

Herontwikkeling Prinses Irenestraat 59-61

Aan directie Zuidas gemeente Amsterdam
Van Projectteam Strawinsky
Datum 11 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). De uitgangspunten bouwen voort op het positief geadviseerde ontwerp van 10 november. 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 in dit document worden visueel ondersteund in de bijlagen Ruimtelijke Uitgangspunten.

- **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.

- **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 huidige 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 22,7 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 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 worden, als onderdeel van een integraal dakontwerp, ter beoordeling voorgelegd aan de supervisor Zuidas.

Openbare sportvoorziening op parkeerdek

Ten oosten van het gebouw zal op de constructie van de parkeerbak een groen dek worden gerealiseerd. Dit groene dek wordt ontsloten door een tweetal trappen waarmee het tevens vanuit openbare ruimte toegankelijk wordt. Het openbare karakter van deze plek 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 ruimtelijk goed ingepast te worden.

Het groen wordt gerealiseerd op een betonconstructie. Om te borgen dat het groen voldoende maat krijgt, en levensvatbaar blijft, is een minimale gronddekking van 50cm ter plaatse van plantvakken benodigd. Op dit dek wordt naast groen ook een openbaar toegankelijke sportvoorziening gefaciliteerd. De voorziening en haar afrastering vragen eveneens om een ruimtelijk goede inpassing.

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 Groene Gracht. Aan deze zijde van het gebouw wordt aangesloten op maaiveldniveau waarna het (bestaande) hoogteverschil in pandig wordt opgelost. Aan de westzijde van het pand is een stedelijke publieksfunctie gesitueerd. Deze functie dient bij te dragen aan het stedelijke karakter 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 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

- **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 parkeervoorziening gesitueerd. De kavel is per fiets bereikbaar via de prinses Irenestraat, Parnassusweg en 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 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 ASVV (CROW). Het huidige plan voorziet in 80 parkeerplekken.

Het autoparkeren van beide programmaonderdelen dienen 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. Het autoparkeren wordt ontsloten door middel van een enkele, versterkte, toegangsbrug gelegen aan de Prinses Irenestraat. Technische voorzieningen, opstelruimte van minimaal een auto en hellingbaan ten behoeve van het autoparkeren worden op eigen kavel opgelost.

Op dit parkeerdek wordt een openbare sportvoorziening aangelegd welke kan worden gebruikt door (buurt)bewoners. Om het openbare karakter te waarborgen en mogelijke overlast (geluid, hangjongeren) te beperken, is het van belang dat de voorziening op zorgvuldige wijze wordt ingepast. Het totale dek wordt ter plaatse van plantvakken voorzien van een gronddekking van minimaal 50cm waarmee het voldoende groeiplaats biedt aan kleine bomen, grote struiken en planten. Op deze wijze wordt een groene inpassing van het parkeerprogramma geborgd.

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 aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen op 377. Deze worden nog aangevuld met de norm welke van toepassing is op aanvullende publieksfuncties functies, voor zowel werknemers als bezoekers. Ook hier geldt maatwerk voor dit programmadeel op basis van de ASVV (CROW). Bij het bepalen van de normering voor dit programmadeel wordt dubbelgebruik met het kantoorprogramma meegenomen. De totale opgave voor de herontwikkeling van de kavel voorziet momenteel in 377 fietsparkeerplaatsen. Er dient dus nog ruimte gereserveerd te worden voor het in pandig fietsparkeren van de publieksfunctie, indien dit niet met dubbelgebruik voorzien kan worden binnen de huidige fietsparkeerplekken van het kantoor.

De fietsparkeerplaatsen dienen volledig inpandig opgelost te worden gebruiksvriendelijk ingepast worden (*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 voorzieningen nabij de hoofdentree en parkeergarage van het pand gefaciliteerd (op een nader te bepalen locatie). Laden en los 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.

Afvalinzameling

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 afsluiten met marktpartijen. Het streven is om in het 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.

- **Relatie tussen gebouw en openbare ruimte**
(zie bijlage 3)

Concept van de openbare ruimte

Aan de zijde van de Nationale Postcode 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' genoemd, 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 langspaarvakken 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 in beplantingstypen of het gebruik van eenzelfde soort natuursteen.

Oost

De oostzijde van de kavel sluit aan het pocketpark tussen het te ontwikkelen kavel en het kantorenland 'freshfields'. Vanuit deze verbinding is ook het openbaar toegankelijke sportveldje op het parkeerdek toegankelijk.

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 entree en het openen van deze zijde zorgt voor een extra front en vergroot de sociale veiligheid. Bijzonder aandachtspunt is de landschappelijke inpassing van het parkeerdek in relatie tot de erfgrans en de aanwezigheid van kabels en leidingen.

West

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

- **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 lageregelegen 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.

- **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 ambitie energieneutraal te zijn (EPC <0,15) . 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 eigenperceel 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 ontwerppogave
- 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.

Algemene regels groen en ecologie

Waar moet minimaal aan worden voldaan?

- Wettelijke compensatieverplichtingen uit eventuele vergunningsvoorwaarden moeten zijn ingepast in het ontwerp. Deze moeten duidelijk zijn meegenomen.
- Er worden geen planten en bomen toegepast die als invasieve exoten op de zogenoemde

Unielijst staan.

- Alle beplanting heeft een ecologische functie en minimaal 50% is inheems.
- Op daken tot een hoogte van 40 meter krijgt minimaal 50 % van het dakoppervlak een intensieve hoogwaardige dakbegroeiing.
- Verlichting op de kavel mag faunavoorzieningen niet hinderen. Daarbij wordt bij de plaatsing van faunavoorzieningen rekening gehouden met verlichting uit de omgeving.
- Faunavoorzieningen worden, wanneer deze optie bestaat, geïntegreerd in het gebouw.
- Er wordt gestreefd naar jaarronde voedselbeschikbaarheid en schuilgelegenheid voor stadsfauna.
- Er worden maatregelen toegepast om raamslachtoffers (vogels) te voorkomen.
- In tabel in bijlage 4 staan de minimale aantallen natuurinclusieve maatregelen die moeten worden toegepast op de kavel.
- 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.