kan gezien worden als een verzameling stadsbiotopen; plekken waar mens, plant en dier kunnen samenleven. Iedere plek (plein, dak, straat, gevel, etc.) vormt een stadsbiotoop met specifieke omstandigheden die voorwaarden voor leven herbergen. Voor mensen verschillende vormen van gebruik, voor planten groeiplaatsomstandigheden en voor dieren schuil-, nest en voedselgelegenheid. Die specifieke omstandigheden kunnen gecreëerd worden door groen en water te integreren in elk ontwerp, van openbare ruimte tot bebouwing.

Bij deze ontwikkeling leggen we de nadruk vooral op:
- Groen en Natuurinclusief bouwen is integraal toegepast binnen de ontwerpopgave
- Grote diversiteit in typen groen (bomen, heesters, vaste planten, kruiden, waterplanten, etc.)
- Optimale functionaliteit van groen (klimaatbestendig, beeldkwaliteit, ecologie, leefbaarheid, etc.)

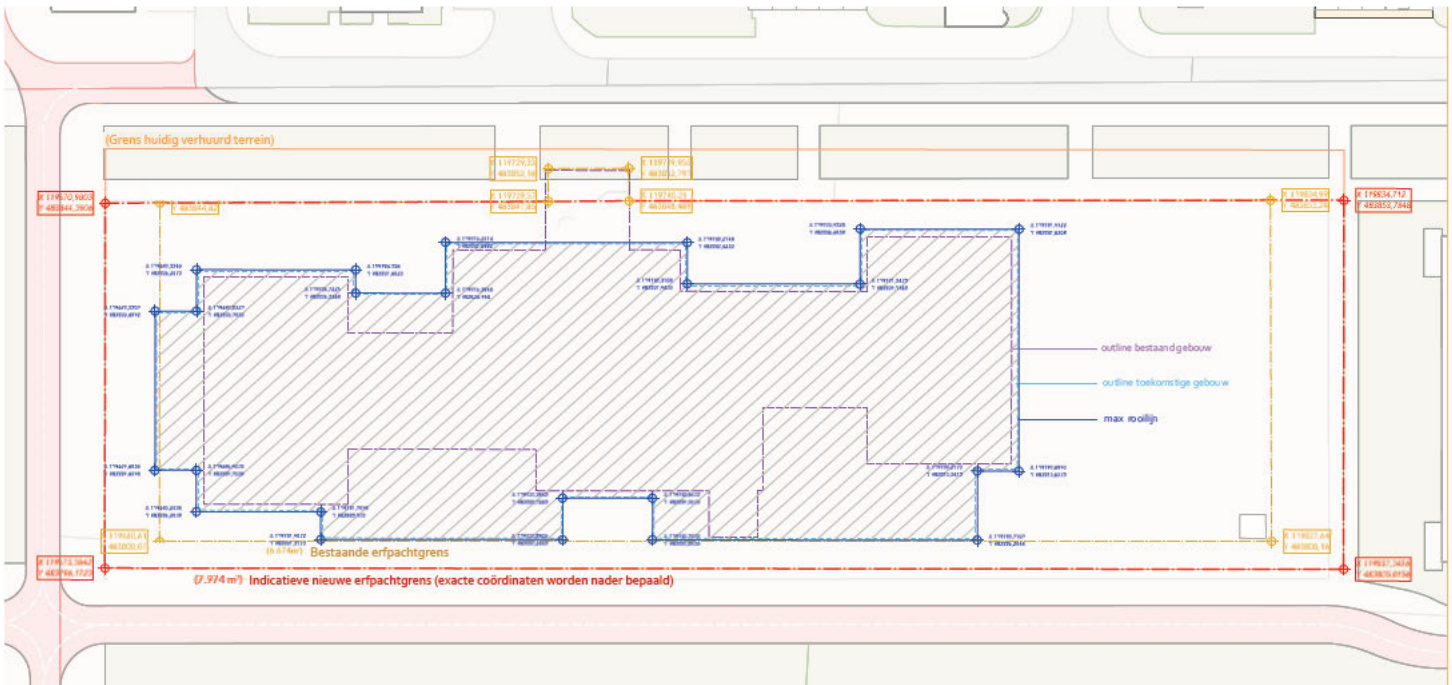
- Duurzaamheid van groen (extensief beheer, toekomstgericht en beplanting van duurzame en lokale afkomst – inheemse soorten)
- Onderdeel van grotere groene structuren en netwerken binnen de Zuidas en omgeving.
- De bebouwing is onderdeel van grotere groene netwerken die door het gebied lopen. Zo staat een groen dak niet op zichzelf, maar is onderdeel van het grotere netwerk van het groen om de kavel heen.

<u>Algemene regels groen en ecologie</u>
Waar moet minimaal aan worden voldaan?

1. Wettelijke compensatieverplichtingen uit eventuele vergunningsvoorwaarden moeten zijn ingepast in het ontwerp. Deze moeten duidelijk zijn meegenomen.
2. Er worden geen planten en bomen toegepast die als invasieve exoten op de zogenoemde Unielijst staan.
3. Alle beplanting heeft een ecologische functie en minimaal 50% is inheems.
4. Op daken tot een hoogte van 40 meter krijgt minimaal 50 % van het dakoppervlak een intensieve hoogwaardige dakbegroeiing.
5. Verlichting op de kavel mag faunavoorzieningen niet hinderen. Daarbij wordt bij de plaatsing van faunavoorzieningen rekening gehouden met verlichting uit de omgeving.
6. Faunavoorzieningen worden, wanneer deze optie bestaat, geïntegreerd in het gebouw.
7. Er wordt gestreefd naar jaarronde voedselbeschikbaarheid en schuilgelegenheid voor stadsfauna.
8. Er worden maatregelen toegepast om raamslachtoffers (vogels) te voorkomen.
9. In tabel in bijlage 4 staan de minimale aantallen natuurinclusieve maatregelen die moeten worden toegepast op de kavel.
10. De locatie van natuurinclusieve maatregelen moeten door een ecologisch deskundige worden gekozen om te zorgen dat de kans van slagen optimaal is.

Zie tevens de brochure 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën' van de gemeente Amsterdam voor een nadere toelichting. Bij maatwerktoepassingen zal moeten worden onderbouwd waarom dit vergelijkbaar is met de voorgestelde hoeveelheid.

Bijlage: Coördinatentekening

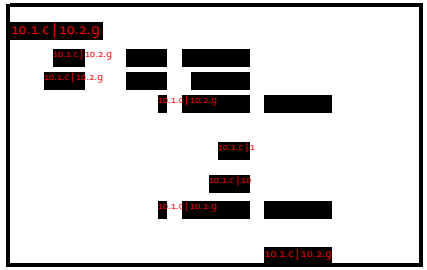


N

Aan deze proefberekeningen kunnen nadrukkelijk geen rechten worden ontleend. De proefberekeningen zijn slechts bedoeld om de berekeningsmethodiek toe te lichten.

Berekening bestemmings-en bebouwingswijziging Prinses Irenestraat 59-61 te Amsterdam (E3884/1)

10.1.c | 10.2.g



Artikel 4 Afkoop voor de resterende looptijd van een tijdvak van 50 of 75 jaar onder algemene bepalingen voor tijdelijke en voor voortdurende erfpacht

1. De afkoopsom die de erfpachter is verschuldigd bij vooruitbetaling van de canon voor de resterende periode van het lopende tijdvak van 50 of 75 jaar, wordt berekend door toepassing van de formule:

$$AT = C \times f \times \frac{1 - \frac{(1+i)^t}{(1+d)^t}}{1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}} \times J$$

Nr. 19.6

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c; bedrijfs- en fabricagegegevens;
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g; onevenredige bevoordeling of benadeling.

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

BLVC-kader Zuidas
voor bouwactiviteiten en werken in de openbare ruimte

Tijdens bouwwerkzaamheden en werk in de openbare ruimte in Zuidas gaan de dagelijkse zaken in de nabije omgeving gewoon door. Overlast voor de omgeving is onvermijdelijk. Denk aan geluidsoverlast, transporten, vervuiling, wegopbrekingen en omleidingen. Tijdens de bouw moeten de bereikbaarheid voor nooddiensten en veiligheid in de omgeving worden gewaarborgd en de algemene bereikbaarheid en leefbaarheid zo min mogelijk worden aangetast.

Tijdige en juiste communicatie over de uitvoering zorgt dat bewoners en werkenden weten wat ze kunnen verwachten. Het voorkomt en beperkt weerstand en klachten en daarmee vertragingen, meerkosten en faalkosten. Bovendien schaadt miscommunicatie (of een gebrek eraan) het imago van gemeente Amsterdam, Zuidas. (In dit BLVC-kader wordt in het vervolg gemeente Amsterdam, Zuidas aangeduid met Zuidas).
Voor een goede balans tussen efficiënt bouwen enerzijds en Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) anderzijds, zijn maatregelen vastgelegd in dit BLVC-kader.

1. Het BLVC-plan

Om in Zuidas te mogen bouwen of werken in de openbare ruimte is een BLVC-plan nodig. Dit BLVC-kader is naast de wet- en regelgeving en richtlijnen, de leidraad voor het maken van een BLVC-plan.
Het BLVC-plan is een essentieel onderdeel van een bouwproject. Het BLVC-plan dient goedgekeurd te zijn door Gemeente Amsterdam (Zuidas, en voor werken op de hoofd- en plusnetten ook WWU / Werkgroep Werk in Uitvoering) voor de afgifte van een vergunning voor Werken in de Openbare Ruimte (WIOR).

In dit kader wordt de opdrachtgever van bouwprojecten (o.a. ontwikkelaar, ontwikkelcombinatie of Gemeente Amsterdam, Zuidas) verantwoordelijk gehouden voor het (laten) opstellen en naleven van het BLVC-plan. Om die reden spreken we de opdrachtgever aan. In de praktijk voert de aannemer/bouwer het BLVC-plan uit en stemt opzet en uitvoering af met Zuidas.
In dit BLVC-kader verstaan we onder bouwprojecten behalve het realiseren van gebouwen ook het werken in de openbare ruimte, mits deze in opdracht van Zuidas worden uitgevoerd.
Dit BLVC-kader heeft dus geen betrekking op werken in de openbare ruimte waarvan Zuidas geen opdrachtgever is

2. Opstellen BLVC-plan

De opdrachtgever van bouwprojecten dient maatregelen te treffen ten aanzien van de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Een groot deel van deze maatregelen zijn vastgelegd in dit BLVC-kader. De in paragraaf 5 opgenomen algemene eisen (A) gelden voor elk bouwproject. De in deze paragraaf opgenomen specifieke eisen (S) dienen alleen te worden uitgewerkt en specifiek te worden gemaakt als deze van toepassing zijn op een bouwproject. Deze uitgewerkte specifieke eisen (S) worden door de opdrachtgever toegevoegd aan het op te stellen BLVC-plan.

3. Opstellen communicatieplan

Bouwen in Zuidas betekent veel hinder voor bedrijven en bewoners in en om Zuidas. Goede communicatie voorkomt veel problemen. Communicatie is daarom een essentieel onderdeel van het BLVC-plan. Het maken van afspraken over communicatie tussen ontwikkelaar, Zuidas en aannemers die in de directe omgeving aan het werk zijn, is belangrijk. Om de communicatiestappen van een project duidelijk in beeld te brengen wordt per project een communicatieplan opgesteld. Het communicatieplan is de uitwerking van het onderdeel communicatie van het BLVC-plan.

Zuidas heeft een sjabloon ter beschikking voor het opstellen van een communicatieplan, hierin komen alle benodigde aspecten aan bod. Dit communicatieplan kan als bijlage worden toegevoegd zodat de communicatieparagraaf van het BLVC-plan beperkt blijft.
Zuidas hanteert een huisstijl voor alle uitingen. Dit BLVC-kader beschrijft in welke gevallen en hoe de huisstijl moet worden toegepast.

Het communicatieplan doorloopt (als onderdeel van het BLVC-plan) de in paragraaf 9 genoemde processtappen.

4. Aanvullende of afwijkende eisen

Zuidas kan aanvullende of afwijkende eisen stellen, gericht op een specifiek project of situatie. Denk bijvoorbeeld aan eisen ten gevolge van:

- Beschikbaarheid en/of aard van bouw- en of werkterreinen;
- Nabijheid van scholen of andere gevoelige publieksvoorzieningen.

5. Generieke BLVC-eisen Amsterdam Zuidas

Onderstaande generieke BLVC-eisen zijn de vertaling van het evenwicht dat gerealiseerd moet worden tussen de bouwactiviteiten en het veilig en optimaal laten verlopen van de andere functies in de omgeving van een bouwproject. Bij situaties waarvoor geen eisen zijn geformuleerd, wordt gehandeld in de geest van het BLVC-kader.

Zuidas ziet erop toe dat de gestelde eisen worden nageleefd. (Zie paragraaf 10)De generieke eisen zijn onderverdeeld in twee groepen:

- Algemene (A) eisen. Deze zijn voor elk project gelijk en ze zijn toetsbaar en direct handhaafbaar.
- Specifieke (S) eisen. De opdrachtgever werkt deze eisen uit in concrete, toetsbare maatregelen en acties gericht op de specifieke situatie van het project. Deze uitwerking is onderdeel van het BLVC-plan.

BEREIKBAARHEID		
Verkeersstromen langs werk		
1	A S	De omliggende woningen, bedrijven, kantoren, voorzieningen, entrees, bevoorradingsplaatsen, parkeergarages en nooduitgangen zijn 24 uur per dag en 7 dagen per week bereikbaar volgens de bestaande situatie. De minimale breedte van de doorgang is gelijk aan de breedte van de aansluitende in-/uitgang van het gebouw. De doorgangen zijn vrij van obstakels. Indien het niet mogelijk is om bijvoorbeeld de entrees volgens bestaande situatie bereikbaar te houden (bijvoorbeeld bij herinrichting openbare ruimte), is het voor een periode van maximaal 4 weken mogelijk om hiervan af te wijken. In zulke gevallen dient in het BLVC-plan beschreven te zijn hoe de entrees van woningen, bedrijven, etc wel bereikbaar zijn en hoe dit met de betreffende bewoners, gebruikers en/of bedrijven wordt afgestemd. Eventuele kortstondige stremmingen van entrees (o.a. woningen, parkeergarages, etc.) worden altijd met de belanghebbenden afgestemd.
2	A	De bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten is te allen tijde gegarandeerd volgens eisen van de diensten.
3	A	Alle op of nabij het bouwterrein aanwezige brand- en blusvoorzieningen (o.a. hydranten), alle VRI-kasten, alle hoofdkranen van waterleidingen, Nuon warmteleidingen, gasleidingen, alle technische voorzieningen in de openbare ruimte en omliggende gebouwen zijn 24/7 normaal (zonder aanvullende maatregelen of materieel) bereikbaar.
4	S	Omleidingsroutes voor langzaam verkeer worden in aantal, lengte en duur tot een minimum beperkt. Opdrachtgever beschrijft in het BLVC-plan van elke omleiding: • Route (in woorden en ingetekend op kaart); • Periode (vanaf start bouw) en duur; • Noodzaak; • Inrichting (op kaart met toelichting); • Bordenplan (op kaart). Voor de routes geldt: • De stromen autoverkeer, fietsen en bromfietsen en voetgangers zijn gescheiden; • Kruisend gemotoriseerd verkeer en niet-gemotoriseerd verkeer ((brom)fietsers en voetgangers) zijn voorzien van een verkeersregeling. Hiervan kan worden afgeweken indien opdrachtgever in het BLVC-plan

		aantoont dat de veiligheid gewaarborgd is zonder verkeersregeling.
5	A	Omleidingsroutes voor langzaam verkeer (fietsers en voetganger) voldoen aan de volgende eisen: • 's Avonds en 's nacht goed verlicht, er zijn geen donkere hoeken; • Obstakelvrij; • Verharding is aaneengesloten; • Looproutes en oversteekplaatsen zijn op een comfortabele manier bruikbaar voor mensen met een (visuele) beperking, rolstoelgebruikers, voetgangers met rolkoffers, kinderwagens en mensen op hoge hakken. Er zijn geen hoogtesprongen aanwezig. Indien helling aanwezig, is breedte minimaal 150 cm en hellingshoek maximaal 5%; Dit betekent dat bijvoorbeeld loopschotten niet gebruikt mogen worden, tenzij de werkzaamheden kortdurend zijn (maximaal 14 dagen). • Tijdelijke voetpaden zijn minimaal 150 cm breed, enkelzijdig fietspad minimaal 200 cm en dubbelzijdig fietspad minimaal 300 cm. Dit betreft de minimale breedte, de breedte is afgestemd op de reguliere verkeersstromen op spitstijden; • Duidelijke en overzichtelijke, tijdelijke bewegwijzering bij omleidingen voor het verkeer.
Verkeersstromen door gebied		
6	A	Alle noord-zuidverbindingen in het Zuidas-gebied (Europaboulevard, Beethovenstraat, Parnassusweg en Amstelveenseweg) en de oost-west verbinding over de De Boelelaan, blijven in stand voor autoverkeer in 2 richtingen. Langzaam verkeer (fietser, voetgangers en minder validen) over deze verbindingen heeft te allen tijde doorgang in twee richtingen.
7	S	In het weekend, de nachten en de vakantieperioden (schoolvakanties regio noord) zijn afsluitingen van noord-zuidverbindingen in het Zuidas gebied en de oost-west verbinding over de De Boelelaan beperkt mogelijk. Het BLVC-plan bevat een voorstel waarin noodzaak, inrichting van de afsluiting en precieze periode en duur van de afsluiting zijn omschreven.
8	S	Indien de regulier beschikbare wegcapaciteit verminderd moet worden, beschrijft het BLVC-plan de periode, duur en noodzaak. De concrete inrichting van de afsluiting en de resterende wegcapaciteit zijn in het plan opgenomen. De inrichting zorgt voor een veilige verkeersafwikkeling.
9	S	Stremmingen van het openbaar vervoer (GVB en Connexxion) zijn ongewenst. Het BLVC-plan beschrijft van onvermijdelijke stremmingen de noodzaak, inrichting van de afsluiting, het aantal en precieze periode en duur van de afsluiting. Stremmingen vinden bij voorkeur in het weekend plaats. Stremmingen cq. omleidingen voor het openbaar vervoer dienen minimaal 5 weken voor uitvoering met de vervoerders te zijn besproken. Bij grootschaliger 'Tijdelijk buiten gebruik name' van het OV geldt een verplichte TBGN procedure die 1,5 jaar voor de buiten gebruik name in gang moet worden gezet.
Onttrekken openbare ruimte aan de stad		
10	S	Er wordt zo weinig mogelijk en zo kort mogelijk openbare ruimte onttrokken aan

		de stad. Een eventuele onttrekking wordt zoveel mogelijk als aaneengesloten periode gerealiseerd. Dit voorkomt dat (verkeers-)situaties frequent wijzigen. Het BLVC-plan beschrijft de periode(s), duur en noodzaak. Op een kaart (schaal 1:100) is de onttrekking ingetekend.
Parkeren voertuigen personeel		
11	A	Het parkeren van auto's door bouwpersoneel (personenauto's voor woon-werkverkeer) is niet toegestaan in de openbare ruimte van Zuidas en in direct aangrenzende (woon)wijken. Hiertoe dienen bij voorkeur P&R locaties te worden gebruikt buiten Zuidas. Parkeren op de bouwplaats zelf mag alleen als dit het laden en lossen binnen het bouwterrein niet in de weg zit.
12	S	Het BLVC-plan beschrijft op welke wijze bouwpersoneel naar de bouwplaats komt. Indien dit per auto is, staat in het BLVC-plan waar deze worden geparkeerd.
13	A	Het bouwpersoneel parkeert de auto op de parkeerplaatsen die in het BLVC-plan zijn aangewezen. De opdrachtgever treedt op als dit niet gebeurt.
Bouwlogistiek		
14	A	Het 'just in time delivery' principe geldt voor alle bouwlogistiek in Zuidas. Zo beperken we de omvang van op bouwterreinen opgeslagen materialen.
15	A	Bouwverkeer (vrachtwagens) is niet toegestaan op het stedelijk wegennet in Zuidas van maandag t/m vrijdag tussen 08.00 – 09.30 en 16.30 – 18.00 uur. In het geval dichtbij de bouwlocatie onderwijsinstellingen en/of kinderdagverblijven zijn gevestigd, kan Zuidas andere tijden verplicht stellen. Dat geldt ook voor het mogelijk kruisen van loopstromen op drukke momenten van de dag op specifieke locaties (bijvoorbeeld lunch).
16	S	Routes van bouwverkeer op het stedelijk wegennet zijn gebaseerd op de minste overlast voor de omgeving en de grootste veiligheid. Het bouwverkeer maakt zoveel mogelijk gebruik van het hoofdwegennet. Indien mogelijk wordt, om dodehoek ongevallen te voorkomen, linksaf de bouwplaats op- en afgereden. In het BLVC-plan zijn de rijroutes in een kaart ingetekend.
17	A	De opdrachtgever informeert leveranciers dat bouwverkeer naar de bouwplaats plaatsvindt via de in het BLVC-plan vastgestelde routes.
18	A	Achteruitrijdend bouwverkeer is alleen toegestaan als de opdrachtgever kan aantonen dat er geen andere oplossing mogelijk is. Begeleiding door minimaal één gecertificeerde verkeersregelaar is dan vereist.
19	A	De chauffeur van een vrachtwagen die bouwmateriaal aanvoert, neemt vooraf contact op met de bouwplaats om te informeren of er plaats is om te lossen. Indien de ruimte er niet is, rijdt de chauffeur naar een van de door Zuidas aangewezen bufferplaatsen (zie bijlage: Instructie Bufferplaatsen Zuidas). Hij/zij wacht tot er los- en laadruimte is op de bouwplaats. De opdrachtgever is verplicht leveranciers op de hoogte te brengen van deze regeling.
LEEFBAARHEID		
Uitstraling tijdelijk ingerichte situatie		
20	A	Tijdelijk ingerichte openbare ruimte rond de bouwplaats die langer dan 3

		maanden duurt, heeft hetzelfde afwerkingsniveau als definitief ingerichte openbare ruimte van Zuidas. Dit betreft de vorm, de kwaliteit en de materialisatie. De afwerking is zodanig dat het beheer- en onderhoudsregime ook vergelijkbaar is.
21a	A	De afzetting van het bouwterrein op vaste locatie voldoet aan de volgende eisen (geldt voor alle projecten op vaste locatie, 21b geldt als aanvulling voor projecten die langer dan 3 maanden duren, 21c geldt als aanvulling voor projecten die langer dan 1 jaar duren): • Halfdichte bouwhekken (bijvoorbeeld type M825, Combi CityFence of geheel dichte bouwhekken type M800, CityFence, of M300 met beprint doek; • Kleur van het hek is rond het gehele bouwterrein hetzelfde; • Op hoeken van het bouwterreinen staan aan elke zijde 2 twee CombiCityFence M825 (of vergelijkbaar) zodat er zichtlijnen ontstaan. Binnen het terrein mogen op de hoeken geen hoge objecten worden geplaatst om deze zichtlijnen te garanderen; • De bouwhekken dienen in rechte lijnen te staan, zijn onderling gekoppeld en per zijde bevestigd met minimaal 2 klemmen; • Bij gebruik van fundatieblokken steken deze maximaal 10 cm uit; • Bouwterreinen worden alleen geopend als dit voor het werk noodzakelijk is. Na gebruik worden bouwterreinen gelijk afgesloten. Dus ook tijdens het laden en lossen van een vrachtauto; • Aan buitenzijde van het bouwterrein is aan beide zijden van entree(s) (niet op de schuifpoort) de ISO/VCA bebording aangebracht. Ook is een telefoonnummer vermeld waarmee 24/7 contact kan worden opgenomen bij calamiteiten.
21b	A	De afzetting van het bouwterrein op vaste locatie van projecten die langer duren dan 3 maanden maar korter dan 1 jaar gelden t.o.v. 21a de volgende, aanvullende eisen: • Voorzijde van de bouwhekken is afgeschermd met een doek met een print. De afzetting is als volgt opgebouwd: ○ Elk 10e bouwhek bevat een print waarvoor Zuidas beeldbestanden aanlevert, waaronder het logo Amsterdam Zuidas. ○ Elke 10e bouwhek is CombiCityFence M825 (of vergelijkbaar) zonder meshdoek, waardoor geïnteresseerden op de bouwplaats kunnen kijken: ○ Op hoeken van het bouwterreinen staan aan elke zijde 2 twee CombiCityFence M825 (of vergelijkbaar) zodat er zichtlijnen ontstaan. ○ De overige bouwhekken bevatten prints met ontwerpen van de opdrachtgever. Deze bestaan uit een beeld en (eventueel) een slagzin over het project. Op elk vijfde hek is het logo van ontwikkelaar, bouwer, aannemer of eindgebruiker(s) toegestaan. Andere commerciële uitingen zijn niet toegestaan. ○ Deze ontwerpen worden vooraf voor akkoord aan het communicatieteam van Amsterdam Zuidas voorgelegd. Het team reageert binnen 10 werkdagen.

		○ Bovengenoemde uitingen / aankleding op bouwhekken mogen bestaan uit afbeeldingen / tekst over het project, kunst of levend groen. De dichte delen van de schutting kunnen vervangen worden door levend groen volgens de specificaties bij 21c. • Alle toegangen van bouwterreinen, worden geregeld door middel van schuifpoorten; • Bouwhekken zijn aan palen bevestigd die in de grond verankerd zijn. Voor verankering worden geen uitstekende fundatieblokken toegepast.
21c	A	De afzetting van het bouwterrein op vaste locatie van projecten die langer duren dan 1 jaar gelden t.o.v. 21a de volgende, aanvullende eisen (de eisen van 21b zijn niet van toepassing): • Minimaal 50% van de totale lengte van de bouwhekken of bouwschutting bestaat uit hekken met levende snelgroeiende beplanting die ook in de winter groen blijft (bijvoorbeeld Clematis, Sterjasmijn of Hedera). • De hekken dienen direct vanaf het moment van aanbrengen dekkend te zijn met beplanting. • De beplanting dient gedurende de looptijd van het project gezond te zijn en dient onkruidvrij gehouden te worden en tweemaal per jaar gesnoeid te worden. • Om te garanderen dat de beplanting goed groeit dient grondverbetering te worden toegepast, of dient de beplanting van voldoende voeding te worden voorzien. • De overige maximaal 50% van de bouwhekken of bouwschutting is afgeschermd met een doek met een print. De afzetting is als volgt opgebouwd: ○ Elk 10e bouwhek bevat een print waarvoor Zuidas beeldbestanden aanlevert, waaronder het logo Amsterdam Zuidas. ○ Elke 10e bouwhek is CombiCityFence M825 (of vergelijkbaar) zonder doek, waardoor geïnteresseerden op de bouwplaats kunnen kijken. ○ Op hoeken van het bouwterreinen staan aan elke zijde 2 twee CombiCityFence M825 (of vergelijkbaar) zodat er zichtlijnen ontstaan. ○ De overige bouwhekken bevatten prints met ontwerpen van de opdrachtgever. Deze bestaan uit een beeld en (eventueel) een slagzin over het project. Op elk 5e hek is het logo van ontwikkelaar, bouwer, aannemer of eindgebruiker(s) toegestaan. Andere commerciële uitingen zijn niet toegestaan. ○ Deze ontwerpen worden vooraf voor akkoord aan het communicatieteam van Amsterdam Zuidas voorgelegd. Het team reageert binnen 11 werkdagen. • De locatie van de beplanting en de prints dienen in samenspraak met Amsterdam Zuidas te worden bepaald. Deze kan de mening van omwonenden en naastliggende bedrijven hierbij betrekken. • Alle toegangen van bouwterreinen die door vrachtauto's zullen worden gebruikt, worden uitgevoerd door middel van schuifpoorten. • Bouwhekken zijn aan palen bevestigd die in de grond verankerd zijn. Voor verankering worden geen uitstekende fundatieblokken toegepast.
22	S	Bij (bouw)werkzaamheden die zich verplaatsen waardoor ook het werkterrein verplaatst, gelden voor de afzetting van (het) werkterrein(en) en de werklocatie

		dezelfde eisen als bij punt 21a. Het BLVC-plan beschrijft de locatie en duur ervan en uitvoering van de afzetting van de terreinen.
23	A	De locatie van een keet is in een tekening van het bouwterrein in het BLVC-plan opgenomen. De keet dient wit van kleur te zijn en ingetogen van uitstraling.
24	A	De gemeente Amsterdam heft per 1 januari 2020 reclamebelasting op bouwborden en andere uitingen die als reclame kunnen worden opgevat en zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Zie voor de regels op het gebied van reclamebelasting de website van de gemeente Amsterdam.
Bescherming bomen en groenvoorzieningen		
25	S	Op en rond het bouwterrein moet het effect van de werkzaamheden op bomen en groenvoorzieningen worden vastgesteld. Dit dient plaats te vinden door het werk te toetsen aan de richtlijn 'werken rond bomen' van stichting Stadswerk en door het uitvoeren van een boomeffectanalyse (BEA) . De analyse stelt vast of er gewerkt wordt binnen de kwetsbare boomzone en welke effecten dit heeft op de bestaande bomen en het groen. De conclusies worden uitgewerkt in een boombeschermingsplan en bevat de volgende onderdelen: • Als er een omgevingsvergunning kap van toepassing is, moeten de daaruit volgende maatregelen beschreven worden. • Een duidelijke plattegrond waarop de bomen, de kwetsbare boomzones en het overig groen zijn ingetekend, zowel binnen als buiten het werkterrein. • Een beschrijving van de concrete beschermende maatregelen en randvoorwaarden per boom(groep) of groenvak in de verschillende fasen van de werkzaamheden, met als doel boven- en ondergrondse schade te voorkomen/beperken. Bij bronnering moeten het tijdstip, de duur en de compenserende maatregelen aangeven worden. • Het groentoezicht wordt uitgevoerd door een E.T.T. (European Tree Technician) gekwalificeerd persoon met aantoonbaar werkervaring in groot stedelijk gebied. • De reguliere overlegmomenten worden benoemd, waarin boom- en groenbescherming tijdens uitvoering aan de orde komen.
Overlast geluid, trillingen en verlichting		
26	S	Geluid en trillingen als gevolg van de werkzaamheden (zoals bijvoorbeeld graven en slopen) worden tot een minimum beperkt. Het BLVC-plan beschrijft de wijze waarop dit is uitgewerkt voor het project. Dit voorstel omvat de uitvoering, de werktijden en de periode waarin deze werkzaamheden plaatsvinden. Indien geluids- of trilling overlast niet (meer) te voorkomen is, bijvoorbeeld als damwanden moeten worden nagetrild of uitgetrild, moet dit direct gemeld worden bij de projectleider van Zuidas. De projectleider geeft, na interne ruggenspraak, aan op welke momenten van de dag en/of de week deze geluidsintensieve werkzaamheden mogen worden uitgevoerd, rekening houdend met de belangen van de directe buren van het project. Voorafgaand aan deze werkzaamheden moet met de omgeving worden gecommuniceerd.
27	A	Funderingsconstructies worden aangebracht of verwijderd met geluids- en trillingsarme technieken, zoals gedrukte, geschroefde en-of geboorde systemen.

		Traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en-of vibropalen) is niet toegestaan, tenzij er technisch geen andere keuze is en dit goed is onderbouwd. Deze eis geldt niet voor damwanden korter dan 13 meter.
28	A	Geluid producerende installaties (waaronder pompbemaling) staan binnen het bouwterrein zo ver mogelijk van de aangrenzende kantoren, woningen en voorzieningen. Als de installaties desondanks hoorbaar zijn in de verblijfsruimtes van de aangrenzende kantoren en woningen, worden geluidbeperkende maatregelen toegepast.
29	S	Indien vooraf verwacht wordt dat geluidbeperkende maatregelen nodig zijn om te voorkomen dat geluid van bouwinstallaties (waaronder pompbemaling) in de verblijfsruimten van kantoren en woningen te horen is, dan zijn deze maatregelen in het BLVC-plan beschreven.
30	S	De opdrachtgever stelt een monitoringplan geluid op indien verwacht wordt dat werkzaamheden worden verricht die de maximaal toelaatbare wettelijke grenswaarden (Bouwbesluit) van geluid nabij gevoelige bestemmingen (zoals scholen, woningen) benaderen of overschrijden (bijvoorbeeld tijdens het trillen van damwanden). Dit monitoringplan geluid is onderdeel van het BLVC-plan en betreft het meten van geluidwaarden (emissies) in de omgeving bij gevoelige bestemmingen en de signalering van het bereiken van wettelijke grenswaarden. De opdrachtgever stelt bij overschrijding van de grenswaarde de projectmanager van Zuidas hiervan direct in kennis. De opdrachtgever treft direct maatregelen om onder de wettelijke grenswaarden te blijven en meldt deze aan de projectmanager van Zuidas. De opdrachtgever maakt minimaal wekelijks de resultaten van de monitoring geluid toegankelijk voor de stakeholders in de omgeving.
31	S	De opdrachtgever beschrijft in het communicatieplan (als onderdeel van het BLVC-plan op welke wijze de monitoringgegevens toegankelijk gemaakt worden voor de omgeving.
32	A	Versterkt geluid (radio's en dergelijke) is niet toegestaan.
33	A	Het zagen van natuursteen, bestrating en vergelijkbare materialen wordt op het werkterrein in een geluidsisolerende ruimte verricht.
34	A	Door opdrachtnemer geplaatste (bouw)verlichting is niet storend voor gebruikers van omliggende woningen en gebouwen en voor verkeersdeelnemers. Kappen beperken de lichtuitstraling buiten het bouwterrein.
Werktijden		
35	S	De reguliere werktijden waarop de opdrachtnemer mag werken, zijn maandag tot en met zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur. Als voor aanvang van het project duidelijk is dat hiervan moet worden afgeweken, staat de argumentatie en de concrete uitwerking ervan in het BLVC-plan. Voor 7 uur zijn (bouw)werkzaamheden niet toegestaan (hiertoe worden onder andere gerekend: bouwlogistiek, het laden en lossen van goederen, een aggregaat aanzetten, grondwerk etcetera). Indien opdrachtgever aantoont dat er geen alternatieven zijn, kan hiervan bij hoge uitzondering worden afgeweken. Vervolgens dient ontheffing te worden

		aangevraagd bij bevoegd gezag. Indien gewacht moet worden voordat gelost kan worden, wordt gebruik gemaakt van de aangewezen bufferplaatsen.
36	A	Werkzaamheden, die overmatige overlast veroorzaken (geluid, trillingen, stof en stank), worden op zaterdagen, zondagen, en/of feestdagen niet uitgevoerd binnen een straal van 150 m van woningen. Bijvoorbeeld: het trillen van damwanden, jekkeren van beton (sloop methode) of grond / bestrating aantrillen met behulp van een trilplaat, vallen hier onder.
37	S	Werktijden aan infrastructuur is maatwerk en moet als zodanig worden afgewogen. Hierbij wordt het 'kort en hevig' principe toegepast, met bijvoorbeeld avond-, nacht- en weekendwerk, om de verkeershinder te beperken. Het BLVC-plan beschrijft aanpak, uitvoering, periode en duur.
Omgevingssensitiviteit		
38	A	De bouwer of aannemer is aangesloten bij stichting Bewuste Bouwers of voert een vergelijkbare certificering.
39	S	De opdrachtgever dient uiterlijk zes maanden voor de eerste oplevering een inhuizingsplan ter bespreking aan te bieden aan Zuidas. Doel is om het proces van afbouw en inhuizingen ordentelijk te laten verlopen met minimale overlast in de openbare ruimte. Zo biedt de opdrachtgever / aannemer in deze periode in principe de inpandige parkeervoorzieningen en (een deel van) het werkterrein aan en zorgt hij ervoor dat de verhuizing(en) gecoördineerd worden. In het BLVC-plan is opgenomen op welk moment het inhuizingsplan wordt aangeboden aan Zuidas.
VEILIGHEID		
Schoon, heel en veilig		
40	A	Voor het bouwterrein gelden de volgende eisen: • De opdrachtgever houdt het werkterrein en de directe omgeving (één meter rondom het bouwterrein en de in- en uitrit(ten) van de bouwplaats) schoon, heel en veilig. • Alle werkzaamheden worden binnen de bouwplaats uitgevoerd en veroorzaken geen onveilige situaties buiten de bouwplaats (vonken, vallend puin en dergelijke altijd binnen de bouwplaats); • De aannemer heeft zijn werkterrein net en ordelijk ingericht; • De aannemer voorkomt dat puin, grondresten en andere vervuiling in de openbare ruimte terechtkomt. Dit betekent o.a. dat vrachtwagens het bouwterrein schoon dienen te verlaten; • Opslag van kleine materialen vindt alleen plaats in containers of daarvoor bestemde bakken binnen het afgezette bouw- en/of werkterrein; • Vuilniszakken staan niet buiten de keet. Afval wordt regelmatig afgevoerd; • Graffiti / plakreclame op de bouwhekken wordt binnen 48 uur verwijderd; • Onkruid dat naast / tegen de bouwhekken aangroeit wordt elke 4 weken verwijderd; • Bedrijfsnamen op de bouwketen zijn toegestaan, mits per bedrijfsnaam het oppervlak kleiner is dan 400 cm².

41	A	Er worden geen materialen leunend tegen het bouwhek opgeslagen. De afstand tussen het bouwhek en opgeslagen materialen is zodanig dat bij omvallen van het materiaal het bouwhek niet omvalt.
42	A	Op en rond de bouwplaats gelden de volgende veiligheidsmaatregelen (e.e.a. conform de wettelijke eisen uit het bouwbesluit inzake hijsveiligheid): • Het bouwterrein is veilig en kan veilig gepasseerd worden. Hierbij wordt rekening gehouden met mogelijke vallende en afstuitende materialen bij hijs- of andere werkzaamheden boven maaiveld; • De toegang van het terrein is afgesloten behalve voor het binnen rijden van vrachtwagens of bouwpersoneel. Hierop vindt controle plaats door een bevoegd medewerker; • Bouwkranen mogen niet met hijslasten over het openbare gebied of bestaande bebouwing draaien; • Zie ook eis 16.
43	S	Er worden in de ontwerp- en uitvoeringsfase keuzen gemaakt en maatregelen genomen om de omgevingsveiligheid van de bouwplaats te borgen. De openbare weg en ruimten dienen toegankelijk en veilig te zijn. Tijdens de VO-fase en DO-fase van het gebouw voert de opdrachtgever hiertoe een risicoanalyse over omgevingsveiligheid uit. Deze legt de opdrachtgever ter bespreking voor aan Zuidas. Risico's als aanrijdgevaar, omvallend materieel en vallende voorwerpen zijn aantoonbaar beheerst en gaan uit van de bronaanpak (waarbij de oorzaak van het risico aangepakt wordt en niet de mogelijke gevolgen ervan). De risicoanalyse, de maatregelen ter beheersing van de risico's en de relatie tot de mobiliteit (eisen 1 t/m 5) zijn onderdeel van het BLVC-plan.
44	A	De opdrachtgever of aannemer is in geval van calamiteiten of hinder altijd (24/7; ook in de vakanties) telefonisch bereikbaar is, met directe toegang tot de aannemer. Een vertegenwoordiger van de aannemer dient binnen 2 uur na de melding van de calamiteit aanwezig te zijn op de bouw. De 24/7 bereikbaarheid en het telefoonnummer worden actief gecommuniceerd naar bewoners en bedrijven in de omgeving en staat vermeld op het VGA bord. Gegevens staan in BLVC-plan vermeld.
45	A	Opdrachtgever beheert, controleert en onderhoudt tijdelijke voorzieningen buiten de bouwplaats zoals fietsomleidingen, verkeersborden, loopbruggen, en transportbanden. Gebreken worden binnen 8 uur opgelost / veilig gemaakt.
COMMUNICATIE		
Communicatie-activiteiten		
46	S	De opdrachtgever heeft een inspanningsverplichting om (pro)actief de relatie met stakeholders in algemene zin goed te krijgen en te houden. In het BLVC-plan staat beschreven met welke concrete activiteiten en middelen dit doel wordt bereikt, inclusief de contactmomenten.
47	A	De opdrachtgever informeert voorafgaand aan de werkzaamheden stakeholders, gevestigd of woonachtig in een straal van 250 meter vanaf de bouwplaats over de werkzaamheden. Hiervoor organiseert hij een informatiebijeenkomst, of de

		omgevingsmanager van de opdrachtgever informeert de stakeholders persoonlijk.
48	A	De opdrachtgever neemt deel aan (informatie)bijeenkomsten voor de omgeving die Zuidas organiseert. Tijdens deze bijeenkomsten presenteert de opdrachtgever de voortgang van de bouw. Hij is daar aanspreekbaar op het bouwproces en het gedrag van het door hem ingezette personeel. Daarnaast verleent de aannemer zijn medewerking aan het nemen van standaard bouwfoto's die Zuidas bij elk project maakt en aan de communicatie van Zuidas over de voortgang van de bouw via Zuidas.nl.
49	A	De opdrachtgever is de afzender van en realiseert de eigen communicatie-uitingen. Hij is daarbij verantwoordelijk voor de inhoudelijke informatie en voor de tijdige en zorgvuldige uitvoering van de bouwcommunicatie. De opdrachtgever stemt (bouw)communicatie-uitingen af met het communicatieteam van Zuidas (incl. perswoordvoering). Voor werkzaamheden in de openbare ruimte in opdracht van een gemeentelijke opdrachtgever, is gemeente Amsterdam afzender en opdrachtgever van de communicatie.
50	A	Zuidas heeft een centraal publieksservice team (Amsterdam Zuidas Informatiecentrum) waar alle meldingen over of naar aanleiding van bouwactiviteiten kunnen worden ingebracht (zoals: informatievragen, klachten, schadeclaims, meldingen over de openbare ruimte). Opdrachtgever levert bij vragen binnen 48 uur de informatie aan bij Amsterdam Zuidas Informatiecentrum, waardoor de melding kan worden afgehandeld. Bij klachten wordt zo snel mogelijk maar in elk geval binnen 24 uur de klacht opgelost of informatie verstrekt over hoe de klacht opgelost gaat worden.
51	A	Als de aannemer van een project waarvan Zuidas opdrachtgever is, wordt benaderd door de pers, verwijst deze de pers door naar perswoordvoering Amsterdam Zuidas. De opdrachtgever informeert perswoordvoering van Zuidas over woordvoeringslijnen van het project en concrete ontwikkelingen binnen het project. Als Zuidas over een project waarvan zij geen opdrachtgever is, wordt benaderd door de pers, dan wordt doorverwezen naar de betreffende opdrachtgever.

52	S	Bij projecten waarvan de uitvoering langer duurt dan 2 maanden plaatst de opdrachtgever een goed zichtbaar bouwbord, dat voldoet aan de volgende eisen:
		• Geen zichtprobleem voor het verkeer;
		• Maximale grootte van 400 x 250 cm;
		• Uitvoering volledig gesloten (volkern, hout of gesloten zeil);
		• Ingetogen van uitstraling;
		• Op het bouwbord staat:
		  ○ Projectnaam;
		  ○ Beeld bij voorkeur een impressie van het op te leveren project;
		  ○ Doel van het project, wat levert het op;
		  ○ Geplande maand en jaar van oplevering;

		○ Contactgegevens zijnde: Informatie: Contactgegevens aannemer Info logo Amsterdam Zuidas Calamiteiten: 24/7 telefoon aannemer Logo opdrachtgever/aannemer Het bouwbord kan opgenomen worden in de bouwschutting, dan is het een gesloten bord gemonteerd op een CityFence (of vergelijkbaar). Deze is geplaats op een vanaf openbaar gebied goed zichtbare plaats. Het ontwerp van het bouwbord wordt voor akkoord voorgelegd aan het team communicatie van Zuidas. Reactie van team op ontwerp is binnen 8 werkdagen.
53	A	Bedrijfsvlaggen van maximaal 300 x 150 liggend of banieren van 300 x 100 cm van opdrachtgever of aannemer zijn toegestaan aan slechts één zijde van de bouwplaats tot maximaal drie stuks.
54	S	Communicatie uitingen op een geveldoek aan het bouwwerk zijn toegestaan. De exacte afmetingen, de kwaliteit, de inhoudelijke boodschap en het ontwerp van het geveldoek worden door de initiatiefnemer afgestemd op bestaande geveldoeken in de directe omgeving en op de andere communicatie uitingen van het bouwproject waarbij het doek hoort. Voordat het geveldoek wordt opgehangen, wordt het concept ontwerp en de omvang van het geveldoek ter toetsing aangeboden aan Zuidas, afdeling communicatie. Toetsing van het doek door Zuidas vergt maatwerk als gevolg van de locatie specifieke situatie en is dus deels subjectief. Team communicatie van Zuidas toetst op de volgende voorwaarden: - Een geveldoek is toegestaan aan maximaal één zijde van het gebouw / bouwproject. - Op het doek staat de tekst: "Hier komt:.....", vervolgens de naam van het project en de functie(s) van het toekomstige gebouw. - Op het doek worden uitsluitend de opdrachtgever en de hoofdaannemer genoemd. - Rechts onderin het geveldoek wordt het Zuidas logo van Amsterdam Zuidas geplaatst. - Het doek wordt gesierd door een impressie van het gebouw. - De verwachte opleverdatum wordt vermeld. - Het doek is ingetogen van uitstraling en is passend binnen de ruimtelijke context van de locatie. - Het doek leidt de weggebruikers niet af.
55	A	Commerciële informatie en/of reclame (waaronder o.a. verhuurinformatie) t.b.v. derden is op of rond het bouwterrein niet toegestaan, behoudens de naam van het project, de naam van de ontwikkelaar en de naam van de aannemer.
Calamiteiten en klachten		
56	A	Alle meldingen en klachten die binnenkomen bij de opdrachtgever, worden direct

		gemeld aan Amsterdam Zuidas Informatiecentrum (contact@zuidas.nl).
57	A	De opdrachtgever lost calamiteiten op het werk, zo snel mogelijk op. De calamiteit wordt ook zo snel mogelijk – maar uiterlijk binnen 2 uur - gemeld aan het informatiecentrum Zuidas (0800-5065 / contact@zuidas.nl).
Planning		
58	A	Werkzaamheden die van invloed zijn op bereikbaarheid, leefbaarheid of veiligheid (zoals: aanbrengen fundering, betonstorten, vlinderen en wijziging omleidingsroutes) worden in alle gevallen minimaal 3 weken voor aanvang gemeld bij het team communicatie van Zuidas.
59	A	Werkzaamheden die overmatige hinder voor de omgeving veroorzaken (geluid, stank, trillingen, stof, beperkte bereikbaarheid en dergelijke) worden alleen uitgevoerd als de omgeving hierover minimaal twee weken van te voren via een bewonersbrief is geïnformeerd. Andere middelen zijn toegestaan als hiermee een bereik van vrijwel 100% kan worden aangetoond. De taal waarin wordt gecommuniceerd moet aansluiten bij de doelgroep. Wanneer deze voor een groot deel uit niet-Nederlands sprekende belanghebbenden bestaan moet het bericht ook in het Engels vertaald worden; hetgeen gebeurt op aanwijzing van team communicatie Zuidas.

6. Bijzondere omstandigheden

Indien er niet voldaan kan worden aan een van de generieke eisen of als bepaalde oplossingen een hogere kwaliteit opleveren, is afwijking mogelijk, mits afdoende aangetoond en onderbouwd in het BLVC-plan. Zuidas beoordeelt op basis hiervan of er aanleiding is een of enkele eisen te laten vallen. Hiervoor geldt het volgende:

- Kleine afwijkingen worden onderbouwd en opgenomen in het concept BLVC-plan..
- Grote afwijkingen (zoals in ieder geval afwijkingen op de voorgeschreven geluids- en trillingsarme technieken m.b.t. fundering en damwanden) worden onderbouwd en met advies van het Coördinatieoverleg Zuidas (CZA) voor akkoord voorgelegd aan de projectmanager van Zuidas. Daarna wordt de eventuele afwijking opgenomen in het concept BLVC-plan of in een BLVC-notitie.

7. Definities van rollen van betrokken partijen

- **Omgevingsdienst NZKG (OD)**

  Verleent omgevingsvergunningen en handhaaft hierop (werktijden, de veiligheid (o.a. hijsveiligheid) en geluidsoverlast).

- **Stadsdeel zuid**

  De vergunningverlening en handhaving op het gebied van bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte worden uitgevoerd door het stadsdeel Zuid. Het stadsdeel verleent de vergunning 'Werken in openbare ruimte' (WIOR) en is verantwoordelijk voor de handhaving.

- **Zuidas**

Heeft de opdracht vanuit het College van B&W van Amsterdam de gebiedsontwikkeling te managen. De projectmanager, de projectleider uitvoering, de omgevingscommunicatieadviseur en de omgevingsmanager van Zuidas adviseren de vergunningsverleners (Omgevingsdienst en Stadsdeel Zuid) op alle aspecten van het BLVC-plan en is sparringpartner voor de opdrachtgever voor het samenstellen van het BLVC-plan. Zuidas is contractpartner bij de erfpachtuitgifte of opdrachtverstrekking van werken in de openbare ruimte. Dit BLVC-kader wordt als bijlage aan het contract toegevoegd. Zuidas beheert de borg (zie paragraaf 10) en kan boetes opleggen indien niet voldaan wordt aan de eisen van het BLVC-kader of aan de afspraken vastgelegd in het door de opdrachtgever ingediende BLVC-plan.

- **Team Communicatie Amsterdam Zuidas**

  Team Communicatie Amsterdam Zuidas adviseert de vergunningsverleners (Omgevingsdienst en Stadsdeel Zuid) en de projectmanager Zuidas over het onderdeel communicatie van het BLVC-plan of het communicatieplan en is sparingpartner voor de opdrachtgever voor communicatie. Het Team Communicatie zorgt voor de afstemming van de communicatiemomenten van de verschillende projecten. Het verzorgt de introductie van de opdrachtgever bij de omgeving. Het team organiseert regelmatig informatiebijeenkomsten voor de omgeving over de bouwactiviteiten in Zuidas.
  Onderdeel van het team is Amsterdam Zuidas Informatiecentrum. Dit is de publieksservice van Zuidas en Zuidasdok. Deze draagt zorgt voor de afhandeling van vragen, klachten, schademeldingen en andersoortige meldingen over bouw in Zuidas en heeft daarnaast een algemene informerende rol.

- **Perswoordvoering Amsterdam Zuidas**

  Draagt zorg voor perscontacten van Zuidas. De opdrachtgever van werken in de openbare ruimte verwijst bij vragen vanuit de pers altijd door naar de perswoordvoerder Zuidas. Marketing/Communicatie van de ontwikkelaar en perswoordvoering Zuidas stemmen woordvoeringslijnen over het project op elkaar af.

- **Uitvoeringscoördinatieoverleg (UCO)**

  Er worden in meerdere deelgebieden periodiek UCO's (Amstelveenseweg, Parnassusweg, Beethovenstraat, Europaboulevard) georganiseerd, geordend aan de 4 noord-zuid-assen. Doel van deze overleggen is de uitvoering van naastgelegen projecten in de Zuidas op detailniveau met elkaar af te stemmen.
  Om de werkzaamheden van de verschillende projecten op elkaar af te stemmen dient het BLVC-plan in detail besproken en afgestemd te worden met de omgevingsprojecten in het UCO. Het overleg vindt normaliter elke 2 weken plaats.
  Het grootste project (tijdsduur en budget) in het geografische gebied waar de uitvoeringscoördinatie voor is ingericht verzorgt het secretariaat voor dit overleg (voorzitter en notulist).

- **Coördinatieoverleg Zuidas (CZA)**

  Doel van dit overleg is de uitvoering van alle verschillende projecten in Zuidas op elkaar af te stemmen, zodanig dat de uitvoering van alle projecten kunnen doorgaan en de

omgevingshinder in Zuidas geminimaliseerd wordt. Tevens dient dit overleg als platform om kennis te delen en beleidslijnen te ontwikkelen om bovenstaande doelstelling te bereiken.

- **WIOR-vooroverleg**

  Deze werkgroep heeft tot doel concept BLVC-plannen te toetsen voordat de WIOR vergunning kan worden verleend. In het geval er sprake is van hoofdnet, wordt het BLVC plan daarna geagendeerd in de WWU. De volgende partijen nemen deel in het WIOR-vooroverleg: Stadsregie, stadsdeelregisseur, OV-partijen, politie, brandweer, VRI en Verkeerstactiek en de wegbeheerder.

- **Werkgroep Werk in Uitvoering (WWU)**

  Deze werkgroep heeft tot doel om bindend advies uit te brengen op BLVC-plannen voor werken die op hoofdnetten OV, fiets en auto zullen plaatsvinden, of waarvan verwacht kan worden dat deze effect hebben op deze hoofdnetten.

- **Bereikbaarheid Amsterdam Zuid (BAZ)**

  In deze werkgroep participeren Rijkswaterstaat., Prorail, Provincie Noord-Holland, gemeente Amsterdam, gemeente Amstelveen en de Vervoersregio Amsterdam. De werkgroep BAZ heeft tot doel om de bereikbaarheid van Amsterdam Zuid in stand te houden gedurende de periode van de bouw van Zuidasdok.

- **Gebiedsregisseur Zuidas**

  De voorzitter van het CZA overleg is de gebiedsregisseur Zuidas. Deze persoon is verantwoordelijk voor het operationaliseren van de afstemming binnen het CZA, zodanig dat de optimale bereikbaarheid en kwaliteit binnen het gebied Zuidas gewaarborgd wordt en tegelijkertijd de verschillende bouwactiviteiten in het gebied, binnen deze randvoorwaarde, efficiënt verlopen, ongeacht welke partij opdrachtgever is. Hij probeert vanuit die hoedanigheid o.a. belangrijke partijen bij elkaar te brengen, inhoudelijke knelpunten te signaleren en oplossingen aan te dragen. Bij een dreigende impasse/ conflict tussen afzonderlijke uitvoeringsorganisaties, zorgt de gebiedsregisseur CZA voor escalatie.

- **Omgevingscoördinator Zuidas**
  - Vormt de schakel tussen stadsdeel, Zuidas, stakeholders (bedrijven, bewoners en overige instellingen) en bouwende partijen, gericht op de uitvoering van projecten;
  - Toetst BLVC-plannen vooraf in onder meer Uitvoering overleggen, Uitvoering coördinatie overleggen;
  - Signaleert tijdens de uitvoering van projecten afwijkingen op BLVC-plannen en het melden ervan aan projectleider Zuidas, directievoerder en (hoofd)aannemer;
  - Treedt direct op om maatregelen te laten treffen als dit noodzakelijk is, bij afwijkingen op BLVC-plannen tijdens de uitvoering van projecten;
  - Is het aanspreekpunt voor meldingen en klachten van de omgeving (via het informatiecentrum Zuidas);
  - Draagt actief oplossingen aan bij problemen in de uitvoering op het vlak van BLVC of dagelijks beheer.

8. Kaders en richtlijnen voor het BLVC-plan en WIOR-vergunning

De opdrachtgever dient op basis van voorliggend BLVC-kader een BLVC-plan uit te werken welke de specifieke aanpak beschrijft voor het project en de locatie waar het plaatsvindt. Het plan dient ook te voldoen aan volgende documenten waarin Amsterdamse en nationale richtlijnen zijn opgenomen:

- Bouwbesluit 2012 versie 1-1-2017 (2012 (Staatscourant. 2011, 23914) van 01-04-2012, laatstelijk gewijzigd door Staatscourant. 2016, 71548 per 01-01-2017);
- Verordening Werken in de Openbare Ruimte, WIOR (oktober 2009);
- Nadere Regels behorende bij de Verordening WIOR. De Nadere Regels geven invulling aan de artikelen 3, 4, 5, 11 en 26 van de Verordening WIOR;
- Het Coördinatiestelsel Werken aan de Weg en hiermee verband houdende processen;
- Handboek Zo Werken Wij in Amsterdam, Op straat (versie 2);
- Richtlijnen WWU, Werkgroep Werk in Uitvoering (WWU, april 2010);
- De meet- en beoordelingsrichtlijnen A, B en C van Stichting Bouwresearch (SBR);
- De richtlijnen voor Werk in Uitvoering genoemd in publicatie 96b van het CROW;
- Richtlijn Bouwlawaai van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (8 november 2016);
- Landelijke richtlijnen bouw- en sloopveiligheid van Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland (versie 1.2 augustus 2018)
- Richtlijn 'Werken rond bomen' van stichting Stadswerk. (De Bomenposter).

9. Vaststellingsprocedure

De opdrachtgever stelt (in samenwerking met de aannemer/bouwer) een concept BLVC-plan op.
In het concept BLVC-plan is expliciet opgenomen:

1. dat conform de eisen in dit BLVC-kader Zuidas wordt gewerkt;
2. hoe en waarom bepaalde keuzen zijn gemaakt (onderbouwing);
3. indien van toepassing: aan welke eisen van dit BLVC-kader niet kan worden voldaan en waarom niet (onderbouwing).

Het concept BLVC-plan wordt besproken in het uitvoeringsoverleg tussen opdrachtgever en de projectleider van Zuidas. Na akkoord wordt het BLVC-plan door de projectleider van Zuidas op de agenda gezet van het UCO, die het vervolgens bespreekt. Daarna, minimaal 40 werkdagen voor de start van de uitvoering dient de opdrachtgever het BLVC-plan in bij het Coördinatieoverleg Zuidas (CZA). Behandeling en beoordeling van het plan vindt vervolgens plaats CZA, WIOR-vooroverleg en bij projecten met hinder op de hoofd- en plusnetten door de WWU. Na eventuele wijzigingen naar aanleiding van de besprekingen in het CZA, het WIOR-vooroverleg en in voornoemde specifieke gevallen de WWU, geeft het stadsdeel de WIOR-vergunning af. Zonder de goedkeuring van het BLVC-plan wordt de WIOR-vergunning niet afgegeven en mag het werk niet starten.
Voor een WIOR-vergunning die op tijd wordt afgegeven dient uiterlijk 3 maanden voorafgaand het eerste concept BLVC-plan te worden besproken in de UCO.

Opdrachtgever dient onderstaande procedures te volgen ter vaststelling van het BLVC-plan.

1 Opdrachtgever stemt het concept BLVC-plan af met andere projecten die invloed kunnen hebben (raakvlakken) en met stakeholders in het (omliggende) gebied, waaronder bijvoorbeeld huurders van kantoren, voorzieningen en bewoners in de nabijheid.
2 Opdrachtgever neemt actief deel aan het Uitvoeringscoördinatieoverleg van het betreffende gebied, het Coördinatieoverleg Zuidas (CZA), het WIOR vooroverleg, en de WWU. Hij agendeert het concept BLVC-plan in deze gremia voor afstemming en verkrijgen van akkoord.
3 Opdrachtgever vraagt uiterlijk 3 weken voor start uitvoering van de bouwwerkzaamheden een WIOR-vergunning aan bij de wegbeheerder, stadsdeel Zuid, op basis van het in het CZA en indien van toepassing WWU goedgekeurde BLVC-plan.
4 Opdrachtgever overhandigt een kopie van de WIOR-vergunning voor aanvang van de werkzaamheden aan de Omgevingscoördinator van Zuidas.
5 Opdrachtgever zet voor dit project een professionele omgevingsmanager in. De omgevingsmanager heeft aantoonbare ervaring met complexe projecten in een stedelijke omgeving en is verantwoordelijk voor de uitwerking en naleving van het BLVC-plan. De omgevingsmanager heeft een stevig mandaat en kan het werk stil leggen of bijsturen indien tijdens de uitvoeringsfase niet volgens het BLVC-plan wordt gehandeld.

10. Toezicht en sanctionering

Handhaving
De eisen op het gebied van bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte worden gehandhaafd via de WIOR-procedure. Het BLVC-plan, dat uitgewerkt is op basis van de eisen in het generieke kader is onderdeel van de verleende vergunning. De gebiedsbeheerder (i.c. Stadsdeel Zuid) handhaaft op de verleende WIOR-vergunning.

De omgevingscoördinator ziet ook toe op het nakomen van de algemene generieke eisen en de afspraken uit het BLVC-plan. Bij overtreding van de eisen of niet nakomen van de afspraken uit het BLVC-plan rapporteert hij aan de omgevingsmanager van Zuidas.

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.

Sanctionering bij werken in opdracht van Zuidas
Relevante eisen uit dit BLVC-kader (of een uitwerking daarvan) worden opgenomen in bestekken en contracten met aannemers. Ook wordt daarin de mogelijkheid opgenomen om boetes van €1.000 per overtreding per dag, op te kunnen leggen.

INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een erfpachtovereenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de Afsprakenbrief/erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

1 Op de Afsprakenbrief is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;

b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;

c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:

- direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
- bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over erfpachter zeggenschap hebben;
- aan erfpachter vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente

hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

Nr. 20
Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Onderwerp: RE: Definitieve Afsprakenbrief inclusief bijlagen AICS kavel
Datum: vrijdag 13 november 2020 16:51:49
Bijlagen: 20201113 AICS kavel Ruimtelijke UItgangspunten - DEFINITIEF met wijzigingen bijhouden.pdf
20201113 afsprakenbrief AICS-kavel met wijzigingen bijhouden.pdf

---

En hierbij de twee genoemde documenten met wijzigingen bijhouden.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Van: 10.2.e r
Verzonden: vrijdag 13 november 2020 16:51
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: Definitieve Afsprakenbrief inclusief bijlagen AICS kavel

Beste 10.2.e en 10.2.e

Bijgevoegd ontvangen jullie de definitieve afsprakenbrief inclusief definitieve bijlagen met daarin verwerkt de drie overeengekomen aanpassingen ten aanzien van EPC, fietsparkeren en afwijkingen op bouwhoogte. Dit ten behoeve van bespreking aanstaande maandag bij directie Nuveen, aanstaande dinsdag met de directie Zuidas en woensdag met de aandeelhouders van Nuveen. Aanstaande dinsdag zal ik jullie laten weten of de directie Zuidas akkoord is met de Afsprakenbrief en de bijbehorende bijlagen. Ik hoor graag hoe de bespreking maandag verlopen is zodat ik dat nog kan meenemen richting directie Zuidas. 'Bijlage 1A - 3 presentaties Supervisie Villa Strawinsky.pdf' is te groot om per email te sturen. Daarom bijgevoegd ook een wetransferlink waarmee het volledige zip.bestand met brief en alle bijlagen te downloaden is.

https ://wetransfer.com/downloads/f3c9044a30000aa3c4fdd18247a5b78620201113154640/402ceabef2bfc6471ad4e32872c8ea6520201113154655/eb4ee4

Ik zal jullie apart de afsprakenbrief en ruimtelijke uitgangspunten met wijzigingen bijhouden sturen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Definitieve Afsprakenbrief inclusief bijlagen AFCS kavel
Datum: vrijdag 13 november 2020 17:06:32

Lieve allemaal,

Ik ben trots op jullie allemaal, wat een prachtige teamprestatie om in zo'n bizar korte tijd tot dit resultaat te zijn gekomen. De afsprakenbrief met alle bijlagen heb ik zojuist in definitieve vorm rond gestuurd voor besluitvorming bij directie Nuveen, directie Zuidas en de aandeelhouders van Nuveen. Als dit lukt en we eind komende week een ondertekende afsprakenbrief hebben liggen, is dat een feestje waard! Ongelooflijk veel dank voor jullie tomeloze inzet en flexibiliteit. Op naar een prachtige nieuwe ontwikkeling in Strawinsky!

Voor nu, fijn weekend!

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Zie voor vervolg nr. 20

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e 10.2.e
Cc: Thesing, Sandra; Traa, David van
Onderwerp: Ter info, Privacywet, Camera uit dinsdag a.s. tijdens ondertekening afsprakenbrief als je niet op de foto wilt,
Datum: donderdag 26 november 2020 14:24:05
Prioriteit: Hoog

Hoi allen,

Komende dinsdag, 1 december a.s. wordt om 16.30 uur de afsprakenbrief voor de ACIS kavel ondertekent door David van Traa.
Vanuit zowel G&S als nuveenglobal zijn hierbij 7 externen aanwezig zijn.

G&S geeft aan dat zij voor deze mijlpaal hun vaste fotograaf opdracht hebben gegeven foto's te maken van de ondertekening.
Ihkv privacywet geven zij dit vooraf door. Als je niet gefotografeerd wilt worden, zet dan je camera uit, dan wordt je ook niet gefotografeerd.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Secretaresse
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 020 575 2492 / bij afwezigheid receptie 020 575 2111 of 2124
M 10.2.e
10.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 25 november 2020 11:34
Aan: 10.2.e
Onderwerp: FW: Tekenmoment

Hi 10.2.e

Wellicht ten overvloede; wij zullen onze vaste fotograaf vragen om wat foto's te maken tijdens dit moment. Zou je dit in de invite willen vermelden zodat iedereen op de hoogte is ivm privacy?

Alvast dank!

Hartelijke groet,

10.2.e

G&S Vastgoed

(+31) (0)20 673 37 79 | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

---

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 25 november 2020 11:24
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: RE: Tekenmoment

Zeker, dat zijn de volgende:
10.2.e

Dank!

Hartelijke groet,

10.2.e

G&S Vastgoed

(+31) (0)20 673 37 79 | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

---

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 25 november 2020 10:54
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: RE: Tekenmoment

Dag 10.2.e

Bedankt voor het informeren. Zou jij de mailadressen van onderstaande personen aan kunnen leveren dan zal 10.2.e een vergaderlink rondsturen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 25 november 2020 10:41
Aan: 10.2.e >
CC: 10.2.e
>
Onderwerp: RE: Tekenmoment

Beste 10.2.e

Nuveen en G&S Vastgoed zijn beschikbaar op 1 december a.s. om 16.30 uur. Indien gewenst, kan ik uiteraard ook zorgdragen voor het verstekken van een inbellink.

Vanuit G&S Vastgoed zijn aanwezig: 10.2.e
Vanuit Nuveen zijn dat 10.2.e en 10.2.e

Hartelijke groet,

10.2.e

G&S Vastgoed

(+31) (0)20 673 37 79 | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

---

From: 10.2.e >
Sent: 23 November 2020 11:46
To: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Subject: Tekenmoment

Dag 10.2.e

Aanstaande dinsdag 1 december is er een moment geblokt in de agenda's van de directieleden(16:30) om de afsprakenbrief te ondertekenen. Dit moment zal uiteraard digitaal plaatsvinden. Kun jij aangeven wie er vanuit G&S aanschuiven bij dit moment, ik zal dan zorg dragen voor het uitnodigen en het verstrekken van een link.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit emai bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g; onevenredige bevoordeling of benadeling; Artikel 11: persoonlijke beleidsopvaating voor intern beraad.

Van: [redacted]
Aan: Traa, David van
Cc: Thesing, Sandra; [redacted]
Onderwerp: nog wat informatie tbv ondertekening afsprakenbrief AICS kavel vanmiddag
Datum: dinsdag 1 december 2020 12:24:43

Beste David,
Vanmiddag om 16.30 uur is een "feestelijk" moment gepland om de afsprakenbrief voor de AICS kavel te ondertekenen. Hierbij nog enkele praktische en inhoudelijke punten op een rij.
Praktisch:
Aanwezig vanuit G&S in ieder geval: [redacted].
Aanwezig van Nuveen: [redacted]. Hij zal de afsprakenbrief namens Nuveen ondertekenen.
G&S heeft een fotograaf ingehuurd, hij/zij zal een foto maken vanuit de vergaderruimte van G&S met alle schermen op de achtergrond.
Als het goed is, krijg jij ook nog een papieren versie van de afsprakenbrief om voor de vorm/foto ook te kunnen tekenen. Maar uiteindelijk zal jij per post de versie krijgen die door Nuveen getekend is om die ook te ondertekenen.
Inhoudelijk:

- Nuveen heeft begin 2020 het erfpachtrecht overgenomen van Breevast.
- Ambitie stad was om op dit kavel te transformeren tot wonen/werken. Dat is niet gelukt, ze kiezen voor 100% procent kantoren maar we zijn bijzonder enthousiast over het plan dat er nu ligt, zeer hoogwaardig, erg mooi ontwerp.
- Vanaf dag 1 duidelijk dat zij voor hoge kwaliteit gaan, ze streven "best office in town" na en dat zie je terug in hun plannen.
- Ze zijn gestart met een ontwerp dat uitging van behoud huidige contouren en meters en aanzienlijk aantal parkeerplaatsen op maaiveld. In dat laatste hebben we elkaar niet gevonden. Zuidas ging niet mee in het hoge aantal parkeerplaatsen. En dat heeft geleid tot een zoektocht naar een andere weg om business case te optimaliseren met als resultaat een uitbreiding in m2.
- Over die extra meters zijn wij enthousiast, top locatie, daar wil je die extra meters, kavel kan het aan.
- Huidige pand heeft 14.162 m2 bvo, ze breiden uit tot 19.632 m2 bvo.
- Op kop van gebouw (zijde Parnassusweg) zetten ze in op een publieke horeca functie met terras. Heel gaaf. Verdient die plek ook echt, zo'n publieke functie. En dus ook hard voor maken met elkaar. In afsprakenbrief hebben we opening opgenomen, bij gegronde bezwaren in het kader van omgevingsvergunning dan wel niet verhuurbaarheid als gevolg van economische redenen dan treden we in overleg. Publieke karakter van alternatieve invulling is essentieel.
- En ook erg enthousiast over oplossing om parkeren halfverdiept en daarmee deels uit het zicht op te lossen. Én bovenop dat parkeerdek een openbare sportvoorziening (vooralsnog een basketbal veld) te realiseren. Erg mooi om op die manier iets terug te geven aan de buurt en daarom des te belangrijker om vast te houden aan die openbaarheid (ze zoeken naar opening om af te kunnen sluiten bij overlast, gaan we vooralsnog niet in mee om dat nu al te regelen, eerst zien hoe het werkt).

Proces:
Met elkaar hard gewerkt om afronding afsprakenbrief binnen zo'n kort tijdsbestek (ca 4 weken) mogelijk te maken. [redacted] wij houden vast aan voldoende tijd voor een zorgvuldige toetsing van het DO. Indienen na 1 januari 2021 is volgens mij geen heel groot probleem omdat ze inmiddels hebben geconstateerd wel te voldoen aan de BENG normering.
Mocht je nog vragen hebben, dan hoor ik dat graag van je.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zuidas

Gemeente Amsterdam

T [redacted]
[redacted]
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Nr. 24

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: Traa, David van
Cc: 10.2.e
Onderwerp: Ondertekenen Afsrpakenbrief G&S - Indien mogelijk gelieve de brief uit te draaien
Datum: dinsdag 1 december 2020 14:29:28
Bijlagen: 20201113 afsprakenbrief AICS-kavel.pdf

Dag David,
Aan het eind van de middag staat het tekenmoment met G&S en Nuveen t.b.v. de ontwikkeling van de AICS kavel op het programma. Het zal vooral een feestelijk moment zijn waarop G&S en Nuveen de documenten formeel ondertekenen. Zij overhandigen ons nadien de stukken zodat jij deze later ook formeel kan ondertekenen. Het lijkt ons leuk als jij ook een krabbel zet onder een document op het moment dat de fotograaf van G&S dit moment vastlegt op beeld. Hierom hebben wij in de bijlage de afsprakenbrief bijgesloten. Lukt het jou om deze vandaag nog uit te draaien?.
Mocht het gezien het korte tijdsbestek niet lukken om de afsprakenbrief uit te draaien dan kan het uiteraard ook op een blanco vel papier☺
Tot vanmiddag!
Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Onderwerp: RE: Overleg projectteam AICS kavel met G&S (Teams)
Datum: woensdag 2 december 2020 15:54:58
Bijlagen: 2020.11.27 - Concept documentenlijst omgevingsvergunning.xlsx

---

Beste allen,
De ondertekening was mooi gisteren, leuk dat iedereen nog even binnenviel daarvoor. Erg veel blije gezichten!
In navolging van ons overleg deze week een korte samenvatting van acties/afspraken/openstaande vragen:

- 10.2.e en 10.2.e lichten kort de plannen toe in overleg met bestuur Bewonersvereniging op 2/12/2020 om 17:00
- Het aanleverschema van documenten (zie bijlage) is compleet, behoudens verwerking van de email van Jaap dd 1/12/2020.
- 10.2.e gaf aan dat de data in het aanleverschema betekenen dat privaatrechtelijke toetsing niet voor 1/1/2021 gereed zal zijn, omdat hiervoor 4 weken nodig zijn.
- Later (vanmorgen) nog telefonisch met 10.2.e besproken: De aanvraag omgevingsvergunning wordt gewoon ingediend voor einde 2020. De privaatrechtelijke toetsing loopt dan parallel met de ontvankelijkheidstoets, waardoor gelegenheid tot aanvulling van documenten is. Belangrijk tussenmoment is natuurlijk Supervisie op 15/12/2020.
- 10.2.e deelt inhoudsopgave ruimtelijke motivatie zsm met 10.2.e (laatste check nodig intern), 10.2.e vult aan met 'standaard Zuidas' teksten.
- Met betrekking tot de email van 10.2.e dd 1/12/2020 een aantal vragen/reacties in blauw:
- Tekenwerk:
    - 3d model in context - akkoord, wordt toegevoegd
- Duurzaamheidsmaatregelen:
    - Zonnepanelen op het dak, hoeveelheid en legplan; akkoord, aanlevering 17/12
    - (Materialenpaspoort/grondstoffenpaspoort); wij leveren materiaalstaat 17/12
    - GPR- en MPG-berekening; GPR berekening is alleen van toepassing op wonen, MPG berekening kan op later moment (begin januari) worden aangeleverd.
    - Berekening en ontwerp(materiaal) waterberging op de kavel. Graag even overleg wat aan te leveren. 10.2.e Ik bel je hier nog over.
- Definitief landschapsontwerp van de daktuin, daken, balkons en terrassen, inclusief:
    - Specifieke doorsneden in (grond)pakketopbouw; akkoord, aanlevering 17/12
    - Keuze en Inpassing ecologische maatregelen; akkoord, aanlevering 17/12
    - Keuze materialisatie en beplanting; akkoord, aanlevering 17/12
    - Beheerplan groen. akkoord, aanlevering 17/12
- Nader af te stemmen:
    - Wasplan akkoord, aanlevering 17/12, zal niet heel uitgebreid zijn (we hebben een GOI waar de eigenaar/huurder een contract met een Glazenwasbedrijf mee afsluit voor het bewassen van de gevel voor een x aantal maal per jaar)

Als ik iets heb gemist, hoor ik dat graag.
Met vriendelijke groet, kind regards,

10.2.e

G&S Vastgoed

10.2.e | www.gensvastgoed.nl | LinkedIn | disclaimer

-----Original Appointment-----

From: 10.2.e

Sent: 16 October 2020 14:32

To: 10.2.e

Subject: Overleg projectteam AICS kavel met G&S (Teams)

When: 01 December 2020 10:00-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.

Where: Bijgevoegd

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MjhhN2YzNjItZGQzYi00OTgwLWIyNDEtZjIwY2YwOTZlZGEw%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2272fca1b1-2c2e-4376-a445-294d80196804%22%2c%22Oid%22%3a%2242007f36-1358-43cd-8d9d-936cdbb72b2c%22%7d

Genodigden: 10.2.e

en ik.

1 uur, Iedere dinsdag 10 uur

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Secretaresse

Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 020 575 2492 / bij afwezigheid receptie 020 575 2111 of 2124

M 10.2.e

10.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

zuidas.nl

Werkdagen: ma, di, do, vr

Zuidas, bouwt aan de toekomst

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit emai bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Documentenlijst omgevingsvergunning

Project: PI59 - Prinses Irenestraat
Proj.nr.: 397
Date: 27-11-2020

G&S Vastgoed

	Beschrijving	Documentnummer	Datum	Opmerking
1	V8 Architects (Architect)			
1.1	Situatietekening (incl. landschap Felixx)		dd.17-12-2020	Gemeente: graag zouden wij de aansluiting van het gebouw op de omgeving goed verbeeld zien, met de groene beek, terrassen, entrees en de binnentuin/daktuin.
1.2	Overzichtstekeningen		dd.17-12-2020	
1.2.1	Plattegronden (alle verdiepingen incl. dak)		dd.17-12-2020	Gemeente: zonnepanelen op het dak, hoeveelheid en legplan;
1.2.2	Doorsneden		dd.17-12-2020	
	- opbouw retentiedak		dd.17-12-2020	
	- opbouw daktuin		dd.17-12-2020	
	- aansluiting margestrook en HWA op groene beek (breedte doorsnede als lengte aanzicht)		dd.9-12-2020	
	- HWA in gebouw		dd.17-12-2020	
1.2.3	Gevelaanzichten + gevelfragmenten		dd.17-12-2020	
1.3	Details		dd.17-12-2020	
1.4	Oppervlakte staten en tekeningen t.b.v. toetsing bouwbesluit		dd.17-12-2020	Gemeente: Informatie uit meetstaat/programmastaat dient ook terug te zien zijn in tekeningen.
1.5	Kleur- en materiaalstaat gebouw		dd.17-12-2020	Gemeente: materialenpaspoort/grondstoffenpaspoort;
1.6	Visualisaties van het plan (gebouw + landschap)		dd.17-12-2020	
1.7	Presentatie boek Definitief Ontwerp		dd.17-12-2020	
1.8	Uitgangspunten parkeergarage		dd.17-12-2020	
	- Inrit (parkeer)garages en toelichting (elektrische) aantallen autoparkeerplekken		dd.17-12-2020	
	- Bochtstralen in- en uitrit garage, zowel inpandig als uitpandig.		dd.17-12-2020	
1.9	Toelichting aantal stallingsplaatsen voor fietsen (incl. dubbelgebruik)		dd.9-12-2020	Input Goudappel benodigd
1.10	Bezonningsstudie		dd.9-12-2020	
1.11	Landschapsontwerp		dd.17-12-2020	
	- Specifieke doorsneden in (grond)pakketopbouw;		dd.17-12-2020	
	- Keuze en Inpassing ecologische maatregelen;		dd.17-12-2020	
	- Keuze materialisatie en beplanting;		dd.17-12-2020	
	- Beheerplan groen.		dd.17-12-2020	
2	LBP (adviseur)			
2.1	Brandveiligheidsrapport		dd.17-12-2020	
2.2	UPD		dd.17-12-2020	
2.3	Bouwfysisch rapport (daglichtberekening, bouwfysica)		dd.17-12-2020	
3	Techniplan (adviseur)			
3.1	Ventilatieberekening		dd.17-12-2020	
3.2	Tekening nutsaansluitingen		dd.17-12-2020	
3.3	EPC berekening + GPR berekening (incl MPG berekening)		dd.17-12-2020	
3.4	Controle & tekstuele omschrijving stukken Homij		dd.17-12-2020	
3.5	- Plattegrond begane grond (elektra & sanitair)		dd.17-12-2020	Gemeente: tekening van huisaansluitingen, nutsvoorzieningen, kabels en leidingen. (Hierover is afstemming met kabel- en leidingbeheerders Zuidas Amsterdam noodzakelijk)
	- WKO positionering (aangeven in tekening);		dd.17-12-2020	
	- Algemene installaties dakverdieping		dd.17-12-2020	
4	Van Rossum (constructeur)			
4.1	Notitie met de uitgangspunten voor de hoofddraagconstructie		dd.17-12-2020	
4.2	Constructieve tekeningen van alle bouwlagen op DO nivo		dd.17-12-2020	
4.3	Geotechnisch advies met grondonderzoek		dd.17-12-2020	
5	Van Riezen (ruimtelijke motivatie)			
5.1	Ruimtelijke motivatie		dd.17-12-2020	Inhoudsopgave wordt zsm gedeeld, concept versies ook zo goed mogelijk tussentijds
	- evt ondersteunende onderzoeken		dd.17-12-2020	
6	Wessels Zeist (aannemer)			
6.1	BLVC-plan		dd.9-12-2020	Nader af te stemmen