ZUDO

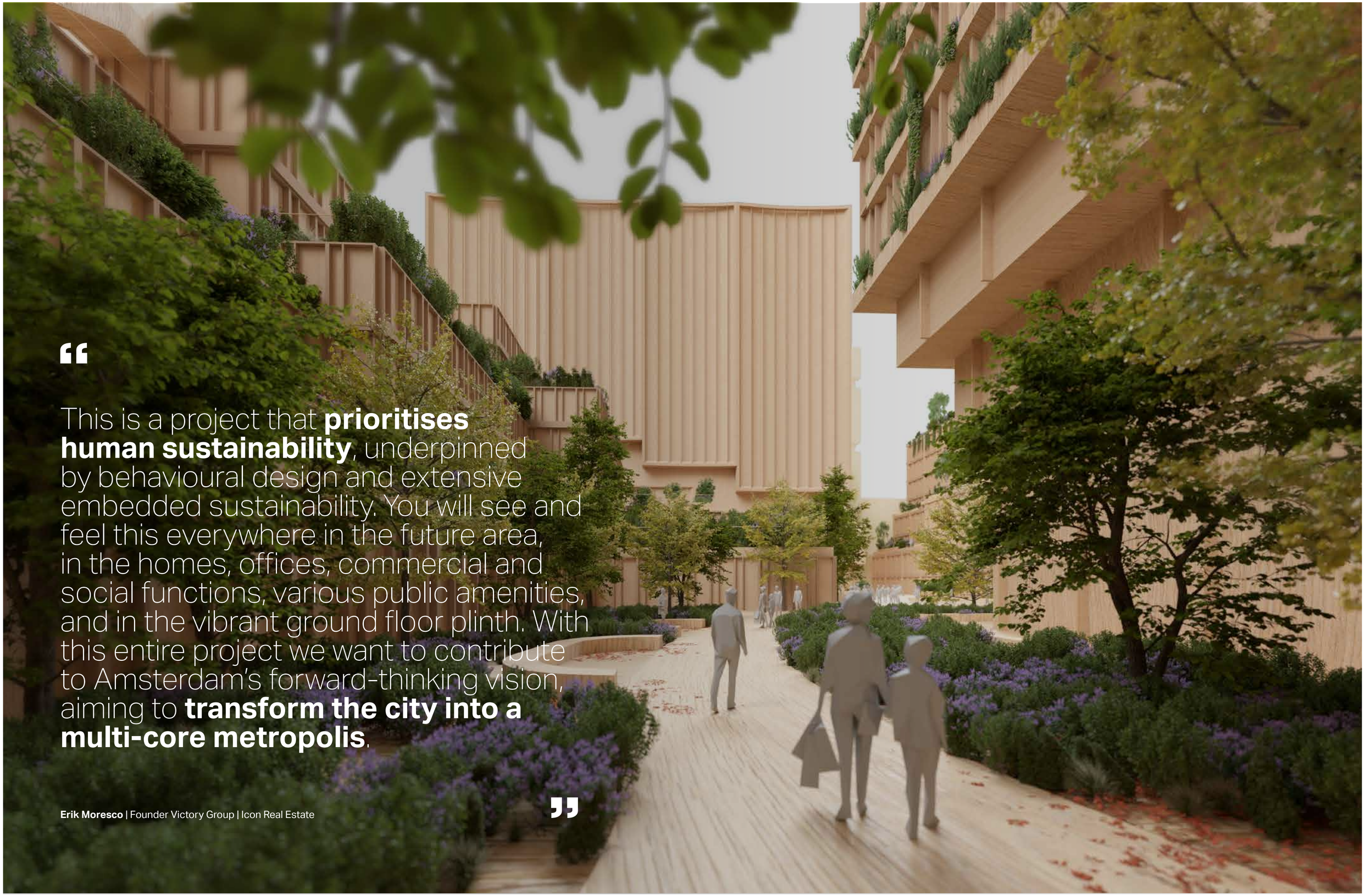
Masterplan

Zuidas, Amsterdam | Mei 2026

Imtech

Victory

3XN GXN



“

This is a project that **prioritises human sustainability**, underpinned by behavioural design and extensive embedded sustainability. You will see and feel this everywhere in the future area, in the homes, offices, commercial and social functions, various public amenities, and in the vibrant ground floor plinth. With this entire project we want to contribute to Amsterdam’s forward-thinking vision, aiming to **transform the city into a multi-core metropolis**.

”

Erik Moresco | Founder Victory Group | Icon Real Estate

01 Introductie

Introductie: *Aanleiding* **06**

Context: *Gebied* **08**

Context: *Gebouw* **10**

Context: *Trends & Ontwikkelingen* **12**

Opgave: *Toekomstgereed* **14**

Opgave: *Ambitie & Visie* **16**

Opgave: *Visie* **18**

Opgave: *Methodologie* **20**

02 Stad

Stad **24**

Principes **26**

Opzet **28**

Programma **30**

Dimensies & Functionaliteit **34**

Zoneringskaart **36**

Woonprogramma **40**

Studio Living **42**

Typologie **44**

Centraal Hart **46**

03 Sociaal

Sociaal **48**

Principes en Instrumenten **50**

Karakterschets en Straatbeeld **52**

Tussenstraten **56**

Faciliteren **58**

Social Lobby **60**

Faciliteren **62**

Sturing **64**

Puls van P57 **66**

04 Landschap

Landschap **68**

Context **70**

Concept **72**

Ontwerp **74**

Tussenstraten **76**

Inpassing **78**

Klimaatadaptief **80**

Zoneringskaart **82**

Lichtplan **84**

05 Mobiliteit

Mobiliteit **86**

Hoofdconcept **88**

Opbouw **90**

Gebiedslogistiek **92**

Zoneringskaart **94**

06 Techniek

Techniek **96**

Operationeel **98**

Materialen **100**

07 Ontwikkelstrategie

Ontwikkelstrategie **104**

Omgeving **106**

Fasering **108**

Masterplan, Omgevingsplan, Bouwenveloppen **110**

Participatie **112**

Park Management & Groenonderhoud **114**

Onderhoud & Mobiliteitsplan **116**

Bronnen **118**

Colofon **120**

Introductie | **Aanleiding**

Zuidas staat aan de vooravond van een nieuwe transformatiefase. Een fase waarbij de eens aanjager van het gebied zich ingrijpend zal transformeren tot een waardig en vernieuwend onderdeel en hiermee niet enkel bijdraagt aan de lokale doelstellingen, maar ook aan de grootstedelijke ambities om Amsterdam als meerkernige stad te ontwikkelen.

ABN Amro heeft met de keuze om zich te vestigen nabij Amsterdam Zuid destijds een stempel gedrukt op de stad en het startschot gegeven voor de verdere ontwikkeling van de Zuidas aan de zuidelijke kant van het station. In de jaren hierna is Mahler 4 ontwikkeld als veelal kantorendistrict. Hierop volgend kwamen de deelgebieden Gershwin, Ravel, Kenniskwartier en Vivaldi. De focus in ontwikkeling kwam steeds meer te liggen op het multifunctioneel maken van het gebied Zuidas, met Ravel en Kenniskwartier zelfs als voornamelijk woonbuurten.

ABN Amro heeft besloten het huidige complex te verkopen en het grootste gedeelte van haar werknemers te verhuizen naar een gerenoveerd complex aan de Foppingadreef. Het huidige ABN Amro complex zelf sluit in de huidige vorm niet meer aan op de hedendaagse behoefte van de kantoorgebruiker en duurzaamheidsvragen. Het complex heeft nooit echt volledig aangesloten op de stedelijke context. Ook mist het een gedegen functiemix, die passend is bij de verdere ontwikkeling van Zuidas.

Victory Group en ICON Real Estate, bekend van andere grootschalige binnenstedelijke ontwikkelingen in Nederland, zoals The New Atrium (Zuidas) en New Babylon (Den Haag), hadden in het najaar van 2021 besloten een bieding te doen op de circa 89.000 vierkante meter tellende kantoorkolos.

Hun doelstelling is om het complex van een eenzijdige reus, te transformeren en verdichten naar een ensemble van meerdere volumes met verschillende functies om hiermee de gebouwen toekomstgereed te maken, als ook bij te dragen aan de doelstellingen van Amsterdam. De herontwikkeling is gedoopt tot ZUDO (een samenvoeging van Zuidas en dorp), waarvoor dit Masterplan geschreven is.

Dit Masterplan is de uitwerking van het eerder opgestelde Framework, door voortschrijdend inzicht en intensieve samenwerking gedurende meerdere jaren met gemeente Amsterdam, de omgeving en andere belangrijke stakeholders.

In dit Masterplan lichten wij de kaders van ons integrale plan toe, staan we stil bij de achtergrond van dit prominente gebouw en het gebied, de uitgangspunten van de ontwikkeling en onze visie op stedenbouw, openbare ruimte, klimaatadaptatie, mobiliteit, programma en de verdere toekomstige ontwikkelstrategie.

Met trots presenteren wij het Masterplan ZUDO, dat een nieuw hoofdstuk voor Zuidas inluidt en zal fungeren als het sluitstuk van het Mahler gebied.

Context | **Gebied**

Zuidas, gelegen tussen Amsterdam Oud-Zuid en Buitenveldert, is een gebied dat zich in rap tempo heeft ontwikkeld tot een van de belangrijkste zakendistricten van Nederland. Dit gebied biedt een fascinerende mix van moderne architectuur, hoogstaande infrastructuur en een dynamische werkomgeving. Het Masterplan voor de ontwikkeling van de Zuidas, opgesteld door de gemeente Amsterdam, onder supervisie van Pi de Bruijn, had dan ook als inspiratie Manhattan met een sterk orthogonaal grid en een sculpturale skyline, waar een diverse mix van wonen, werken en voorzieningen als invulling voorzien was.

Het grootstedelijk gebied Zuidas kent tegenwoordig meerdere buurten. In het centrum bestaat deze uit Strawinsky, Mahler en Gershwin welke zo goed als uitontwikkeld zijn. Uitzonderingen hierop zijn de aanstaande herontwikkeling van het ABN Amro complex en de Boogkavel (Cubehouse) die nu wordt gerealiseerd. Hieromheen liggen deels ontwikkelde gebieden, zoals Beethoven, Ravel (een woonbuurt in ontwikkeling) en het Kenniskwartier (waar de VU Amsterdam en het UMC zijn gesitueerd). Aan de westzijde zijn de buurten Verdi (één van de later toegevoegde buurten) en Frederik Roeske, welke een andere typologie kennen en waar een meer gediversifieerde mix van functies al aanwezig is. Aan de oostzijde zijn de buurten RAI (met het welbekende congrescentrum), Vivaldi en Kop Zuidas gesitueerd.

De kern van het gebied waarin ABN zich bevindt, Mahler, kenmerkt zich met name door haar eenzijdigheid. De eerste grootschalige ontwikkeling van de Zuidas na ABN Amro, Mahler 4, bestond hoofdzakelijk uit kantoren. De invulling van de plinten, hoewel dienstbaar aan de kantoormedewerkers, heeft weinig toegevoegde waarde voor de stad, de inmiddels ook aanwezige bewoners en bezoekers (anders dan kantoorgasten) van het gebied. Hierdoor is het straatbeeld in de avonduren en de weekenden veelal uitgestorven. De bewoners die wel in de omgeving wonen trekken hierdoor meestal naar de binnenstad en blijven niet in eigen omgeving.

Het gebied Zuidas wordt in noord en zuid verdeeld door de A10 en het station Amsterdam Zuid, dat momenteel vier sporen kent. Al gedurende de realisatie van het ABN Amro complex (omstreeks 1996) werd er gesproken over het Dokmodel. Hierbij zouden zowel de rijks- en spoorwegen onder de grond verdwijnen en zou er ruimte ontstaan voor bouwontwikkelingen op deze nieuw gewonnen grond. Veel van de bestaande parkeergarages zijn ook hierdoor groter uitgelegd, om de parkeerbehoefte van deze toekomstige opstallen op te vangen. De ambitie om zowel de sporen als de rijkswegen onder de grond te brengen is later bijgesteld naar het model waarin enkel de rijkswegen onder de grond gelegd worden.

Op dit moment is de bereikbaarheid van Zuidas al één van de grootste troeven van het gebied. Met directe treinverbindingen naar alle grote steden en Schiphol op 5 minuten afstand heeft Zuidas een sterk aantrekkende beweging voor (inter)nationale bedrijvigheid. Ook de aansluitingen op de rest van de stad, door zowel metro-, tram- en buslijnen dragen bij aan de algehele bereikbaarheid van dit gebied. De ontwikkeling van Zuidasdok dient deze al uitstekende bereikbaarheid te vergroten, de piekcongestie te ontlasten en het algehele gebied kwalitatief te verbeteren. Dit door de A10 te verbreden en onder de grond te brengen, het aantal sporen uit te breiden en het station te vernieuwen en tegelijk de directe omgeving sterk te vergroenen. Dit ambitieuze project zal zeer ten goede komen aan het vestigingsklimaat van Zuidas, voor zowel bewoners, gebruikers als bezoekers.

De ingrepen voor Zuidasdok komen wel met eigen uitdagingen. Het langjarige project, dat al meerdere malen vertraging heeft opgelopen door een scala van redenen, veroorzaakt al jaren directe en indirecte overlast voor bewoners, gebruikers en bezoekers van het gebied. Bouwlogistiek voor de ontwikkeling van de diverse buurten hieromheen dienen hiermee ook rekening te houden, waardoor de bouwbaarheid en algehele aanpak van de verdere ontwikkeling van de Zuidas een zeer nauwkeurige afstemming met Zuidasdok vragen.

Zuidas kent ook haar eigen stigma. Door de sterke initiële focus op kantoorontwikkelingen en later gevolgd door veelal dure woningen, kent het gebied een ontoegankelijk karakter. Het gebrek aan avond- en weekendvoorzieningen zorgt voor een verlaten karakter buiten de kantooruren. Men komt om te werken, maar blijft niet om te leven. Meer recente initiatieven, zoals de programmatische invulling van De Puls, de markt op het George Gershwinplein en diverse culturele initiatieven, brengen een transitie op gang, maar dienen ondersteund te worden met een verdere diversificatie in functionele invulling, waarbij de nadruk op een stedelijk voorzieningenprogramma ligt.

Het gebied Zuidas kent, ondanks haar uitdagingen, enorme potentie om te ontwikkelen tot een unieke stadskern van Amsterdam met haar eigen kwaliteiten. Zowel als vestigingsklimaat voor (inter)nationale bedrijvigheid en allure, als woonlocatie, maar ook als attractieve bezoekerslocatie die de binnenstad kan ontlasten. Door de ontwikkeling van Ravel en Kenniskwartier is er een duidelijke richting ingezet, die de komende decennia tot uiting zal komen en waaraan ZUDO zal bijdragen als sluitsteen voor het Mahler gebied.

Omgevingsvisie 2050
De gemeente Amsterdam heeft een duidelijke ambitie voor haar stad: het bouwen van een menselijke metropool. Amsterdam als stad kent een enorme aantrekkingskracht, voor bedrijven, bewoners en bezoekers. Iedere wijk van Amsterdam heeft iets te bieden, voor alle bevolkingslagen vanuit de hele wereld, welke ook allen welkom zijn. Hierdoor is maar twee op de vijf Amsterdammers geboren in de stad zelf, wat een indicatie geeft van deze stedelijke migratie op zowel nationaal als internationaal niveau. Deze aantrekkingskracht leidt echter ook tot een directe druk op de leefbaarheid. Amsterdam wil voor iedereen gelijke kansen en streeft naar grotere duurzaamheid (o.a. klimaatbestendigheid, circulariteit en energieneutraal).

Om dit te bereiken heeft Amsterdam in 2021 de Omgevingsvisie 2050 – een menselijke metropool vastgelegd en in 2025 geactualiseerd. Hierin zijn vijf belangrijke pijlers neergelegd voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Amsterdam. Deze pijlers dienen, naast de ambities van de initatiefnemer, als fundament voor de ontwikkeling van dit Masterplan.

> “Amsterdam is een droom, een idee, een gedachte. Een plek waar iedereen gelijk is, waar je **welkom bent als je meedoet**, waar we allemaal vrij mogen zijn en waar wij ons niet uit elkaar laten spelen.”
>
> **Reinier van Dantzig**

01
Meerkernige ontwikkeling

Door meerdere compacte stedelijke gebieden als stadskernen te laten functioneren ontlasten we het centrum en is er meer evenwicht in de stad en regio.

02
Groeien binnen grenzen

Door gebieden te transformeren en sterk te verdichten binnen de stadsgrenzen versterkt het sociale fundament van de stad en verduurzaamt zich deze inherent. Ruimte voor ontmoeting en draagvlak voor voorzieningen in een diverse mix van functies zijn hier speerpunten, waarbij ook ruimte is voor (slimme) mobiliteit in een gezonde leefomgeving.

03
Duurzaam en gezond bewegen

Ruim baan voor lopen, fietsen en openbaar vervoer. De leefomgeving zet aan tot bewegen, spelen en sporten. Goede voorzieningen leiden tot de gewenste “15-minute neighborhood”.

04
Rigoreus vergroenen

Alle buurten dragen bij aan meer leefkwaliteit. Bomen en planten in de openbare ruimte en op en aan gebouwen helpen om de stad klimaatbestendig te houden.

05
Samen stadmaken

Ruimte voor zeggenschap en eigenaarschap over de eigen leefomgeving. Duidelijke kaders vanuit de stad, met een open houding naar de samenleving. Samenwerking staat hier voorop.



1 | Kaart grootstedelijk gebied Zuidas

Context | **Gebouw**

Stedenbouwkundige solitaire aanjager
Alhoewel station Amsterdam Zuid weliswaar een uitgang had aan de zuidzijde van het station, met een pad richting Buitenveldert, waren hier geen grootschalige ontwikkelingen gepland. De gemeente Amsterdam wilde wel een internationaal zakencentrum, maar had dit gepland aan de zuidelijke IJoevers. Eén van de partijen die hiervoor aangetrokken werd was ABN Amro, zij had destijds meerdere locaties in de binnenstad en had uitgesproken één nieuw hoofdkantoor in Amsterdam te willen vestigen. De gemeente Amsterdam had hiervoor de mooiste locatie in dit nieuwe gebied aangeboden, maar de bank zag dit niet zitten door de gebrekkige infrastructuur en slechte bereikbaarheid vanaf Schiphol. ABN Amro verklaarde dat zij zich liever vestigde net buiten de ring bij station Amsterdam Zuid, de huidige locatie van het hoofdkantoor van ABN Amro. Middels een tender selecteerden zij Pei Cobb Freed & Partners als architect, een bureau dat internationaal bekend staat om ontwerpen voor diverse private en publieke gebouwen.

Doordat er geen stedenbouwkundig plan, noch een Masterplan was opgesteld voor deze locatie, had ABN Amro carte blanche in het ontwerp van het hoofdkantoor, met als enige beperking de hoogte van 105 meter door de aanvliegroutes van Schiphol. Deze vrijheid in het ontwerp en het gebrek aan een overkoepelend Masterplan, heeft geleid tot een solitair gebouw, met vrijstaande volumes die weinig interactie hebben met de omringende openbare ruimte. De komst van ABN Amro zette de stad aan om voor de rest van de huidige Zuidas een Masterplan te ontwikkelen. Dit plan, opgesteld door de gemeente Amsterdam onder supervisie van Pi de Bruijn van ArchitectenCie, zag toe op het realiseren van een multifunctioneel, levendig stadskwartier. Een gebied waar buiten de kantooruren iets te beleven zou zijn, door een mix van functies, een hoogwaardige openbare ruimte en aantrekkelijke invulling van de plinten van de gebouwen.

Het solitaire van het gebouw staat in schril contrast met het opgestelde Masterplan en de gerealiseerde en toekomstige toevoegingen aan Zuidas. Het gebouw heeft, met uitzondering van de formeel publieke entreehal en voortuin, geen enkele interactie met de omgeving. De entreehal en de binnentuin, met name na de realisatie van Circl (het duurzame paviljoen) worden meer als privé gezien. Het gebouw staat als een fort de openbare ruimte, waarbij de waterpartij aan de noordzijde als letterlijke slotgracht functioneert.

Indien het gebouw ontworpen zou worden onder het huidige Masterplan, zou het geenszins dezelfde stedenbouwkundige opzet kennen als dat het vandaag de dag doet. Het weinig enthousiast ontvangen stedenbouwkundige ontwerp heeft wel geleid tot de verdere ontwikkeling van de Zuidas, waardoor het contrast tussen het complex en de omringende bebouwing met de dag sterker wordt.

Monofunctionele opzet
Alhoewel het complex als hoofdkantoor voor de bank ABN Amro is gemaakt, kent het geen specifieke banktypologie. Kenmerkende onderdelen zoals een grootkluis of directe diensten voor de gewone klant ontbreken, in deze zin is het een regulier kantoorgebouw met een single tenant opzet. Het is een samengesteld complex van verbonden bouwdelen die min of meer een rechthoekig grondplan vormen. Het is opgebouwd uit een vierkant, twee boogsegmenten en twee rechthoeken. Dit vierkant herbergt wel een duidelijke financiële functie, de Dealing Room. Ten tijde van oplevering was het de grootste van het Europese continent, inmiddels wordt enkel nog een fractie van de 500 mogelijke werkplekken gebruikt.

De twee rechthoeken zijn opgebouwd als reguliere kantoorvleugels. De noordelijke vleugel herbergt ook facilitaire functies, waaronder de expeditie. In de zuidelijke vleugel zijn twee conferentiezalen gerealiseerd en een auditorium. De torens huisvestten eveneens reguliere werkplekken, waarbij de hoogste toren destijds ook de bestuurskamers met eigen keuken herbergden, welke thans niet meer in gebruik zijn door het bestuur, dat verhuisd is naar de hoofdentree. Het geheel is gebouwd op een parkeergarage van twee verdiepingen, waar circa 737 voertuigen geparkeerd kunnen worden en waar diverse technische functies zijn gehuisvest.

Eenzijdig gebruik
Het gebouw is opgezet en opereert als een monofunctioneel complex voor één gebruiker. Technische functies zijn vrijwel onlosmakelijk met elkaar verbonden waardoor technische en pure eigendomssplitsing zeer uitdagend dan wel onmogelijk is om te realiseren in de huidige vorm. Ook de vluchtwegen berusten op de circulaire opzet van het complex. Dit onderbreken in het geval van een multifunctioneel gebruik of door inhuizen van meerdere gebruikers is fysiek onmogelijk zonder aanvullende (beeld verstorende) maatregelen. De monofunctionaliteit is een element dat niet meer is van deze tijd.

Het complex dient onderdeel te worden van een stadswijk, met een mix van functies en integratie van de antwoorden op de maatschappelijke opgaven van deze tijd. De transformatie van gebouw voor één gebruiker naar een gebied voor meerdere gebruikers en functies, betekent inherent dat er ingrijpende veranderingen aan de huidige opzet en structuur zullen moeten plaatsvinden.

Architectonische verschijning
Het gevelbeeld van het complex wordt hoofdzakelijk bepaald door twee materialen: donkergrijs graniet en lichtgrijs aluminium. In de torenvolumes zijn deze strikt gescheiden, de rechthoekige volumes zijn bekleed met het donkergrijs graniet en de gebogen volumes met aluminium. De donkere natuursteen is gekozen om waarden als stabiliteit en betrouwbaarheid van de bank te benadrukken. De hellende en meer transparante gevels van aluminium en glas waren om het open, dynamische en naar verluid dominante karakter van de bankte onderstrepen. Hetzelfde geveltype is in de vier vleugels doorgezet, waar aluminium opbouwen rusten op een granieten basis. Alleen bij de hoofdentree is het aluminium gevelwerk naar het maaiveld doorgezet, met een onderbreking van het graniet.

Het gehele gebouw is van een zeer hoge standaard wat betreft materiaalgebruik, maatvoering en detaillering. De aluminium puien zijn hierbij ook klimaatgevels, waarbij zonwering is opgenomen in de spouwen. Het interieur kent eveneens een scala van hoogwaardige materialen. Hier is veelal gebruik gemaakt van Franse kalksteen, wat met name voorkomt in de entreehal en nabijgelegen publieke ruimten, de trappenhuizen, de verdiepingen voor de raad van bestuur en speciale ontvangstruimten. Dit kalksteen is hetzelfde als dat in de ondergrondse ruimten van de piramide van het Louvre in Parijs. De Dealing Room is soberder ingericht, maar kent een imposant daklicht. In de twee gekromde vleugels, waarin ook de entreehal is gesitueerd, zijn daklichten gerealiseerd met bijzondere, driehoekige vormen.

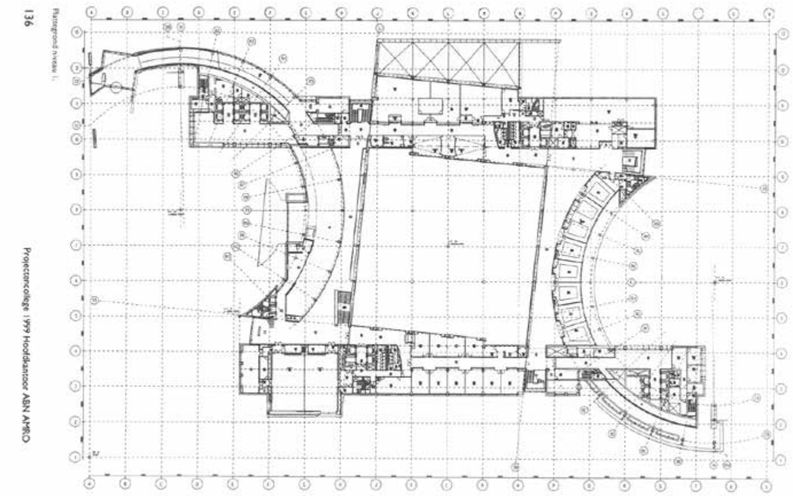
De detaillering alsmede huidige staat van de materialen, zowel van het interieur als het exterieur, zijn indrukwekkend te noemen. Het is ondenkbaar om deze materialen en beeldbepalende elementen af te danken. Integendeel, in de herontwikkeling dienen al deze materialen, met name die van de torens en entreehal, geïnventariseerd en gewaardeerd te worden, om waar mogelijk hergebruikt, of door middel van up- of downcycling een tweede leven gegeven te worden.

Cultuurhistorische context
Het ontwerp voor het hoofdkantoor van ABN Amro heeft geen prijzen ontvangen en het gebouw kon op weinig enthousiasme rekenen onder stedenbouwkundigen. Het gebouw werd afgedaan als standaard “corporate identity-architectuur”, ondanks de verzorgde architectuur en goed uitgevoerde detaillering. Met name in stedenbouwkundig opzicht komt het gebouw tekort, al was dit niet direct aan de architecten te wijten door het gebrek aan een Masterplan destijds.

Als boegbeeld van kapitalisme in de toenmalige tijdgeest is het gebouw zeer geslaagd, maar kent het gebouw geen aansluiting op de stad. Met het vertrek van ABN Amro verdwijnt hiermee de (gebruiks) waarde van het complex in zijn huidige vorm en is herontwikkeling en heruitvinden om aan te sluiten op de actuele behoefte noodzakelijk. Zoals gezegd dient bij deze herontwikkeling wel zorgvuldig omgegaan te worden met de waardevolle materialen, middels duurzaam hergebruik of andere circulaire methoden.



2 | Archiefbeelden bouw ABN Amro complex omstreeks 1998











3 | Tekeningen en afbeeldingen huidige staat

Context | **Trends & Ontwikkelingen**

Strijd om ruimte
In Nederland is er voortdurend strijd om ruimte. De beperkte ruimte die ons kleine land biedt, moet optimaal worden benut. Daarbij dienen de belangen van een zeer diverse groep stakeholders behartigd te worden. Dit vraagt om een constante afweging, waarvan het effect direct zichtbaar is. De gebouwde omgeving weerspiegelt de maatschappij en dient daarom ontworpen te zijn als antwoord op de actuele maatschappelijke vraag. Tegelijkertijd dienen we ook sterk te verdichten om de schaars beschikbare ruimte optimaal te gebruiken.

Stedelijke migratie
Momenteel woont circa 50% van de Nederlanders in de stad en dit zal groeien naar ruim 60% in 2035. De ingezette migratie naar stedelijke gebieden lijkt een onomkeerbare trend, waardoor de druk op de bebouwde omgeving blijft toenemen. De stad is populair en Amsterdam in het bijzonder. De impact van deze aanhoudende migratie is eveneens voelbaar. Steden worden niet alleen fysiek drukker, ook de betaalbaarheid en leefbaarheid komen onder druk te staan. Dit leidt tot een aantal specifieke vraagstukken.

Groeiende anonimisering
Steden zijn altijd plekken geweest van ontmoeting, diversiteit en dynamiek. Maar met de toenemende schaalvergroting, bevolkingsgroei en digitalisering ontstaat er een paradox: hoe groter en drukker de stad, hoe anoniemer het leven binnen haar grenzen. Deze ontwikkeling roept vragen op over sociale cohesie, stedelijke identiteit en het gevoel van verbondenheid in de publieke ruimte. De bebouwde omgeving en het gebruik ervan dienen juist aan te zetten tot ontmoeting en het opbouwen van relaties.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte
De toenemende drukte en bijbehorende vraag naar woonruimte in steden heeft al jaren een sterk prijsopdrijvend effect op woningen. Daarnaast worden de quota voor woningbouwproductie structureel niet behaald, waardoor het aanbod achterblijft bij de vraag. Een gevaarlijke cocktail van huurregulering en fiscale maatregelen heeft ertoe geleid dat de investeringsbereidheid in de gereguleerde sector — sociaal en middensegment — zorgelijk laag is. Dit treft met name de sleutelberoepen: functies die vitaal zijn voor het functioneren van de stad, maar waarvoor geen betaalbare woonruimte beschikbaar is. Intensieve samenwerking met overheden is noodzakelijk om de woningbouwproductie weer op gang te brengen.

Daarnaast is er sprake van huishoudensverdunning. De gemiddelde huishoudensgrootte bedraagt nu 2,1 personen. Deze verdunning leidt tot een groeiende vraag, terwijl een groot deel van de huidige woningvoorraad te groot is. De realisatie van goed leefbare, compactere woningen sluit beter aan bij de hedendaagse behoefte.

Ruimte voor ondernemers
Stijgende huurprijzen maken het steeds lastiger voor kleine ondernemers — de lokale groenteboer, de slager, de bloemist — om zich in de stad te vestigen. Het straatbeeld wordt steeds vaker gedomineerd door ketens, die dankzij hun grote kapitaalbuffers en schaalvoordelen beter bestand zijn tegen economische tegenslagen. Zij kunnen ook eenvoudiger grootschalige ruimte opnemen in de plinten van gebouwen, met langere huurcontracten. Beide ontwikkelingen zijn wellicht commercieel interessant, maar steden verliezen hierdoor hun eigen identiteit en karakter — het zogenaamde clone town syndrome.

Significante vergrijzing
Demografisch zal Nederland de komende decennia sterk vergrijzen. In 2040 zal circa 19% van de stadsbewoners 65-plusser zijn; op landelijk niveau ligt dit percentage nog hoger. We moeten nu al bouwen om deze — al dan niet tijdelijke — toekomstige vraag op te kunnen vangen. Zowel in de woningen en voorzieningen als in de inrichting van de openbare ruimte dient hier rekening mee gehouden te worden.

Veranderende kantorenvraag
Sinds de Covid-19-pandemie is de vraag naar kantoorruimte fundamenteel veranderd. Waar het kantoor voorheen primair een werkplek was, is het getransformeerd tot een plek van ontmoeting en samenwerking. Veel individueel werk vindt daarnaast thuis plaats, waar de werknemer de werk-privébalans zelf onderhoudt. Hoewel veel bedrijven hun werknemers recentelijk weer hebben opgeroepen om naar kantoor terug te keren, dient het kantoor zich structureel aan te passen aan deze veranderende vraag. Structureel betekent dit een andere invulling van de werkplek en de werkomgeving: meer ruimte om te ontmoeten, te vergaderen en voor focuswerk. Het kantoor als plek en omgeving dient attractief te zijn, met een breed scala aan voorzieningen in de nabijheid, zodat werk en privé gecombineerd kunnen worden. Het gebouw en de ruimte die het biedt dienen flexibel te zijn om op- en afschaling van kantoorruimte te faciliteren. Aanvullend moet het kantoor milieuvriendelijk zijn en als prettig worden ervaren. Het gebouw en de gebruiker dienen, met ondersteuning van automatische, slimme systemen, zo min mogelijk energie te verbruiken. De kantoorinrichting moet bijdragen aan het welzijn van de gebruiker. Het toepassen van biophilic design — in materialen en ontwerpprincipes — bevordert het welbevinden van mens en milieu.

Een aantal van deze kwaliteiten ontbreekt in de huidige kantorenvoorraad. Enerzijds door veroudering, anderzijds doordat bestaande kantoren structureel anders zijn opgezet om de voorheen traditionele vraag te accommoderen. De gebouwde omgeving dient ook voor de werkende mens te transformeren.

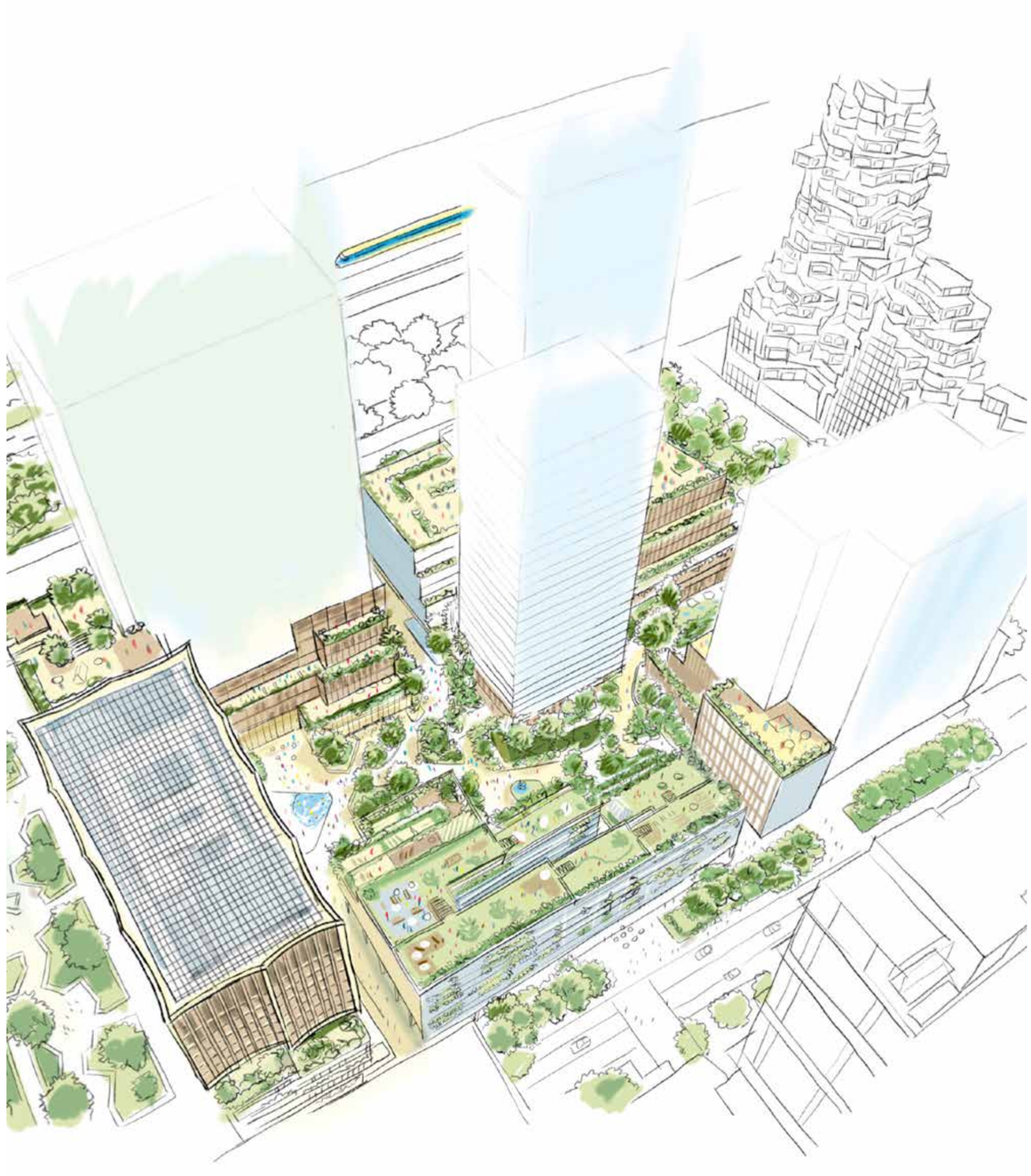
Klimaatcrisis en netcongestie
De grootste crisis van de 21e eeuw die iedereen raakt, is de klimaatcrisis. Waar deze crisis tien jaar geleden wel bekend was maar nauwelijks voelbaar, worden we tegenwoordig maandelijks, zo niet wekelijks, geconfronteerd met de directe effecten van klimaatverandering. Deze effecten zijn niet gering en hebben een significante impact op de leefbaarheid, maar mogelijk ook op de waarde van het vastgoed. Aanhoudende droogte, afgewisseld met extreem natte perioden, heeft een directe impact op bomen en onze waterinfrastructuur. Extreme neerslag kan leiden tot overbelasting van het riool en mogelijk zelfs tot plaatselijke overstromingen in de stedelijke omgeving. Op grotere en langdurige schaal bestaat zelfs het risico van zeespiegelstijging en landelijke overstromingen.

De huidige opwarming maakt het effect van hittestress in steden, in de vorm van hitte-eilanden, goed voelbaar. De verharde stad is gemiddeld circa drie graden warmer, en op warme zomerdagen zelfs zeven graden. Extremere temperaturen vormen een concreet risico voor ouderen, een doelgroep die, zoals beschreven, steeds groter wordt. De directe effecten van klimaatverandering kunnen ook leiden tot sociaaleconomische ongelijkheid. Woningen van lagere kwaliteit, met slechte isolatie, hebben extra last van zowel extreme warmte als extreme koude. Bewoners die geen ingrepen kunnen doen vanwege beperkte financiële mogelijkheden worden hierdoor onevenredig hard geraakt.

Zelfs de energietransitie, van fossiele brandstoffen naar elektriciteit uit hernieuwbare bronnen, staat onder druk. Het energienet is onvoldoende voorbereid op de omvang en snelheid van de elektrificatie. Het net is vol. Dit heeft directe gevolgen voor de bebouwde omgeving, met name voor de realisatie en uitbreiding ervan, vooral in binnenstedelijke gebieden waar uitbreiding van het net langdurige trajecten kent. Bouwprojecten komen tot stilstand omdat er geen stroom beschikbaar is, niet voor de realisatie en niet voor het gebruik. Waar woningbouwprojecten tot voor kort nog voorrang kregen, worden ook deze door netcongestie tot een halt geroepen.

Afnemende biodiversiteit
De wereldwijde afname van biodiversiteit is niet alleen een ecologisch probleem, maar raakt ook direct aan de manier waarop we onze steden en dorpen inrichten en beleven. In de bebouwde omgeving zijn de effecten van biodiversiteitsverlies steeds zichtbaarder én voelbaarder. Stedelijke gebieden zijn van nature al soortenarm: veel verharding, weinig groen en een hoge mate van verstoring maken het moeilijk voor planten en dieren om te overleven. Maar naarmate de biodiversiteit ook buiten de stad afneemt, wordt de kwetsbaarheid van de stedelijke leefomgeving groter. Ecosysteemdiensten zoals bestuiving, waterregulatie, luchtzuivering en temperatuurregulatie functioneren minder goed. Dit heeft directe gevolgen voor de leefbaarheid van steden.

De afname van biodiversiteit raakt ook de sociale kant van de stad. Groene, biodiverse wijken dragen bij aan gezondheid, welzijn en sociale cohesie. Wanneer deze verdwijnen, neemt ook de leefkwaliteit af, vooral voor kwetsbare groepen die minder toegang hebben tot groene buitenruimten.



Artist Impression | Schetsuitwerking P57

Opgave | **Toekomstgereed**

Opgave
Het huidige ABN Amro complex voldoet op zichzelf niet meer aan de hedendaagse eisen, context en commerciële en maatschappelijke vraag. Deze mismatch tussen vraag uit de context en staat van het huidige gebouw kan enkel opgelost worden door het gesloten gebouw te transformeren naar een gebied. En van een solitair volume meerdere bouwdelen te realiseren die alle in hun eigen vorm bijdragen aan de voorliggende opgave.

Stedenbouwkundig
Op stedenbouwkundig vlak heeft het gebouw nooit aangesloten op de toenmalige context, noch op het later gerealiseerde Masterplan van Pi de Bruijn. Door het gebrek aan aansluiting, blijft dit stuk van de Zuidas, in hedendaagse optiek, solitair en in zichzelf gekeerd. De orthogonale opzet van het Masterplan van de Zuidas, dicteert weliswaar het eigendomsperceel (ook nog eens beperkt door de grotere onderliggende parkeergarage), maar niet de daarop gerealiseerde opstallen.

Enkel door in het huidige bouwvolume in te grijpen kan het gebouw zich gaan vormen naar de gevraagde stedenbouwkundige context. En door het gesloten karakter van het gebouw en het gebrek van de genoemde aansluiting op de context, vormt het complex een barrière voor de omgeving. Een letterlijk fort in de verder goed doorwaadbare Zuidas, waar bouwblokken worden afgewisseld met wegen, straten en pleinen, die het doorkruisen van het gebiedop verschillende manieren, met de voorkeur te voet, goed mogelijk maakt.

Deze zelfde doorwaadbaarheid bewerkstelligen in het huidige complex, betekent het openbreken van het daarvan en het daarbij onder te verdelen in meerdere bouwvolumes in plaats van het huidige gesloten ensemble. Zo kan de toegankelijkheid van het complex sterk verbeterd worden door de volumes op te breken in kleinere, alzijdige volumes. Het zal door deze ingrijpende interventies een veel grotere toegevoegde waarde hebben voor de huidige en toekomstige Zuidas.

Programmatisch
Op programmatisch vlak is het gebouw van circa 90.000 m² groot, zowel in bouwkundige als technische opzet. Helemaal omdat het zich voornamelijk leent voor het huisvesten van één gebruiker. Als destijds opgezet, wenste de grootbank een op maat gemaakt hoofdkantoor, waarbij iedere ruimte een specifiek doel diende en er weinig tot niet nagedacht is over inkrimping van het ingenomen volume, om ruimte te maken voor andere, derde gebruikers.

In de huidige tijd zijn er weinig tot geen huurders die een dergelijk groot oppervlakte wensen voor eigen gebruik en is juist flexibiliteit de norm. Zelfs de reuzen in de markt, zoals Booking. com, heeft slechts 65.000 m² voor zichzelf gerealiseerd, en DPG Media, dat onlangs Mediavaert heeft betrokken, gebruikt ook maar 45.000 m².

De vraag naar flexibiliteit is versterkt door de Covid-19 pandemie, die de vraag niet enkel structureel heeft getransformeerd naar langdurig flexibele kantoorruimte, maar eveneens een fundamentele andere invullingsvraag eist. Een vraag waarbij het kantoor meer als ontmoetingsplek functioneert waar vergaderen en samenwerking centraal staat, in plaats van grootschalige werkvertrekken. Het huidige complex is niet zodanig gerealiseerd, daar waar het ruimte moest geven aan het grote aantal werknemers met specifieke kantoortaken en bijbehorende aantallen bureaus.

Functiemix
Naast de veranderende specifieke invulling van kantoren, is ook de algemene programmatische vraag veranderd. Goed bereikbare locaties, op een centrale ligging, zijn bij uitstek geschikt voor een mix van functies en als voorkeurslocatie aangemerkt voor het verdichten van de stad.

Woningen, kantoren en voorzieningen gecombineerd in gestapelde volumes maken maximaal gebruik van de beperkte ruimte in binnenstedelijke locaties. Tegelijkertijd bouwt deze binnenstedelijke verdichting sterk op de al aanwezige voorzieningen, infrastructuur en andere aanwezige faciliteiten.

Een dergelijke functiemix kan anderzijds weer sterk bijdragen aan de rest van de context van de Zuidas. Een gebied waar momenteel onvoldoende beschikbaarheid is van stedelijke buurtvoorzieningen, die zo de evolutie van kantorendistrict naar volwaardig stadscentrum blokkeeert en bezoekers uit de rest van Amsterdam zal aantrekken.

Uiteraard dient een grootschalige ontwikkeling als deze bij te dragen aan de significante woningvraag, die zorgvuldig gepositioneerd dient te worden in de sociale (vraag en situering) en bouwfysische (zoals geluid) context van het gebied. Alleen door het toevoegen van substantieel volume, in combinatie met de juiste functiemix, kan het toekomstig gebied zich beter vormen naar context en actief bijdragen aan de ambities van de stad.

Duurzaamheid
Het gebouw is vanaf de totstandkoming ontwikkeld met duurzame ingrepen. De innovatieve dubbele gevel met integrale zonwering en individueel te opereren ramen voor de werknemers, als ook de latere gerealiseerde WKO installatie in combinatie met stadsverwarming, en het later leggen van de zonnepanelen, maken van het ABN Amro complex, op papier, een relatief duurzaam gebouw al dan niet verouderd.

Echter, het functionele gebruik is niet duurzaam. De vloervelden zijn niet optimaal voor een kantoorfunctie als gevolg van beperkende bouwfysische randvoorwaarden . De architectuur voerde de boventoon, waardoor de gebouwen een slechte gevel/vloer-verhouding kennen en hiermee relatief veel opwarming kennen. Het gehele gebouw is constructief opgezet voor de beoogde functie en kent weinig constructieve overmaat t.b.v. toekomstige aanpassingen. De parkeergarage is hierdoor ook moeilijk aanpasbaar voor , het dragen van-, toekomstige functies.

De toegepaste dubbele gevel is verouderd en de integrale zonwering functioneert slecht. De bezetting van het gebouw, zowel door de fundamentele vraagverandering, als ook door de monofunctionele opzet, is zelfs op piekmomenten circa 50%. Verborgen leegstand is een directe aanjager van slecht duurzaam gebruik.

Aanvullend past het gebouw zowel niet meer bij de inmiddels significant doorontwikkelde duurzaamheidsvragen van klanten, als ook de wensen en verplichtingen gesteld door de overheid. Gebouwen dienen zo energiezuinig mogelijk te zijn of zelfs energieleverend. Alhoewel toentertijd innoverend, passen de systemen van het huidige complex niet meer bij deze vraag.

Groen & Biodiversiteit
Door jarenlange verstedelijking staat biodiversiteit, met name in de stad, onder druk. Ook de Zuidas kenmerkt zich door het versteende karakter. In de hoofdstructuur van de Zuidas is slechts op enkele plekken ruimte voor groen en de hoofd groenstructuren (Beatrixpark, Amsterdamse Bos) liggen veelal aan de flanken van of rondom het grootstedelijk gebied Zuidas. In de huidige ontwikkelingen is er gelukkig wel steeds meer ruimte voor groen, zoals op The Valley en De Puls en in de toekomst Kenniskwartier en Ravel. Het huidige complex echter biedt geen tot weinig ruimte voor biodiversiteit, op de nogal artificiële voortuin en (beroemde) slechtvalkkast na. De ligging van het complex in het hart van de Zuidas is wel uitstekend gesitueerd om dienst te doen als stepping stone voor de groenstructuren in de omgeving en kan als centraal groen hart fungeren voor het directe gebied.

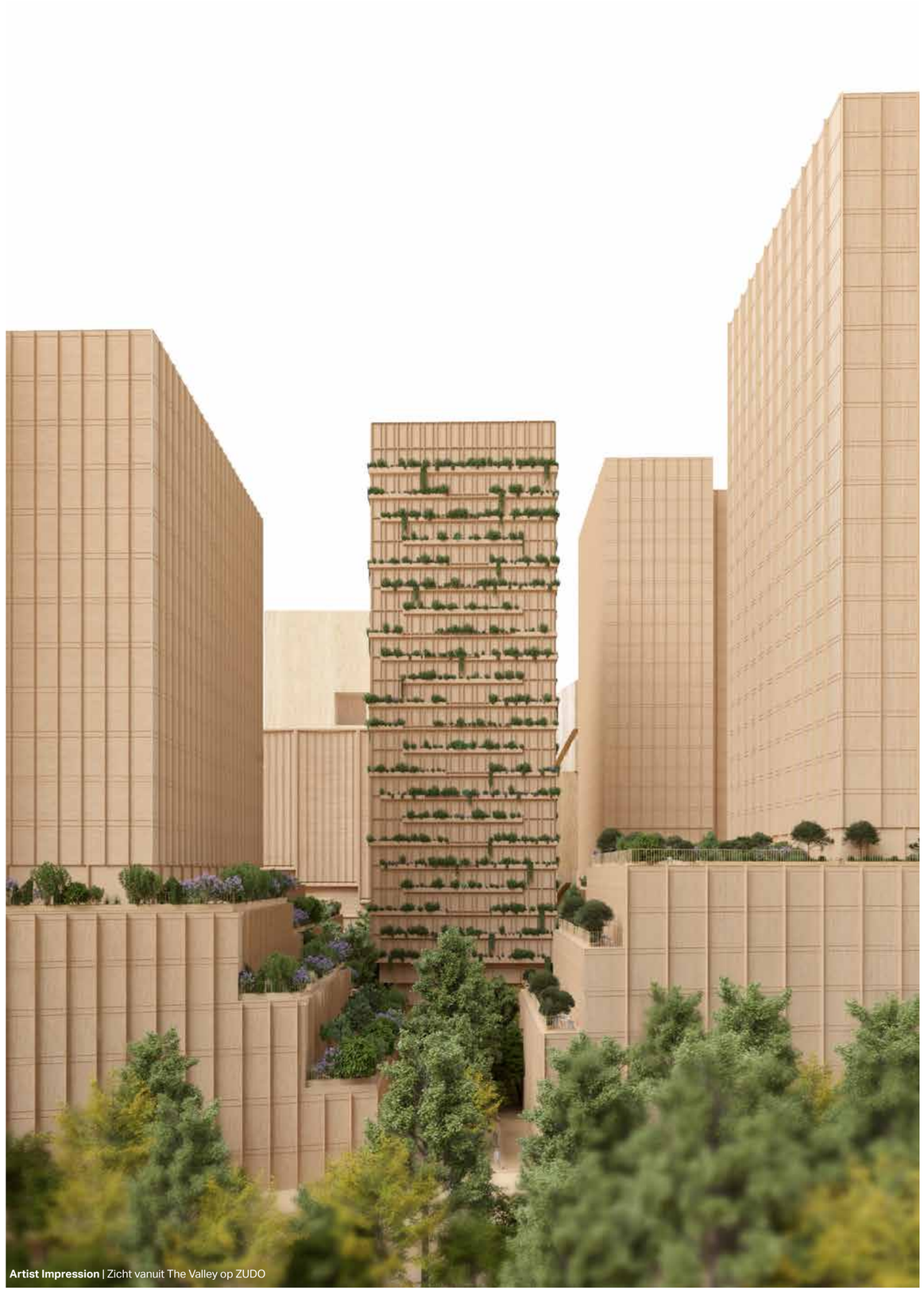
Naast het bevorderen van de ecologische hoofdstructuur, is de aanwezigheid van groen ook bevorderlijk voor het menselijk welzijn. Het ABN Amro complex is één van de weinige kantoorgebouwen waar er significant groen is in de nabijheid van de kantoorentree. Door in de herontwikkeling hier wederom sterk op in te zetten ontstaat er eveneens een unieke kwaliteit voor het gebied, de buurt en de wijk en sociale functies.

Mobiliteit
Met de ingang van de parkeergarage die een prominente plek inneemt aan de Gustav Mahlerlaan biedt het huidige complex visueel voornamelijk ruimte voor gemotoriseerd verkeer. Dit huidige prominente karakter heeft niet alleen een negatieve impact op het straatbeeld van deze straat, maar motiveert eveneens tot het gebruik van gemotoriseerd, boven langzaam verkeer.

De Gustav Mahlerlaan zal juist in de toekomst transformeren naar een wandel- en fietsboulevard en ook het geplande éénrichtingscarré om de afwikkeling van verkeer te optimaliseren zal in de toekomst worden uitgevoerd. Het is zaak, dat het complex zich hierop aanpast en vormt naar de toekomstige situatie, waarbij er meer ruimte ontstaat voor invulling van de plinten met voorzieningen in plaats van ruimte voor autoverkeer.

In de significante verdichting van het complex dient wel aandacht gegeven te worden aan de toename van verkeersaantrekkende bewegingen. Maximale stimulatie van alternatief (niet) gemotoriseerd verkeer dient plaats te vinden, waarbij de “modal split” beweegt naar andere, langzamere of gedeelde vormen van mobiliteit. De vraag en aanbod met betrekking tot mobiliteit verandert constant, en een gedegen mobiliteitsconcept zal de transitie naar andere vormen van vervoer dan de auto kunnen stimuleren.

Het huidige complex kent momenteel een bescheiden fietsenstalling gelegen in de zuidoosthoek. Deze fietsenstalling is ontoereikend voor het huidige, maar zeker voor het toekomstige complex en zal significant uitgebreid dienen te worden op de huidige vraag en functiemix van het complex.



Artist Impression | Zicht vanuit The Valley op ZUDO

Opgave | **Ambitie & Visie**

Ambitie
De herontwikkeling van ZUDO is op zijn minst significant te noemen. De omvang, in combinatie met de uitdagende bouwlogistiek, maakt het tot één, zo niet het grootste en meest complexe project van Nederland op dit moment. Een dergelijk project van zo'n omvangrijke schaal creëert de mogelijkheid om torenhoge ambities te stellen en te behalen op ieder vlak, maar dient tegelijkertijd flexibel en adaptief te zijn voor veranderende omstandigheden en nieuwe inzichten.

De herontwikkeling zal fungeren als sluitstuk van het Mahler gebied, en hiermee ook een nieuw hoofdstuk voor de Zuidas en Amsterdam inluiden. De herontwikkeling van dit complex is essentieel om Zuid als volwaardige stadskern van Amsterdam te laten fungeren. Het huidige complex wordt gekenmerkt door geslotenheid en monofunctionaliteit en is hiermee een letterlijke en spreekwoordelijke barrière voor deze ambitie.

Met de herontwikkeling zal antwoord gegeven worden op een aantal maatschappelijke en economische vragen, zoals de woningnood, Amsterdam als aantrekkelijke vestigingsstad, verduurzaming en algehele verbetering van de gebouwde omgeving van Zuidas. Er wordt ingezet op een functiemix passend bij het gebied en de locatie, waarbij wonen, werken en verblijven gebalanceerd hun plek vinden.

De focus in het programma zal liggen op het kantorenprogramma om de economische status van Amsterdam te versterken. Daarnaast zullen de woningen en voorzieningen bijdragen aan een gebalanceerde functiemix voor het gebied, de buurt, de wijk en de stad. Een sterke focus op het voorzieningenprogramma zorgt er voor dat een divers programma gefaciliteerd kan worden, met ruimte voor de kleine ondernemer die essentiële en gewenste buurtvoorzieningen kan aanbieden, maar ook ruimte voor grootschalige voorzieningen, welke een aantrekkende werking voor het gebied an sich zal hebben.

Temidden van de nieuwe gebouwen zal een weelderig groen stadspark ontstaan, waar groen een sterke bijdrage kan leveren aan biodiversiteit, dat weerbaar is tegen intense regenval en verkoeling zal bieden tegen hitte-stress in de stad. Dit park biedt ook ruimte voor diverse evenementen en gemeenschappelijke activiteiten, waardoor het een levendig en gezond onderdeel van de stad zal zijn.

Langetermijn aanpak
De herontwikkeling is duurzaam van aard en is ingezet voor de lange termijn. De reconstructie van de bestaande parkeergarage geeft de mogelijkheid om ondergrondse functies, zoals techniek, auto-, fiets- en scooterparkeren efficiënter en met het hoogste gebruiksgemak te integreren. Tegelijkertijd kunnen er flexibele, toekomstbestendige constructiemethoden gebruikt worden voor de nieuwe opstallen, waardoor deze in de toekomst makkelijker getransformeerd kunnen worden als de vraag verandert. De bestaande en nieuwe opstallen worden uitgevoerd met hoge duurzaamheidsnormen en technieken.

Bij de sloop en ontmanteling van het huidige complex zal uitvoerig onderzocht worden hoe materialen en cultuurhistorische waarden behouden of teruggebracht kunnen worden in de herontwikkeling.

Een belangrijk aspect bij de herontwikkeling is de betrokkenheid van de lokale gemeenschap en de inzet op menselijke maat. Door middel van participatie- en consultatietrajecten zullen de wensen en behoeften van de bewoners en ondernemers in de omgeving zoveel mogelijk meegenomen worden in het ontwerp en de uitvoering van het project. Hiermee wordt P57 een plek waar mensen zich thuis voelen, prettig werken en graag verblijven.

De herontwikkeling van ZUDO is een ambitieus en visionair project dat de toekomst van de Zuidas in het bijzonder en Amsterdam in het geheel zal vormgeven en dat op Europese schaal toonaangevend zal zijn. Door te focussen op innovatie, duurzaamheid, economische groei, de gemeenschap en een uitvoerig voorzieningenprogramma, zal ZUDO een nieuw tijdperk inluiden voor de stad, Zuidas en haar inwoners, gebruikers en bezoekers.

> “Het creëren van een op Europese schaal **toonaangevend**, duurzaam, bruisend en divers gebied waarin werknemers, bewoners en alle stakeholders trots op kunnen zijn voor de toekomstige decennia.”
>
> **Ben Cooper** | Managing Director Victory Group & Icon Real Estate

Opgave | **Cultuurhistorische Waarde**

Bouwen op tijdslagen
Het ABN AMRO-complex representeert de kantoorarchitectuur van de jaren '90 en de autonome ontwikkeling in een destijds vrijwel lege omgeving. Met de transformatie van het complex worden nieuwe elementen toegevoegd waarbij aansluiting wordt gezocht op de nieuwe context van Zuidas en de hedendaagse architectuur.

In meerdere onderzoeken zijn de cultuurhistorische kernwaarden van het complex in beeld gebracht. Naar aanleiding hiervan is de ambitie geformuleerd om de verschillende tijdslagen afleesbaar te houden en de kernwaarden zo veel mogelijk te verenigen met het nieuwe gebruik van het complex en de meest actuele duurzaamheidsambities. De ambities ten aanzien van de kernwaarden zijn hieronder beschreven.

Integraliteit in ontwerp
Een belangrijke cultuurhistorische waarde is het integrale ontwerp op niveau het gehele complex. In de herontwikkeling wordt deze integrale kwaliteit geborgd door de uitwerking van een familie aan gebouwen waarbij de podiumlaag het verbindende element vormt op complexniveau. Deze laag vormt een referentie naar de oorspronkelijke schaal van het complex.

Dealing Room
Een andere kernwaarde is de 'dealingroom': het voormalig functioneel en symbolisch hart van het complex, dat zich als 'gedraaid' vierkant in het beschermde midden van het 'fort' bevond en werd omringd door het carré van overige gebouwen en torens. Het vormde de basis in de plattegrond waar veel andere onderdelen van zijn afgeleid. De dealingroom stond onder een hoek van vijf graden ten opzichte van de bebouwing (zie afbeelding 20) en vormt ook in het nieuwe complex één van de belangrijkste dragers. De vierkante vorm wordt afleesbaar op het maaiveldniveau en vormt de contramal van de bebouwing. Hiermee omkadert het de centrale openbare ruimte.

Dualiteit
De architectuurhistorische identiteit wordt grotendeels bepaald door de uitgesproken dualiteit tussen de bestaande torens A en D. Beide torens zijn samengestelde volumes die van elkaar verschillen in vorm en materiaal. De tegenstelling binnen de volumes geeft vorm aan de begrippen dynamiek en stabiliteit en representeerde de identiteit en ambities van de bank. Deze dualiteit vormt een essentiële kernwaarde. De ambitie is deze kernwaarde in stand te houden door het behoud van de verschijningsvorm van de donkere torens en de herinterpretetatie van de dualiteit op een eigentijdse wijze.

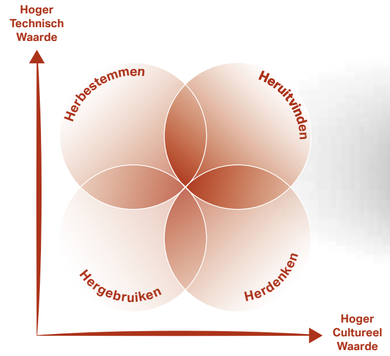
Duurzaamheid en hergebruik
Aanvullend is er de ambitie om cultuurhistorie te verbinden aan duurzaamheid en hergebruik. Het behoud en hergebruik van bestaande materialen en constructies kan bijdragen aan de cultuurhistorische gelaagdheid en de herinterpretatie ervan in het complex. Hierbij vindt altijd een afweging plaats tussen algehele - en technische duurzaamheid, de cultuurhistorische waarde en de nieuwe architectonische uitwerking.

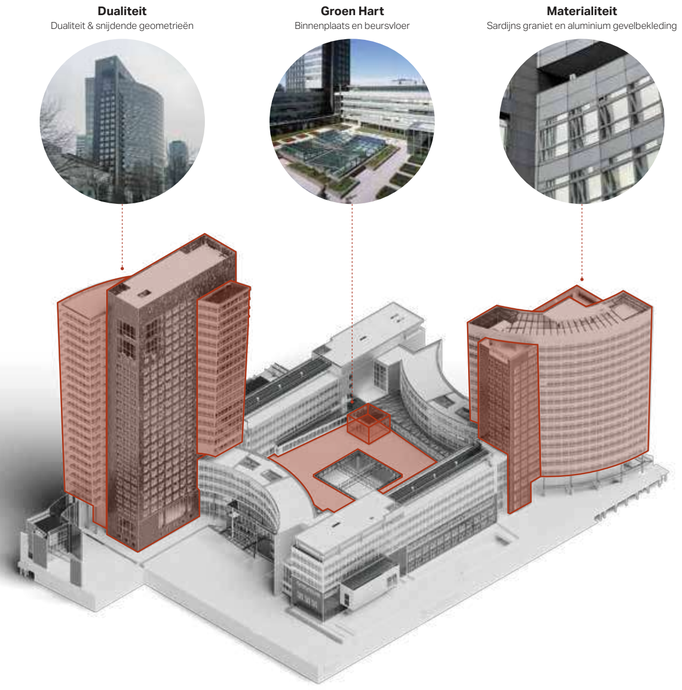
Borging van kernwaarden
Door in het getransformeerde complex de cultuurhistorische kernwaarden op verschillende schaalniveaus te verenigen met nieuwe elementen krijgt het complex een unieke uitstraling.

De diverse kernwaarden worden toetsbaar teruggebracht in de verdere ontwerpen van de torens als ook het landschap, dit wordt vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan / Kwaliteitskader.

Materialencatalogus
Van het gehele complex zal er eveneens een materialencatalogus worden opgesteld. Deze catalogus zal gefocust zijn op de voornaamste materialen van het complex, zoals de draagconstructie, aluminium en granieten geveldelen, als ook de materialen van het interieur. Aanvullend zullen specifieke architectonische onderdelen aangemerkt worden als behoudenswaardig.

De catalogus dient als inventarisatie van alle materialen en als inspiratie voor de architecten welke de losse gebouwen zullen ontwerpen. Het doel van de materialencatalogus is niet om per definitie materialen te behouden in het complex zelf, maar kan ook gekeken worden hoe deze in andere projecten in Nederland ingezet kunnen worden. Hiermee kan het huidige complex als materialenbank voor heel Nederland ingezet worden.





Opgave | **Visie**

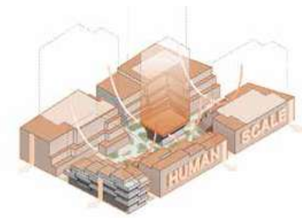
Terwijl het ABN Amro complex initieel de aanjager van Zuidas was, zal de herontwikkeling van het complex nu dienen als vliegwiel voor de positionering van Amsterdam Zuid als tweede stadskern als ook de deelgebieden Mahler 4 en Gershwin, afronden en de wijk hiermee volwaardig laten aansluiten op het stedelijk weefsel. Een versterking van de basisfundamenten van Zuidas en de stad. Een volwaardige stadswijk waar mens, als bewoners, bezoeker of gebruiker, een plek krijgen om te ontmoeten, te wonen, te werken en te leven.

De overkoepelende gehanteerde visie hierbij is Van Fort naar Forum, de realisatie van een sociaal business district. Het fort van ABN Amro zal transformeren naar een levendig forum, waar ontmoeting centraal staat. Het complex zal opengebroken worden, waardoor de doorwaadbaarheid van het gebied sterk vergroot wordt en daarmee zal aansluiten op het stedelijk weefsel. Het monofunctionele complex zal opgedeeld worden in 7 individuele bouwvolumes met diverse functies van wonen, werken en voorzieningen, die een weelderig openbaar groen park omringen. De diverse groenvoorzieningen dragen bij aan het herstellen van de biodiversiteit in het algemeen en creëren een oase van rust in een levendige stadswijk. Door bij de invulling de richtlijnen van een sociaal zakendistrict te volgen, ontstaat er ruimte voor iedereen, een evenwichtige stadswijk die ook nog de internationale allure van de Zuidas kent. Bereikbaarheid en mobiliteit maken slim gebruik van de beschikbare faciliteiten en dein de toekomst nog betere bereikbaarheid van Zuidas met daarnaast vooral ruimte voor langzaam verkeer. Op architectonisch niveau bouwt het voort op de uitzonderlijke architectuur die al aanwezig is in het gebied, maar wel een nieuwe schaal aanneemt die meer op de menselijke maat aansluit. Het gebied zal (inter)nationale aantrekkingskracht kennen door demix van functies, hoogwaardige kwaliteit en bereikbaarheid.

Deze visie wordt gedragen door vier fundamenten:

01 Op maat gemaakt

Het Masterplan is ontworpen met de menselijke maat in gedachten. De torens zijn gestapeld op podia, met op maaiveldniveau aandacht voor de uitstraling van de plint en voor de voorbijganger, in contrast met de huidige Zuidasbebouwing waar massale volumes met anonieme plinten de boventoon voeren. Het landschapsontwerp zal bestaan uit meerdere deelgebieden, die voor rust en intimiteit zullen zorgen. Mobiliteitsoplossingen richten zich allereerst op de kleinschalige gebruiker, langzaam verkeer, de voetganger en fiets. De focus op kleine korrelgrootte in de plint betekent dat er ook op de Zuidas ruimte komt voor de groenteboer, bloemenwinkel en fietsenmaker, die betaalbaar is. Door de menselijke maat als leidraad te nemen op alle facetten, ontstaat er in ZUDO een unieke beleving waar de mens centraal staat.



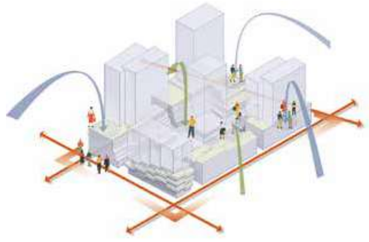
02 Duurzaam Vergroenen

Het fundament Duurzaam Vergroenen van het project zal zorgen Zuidas verder te transformeren tot een groen en duurzaam stadsdeel. De ontwikkeling verduurzaamt de bestaande gebouwen rigoureus en verbetert de natuurlijke leefomgeving enorm. We streven naar een aanzienlijke vergroening door het aanleggen van parken, groene daken en gevels, en het integreren van blauw-groenstructuren om veerkrachtig en klimaatbestendig te zijn. Zo ontstaat een groene ruimte om te verblijven. De centrale ligging van de Zuidas biedt een unieke kans om deze groene en duurzame initiatieven te verbinden met de rest van de stad, waardoor een netwerk van groene corridors ontstaat. Dit project zal niet alleen een positieve impact hebben op de natuur, maar ook op de sociale cohesie en het welzijn van de gemeenschap. Door het gebruik van duurzame bouwmaterialen, hergebruik van de bestaande materialen van het complex en te bouwen voor de komende eeuw door een robuuste en flexibele opzet neemt de impact van realisatie op het milieu af. Energie-efficiënte systemen zullen de operationele ecologische voetafdruk van het gebied drastisch verkleinen.



03 Metropolitaanse stadswijk

Het fundament Metropolitaanse stadswijk legt de focus op de context van de stad Amsterdam, allereerst op de Amsterdammer, maar ook als aantrekkelijke vestigingsstad voor bedrijven, expats en toeristen. De gedachtegang sluit aan op het huidige karakter van Zuidas, een wijk van internationale allure in transitie. De ontwikkeling verstevigt het bestaande fundament van uitzonderlijke kwaliteit, hoogwaardige architectuur en hoogwaardige voorzieningen, en mixt dit met cultuur en toegankelijke maatschappelijke en buurtvoorzieningen, behorend bij een vitale stadswijk en tweede stadskern in Amsterdam.

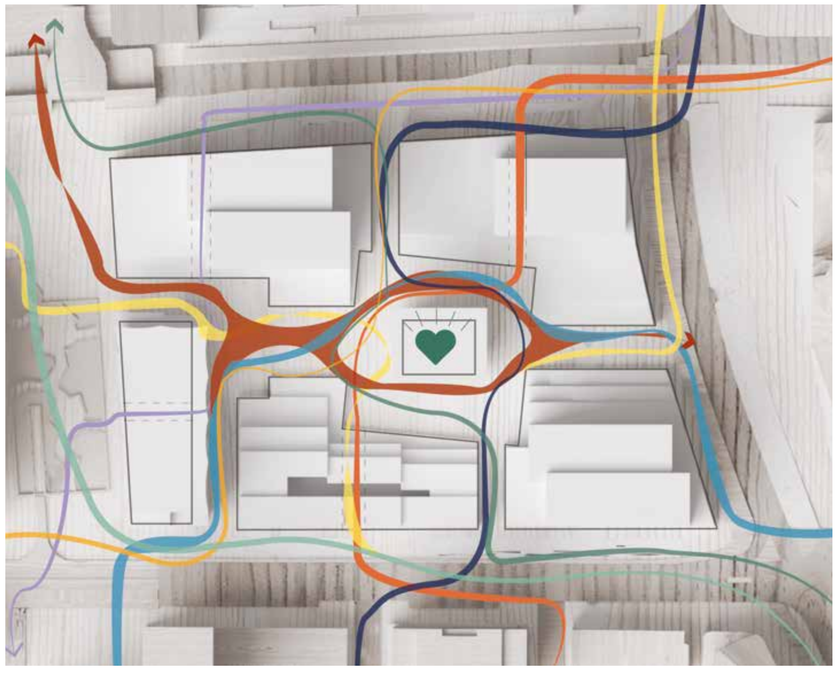


04 Levendig Zuidas

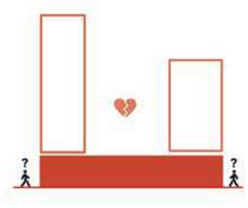
Het fundament Levendige Zuidas ziet erop toe dat we maximaal ontwerpen voor de menselijke interactie met de gebouwde omgeving. Dit betekent concreet een diverse mix van werken en niet-werken, welke zorgdraagt voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de kantoren, betrokken bewoners en een constante stroom van mensen en activiteiten door het ruime voorzieningenprogramma. Het betekent ook een goed ontworpen openbare ruimte, toegankelijkheid en mobiliteit, zodat mensen zich uitgenodigd voelen om in het gebied te verblijven en deel te nemen aan de gemeenschap. Op het niveau van beheer denken we na over diverse evenementen, die interactie en betrokkenheid stimuleren en het gebied kleur en karakter geven. Ook geven we de gebruikers, bewoners en bezoekers de ruimte om mee te denken en zo een gevoel van eigenaarschap over het gebied te geven.



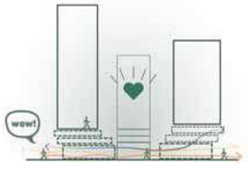




Van Fort…
Het huidige ABN Amro complex is opgebouwd als een fort met het hart van het financiële complex, de Dealing Room, omsloten door diverse bouwdelen. Door deze gesloten opzet vormt het een barriere voor het stedelijk weefsel van de Zuidas en past het niet binnen het gevormde Masterplan van Pi de Bruijn.



Naar Forum
Door het complex open te breken wordt de doorwaadbaarheid en bereikbaarheid van het gebied sterk vergroot. Door het complex op te knippen in 7 individuele bouwdelen, ontstaat er ruimte voor alzijdige plinten, verdichting en functiemix en de realisatie van een weelderig stadspark op de oude plek van de Dealing Room, het groene hart.



Opgave | **Methodologie**

Het Masterplan is opgezet middels een lagenmethodiek, waarbij de diverse lagen interactie met elkaar kennen en hierdoor een sterke synergie ontstaat, deze lagen zijn:

Stad

De stedenbouwkundige laag beschrijft het algehele programma, de stedenbouwkundige en architectonische regels als ook de programmatische / functionele regels voor de hoofdopzet van Masterplan.

Deze laag vormt het stedelijk ensemble en zorgt ervoor dat het project stedenbouwkundig aansluit op de context, als ook dat de gebouwen en het stedelijk weefsel kan functioneren.

Sociaal

De sociale laag beschrijft de menselijke ervaring, de plint, het gewenste straatbeeld van de diverse zijden van het complex, het voorzieningenprogramma en hiermee in algemene zin de zachte waarden van de ontwikkeling. Het is een essentieel component in de transformatie van Central Business District naar Social Business District.

Landschap

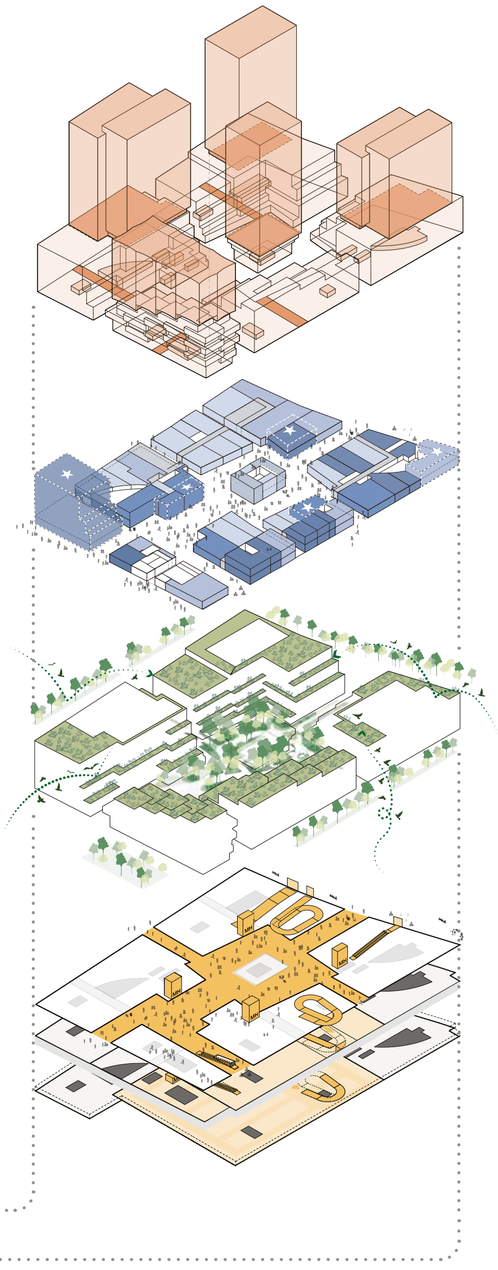
De laag landschap beschrijft de richtlijnen voor de groenblauwstructuren, de algemene vergroening, de harde en zachte regels voor de groenvoorzieningen en de ecologische regels. Het is de drager van het Groene Hart, een unieke bestemming in het Zuidas gebied.

Mobiliteit

De laag mobiliteit beschrijft het mobiliteitsconcept, de ingrepen die worden gedaan om de bereikbaarheid te waarborgen ondanks de significante verdichting, de toepasbare parkeernormen, de gebiedslogistiek, werking van de expeditie en de wijze waarop het complex wordt ingepast in de toekomstige infrastructuur.

Techniek

Aanvullend is er nog een vijfde, niet expliciet benoemde laag, de techniek laag. De techniek van de gebouwen en het gebied is een essentieel onderdeel in het realiseren van een duurzaam, klimaatbestendig en prettig verblijfsklimaat, zowel in realisatie als gebruik. Het betreft een integrale ontwerpvraag die in alle lagen terugkomt.





Artist Impression | Zicht vanuit de Symphony Tower

Artist Impression | Het Groene Hart, nabij bouwdeel T2

ZUDO, transformatie van **fort naar forum**.

Het ABN Amro complex vormt op dit moment als verbeelding van het kapitaal als een barrière in het stedelijke weefsel van de Zuidas. Een gesloten ensemble van volumes, met daaronder een handelsvloer die als het financiële hart van het gebouw dient. Terwijl het interieur zich naar deze centrale ruimte opent, vormen de buitengevels een harde grens naar de verder steeds meer levendige buurt buiten.

De visie van ZUDO is om dit fortachtige ontwerp opnieuw vorm te geven tot een open, levendig forum - vol met gemengd gebruik, een sociaal zakendistrict dat het stedelijke landschap opnieuw definieert. Het Masterplan introduceert een netwerk van pleinen, passages en tussenstraten om het complex te verweven met het hele gebied en het open te stellen voor openbaar gebruik.

In het hart van de locatie, waar ooit de handelsvloer stond, zal een centraal groen park ontstaan, met uitgebreide groenvoorzieningen en uitnodigende openbare ruimtes - een nieuw Groen Hart voor de Zuidas.

Winkelruimtes en (culturele) voorzieningen zullen zowel de binnen- als buitenranden van het ontwerp begrenzen, waardoor de levendigheid wordt versterkt en de betrokkenheid met de omliggende gemeenschap wordt bevorderd. De verschillende buitengevels zullen een duidelijk, goed gedefinieerd blok vormen, dat aansluit bij het grotere Masterplan van de Zuidas. Samengesteld uit diverse bouwblokken met onderscheidende, aantrekkelijke architectuur.

Binnen het complex zal het vertrappen van de volumes een meer menselijke schaal verzorgen, zonlicht in het centrum brengen, open uitzichten en groene terrassen creëren, die voor zowel mens, dier en natuur ontworpen zijn.

Met een mix van woningen, kantoren en voorzieningen is het district ontworpen om levendigheid “de klok rond” te stimuleren, zowel door de week als in het weekend. De binnenruimtes zullen variëren in schaal en locatie, waardoor een rijke, dynamische ervaring ontstaat terwijl mensen zich door het gebied bewegen. De hoofdingang vanaf het Mahlerplein zal bezoekers uitnodigen door middel van een levendige passage, leidend naar een open, ruimte die naadloos aansluit op het Groene Hart. Naar het oosten zal een intiemer gebied nabij het park bezoekers naar de Beethovenstraat leiden.

De herontwikkeling van het ABN Amro complex maakt dit eens gesloten fort klaar voor de toekomst, door zowel op stedenbouwkundig niveau als qua functiemix aan te sluiten op de hedendaagse vraag.

“

We willen grenzen openen, groene ademruimtes creëren en mensen uitnodigen. Dit project transformeert een geïsoleerd complex tot het open, groene hart van de Zuidas - een plek die niet alleen mensen verbindt, maar ook de leefbaarheid en het **welzijn van gebruikers, bewoners en bezoekers verbetert.**

Stig Vesterager Getholf, 3XN

”



Stad | **Principes**

Centrumlocatie met unieke identiteit
Zuidas is een gebied dat wordt gekenmerkt door zijn diversiteit, het is constant in beweging en ontwikkeling. Waar vrijwel alle percelen van de Zuidas zijn ontwikkeld met een vooropgesteld plan en een eigen identiteit, is het ABN Amro-complex door het toenmalige gebrek aan een masterplan ontworpen met een zekere carte blanche.

Tegelijkertijd ligt het complex in het hart van Zuidas, op de kruising van meerdere looplijnen en hoofdwegen en direct aan het Zuidasdok. Hierdoor vormt het een belangrijke schakel in het gehele gebied.

Momenteel fungeert het nog als een barrière, maar na de herontwikkeling zal dit complex transformeren in meerdere individuele bouwdelen, als onderdeel en middelpunt van het grotere stedelijke weefsel. De vorming van het complex wordt sterk beïnvloed door de directe context, maar het dient wel een eigen identiteit te behouden, net als de andere gebouwen van Zuidas. Belangrijk bij de vorming van de diverse volumes is, dat deze vrij van elkaar staan om de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten en dat de plint open, toegankelijk en doorwaadbaar blijft.

De volumes liggen rondom het Groene Hart, dat als centrumlocatie voor het gehele gebied zal fungeren.

De stedenbouwkundige opzet, architectonische uitstraling en invulling en borging van het groene hart wordt vastgelegd in het Omgevingsplan en bijbehorende Beeldkwaliteitsplan.

5 | Diverse afbeeldingen Zuidas


Vivaldi

Beethoven

RAI


Gershwin

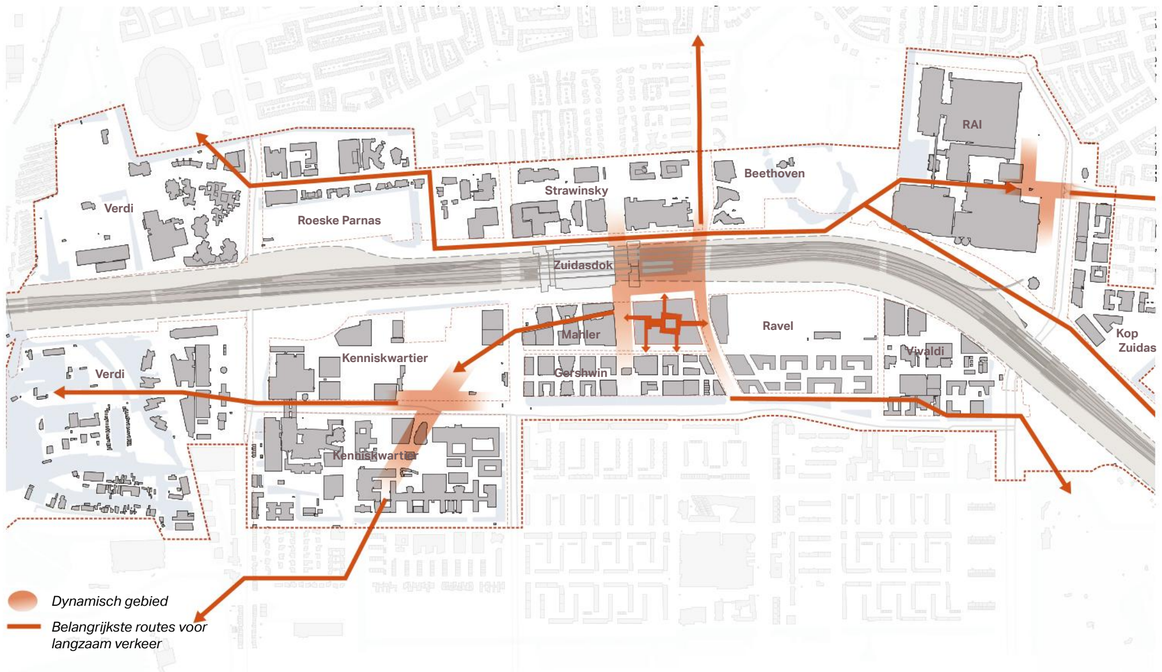

Ravel


Kop Zuidas

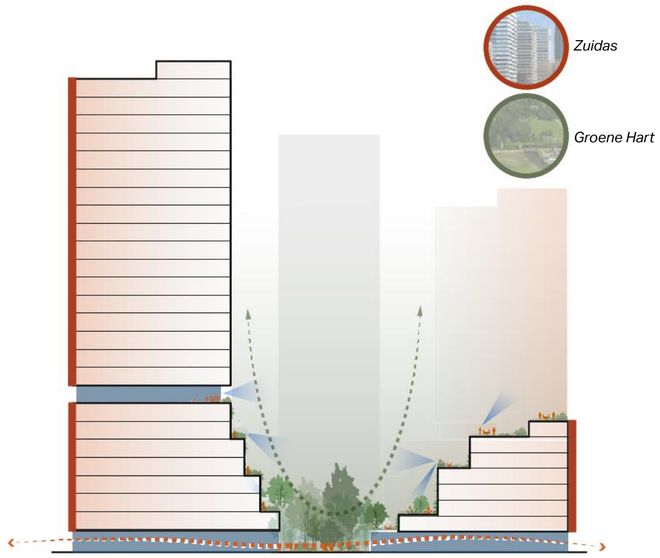

Kenniskwartier


Zuidasdok


Strawinsky



6 | Kaart grootstedelijk gebied Zuidas



Inpassing in het Masterplan Zuidas
Op stedenbouwkundig niveau kent de herontwikkeling drie basisprincipes.

De buitenkant sluit stedenbouwkundig aan op het destijds onder supervisie van Pi de Bruijn opgestelde Masterplan van de Zuidas. Orthogonale rooilijnen, die het gebied omsluiten komen op de hoeken bij elkaar om deze te versterken. De volumes sluiten grotendeels aan op deze rooilijnen, waarbij er op sommige locaties ook ruimte is voor een inspringing of setback.

Langs deze rooilijnen zijn imposante basale geometrische volumes gepositioneerd van circa 30m hoogte voor de “podia”, en tot aan circa 100 meter hoog voor de torens. Deze lagere en hogere volumes wisselen elkaar af zodoende dat er voldoende lagere bebouwing tussen de hoogbouw blijft en op deze manier voldoende licht en lucht blijft tussen de torens en de bebouwing. Ook dit principe wordt, vrijwel volledig in lijn met het oorspronkelijke dambordpatroon, doorgezet.

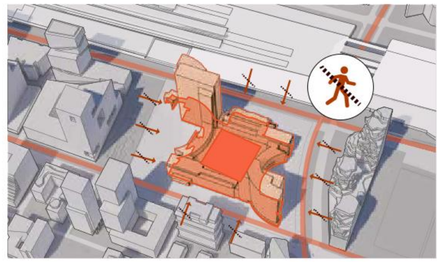
De binnenwereld van het complex, het groene hart, heeft een meer menselijke maat. Dit komt overeen met de zachtere kant van de Zuidas, waarvan voorbeelden te zien zijn aan de zuidzijde van Gershwin, en meer recentelijk The Valley. Door de volumes getrapt af te laten lopen ontstaat er een groene parabola: de podia met terrassen voor mens, dier en omgeving Door deze vertrapping zal er voldoende zonlicht in het centrum van het gebied komen. In deze binnenwereld komt ook de licht gedraaide orthogonale vorm van de dealing room terug, een hommage aan het vroegere hart van het gebouw, waar nu het Groene Hart van de Zuidas zal komen.

Door deze ontwerpprincipes op te nemen is de transformatie niet enkel een sluitsteen van het oorspronkelijke Masterplan van Zuidas, maar wordt ook aangesloten en bijgedragen aan de toekomst van Zuidas.



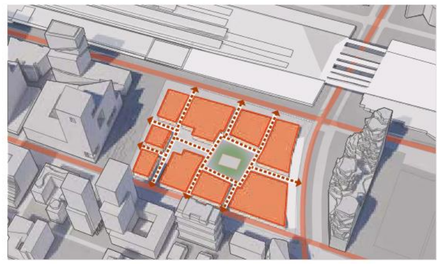
Stad | **Opzet**

01



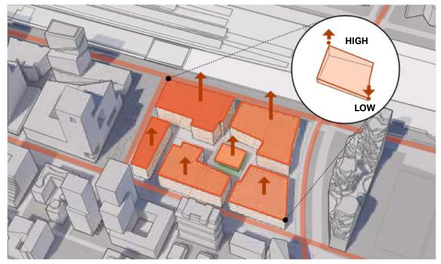
Het huidige ABN Amro complex is een barriére voor de stedelijke structuur van de Zuidas. Ontworpen als een monofunctioneel, single-tenant gebouw, sluit het gebouw nauwelijks aan op de het stedelijk weefsel rondom.

02



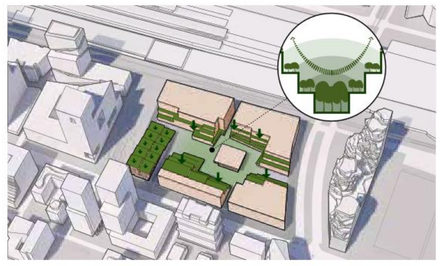
Door op maaiveldniveau het complex op te delen in meerdere volumes en tussenstraten en passages te creëren wordt de doorwaadbaarheid sterk verbeterd. Als knipoog naar het verleden, wordt het licht gedraaide vierkant opgenomen in de stedenbouwkundige opzet.

03



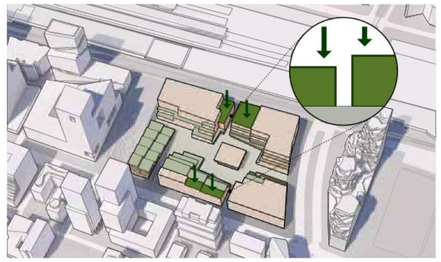
De footprints worden opgetrokken tot de social cut op circa 30 meter hoogte om zo de podia te vormen waarop de torens landen, en waarop dakparken gerealiseerd kunnen worden.

04



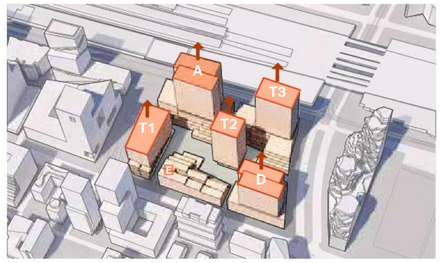
In de podia worden terrassen gerealiseerd, met een minimale diepte van 1.6m, waardoor er een menselijke maat ontstaat en er ruimte is voor mens, dier en natuur.

05



De podia zelf verschillen van hoogte, zodanig dat er een dynamisch stadsbeeld ontstaat voor de bezoeker op maaiveldniveau.

06



De torenvolumes van bouwdelen T1, T2 en T3 en de bestaande torenvolumes van A en D staan op de podia en verschillen eveneens van hoogte, zodanig dat er in het silhouet van Zuidas een dynamisch beeld ontstaat.

07

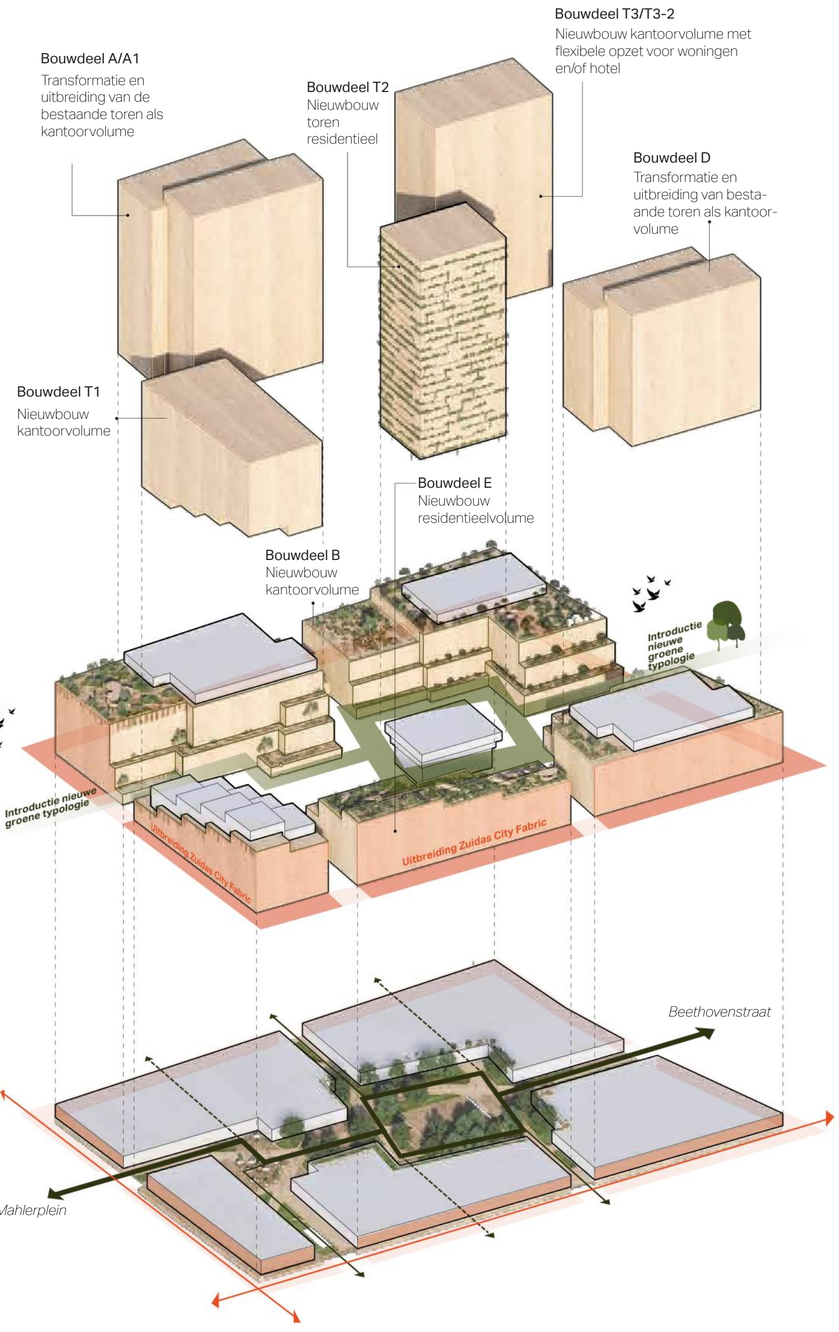


Als architectonische scheiding tussen de podia en torenvolumes wordt de social cut geïntroduceerd, een architectonische en functionele onderbreking in de volumes, welke eveneens dienst doet als zoekgebied voor diverse voorzieningen en bijeenkomstfuncties.

08



De transformatie van gebouw naar gebied is compleet. Een ensemble van meerdere volumes welke aansluiten op de oude en nieuwe context van de Zuidas.



Torens
Vanuit de zeven volumes worden vijf torens ontwikkeld, te weten bouwdelen T1, T2, T3, A en D. Hiervan zijn er twee bestaand (A en D), de huidige torens van het ABN Amro complex. T3, een kantoor- en/of woontoren en T2, een woontoren, zijn (deels) nieuw. Alle torens variëren in hoogte, om zodoende een dynamisch stadsbeeld te realiseren. Dit gewenste stadsbeeld zal in het Beeldkwaliteitsplan verder vastgelegd worden.

Social Cut
De social cut is een laag ten hoogte van 30 meter die de scheiding tussen hoog- en laagbouw aangeeft. De laag kan getrapt, of rechtlijnig vormgegeven worden. De social cut sluit ook aan op de daken van de podia, waar zich de daktuinen bevinden. Hiermee ontstaat er een connectie tussen de belendende gebouwen en gebouwdelen. Dit vindt plaats bij A1/A2 en B/T3. Deze laag, waarbij sociale interactie ook een thema is, is aangemerkt als zoekgebied voor bijeenkomst voorzieningen, zoals bijvoorbeeld restaurants en congrescentra.

Podium
Op de podia rusten de torens. De podia zijn circa 30 meter hoog en kennen een variabele hoogte tussen de bouwdelen, zo ontstaat er ook vanuit maaiveldniveau gezien een dynamisch beeld. Boven op de podia worden veelal daktuinen gerealiseerd. Aan de binnenzijde van het gebied worden de podia getrapt, om zodoende meer aan te sluiten op de menselijke maat en om daglicht toe te laten in het gebied.

Plint
Op maaiveldniveau bevindt zich de plint die varieert van een enkele tot een dubbele laag. De plint is alzijdig en wordt zoveel mogelijk niet belemmerd door technische ruimten of andere utilitaire functies. De plint is op diverse plekken onderbroken, zowel extern als intern, om de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten.

Stad | **Programma**

Gevarieerde mix
Het programma van P57 is een diverse mix tussen kantoren, wonen en voorzieningen, en draagt hiermee bij om de Zuidas een multifunctionele stadswijk en stadskern te laten worden. De focus blijft op kantoren en bedrijvigheid, om de sterke positie van Amsterdam als vestigingsstad voor (inter)nationale bedrijven klaar te maken voor de toekomst.

Programma
Het maximumprogramma van P57 bedraagt 207.500 m² bvo. Van dit totaalmetrage is circa 160.250 m² bvo kantoor, circa 28.250 m² bvo woningen en circa 19.000 m² bvo voorzieningen. Om een gezonde mix tussen werken (kantoor) en niet-werken (wonen en voorzieningen) te krijgen, geldt de regel dat het toe te voegen volume bestaat uit 60% werken en 40% niet-werken. Er kan gekozen worden om meer wonen te realiseren. Het voorzieningen- en woonprogramma is hierbij programmatisch inwisselbaar waarbij een minimum woonprogramma geldt van circa 28.210 m² bvo. Dit minimum is afgeleid op het totaal te realiseren programma (207.500 m²).

Bouwdelen
De herontwikkeling bestaat uit 7 individuele bouwdelen (A2, B, T3, T2, D, T1 en E) met elk hun eigen architectonische uitstraling. Hiernaast zijn er twee subdelen. A1, het lagere volume aan de westzijde van bouwdeel A, en T3-2, het lagere volume aan de zuidzijde van T3. Alle volumes kennen een maximaal oppervlakte. De volledige herontwikkeling wordt gerealiseerd op de te reconstrueren parkeergarage, die gemaximeerd is tot twee lagen ondergronds.

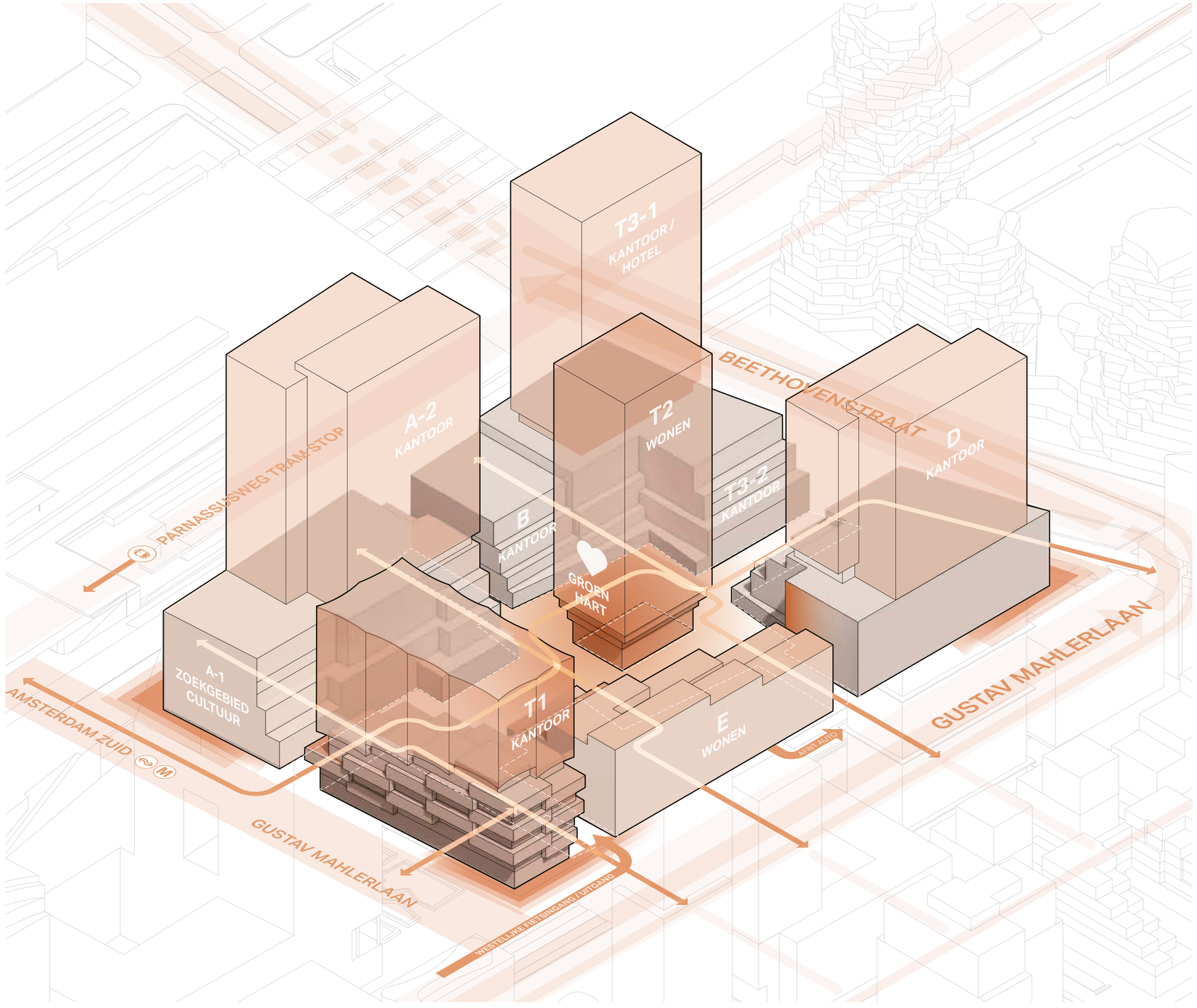
Kantoren en woningen
Bouwdelen A, B, T1 en D zullen ingevuld worden als kantoren. Bouwdelen T2 en E zijn aangewezen voor wonen. Het woonprogramma is enerzijds in het hart van het gebied gelegd voor sociale controle in het gebied zelf (T2) en anderzijds gerealiseerd aan de Gustav Mahlerlaan om aan te sluiten bij de toekomstige boulevard (E). Ook is het wenselijk om enige afstand richting Zuidasdok te realiseren om geluidshinder te voorkomen. Een verdere verdieping van het woonprogramma is later beschreven in dit hoofdstuk.

Adaptieve toren
De opzet van bouwdeel T3 is flexibel. Vooralsnog voorzien als kantoorprogramma, zal de constructieve opzet dusdanig zijn dat het ook woningen en een hotel kan huisvesten en gemakkelijk te transformeren kan zijn in de toekomst. De initiatiefnemer heeft de wens om een hotel te realiseren. De aanvullende voorzieningen van een hotel zullen sterk kunnen bijdragen aan de algehele mix van het programma. Het eventueel inpassen van een hotel kan enkel binnen de geldende beleidsregels.

Commerciële plint
Alle gebouwen rusten op een commerciële plint met voorzieningen, die soms uit één laag, soms uit twee lagen bestaat. Op sommige hoger gelegen verdiepingen in de torens worden aanvullende voorzieningen gerealiseerd, die zo kunnen aansluiten op de dakterrassen van de naastgelegen gebouwen.

Cultureel programma
Als onderdeel van het voorzieningenprogramma zal 2% van het totale programma (ongeveer 4.150 m²) worden ingevuld met één of meerdere culturele en/of sociaal-maatschappelijke functies. Het uitgangspunt is om deze functies te verspreiden over het gehele programma om zo meerdere interessante plekken in het gebied te creëren. Een alternatief is om het programma op één plek te concentreren.

Het realiseren van een sociaal-cultureel programma van deze schaal als particulier initiatief vereist aanzienlijke inspanningen van zowel de initiatiefnemer als de gemeente, zeker gezien de waarde-uitwisseling ten opzichte van een meer reguliere invulling (zoals kantoorruimte). Hoewel de initiatiefnemer hard werkt aan deze benadering, zal dit moeten worden beschouwd in de context van de bredere gebiedsontwikkeling en de grote financiële investering die dit met zich meebrengt, hetzij via het bredere programma, hetzij via aanvullende ondersteuning. Een dergelijk programma zou bovendien aanzienlijk meer publiek naar het gebied trekken. In de verdere ontwikkeling van de locatie zal de initiatiefnemer met de gemeente overleggen over de haalbaarheid en wenselijkheid van een grootschalige publiekstrekker en aanvullende elementen, zoals overnachtingsmogelijkheden en/of aanpassingen aan de bereikbaarheid van de locatie.



Voorzieningenprogramma
De verdere specifieke invulling van het voorzieningenprogramma is toegelicht in het hoofdstuk *Sociaal*.

Parkeergarage
De te reconstrueren parkeergarage is de verbindende factor tussen alle bouwdelen zoals verder in dit Masterplan beschreven wordt. De parkeergarage kent geen maximaal programma, maar is gemaximaliseerd op twee lagen ondergronds.

Plot A: Kantoor en voorzieningen

62.250 m² Max. Metrage	**+105m NAP** Bouwhoogte

Plot B: Kantoor en voorzieningen

7.000 m² Max. Metrage	**+31m NAP** Bouwhoogte

Plot T3: Kantoor en voorzieningen

40.000 m² Max. Metrage	**+105m NAP** Bouwhoogte

Plot D: Kantoor en voorzieningen

38.000 m² Max. Metrage	**+85m NAP** Bouwhoogte

Plot T1: Kantoor en voorzieningen

25.500 m² Max. Metrage	**+60m NAP** Bouwhoogte

Plot T2: Wonen en voorzieningen

20.500 m² Max. Metrage	**+99m NAP** Bouwhoogte

Plot E: Wonen en voorzieningen

14.250 m² Max. Metrage	**+31m NAP** Bouwhoogte



Stad | **Woonprogramma**

Gemengde en veerkrachtige stadswijk
ZUDO wordt een gemengde en veerkrachtige stadswijk. Naast de focus op kantoren, zal tenminste 40% van het toe te voegen volume bestaan uit niet-werken (wonen en voorzieningen), met een minimaal programma aan wonen van circa 28.000 m² BVO. Deze mix zorgt ervoor dat er, in tegenstelling tot het huidige 9-tot-5 karakter, de gehele dag reuring in dit gebied zal zijn. Ook sluit het woonprogramma goed aan op de verdere ontwikkelingen van de Zuidas, het al uitgevoerde Gershwin, en de nog te ontwikkelen en realiseren gebieden Ravel en Kenniskwartier.

Door de ligging van ZUDO nabij het station en relatief meer in de drukte, in tegenstelling tot Ravel en het Kenniskwartier, zal het woonprogramma in typologie en doelgroepselectie hier ook meer op aansluiten. Het woonprogramma zal gesitueerd worden in T2 in het midden van het gebied en bouwdeel E aan de Gustav Mahlerlaan.

Doelgroepen
Gezien de ligging van het gebied en het relatief drukke karakter nabij het station wordt er ingezet op doelgroepen die ook in deze dynamiek willen wonen. Ofwel doordat zij hier direct profijt van hebben (studenten, maar voornamelijk starters), of zij die dit juist meer opzoeken na gedurende een periode in een rustigere omgeving (met kinderen) te hebben gewoond (empty nesters en zelfvoorzienende ouderen). Ook doelgroepen die juist dicht bij hun werk willen wonen, zoals kenniswerkers (expats), kunnen door deze mix aangesproken worden, maar zijn niet de voornaamste doelgroep.

Juist ook de empty nesters en ouderen zijn interessant voor het Zuidas gebied, omdat zij zich op de laatste treden van de woonladder begeven en zich over het algemeen langer zullen vestigen op één plek en daarmee meer bijdragen aan binding met de buurt. Door een dergelijke verhuizing, komen ook (elders) woningen vrij voor bijvoorbeeld startende gezinnen.

Woningmix
Uit het onderzoek “Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023” blijkt dat er in Amsterdam een tekort is aan bijna alle woonsegmenten en voor vrijwel alle doelgroepen. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is de beleidsregel 40/40/20; of 30/40/30 indien een AFWC corporatie de woningen wil afnemen. Initiatiefnemer zal voor dit transformatieproject aanspraak maken op een afwijking van de beleidsregel voor de configuratie en deze met de gemeente verder onderzoeken. Het volgende gaat nu nog uit van een 40/40/20 configuratie.

De voorkeur van de initiatiefnemer is om de grotere woningen in het torenvolume van bouwdeel T2 te realiseren, terwijl de kleinere woningen in bouwdeel E gerealiseerd zullen worden. Beide gebouwen hebben de bouwkundige flexibele mogelijkheid om kleinere en grotere woningen in te passen (zie Adaptiviteit). De definitieve situering zal met de gemeente later vastgesteld worden. Het is vanuit bouwfysisch oogpunt wenselijk om de grotere woningen in T2 te realiseren, omdat hier mogelijke complicaties met omgevingsgeluid en opwarming van de appartementen beter oplosbaar zijn. In bouwdeel E bestaat ook de mogelijkheid om de kleinere woningen tweezijdig (geventileerd) te maken, wat de woonkwaliteit zeer ten goede komt.

Zonder een afwijking van de 40/40/20 configuratie zullen er circa 315 woningen worden gerealiseerd. De 128 woningen in het sociale segment worden ingevuld met compacte woningen van gemiddeld 30 m², Studio Living, wat aansluit bij het groeiende aandeel kleine gezinssamenstellingen. De 125 woningen in het middensegment zullen gemiddeld 43 m² beslaan. In T2 zal dit betaalbare koop betreffen en in bouwdeel E middenhuur. De overige woningen in T2 bestaan uit grotere appartementen.

Als uitgangspunt wordt er gekeken naar alle woningen in de verhuur, maar er wordt ook nagedacht over het realiseren van woningen in de koopsector, met name voor de vrije sector en betaalbare koop (middensegment). Koop versterkt binding met de buurt en is daarom wenselijk in de woningmix. De exacte samenstelling van huur en koop is afhankelijk van de marktomstandigheden en de wenselijkheid.


Starters / YUP

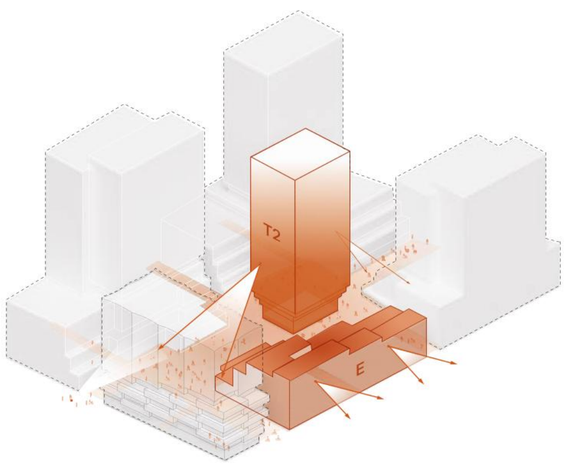

Expats


Empty Nesters


Senioren

Type/Gebouw	*T2*	*E*	*Totaal*	*%*
Social segment	0	128	128	40%
Middenhuur/middenkoop	63	62	125	40%
Hoog segment (huur/koop)	62	0	62	20%
Totaal	**125**	**190**	**315**	**100%**

Woonprogramma | Indicatief woonprogramma - in de verdere uitontwikkeling dient de totale configuratie aan te sluiten op de overeengekomen woningmix.



Situering
Het woonprogramma wordt strategisch ingezet in de centrale toren (T2) en aan de Gustav Mahlerlaan (E). Door de woningen hier te plaatsen ontstaat er sociale controle in het gebied door ogen op de straat. De woningen aan de Gustav Mahlerlaan dragen bij aan het toekomstige gewenste straatbeeld, een fiets- en wandelboulevard met stedelijke reuring.

Adaptiviteit in ontwikkeling
In de verdere ontwikkeling van de bouwdelen T2 en E moet worden nagedacht over de adaptiviteit in de ontwikkeling. Aangezien beide gebouwen op een nog te realiseren ondergrondse parkeergarage worden gebouwd moet er goed nagedacht worden over het constructief grid. Dat moet geschikt zijn voor zowel de onderliggende functies, als ook voor flexibele plattegronden. Omdat de parkeergarage eerder dan de opstallen wordt gerealiseerd en de toekomstige woningmix later vastgesteld wordt, is het noodzakelijk een flexibel grid te kiezen, vooralsnog wordt uitgegaan van een 8.100mm stramienmaat. De gewenste woningen, zowel groot als klein, moeten daar slim ingepast kunnen worden gedurende het ontwikkeltraject van de opstallen.

Adaptiviteit gedurende operationele fase
Hiernaast moet worden nagedacht over operationele adaptiveit. Hiermee bedoelen we dat over de levensduur van het gebouw, gedurende diverse mutaties, woningen geschakeld en gesplitst moeten kunnen worden. Zo kan er goed ingespeeld worden op een veranderende vraag, wijzigende marktomstandigheden of wijzigende regelgeving, bijvoorbeeld het toelaten van “Friends-woningen”. Dit zijn woningen speciaal ontworpen voor meerdere volwassenen die samen willen wonen, zonder dat zij een relatie of gezin vormen. Ze hebben een gedeelde woonkamer, maar bijvoorbeeld eigen sanitaire voorzieningen. In het ontwerpen van de woningen dient nagedacht te worden over de volgende zaken:

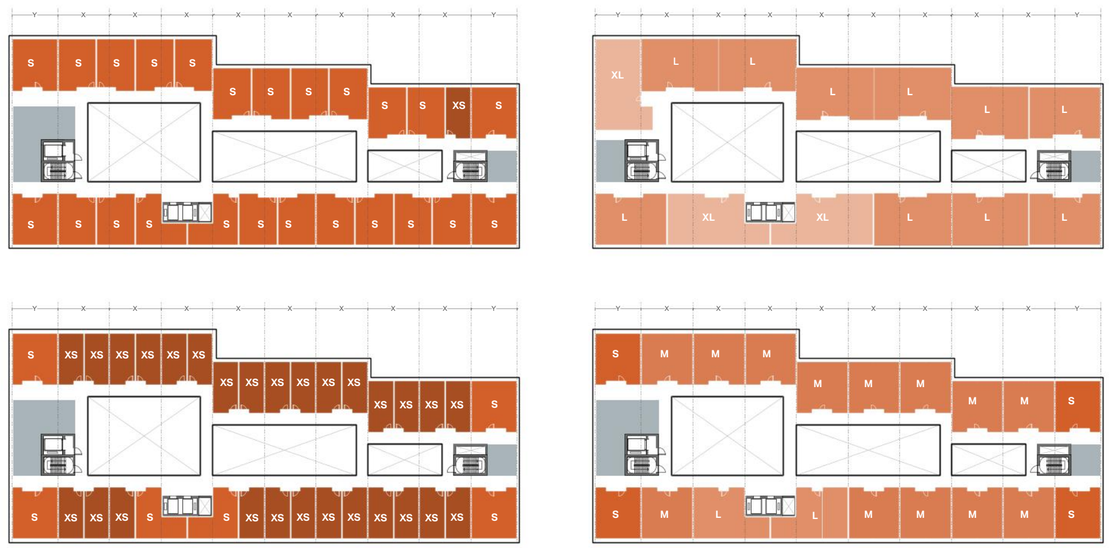
1. Een slim gekozen beukmaat zorgt ervoor dat woningen op den duur gesplitst of geschakeld kunnen worden naarmate hier vraag naar is;
2. De gevelritmiek dient dusdanig te zijn dat woning scheidende en binnenwanden makkelijk aangesloten kunnen worden;
3. Slimme situering van natte cellen en schachten voorkomt dat deze verplaatst of verwijderd moeten worden bij splitsing of koppeling.

Door extra aandacht te besteden aan deze structurele onderdelen bij de uitontwikkeling van de bouwdelen blijft het gebouw levensvatbaar in de toekomst.

Woonprogramma | Mogelijke configuraties in bouwdeel T2



Woonprogramma | Mogelijke configuraties in bouwdeel E


S S S

Stad | **Studio Living**

De kleinere appartementen zijn bedoeld voor de jongere doelgroep. Deze doelgroep kent veelal een dynamisch leven waarvan een groot gedeelte buitenshuis plaatsvindt. Een woning dient bovenal betaalbaar te zijn, mag klein zijn, maar moet wel over een scala van aanvullende kwaliteiten beschikken. Dit kan in de vorm van woning-gerelateerde, gebouw-gerelateerde en/of gebieds-gerelateerde kwaliteiten en voorzieningen.

Gebiedskwaliteiten
Op gebiedsniveau wordt er ingezet op een sterke voorzieningenmix en is er natuurlijk uitstekende bereikbaarheid (door de ligging naast het OV-knooppunt). In de voorzieningenmix is er ruimte voor buurtfaciliteiten, maar worden er ook ruimtes aangewezen met een specifieke buurtfunctie, zoals bijvoorbeeld een huiskamer of een toegankelijk grand café. Zie hiervoor ook het hoofdstuk Voorzieningen.

Aanvullend zal er gekeken worden naar een fysieke (gebieds) huismeester waar mensen voor vragen, klachten of opmerkingen, of gewoon een bakje koffie langs kunnen gaan. Dit zal nader onderzocht moeten worden met de betaalbaarheid, ook voor de kleinste woningen. Aanvullend of als alternatief indien een huismeester niet betaalbaar blijkt, is een community app (zoals Chainels) ook een goede manier om verbinding te creëren in het gehele gebied.

Gebouwkwaliteiten
Op gebouwniveau wordt er ingezet op het aanbieden van goed bereikbaar en voldoende fiets- en scooterparkeren, een gemeenschappelijke buitenruimte (dakterras) op bouwdeel E en het realiseren van gedeelde privéruimtes. Bij de inpassing van een gemeenschappelijk dakterras is de privacy van de aangrenzende woningen een aandachtspunt. Deze gedeelde ruimtes worden in het gebouw opgenomen en zijn exclusief beschikbaar voor de bewoners van het gebouw. Deze ruimtes kunnen bijvoorbeeld gereserveerd of gehuurd worden om een borrel te houden, je verjaardag te vieren of dienen als logeerplek voor bezoekende familie en/of vrienden. Hierbij geldt dat deze plek ook enkel voor de bewoners van het gebouw zijn en niet door derden gebruikt kunnen worden.

Woonkwaliteiten
Als laatste wordt er gekeken naar kwaliteiten op woningniveau. Naast een efficiënte indeling van de woning zal er ook bij bouwdeel E gekeken moeten worden hoe de woningen op een efficiënte manier alle basisfaciliteiten kan bevatten. Dergelijke zaken zijn een was/droogcombinatie, vaatwasser, hoogwaardig sanitair en voldoende bergruimte in de woning (of extern).

In bouwdeel E zal de woning aan beide zijden geventileerd kunnen worden. Een aanvullende wenselijke kwaliteit is het realiseren van een kleine (semi-inpandige) private buitenruimte, maar dit dient nader onderzocht te worden in relatie tot de haalbaarheid.

De extra verdiepingshoogte (bruto 3.300mm) geeft ook ruimte om in verticale zin ruimte te vinden, voor bijvoorbeeld extra bergruimte of een verhoogd bed. Dit dient nader ontworpen te worden.

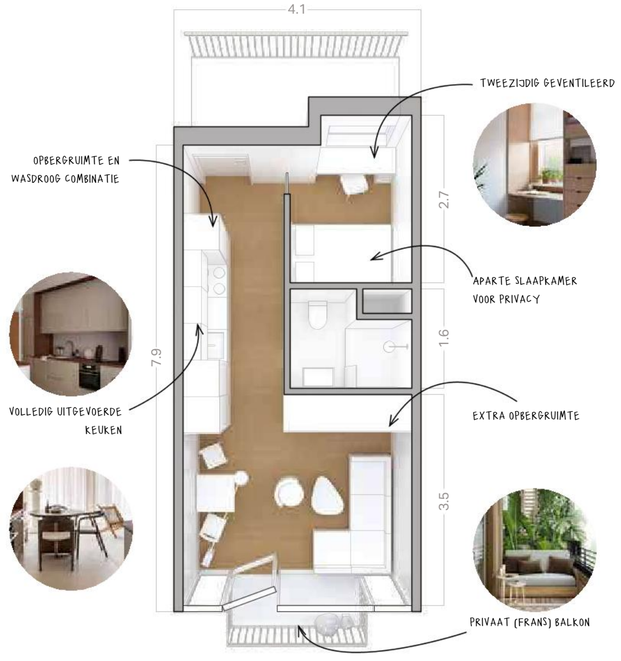
Toewijzing
Het sociale segment in Studio Living heeft naar verwachting een hogere doorloop van bewoners. Om de juiste doelgroep huisvesting aan te kunnen bieden, is een voorrangsregel denkbaar. Hierbij kan er bij het sociale segment gedacht worden om mensen met een maatschappelijk beroep (sleutelberoepen) voorrang te verlenen. In het middensegment bijvoorbeeld kunnen woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten uit een specifiek ander postcodegebied voorrang verkrijgen boven anderen. Dit betreft voorbeelden die nader onderzocht zullen worden met de toekomstige eigenaar c.q. verhuurder.

Gebouwkwaliteiten | Gemeenschappelijke ruimtes als aanvullende kwaliteit voor de kleinere woningen.

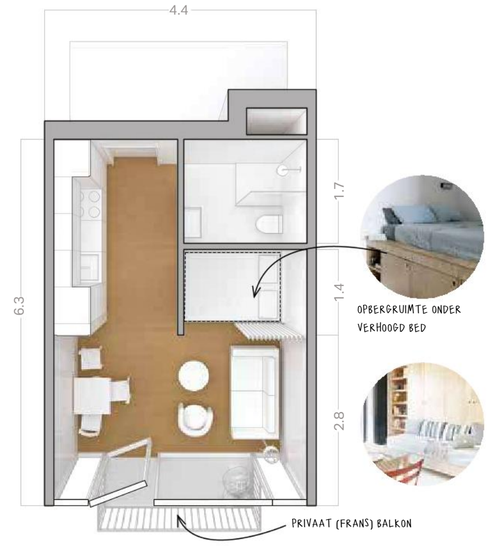


7 | Diverse afbeeldingen van stedelijke gebouwvoorzieningen

Studio Living | Indicatieve plattegrond en kwaliteiten bouwdeel E



Studio Living | Indicatieve plattegrond en kwaliteiten T2



Studio Living | Indicatieve indeling bouwdeel E





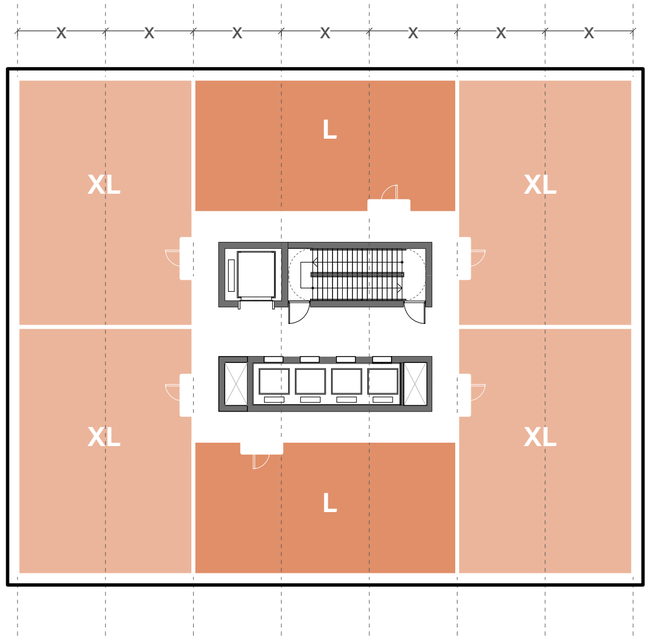
Stad | **Typologie**

Typologie
In typologie wordt ingezet op een diverse mix van woningen, deze varieert van Studio Living, grotere appartementen tot penthouses.

Middenhuur
Het middensegment zal bestaan uit appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 43 m² GO. Dit oppervlak, wanneer slim ingepast en ontworpen, is voldoende om een aparte slaapkamer te realiseren waar een 2-persoonsbed in past. Voor de koppels als starter is het wenselijk om appartementen te realiseren met een aparte slaapkamer. Ook indien de woning wordt bewoond door een alleenstaande is het prettig om een eigen slaapkamer te hebben en hiermee een scheiding te creëren van woon- en slaapgedeelte. De aparte slaapkamer zorgt voor meer privacy in de eigen woning. Er wordt van uitgegaan dat deze doelgroep, starters, iets vaker thuis zal zijn, maar nog steeds een rijk leven buitenshuis hebben. Daarom beschikken deze appartementen over dezelfde gebieds-, gebouw- en woningkwaliteiten als de kleinere woningen.

Grotere appartementen en penthouses
De grotere appartementen zijn voornamelijk geschikt voor de oudere doelgroep. Alhoewel de woningen van dezelfde gebiedskwaliteiten genieten, zijn aanvullende gebouwkwaliteiten (naast voldoende fietsparkeren) niet noodzakelijk; dit wordt veelal in de woningen zelf al opgelost. Deze appartementen hebben op woningniveau al meer kwaliteiten passend bij het prijsniveau.

Levensloopbestendig
Niet alleen de grotere appartementen zijn aantrekkelijk voor de oudere doelgroep, in sommige gevallen kunnen ook de ruimere middenhuur appartementen hiervoor in aanmerking komen. Indien er wordt besloten om ook hier voor deze doelgroep te bouwen, zal er bij de uitontwikkeling van deze appartementen gekeken worden naar het levensloopbestendig maken van deze woningen. Kwalitatieve ingrepen, zoals éénlaagse appartementen, drempelloos wonen, aangepaste maatvoering voor rolstoelen en inloopdouches, kunnen hierbij bijvoorbeeld worden overwogen.





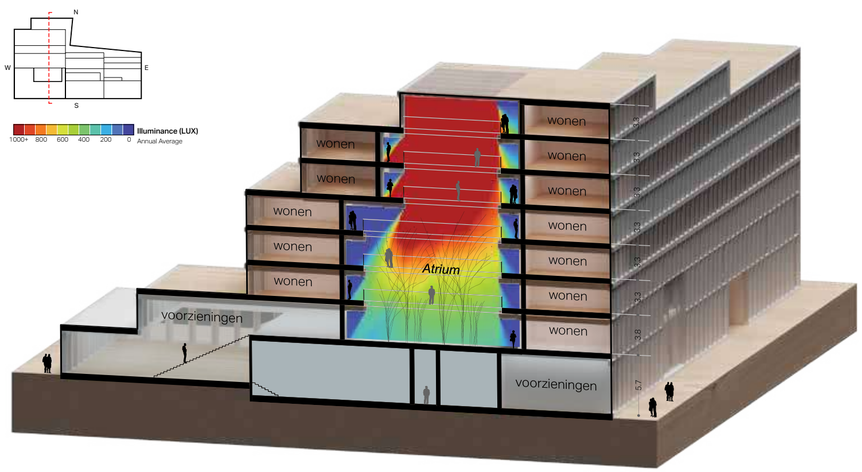
9 | Atrium Jonas, Amsterdam



8 | Huiskamer Jonas, Amsterdam



10 | Daktuin Jonas, Amsterdam



Bouwfysica
Belangrijk in de definitieve situering van de woningen is de relatie met de omgeving. Met name in bouwdeel T2 zal er met zorg worden gekeken naar de kwaliteit van de woningen.

Extra aandacht dient gegeven te worden aan de woningen die eenzijdig gesitueerd zijn. De situering en oriëntering hebben een grote invloed op het woonklimaat. Aanvullende voorzieningen kunnen hieraan bijdragen. Denk hierbij aan passieve zonwering, vloerkoeling of beschuttende balkons om oververhitting van de woning tegen te gaan.

Ook daglichttoetreding is een belangrijk onderdeel voor goede kleine woningen. In bouwdeel E kan een dubbele oriëntatie bijdragen aan de daglichtvoorziening.



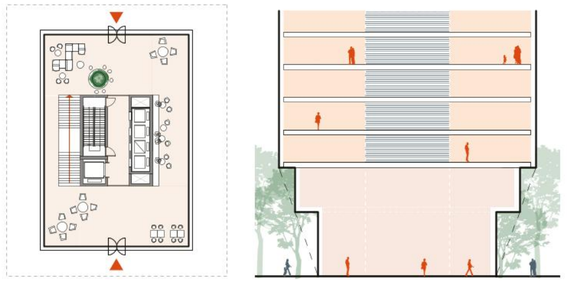
Artist Impression | Gemeenschappelijke daktuin Gebouw E

Stad | **Centraal Hart**

Centraal Hart
In het midden van het groene hart is T2 gesitueerd. Zonder enige ingreep zal deze toren automatisch al de aandacht trekken van iedereen die zich door het groene hart begeeft. Op de locatie van de oude Dealing Room en in het centrale punt van het groene hart verrijst een woontoren met een toegankelijke en transparante plint. De toren staat als het ware op een openbaar paviljoen in het midden van het groene hart.

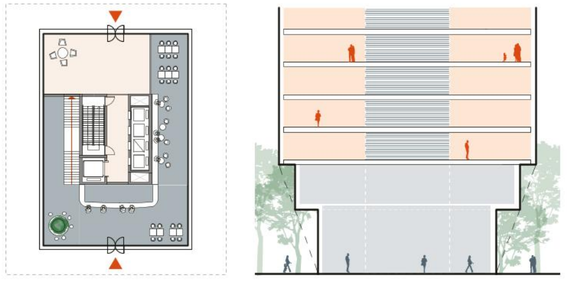
We onderscheiden drie hoofdstrategieën voor de invulling van de plint van T2, welke uiteindelijk in pure of gecombineerde vorm gerealiseerd kan worden:


11 | Telia Tower



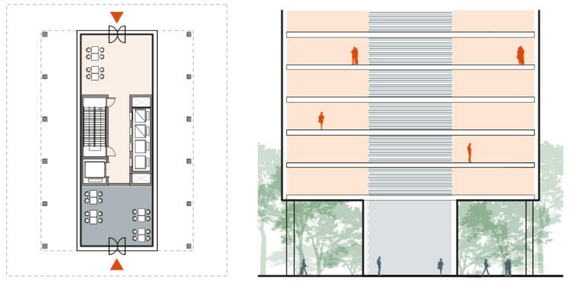
Woonentree
De begane grond zal deels worden ingezet als een grootschalige woonlobby met een semiopenbaar karakter waarin hospitality-services, exploitatiediensten (bijv. een barista) of het community-kantoor met huismeester gerealiseerd wordt, naast de reguliere private entree.


12 | Mercado de San Miguel

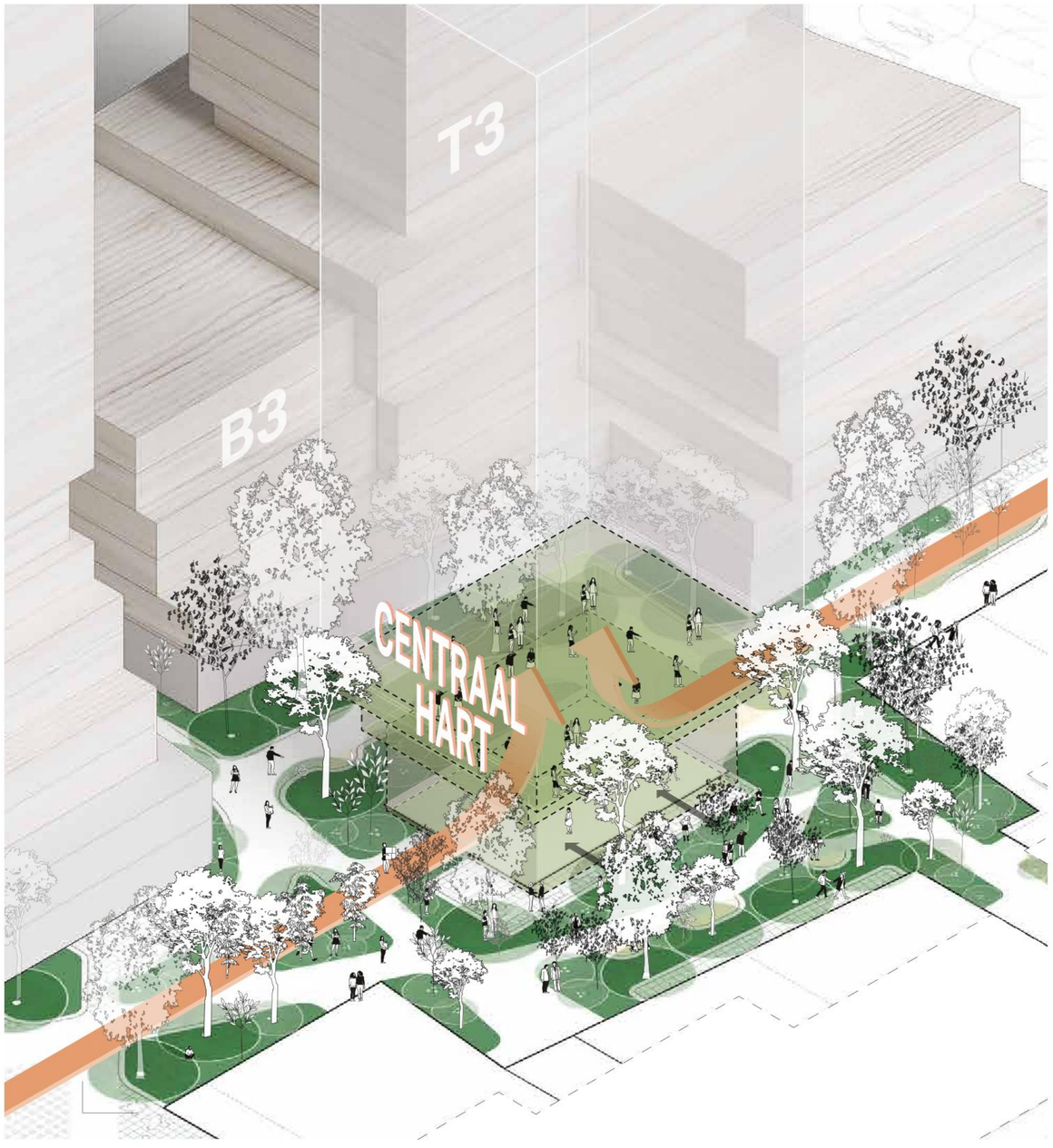


Commerciële voorziening
Naast een kleinschalige woonentree wordt het grootste gedeelte van de begane grond ingezet als een commerciële voorziening. Dit scenario is meer waarschijnlijk indien de woningmix in de lagere segmenten zit en de servicekosten niet een grootschalige entree kunnen bekostigen.


13 | Ascents Building



Groen teruggeven
In dit scenario wordt de footprint geminimaliseerd en komt het gebouw op kolommen te staan. De nieuw ontstane ruimte geven we terug aan het groene hart. De groenstructuren lopen door in de plint van het gebouw. Er is ruimte voor een kleine woonlobby, maar we maximaliseren de buitenruimte.





Stad | **Dimensies & Functionaliteit**

Stapeling en verbinding van volumes
Inpassing en versterking van het bestaand stedelijk weefsel op een kleinschalige plek is alleen mogelijk als het programma slim gestapeld en met elkaar verbonden wordt. P57 is gebouwd op multifunctionaliteit, passend bij een diverse stadswijk. Diverse verkeersstromen vermengen zich met elkaar en werkenden, bewoners en bezoekers dienen allen op een overzichtelijke en veilige manier door de gebouwen te kunnen bewegen. Tegelijkertijd moeten facilitaire stromen, zoals bevoorrading en onderhoud, zich ook door deze groepen heen kunnen bewegen, zonder invloed te hebben op de beleving van de gebruiker. De parkeergarage, die onder het gehele perceel ligt speelt hierin een essentiële rol. Hij ligt onder de gebouwen en de openbare ruimte en vormt de verbinding tussen alle gebouwen. Dit gebeurt op programmatisch, operationeel, functioneel en technisch niveau. Het is ook daarom dat hier is gekozen voor reconstructie van de bestaande parkeergarage, niet alleen om de significante verdichting, maar ook om zoveel mogelijk functies te herbergen, die anders een ruimtebeslag op de gevel en openbare ruimte hadden gemaakt. Het is namelijk wenselijk om de plinten zoveel mogelijk semi-openbaar toegankelijk te maken om de doorwaadbaarheid en openbare interactie te vergroten.

Uitgangspunten dimensies
De maximale bouwhoogte van de gebouwen wordt bij bouwdeel A en D mede bepaald door de al aanwezige constructie en . Voor de nieuwe gebouwen (B, T1, T2, T3 en E) wordt deze bepaald door de omringende peilmaten, de hoogte van de onderliggende parkeergarage en de noodzakelijke techniek op de daken.

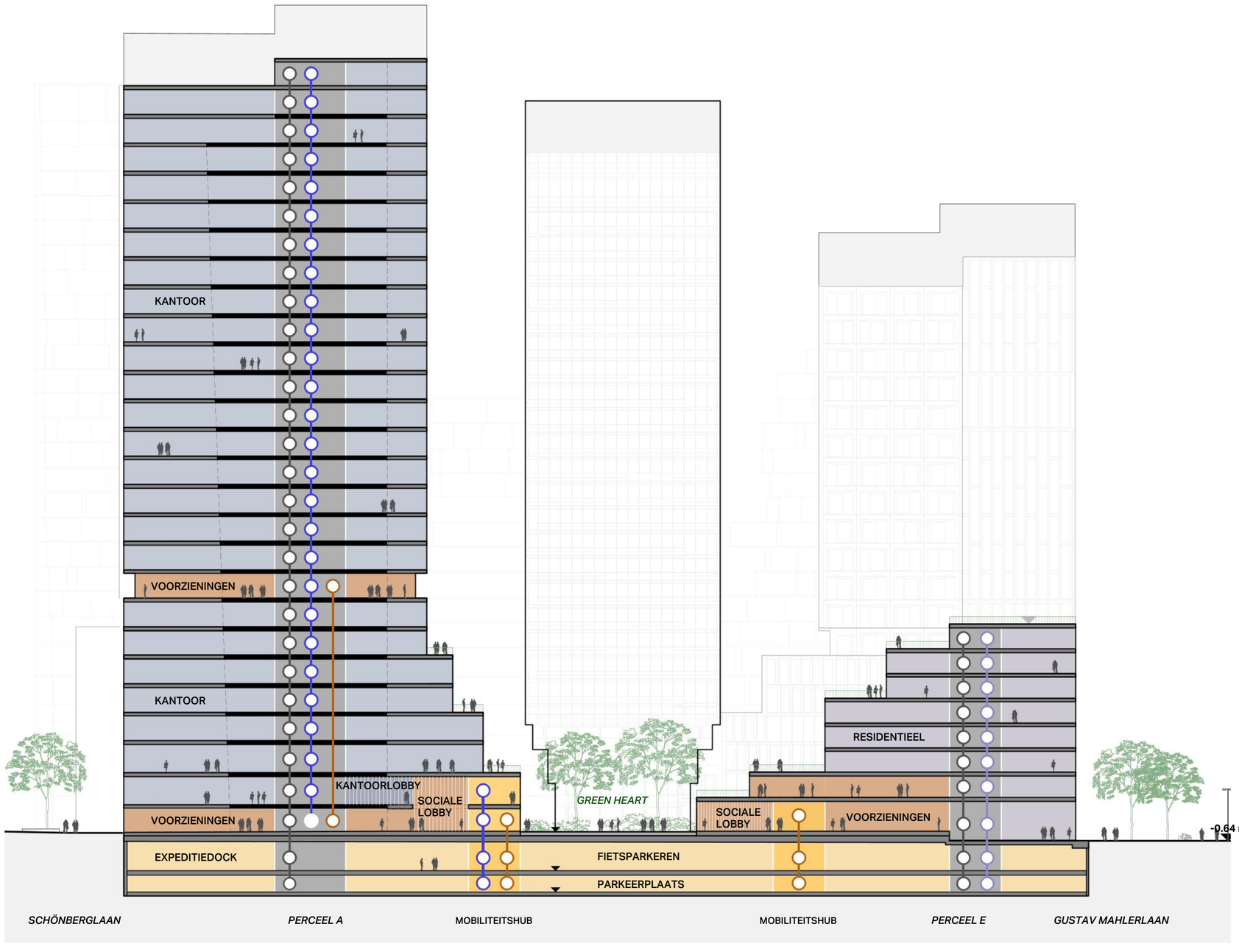
Bouwhoogte boven LIB
Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) stelt regels over de bouwhoogte in zones rondom Schiphol om de veiligheid van het vliegverkeer te garanderen.

Onderzocht wordt of het mogelijk is om hoger te bouwen dan de huidige maximum grens van 105 meter (LIB). Deze additionele hoogte kan hierbij leiden tot een toename in het maximum programma.

Verdiepingshoogte en dakopbouw
De uitgangspunten voor de nieuwbouw zijn een 4.500mm bruto verdiepingshoogte op de eerste bouwlaag, hoger gelegen bouwlagen zijn respectievelijk 3.800mm en 3.300mm per bouwlaag voor de kantoor- en woongebouwen. De social cut kent ook een hogere bruto verdiepingshoogte van 4.000mm (bij bouwdeel T3) voor inpassing van voorzieningen.

Techniek
Aanvullend wordt er uitgegaan van een 7.000mm hoge technieklaag voor de bouwdelen A, T3, D en T2 voor inpassing van luchtbehandelingskasten, liftuitlopen en PV-panelen enzovoort. De exacte hoogte voor deze laag dient nader onderzocht te worden in de uitontwikkeling van de individuele bouwdelen met de ambitie om deze zo laag mogelijk te houden. Op de lagergelegen gebouwen en terrassen is het uitgangspunt om deze daken vrij te houden voor andere gebruiksdoelen. Hier is een 1.000mm hoogtebuffer opgenomen voor de inpassing van het daklandschap.

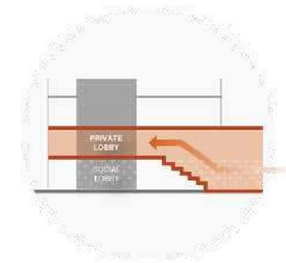
Bestaande bouw
De bestaande gebouwen behouden hun huidige verdiepingshoogte. In de uitontwikkeling van de bouwdelen A en D zal onderzocht worden hoe de begane grondlaag voldoende hoogte kan krijgen, bijvoorbeeld door het deels verwijderen van de eerste verdieping.



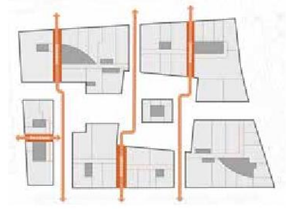
- Openbaar
- Medewerkers / Gasten
- Bewoners / Gasten
- Service / Brand
- Kantoor
- Kantoorlobby
- Residentieel
- Voorzieningen
- Sociale Lobby
- Fietsparkeren / Parkeerplaats
- Mobiliteitshub
- Bestaande vloerplaat
- Nieuwe vloerplaat



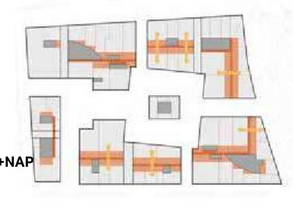
Social Lobby
Ontworpen als sociale ontmoetingsplekken, divergeren de entrees de bezoekersstromen in één centraal punt. De entrees zijn vooral gericht op de binnentuin om aan te sluiten op het groene hart.



Kantoorlobby
De receptie van de kantoren zal gesitueerd worden op de 1e verdiepingslaag om maximale ruimte voor toegankelijke voorzieningen op de begane grond toe te laten.



Passages
Bouwdelen A/A1, B/T3 en E worden ontworpen met een semi-openbare passage door het volume. Deze zijn geopend gedurende reguliere openingstijden waarbij ruimere openingstijden worden onderzocht . De Mobiltieitshubs en entrees (social lobby's) sluiten ook aan op deze passages.



Expeditiegang
De bevoorrading en BOH zal inpandig gesitueerd worden, waarbij de definitieve situering per bouwdeel bepaald wordt. De expeditiegang in de bouwdelen is tenminste 1.300mm breed. Deze staat in verticaal contact met de parkeergarage waar het expeditiehof is gesitueerd.

Stad | **Zoneringskaart**

Zoneringskaart
In de zoneringskaart worden de belangrijkste stedenbouwkundige regels neergelegd, zoals de rooilijnen, footprint van de torens, maximale bouwhoogte, zoekgebieden voor entrees en de passages. Deze vormen de verdere basis voor de individuele Bouwenveloppen.

1. De individuele bouwdelen sluiten aan op de rooilijnen van Zuidas en creëren sterke hoeken op de 4 hoekpunten van het perceel.

2. De torens kennen een vaste maximale footprint, hiermee wordt de rankheid en het silhouet van Zuidas bewaakt.

3. De bouwhoogtes van het podium en de torens zorgen voor een dynamisch stadsbeeld op maaiveld en skyline niveau, ze bieden voldoende ruimte voor de inpassing van techniek en opbouw landschap.

4. Het maximale programma per bouwdeel mag niet overschreden worden en wordt niet overgeheveld naar andere bouwdelen.

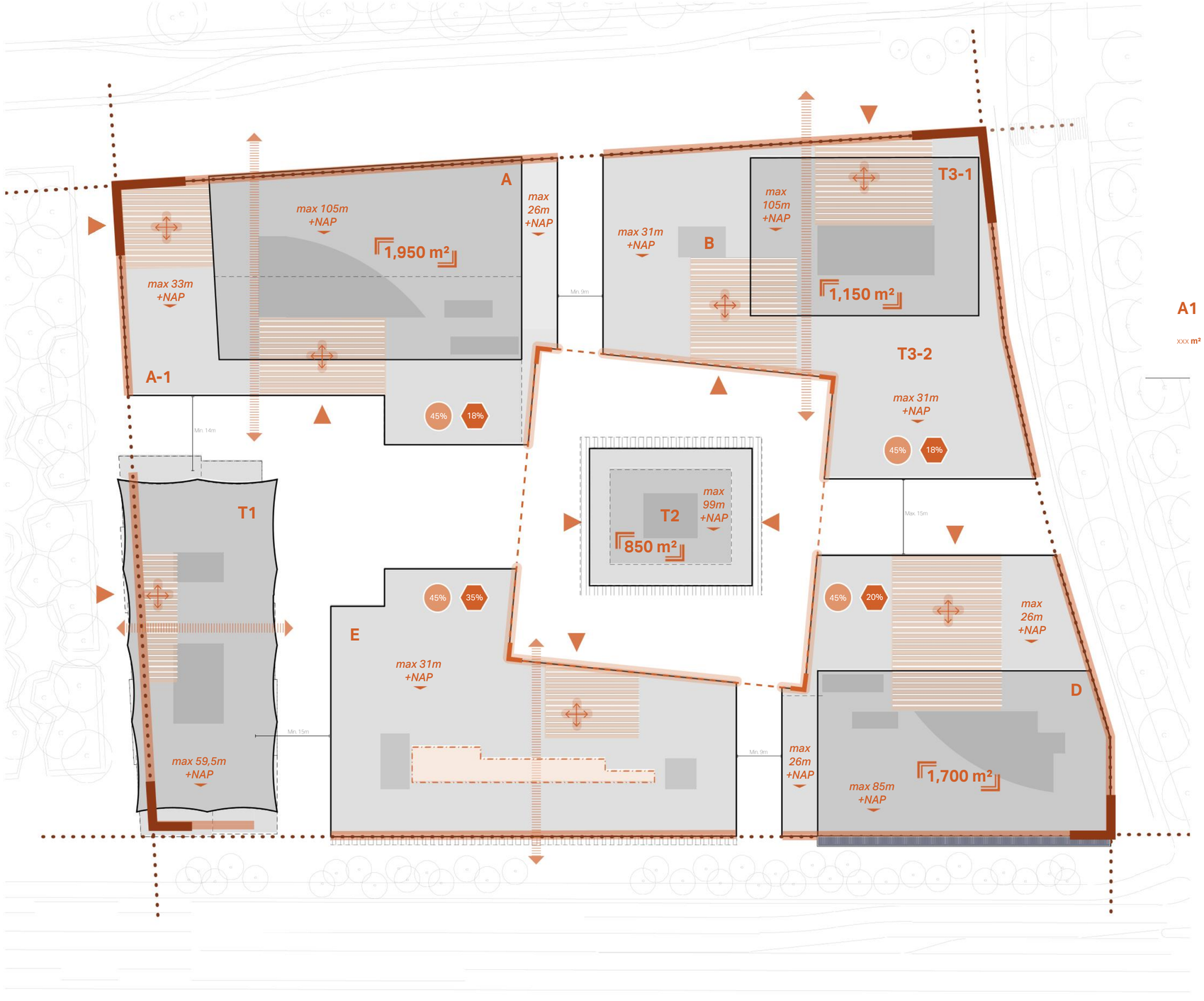
5. De torens hebben een flexibele envelop waarin architectonische ingrepen gedaan kunnen worden.

6. De tussenstraten hebben een minimale breedte van 9m om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken conform de zoneringskaart.

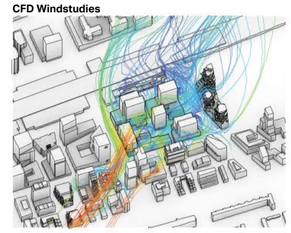
7. Gebouwhoogte boven LIB grens (105m1 + NAP) onder voorbehoud van noodzakelijke toestemming.

Bouwdeel	Maximum BVO
A-1/2	62.250 m²
B	7.000 m²
D	38.000 m²
E	14.250 m²
T1	25.500 m²
T2	20.500 m²
T3-1/2	40.000 m²
Totaal	207.500 m²

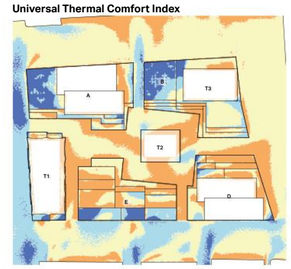
- Rooilijnen Zuidas
- Hoekpunten
- Flexibele gevellijn
- Flexibele gevellijn Groene Hart
- Zoekgebied Social Lobby
- Zoekgebied Torens
- Passage
- Zoekgebied Atrium
- Zoekgebied Terrassen
- Knikpunt
- Entrees
- A1 — Gebouwaanduiding
- xxx m² — Footprint Toren
- xxx m² — Footprint Podium
- xx m — Hoogte
  TB: 1m Opbouw landschap
  Tech: 7m Opbouw techniek

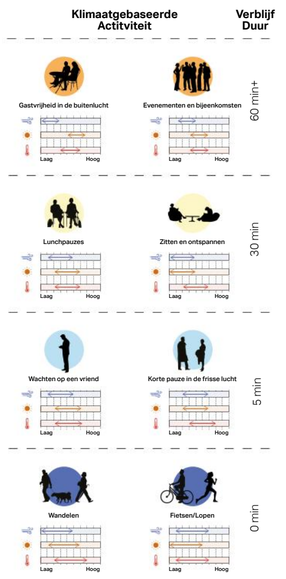


CFD Windstudies



Universal Thermal Comfort Index





Bouwfysica
In het vormen van de volumes is sterk nagedacht over het microklimaat. Er zijn diverse wind- en bezonningsstudies uitgevoerd gedurende de ontwikkeling van de volumes welke hebben geleid door een Universal Thermal Comfort Index (UTCI). De UTCI is een resultante van deze twee studies en geeft een goed beeld hoe het verblijfsklimaat is voor langere periodes. Deze UTCI heeft impact gehad op de opzet van de diverse volumes en specifieke ingrepen. Bijvoorbeeld het introduceren van setbacks om zodoende valwinden van de torens te voorkomen op maaiveldniveau.

Niet alle ongunstige locaties waren even oplosbaar in de initiële volumeopzet. In de verdere uitontwikkeling van de individuele bouwvolumes dient hier extra aandacht voor gegeven te worden zodoende dat er een zo gunstig mogelijk verblijfsklimaat ontstaat. In het ruimtelijk kader zal ook verder onderzocht worden waar het wenselijk is om terrassen mogelijk te maken.



Levendig Zuidas, een **Sociaal Business District**

Zuidas staat nu nog steeds bekend als een monofunctioneel zakendistrict met een duidelijk 9-tot-5-ritme van maandag tot en met vrijdag, met piekmomenten tijdens de spits en lunchpauze. De doelstelling van ZUDO is om bij te dragen aan de transformatie van CBD naar SBD, Social Business District. Een gebied dat aansluit op de directe context van groter Amsterdam en een divers en inclusief programma toelaat. Het verhogen van de levendigheid op de straten, niet alleen tijdens forens-momenten en de lunch, maar ook in de avonduren en in het weekend. Hiermee zal ZUDO bijdragen aan de stadsambitie om van Zuid een onderscheidende en volwaardige stadskern van Amsterdam te maken.

Bij het 'sociale' in deze visie is van groot belang: voor wie is Zuidas, wat kunnen mensen daar doen en hoe wordt de Zuidas door de dag heen ervaren? Het project is onderdeel van deze transitie en ondersteunt de doorontwikkeling van de Zuidas, met als doel een bredere groep gebruikers te trekken en het gebruik van het gebied beter te spreiden over de hele dag. We hebben daarom evenveel aandacht besteed aan de sociale laag van dit plan als aan de fysieke eigenschappen, met als doel om een sociale infrastructuur te creëren. Denk aan de setting, de sfeer, de voorzieningen, de openbare ruimtes – allemaal met eigen karakteristieken en variatie, zodat er een bloeiende en inclusieve gemeenschap kan ontstaan.
De focus ligt op het bevorderen van het welzijn van elk individu en het collectief, zorgen dat de groter wordende groep bewoners zich thuis voelt en Zuidas als bestemming aantrekkelijker te maken voor elk moment van de dag en week.

Een goed doordachte plintstrategie is essentieel om een continue interactie tussen de gebouwen en de openbare ruimte waar te borgen. Samen met een divers programma dat 24/7 activiteit stimuleert, biedt de plint ruimte voor zowel permanente als tijdelijke functies . Naast commerciële functies zullen ook sociale en maatschappelijke clusters bijdragen aan het verbeteren van de dynamiek, aantrekkingskracht en het creëren van een buurtgevoel. De plint is een essentieel onderdeel om de transformatie van zakendistrict naar gezonde en levendige stadskern te realiseren. Deze transformatie is gericht op het bevorderen van verbinding, ontspanning, wonen, sport, gezondheid en vitale buurtfaciliteiten, waardoor het complex onderdeel wordt van de stadswijk maar ook zijn eigen identiteit behoudt. Het moet zowel de behoeften van de gebruikers en bewoners faciliteren als aantrekkelijk zijn voor een (inter-)nationaal publiek.

> “Gedragswetenschap zet de **menselijke ervaring centraal** en geeft een sterk gevoel van plek en identiteit.”
>
> **Susan Jayne Thams Carruth, GXN**

> Een diverse mix van voorzieningen gericht op alle behoeften van de mens zorgt voor het ontstaan van een **Social Business District** – een nieuw stedelijk hart in Amsterdam.”
>
> **Tony Wijntuin, WYNE Strategy & Innovation**



Sociaal | **Principes en Instrumenten**

Hoofdprincipes
Als uitgangspunten voor het voorzieningenprogramma worden gevormd door de volgende 4 overkoepelende principes:

Principe 1 | Diverse en dynamische stadswijk

De plintinvulling draagt bij aan de ambitie om van Zuidas een nieuwe stadskern te maken met een divers programma, aantrekkelijk voor een breed publiek. Zowel voor werkenden, bewoners én bezoekers. Het richt zich hierbij voornamelijk op de buurt en wijk, bewoners en werkenden, maar behoudt de internationale allure en aantrekkingskracht van de Zuidas.

Principe 2 | Binnen versus buiten

De buitenzijde van het complex zal een stedelijk en actief karakter krijgen, terwijl de binnenzijde zich richt op de rust van het groene hart. Op stedenbouwkundig niveau wordt dit contrast op meerdere aspecten gefaciliteerd. Dit zal kracht worden bijgezet in het Beeldkwaliteitsplan.

Principe 3 | Aansluiten stedelijke context

Aansluiten op zowel de stedelijke context als de lokale stedenbouwkundige situatie, door het aansluiten op stadsstraten, boulevards, pleinen en promenades met gebouwen en plintprogramma. Hierbij faciliteert de stedenbouwkundige opzet het gewenste straatbeeld.

Principe 4 | Verankeren voorzieningen

Door strategisch in te zetten op een aantal hoofdlocaties binnen het complex verankeren we het gebied in de Zuidas. Dit doen we op de hoeken van het perceel en in het groene hart op plekken met een passend microklimaat om optimaal gebruik te maken van deze strategische locaties. De rest van de plint kan meer organisch ingevuld worden naar de behoefte van de buurt.

Deze principes borgen we op drie manieren.

01 Faciliteren

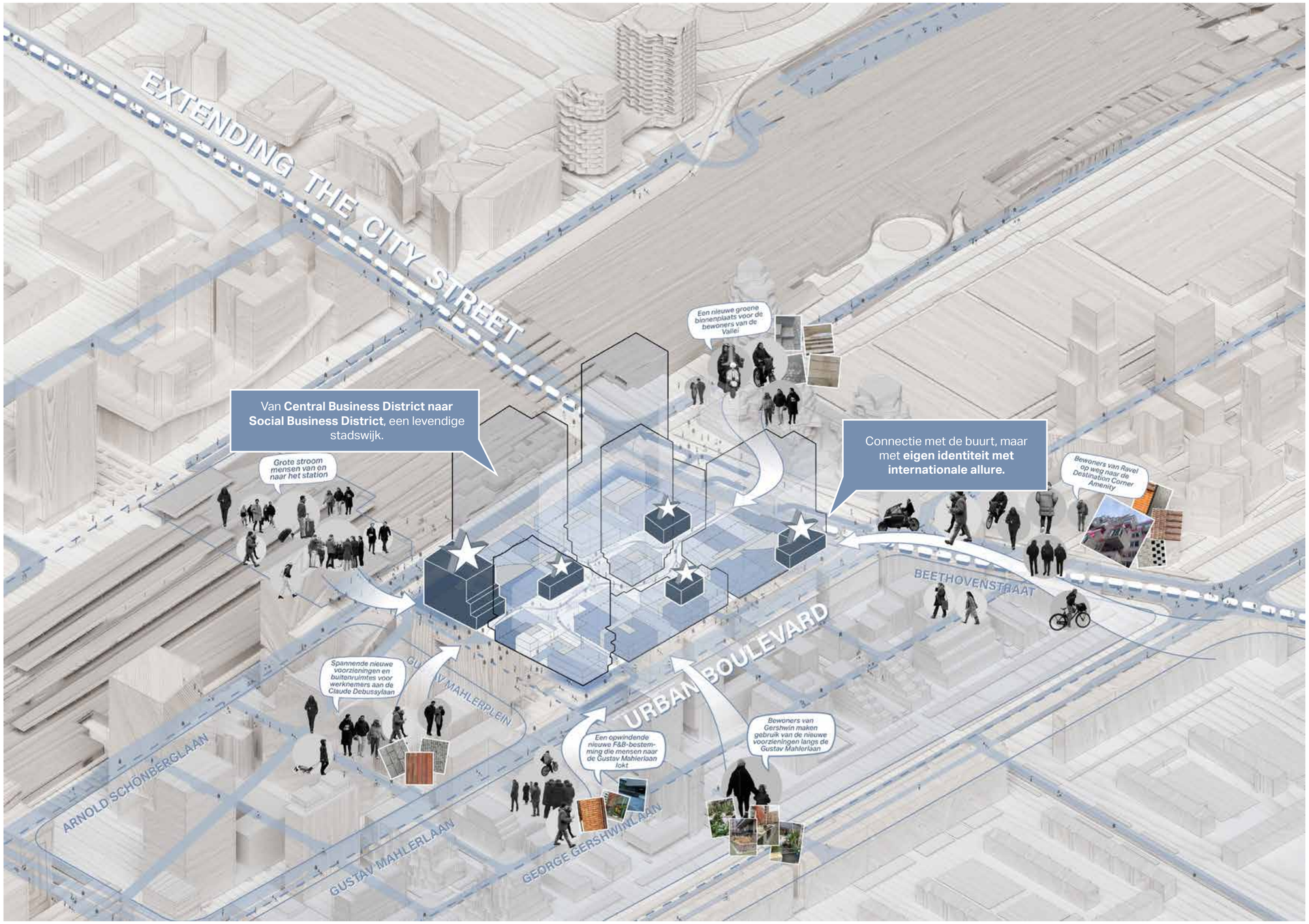
Door het opnemen van regels in de stedenbouwkundige en architectonische opzet (middels Omgevingsplan en Beeldkwaliteitsplan) kunnen differentiatie en een levendige plint worden gefaciliteerd en gestimuleerd. Bijvoorbeeld door het specifiek aanwijzen van locaties van bepaalde unitgroottes en door een minimum aantal kleine units op te nemen. Zo ontstaat er ook ruimte voor de kleine ondernemer.

02 Reguleren

Door aanvullende regels, bijvoorbeeld bandbreedtes met minima en maxima in metrages, op te nemen in het Omgevingsplan en in de anterieure overeenkomst, wordt er voorkomen dat er een eenzijdige invulling ontstaat van één functie en gezorgd dat cultuur en maatschappelijke functies ook een plek krijgen.

03 Sturen

Sturing aan de hand van operationele (verhuur-)richtlijnen. Dit zijn zachte randvoorwaarden waarmee we binnen het faciliterende en regulerende, kunnen sturen op de gewenste invulling. Met een plintenmanager met duidelijke richtlijnen en instrumenten zoals huurprijsdifferentiatie. De invulling is namelijk sterk onder invloed van de markt, regulering en wenselijkheid.



Sociaal | **Karakterschets en Straatbeeld**

Stadsbuurt met internationale allure
Op buurtniveau onderscheiden we de volgende gebieden in en rondom het complex, elk met een uniek karakter met een gemene deler, stadsbuurt met internationale allure. Deze beschrijving vormt de basis voor het faciliteren, reguleren en sturen van de verdere deelontwikkelingen binnen het overkoepelende.

Arnold Schönberglaan
De noordzijde van het complex zal na de realisatie van Zuidasdok een rumoerige boulevard worden met veel passerende forensen en internationale treinreizigers, bezoekers aan het gebied en passerende trams. Het is hoofdzakelijk een doorloopgebied met aan de randen van de dag wat zon. We zetten hier in op grootstedelijke voorzieningen, gecombineerd met voorzieningen voor een snelle boodschap en Amsterdamse maakbedrijven.

Beethovenstraat
De oostzijde van het complex wordt een verlenging van de stadsstraat Beethovenstraat. De karakteristieken van een stadsstraat uiten zich in kleinere winkels met buurtvoorzieningen en de dagelijkse boodschap die ook de verbinding met de buurt Ravel en het gebouw The Valley maken. Door de ligging uit de zon zullen hier minder langdurige verblijfsvoorzieningen als bijvoorbeeld horeca worden gerealiseerd maar ligt de nadruk op andere voorzieningen (bijv. detailhandel).

Gustav Mahlerlaan
De zuidzijde ligt aan de Gustav Mahlerlaan. Deze nu drukke straat zal op termijn transformeren naar een groene stadsboulevard met meer ruimte voor fiets en voetganger. Dit zal een typische stadsboulevard worden en er zal hier ingezet worden op kleinere winkels voor de dagelijkse boodschappen, horecaconcepten met terras (op de zon) en op de hoeken grootschaligere aantrekkende functies. Deze zijde zoekt interactie met de naastgelegen buurten Kenniskwartier, Gershwin, Ravel en Buitenveldert. Er is een hoge intensiteit en frequentie van mensen aan deze zijde.

Gustav Mahlerplein
De westzijde dient kracht bij te zetten aan het Gustav Mahlerplein en tevens de uitnodigende toegang te zijn van het gebied. Er wordt voornamelijk ingezet op voorzieningen met een toegankelijk en publiekskarakter, zodat de schaal van het plein vergroot wordt. Kleinschalige terrassen zijn mogelijk indien niet belemmerend voor de doorloop.

Groene hart
De binnenzijde van het complex biedt een harmonieuze mix van rust en levendigheid. De doorlooproutes en ingangen van de verschillende gebouwen zijn gericht op deze binnentuin, die bestaat uit twee pleinen met elk een uniek karakter en een groen hart.

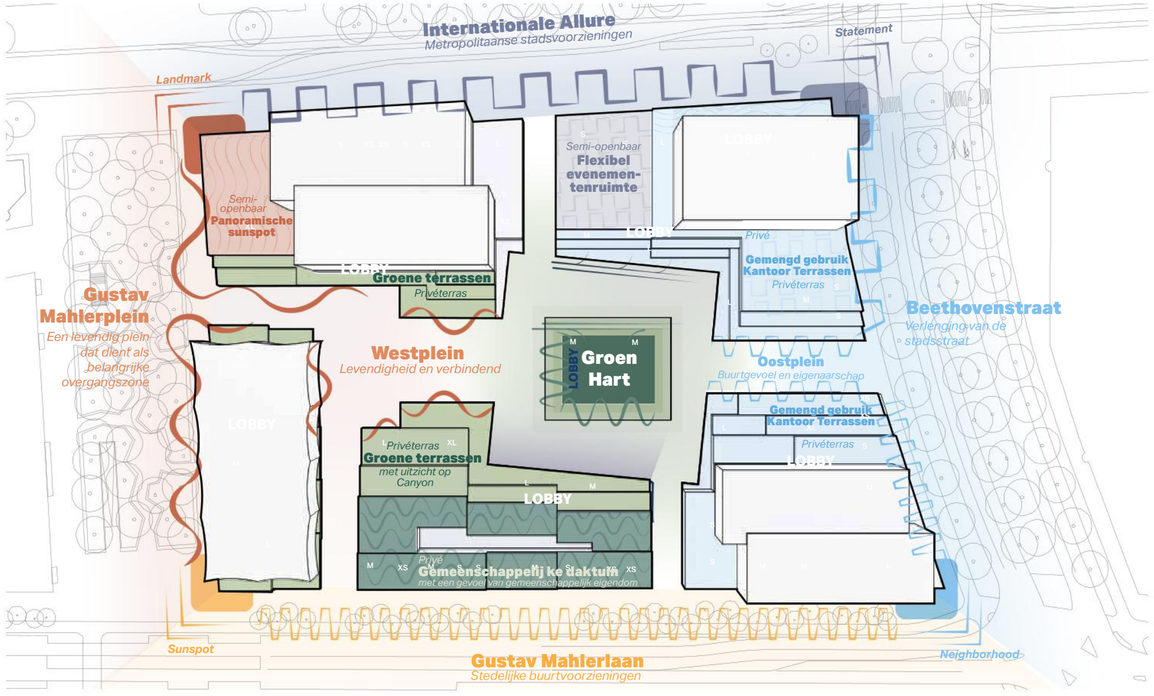
Grootschalige horecavoorzieningen, die langere verblijfsduur en piekmomenten kennen, domineren hier, afgewisseld met kleinere, hoogwaardige detailhandel. Het programma is voornamelijk gericht op de bewoners en gebruikers van de buurt, maar biedt vooral op het westelijke plein ook ruimte voor bezoekers van buitenaf.

Pleinen
Aan de binnenzijde, aan de flanken van het groene hart worden twee pleinen gerealiseerd, beide met een eigen karakter. Het westelijke plein is een groot open plein waar ruimte is voor activiteiten en evenementen. Het dient tevens als oriëntatiepunt wanneer men de binnenzijde van het groene hart betreedt. Het oostelijke plein ligt meer ingekapseld tussen de gebouwen en het groene hart, en heeft een rustiger karakter. Dit plein heeft meer een buurtkarakter waar ook ruimte zal zijn voor eigenaarschap van de bewoners.

Dakparken
De dakparken zijn integraal onderdeel van de sociale laag. Op gebouwdelen A/B zal een semi-publiek dak gerealiseerd worden dat in relatie staat met het gerealiseerde programma in de toren (A1/A2 en B/T3). Het dakpark van bouwdeel E betreft een gemeenschappelijke daktuin voor de woningen in dit gebouw.

De terrassen van het podium zijn privé terrein en sluiten aan bij de aanliggende functie (kantoren en woningen) en voegen waarde toe voor de gebruikers. Sommige terrassen zijn niet toegankelijk, en dienen enkel als ecologische tuinen.

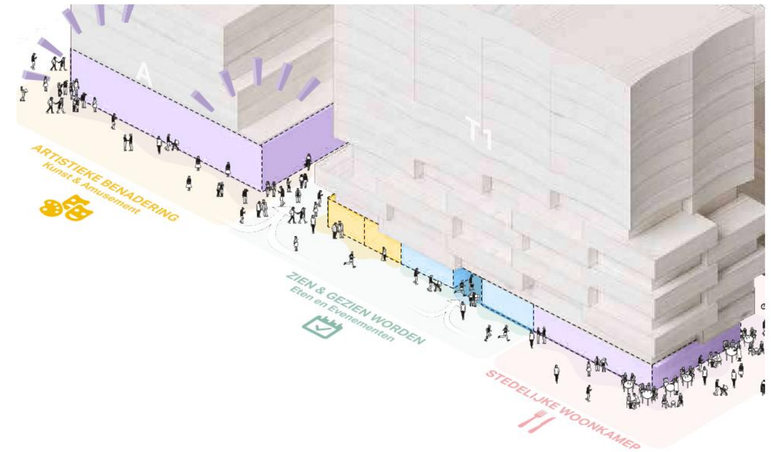
In het hoofdstuk Landschap en Beheer wordt verder ingegaan op de daken en terrassen.



Gustav Mahlerplein | Zichtlocatie en entree P57

Aan het Gustav Mahlerplein bestaat er de mogelijkheid om een culturele publiekstrekker over de hele plint van bouwdeel A in te passen. Dit zal een blikvanger zijn en het eerste herkenningspunt wanneer men het station verlaat.

Mahler 1 (T1) kent een afwisselend en attractief karakter aan deze zijde. De noordzijde, als begrenzing van de entree naar het binnenterrein, waar publiek toegankelijke functies de toegang begeleiden; de entree en tevens doorloop naar het groene binnenterrein en de commerciële unit aan de zuidzijde, met een sterke oriëntatie op de zon en connectie met het plein met horecagelegenheid.





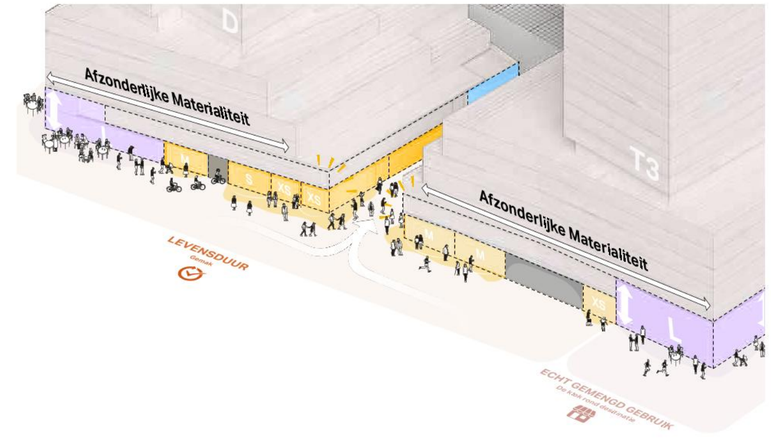




Beethovenstraat | Continuering van de stadsstraat

De Beethovenstraat wordt een stadsstraat met kleinschaligere voorzieningen. Belangrijk is om evenwicht te vinden met The Valley in het straatbeeld. Hier bevindt zich tevens de tweede hoofdentree van het gebied dat met een iets kleinere maat een meer intieme sfeer heeft. Door de relatief ongunstige ligging (bouwfysisch en logistiek) zal er meer verblijfsactiviteit plaatsvinden richting de zuidhoek en minder aan de noordoostzijde.

Aandachtspunt bij de plintzijde van de Beethovenstraat zijn de toegangen naar de parkeergarage en expeditie in bouwdeel T3. Dit zal een sterke invloed hebben op het straatbeeld door de afmetingen van deze openingen. Zorgvuldige inpassing van deze openingen, en aansluiting op de nabijgelegen commerciële functies, en mogelijk technische ruimten is essentieel. Ook is aan deze zijde de oost-entree van de fietsenstalling aanwezig. Dit zal veel verkeer aantrekken dat kruist met de voetgangersstroom. Dit kan een negatief effect hebben op de belendende voorzieningen. Dit vereist nog de nodige aandacht.







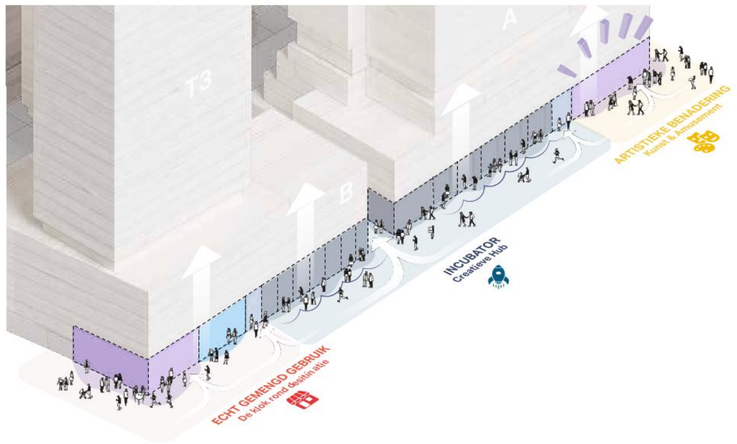


Sociaal | **Karakterschets en Straatbeeld**

Arnold Schonberglaan | Internationale allure

De Arnold Schönberglaan krijgt een hoogwaardig internationaal karakter als front van P57. Kleinere units maar wel met een hoge plint geven de gebouwen aanzien, zonder massaal te worden. De doorloopsnelheid is hier hoog, men is vaak onderweg van of naar het station. Op plekken kan de avondzon aanleiding zijn voor terrassen, mits passend binnen het ontwerp van Zuidasdok.

Deze zijde geeft toegang met twee doorlopen en één steeg en heeft hiermee een hoge doorwaadbaarheid. De voorzieningenmix sluit aan op de (inter)nationale bezoeker, reguliere passant of gelukszoeker in de zon.





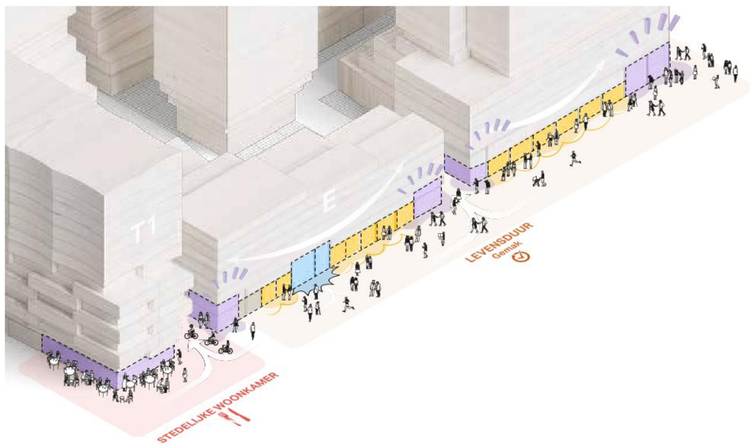


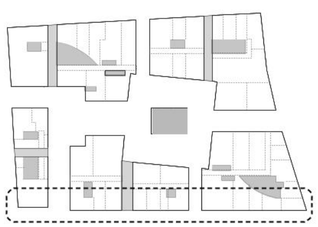


Gustav Mahlerlaan | Boulevard met stedelijke voorzieningen

De Gustav Mahlerlaan wordt een gezellige boulevard met kleinschalige winkels die het gebied en de buurt bedienen. Met de herontwikkeling van de laan naar voornamelijk fiets- en wandelboulevard zal hier naast passanten die de dagelijkse boodschappen doen, ook gesleterd kunnen worden en kan men even gaan zitten voor een drankje op één van de kleine terrassen. Op de hoekpunten hebben de voorzieningen een grootschaliger en aantrekkelijk karakter.

Aandacht moet gegeven worden aan de inpassing van de uitrit van de parkeergarage, die zich op een nader te bepalen locatie in Gebouw E bevindt. Deze onderbreking in de gevel en de inpassing in de openbare ruimte hiervoor kan, zonder de juiste aandacht, een zeer negatief effect hebben op het gewenste straatbeeld. Ook de doorloop door E heen steekt heeft aandacht nodig omdat dit een belangrijke poort naar het woongebouw als ook het groene hart zal zijn.





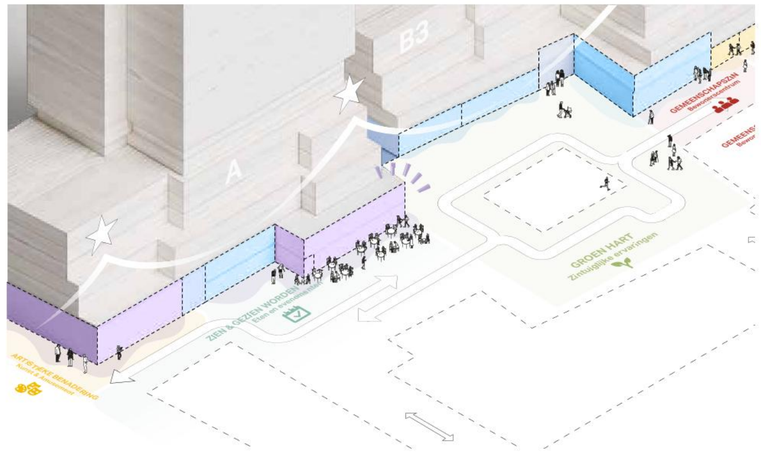




Westplein | Sociaal stadsplein

Het westelijke plein is groot van opzet en zoekt aansluiting aan de direct aanliggende sociale lobby en de voorzieningen. Dit is de plek waar grotere evenementen kunnen plaatsvinden en kan fungeren als sociaal verzamelpunt. Het is tevens het eerste oriëntatiepunt wanneer men het gebied betreedt en dat leidt naar het groene hart. Voorzieningen sluiten aan op het plein qua intensiteit, wat hier altijd een drukker en gezelliger karakter geeft.

De routing door het noordelijke gebied is groter, sluit aan op de tussenstraat tussen bouwdeel A en B. Die is hierdoor van nature drukker.





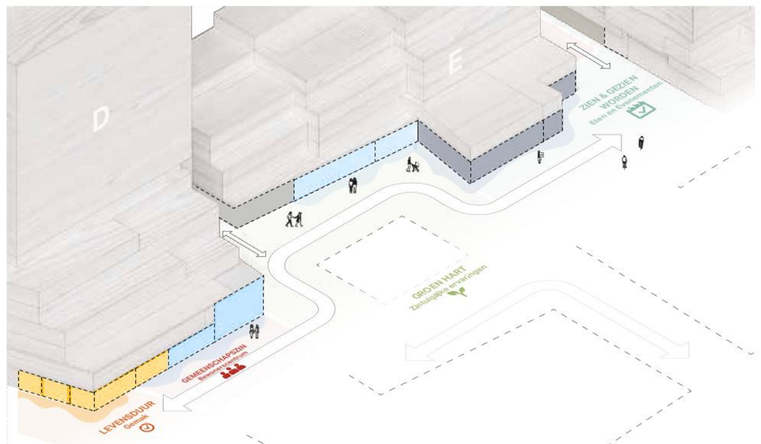




Oostplein | Plein van de buurt

Het oostelijke plein is rustiger van aard. De entree van T2 is hier ook aan gesituueerd en dat vraagt om een rustiger karakter. Kleinschalige buurtevenementen, veelal georganiseerd door de bewoners kunnen hier plaatsvinden. De voorzieningen hieromheen hebben minder interactie met het plein zelf en er is meer groen aanwezig. Er zal een mate van eigenaarschap voor de bewoners gerealiseerd worden zodat ze hier hun eigen karakter aan kunnen geven.

De routing door het zuidelijke gebied is ook smaller, waardoor men van nature afremt en ontspanning en rust zoekt.



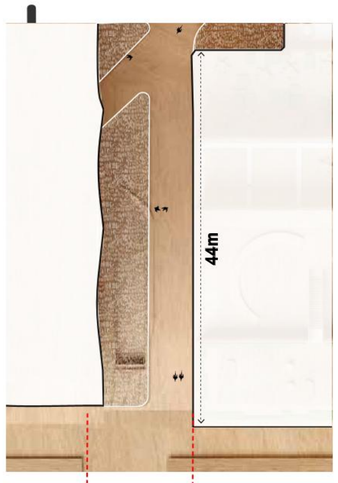






Sociaal | **Tussenstraten**



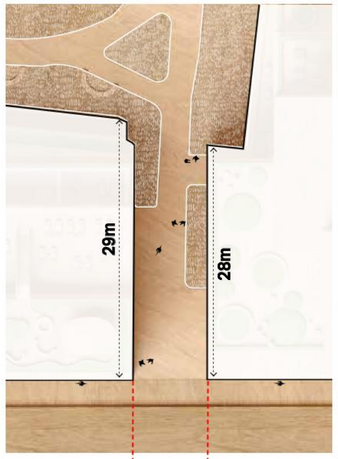




Tussenstraat van T1 en E
De tussenstraat tussen T1/E heeft een relatief grote breedtemaat die eveneens noodzakelijk is voor de inpassing van de entree van de fietsenstalling.

Er is een positief microklimaat in deze tussenstraat, dat direct aansluit op het grote westelijke plein. De intensiteit van mensen en doorloopsnelheid is hoog. Hoekvoorzieningen voorkomen eenzijdigheid richting de fietsentree. In bouwdeel E zal een nachtlift voor de fietsenstalling gerealiseerd worden die natuurlijk goed herkenbaar dient te zijn.



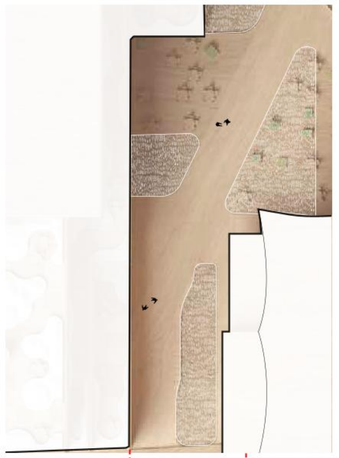




Tussenstraat van D en E
De tussenstraat tussen Gebouw D en E is smal en de belendende bebouwing is hoog. Het gevaar bestaat dat dit als onprettig ervaren kan worden alhoewel de klimaatcondities wel goed zijn.

Het positieve microklimaat geeft juist kansen om een kleine, gezellige en rustige tussenstraat te realiseren waarbij kleinschalige voorzieningen gezelligheid brengen. Aandachtspunt is de integratie van de technische ruimten, die niet direct tegen over elkaar mogen komen te liggen om dode geveldelen te voorkomen.



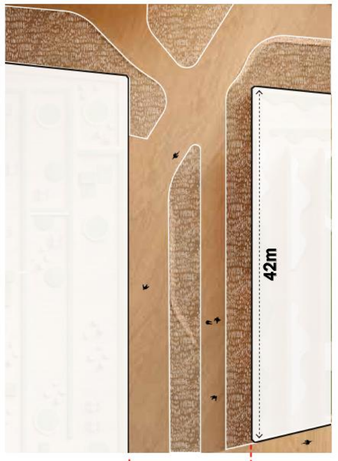




Tussenstraat van A en T1
De straat tussen A en T1 fungeert als de hoofdentree van het gebied. Veel van de gebruikers, bewoners en bezoekers zullen het gebied via deze straat betreden en verlaten.

Omdat dit de hoofdentree betreft zullen gevels open en transparant moeten zijn. De voorkeurslocatie voor de culturele functie sluit hier goed op aan. Door de gebouwen af te laten nemen qua schaal blijft de entree de menselijke maat houden. Het enigszins uitdagende microklimaat veroorzaakt geen directe problemen aangezien dit voornamelijk een transitieplek is en doorloopsnelheid hoog is.



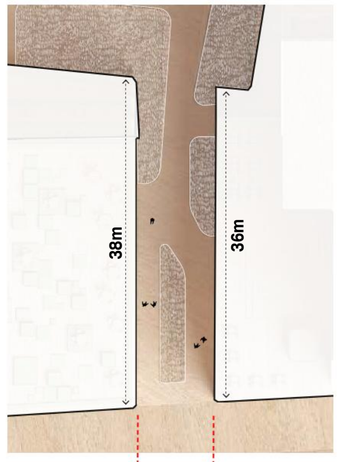




Tussenstraat van T3 en D
De straat tussen T3 en D is de secundaire hoofdentree van het gebied. Ook hier zullen veel van de gebruikers, bewoners en bezoekers het gebied betreden en verlaten.

Hoewel een hoofdentree, sluit deze tussenstraat aan op het oostelijke buurtplein. De intensiteit en doorloopsnelheid ligt iets lager dan A/T1. De condities van het microklimaat zijn goed en hier kan ruimte gemaakt worden voor terrassen en zitvoorzieningen die aansluiten op het oostelijke buurtplein.

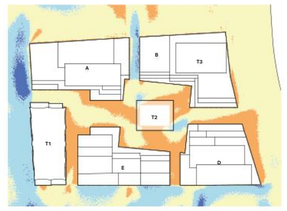






Tussenstraat van A en B
Het microklimaat tussen A en B is uitdagend. Op slechte dagen kan hier veel wind staan. In bouwdeel A en T3 zijn doorlopen, die bij slecht weer de voorkeur genieten.

Omdat in deze tussenstraat ook technische ruimten noodzakelijk zijn, in combinatie met het relatief slechte microklimaat, bestaat er een risico dat dit een dood gebied kan worden. Het integreren van hoekvoorzieningen kan deze tussenstraat aantrekkelijker maken. Ook kan het microklimaat met de nodige aandacht verbeterd worden in de uitontwikkeling van bouwdeel B.



Bouwfysica
Windcondities en beschaduwing hebben een grote invloed op het microklimaat van de tussenstraten. In de uitontwikkeling van beide aangrenzende bouwdelen van een tussenstraat dient hier aandacht aan gegeven te worden. Zodanig dat er geen tochtgat ontstaat met een onprettig verblijfsklimaat. Juist door deze tussenstraten goed te ontwerpen, worden de diverse entrees van het gebied er onderdeel van, in plaats van slechts een doorloop.

Sociaal | **Faciliteren**

Faciliteren
Als strategie wordt er gekozen voor een actievere buitenkant met stadsstraten, boulevards en promenades. Er wordt in constrat ingezet op een rustigere binnenzijde van het groene hart. Door hier ook met het stedenbouwkundige principe op in te zetten faciliteren we meer activiteit aan de buitenkant, en meer rust aan de binnenkant. Zo versterkt ook het voorzieningenprogramma het overkoepelende concept van druk versus rustig.

Typologie en situering
Er worden 5 verschillende typologieën gerealiseerd, variërend van XS t/m XL. Aan de buitenzijde van het complex worden doorgaans kleinere units gerealiseerd van XS, S en M formaat. Aan de binnenzijde van het groene hart zullen doorgaans meer grotere units worden gerealiseerd van M, L en XL. Hierop uitgezonderd is de beoogde attractor of attractors, welk formaat vrij is.

Flexibel faciliteren
In de uitontwikkeling van de individuele bouwdelen dient er aandacht gegeven te worden aan een flexibel grid (in relatie tot de parkeergarage) waardoor kleinere en grotere units gekoppeld en ontkoppeld kunnen worden gedurende de operationele fase.

Hogere verdiepingen
Op de hogere verdiepingen (1e verdiepingslaag en hoger) zijn alle formaten mogelijk, zonder maximum metrage. Hier wordt ingezet op voorzieningen die een gebruikersprofiel kennen welke niet bevorderlijk zijn voor een levendig gevelbeeld aan de straat, zoals bijvoorbeeld een gym, fitness of gezondheidscentrum. Deze functies hebben een kenmerkend gebruikersprofiel aan de randen van de dag en zijn de rest van de dag rustig. Maar ook privacygevoelige functies, zoals bijvoorbeeld een dokterspraktijk, massagesalon of kinderopvang kunnen hier gerealiseerd worden.

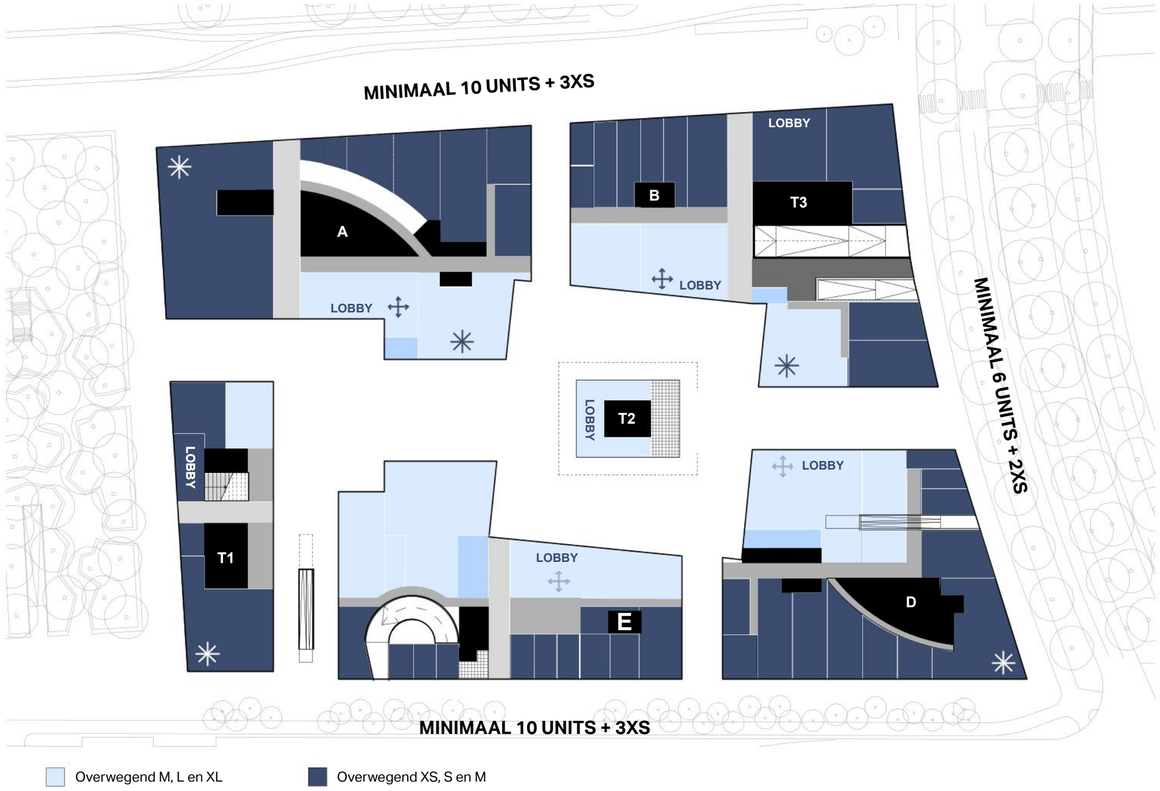
Sterke hoeken
Om het gebied te verankeren in de Zuidas zal er gezocht worden naar publiek aantrekkende functies met een groter formaat op de hoeken van de bouwdelen op de begane grond. Hier mogen L units gerealiseerd worden. In overleg met gemeente kunnen hier, onder voorwaarden, ook grotere units mogelijk gemaakt worden.

Stadsvoorzieningen
Om kracht bij te zetten aan deze doelstelling committeren we ons aan zowel een minimum aantal units en voor 3 zijden voor een aantal XS units. Deze kleinste units zijn uitermate geschikt om de gewenste buurtvoorzieningen te huisvesten.

Aan de Gustav Mahlerlaan en Arnold Schönberglaan zetten we in op een minimum van 10 units, waarvan tenminste 3 XS units. Aan de Beethovenstraat zetten we in op een minimum van 6 units, waarvan 2 XS units.

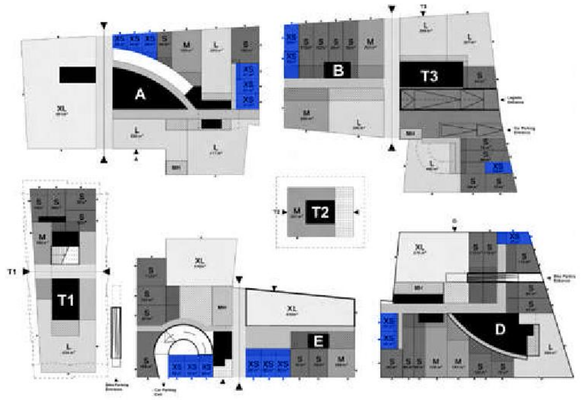
Maat	Oppervlakte (exclusief BOH*)		Indicatieve situering
XS	t/m 50	m² BVO	Buitenzijde BG
S	50 – 150	m² BVO	Buitenzijde BG
M	150 – 250	m² BVO	Buiten- en binnenzijde BG
L	250 – 500	m² BVO	Binnenzijde BG en hogere lagen
XL	500 t/m 750	m² BVO	Binnenzijde BG en hogere lagen

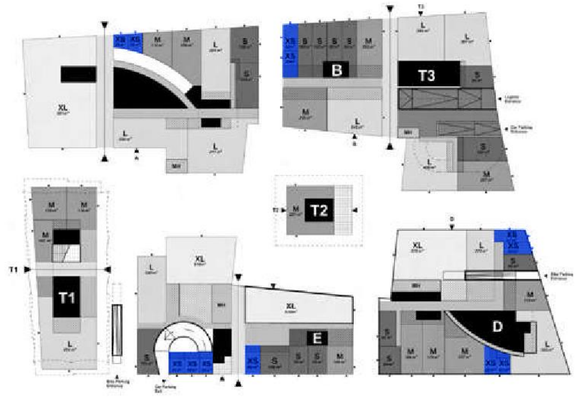
Onder BOH vallen onder andere niet publieke toiletten, stafruimtes, opslag, koelcellen, expeditie, etc.

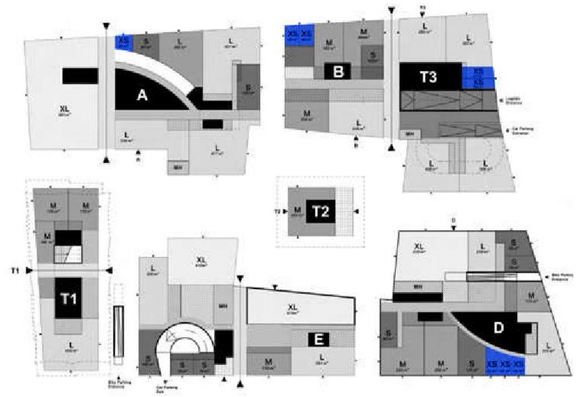


Overwegend M, L en XL

Overwegend XS, S en M







Optie 1: Unitmix met kleinere units

Indicatieve onderverdelingen van de voorzieningen in het plan op basis van de gestelde regels.

Optie 2: Unitmix met groot en klein

Indicatieve onderverdelingen van de voorzieningen in het plan op basis van de gestelde regels.

Optie 3: Unitmix met grotere units

Indicatieve onderverdelingen van de voorzieningen in het plan op basis van de gestelde regels.

XS Unit 50 m²

S Unit 50 - 150 m²

M Unit 150 - 250 m²

L Unit 250 - 500 m²

XL Unit 500+ m²

Sociaal | **Social Lobby**

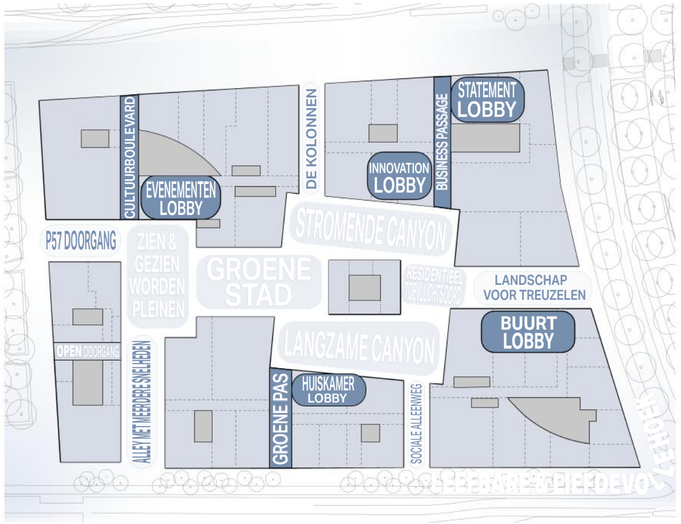
Plek voor ontmoeting
De verschillende entrees van de gebouwen van ZUDO zijn ontworpen om meer dan een wachtplek of transitiepunt te zijn. Het zijn centrale punten waar diverse belangrijke elementen van het Masterplan tesamen komen en zodoende de verschillende verkeersstromen samenkomen. Hierdoor worden ontmoetingen maximaal gefaciliteerd en wordt voorkomen dat de gebouwen anoniem worden.

Intrinsiek verbonden
De aanwezige lobby's liggen, gekoppeld aan de interne passages, en worden hiermee ook een direct verbindingselement tussen de binnen- en buitenwereld van ZUDO. Het landschapsontwerp van het groen zal hierop reageren, door ruimte te maken in de binnentuin, maar eveneens door het groen door te trekken. De Mobiliteitshub (de verticale ontslutiing van de parkeergarage) ligt, waar mogelijk, direct aan deze lobby. Waar mogelijk, worden de naastgelegen voorzieningen intern gekoppeld aan de lobby, waardoor het bruikbare gebied sterk wordt vergroot en er synergie ontstaat tussen alle functies. Tenslotte ontsluit de sociale lobby ook de private lobby van de kantoren, die op de 1e verdiepingslaag is gesitueerd.

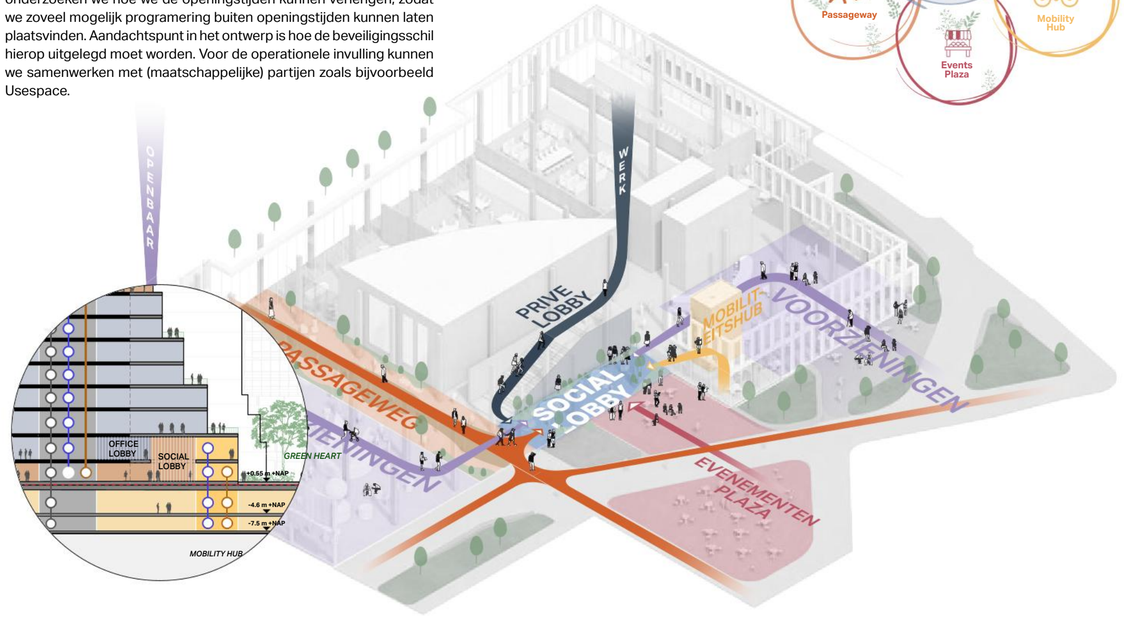
Thema
Iedere lobby wordt ontworpen met een eigen thematiek in gedachten. Hierdoor worden de diverse routes binnen het plan interessant en biedt het binnen het Masterplan meer faciliteiten. Elke lobby zal aansluiten bij de ruimtelijk-functionele opzet van het gebouw, de beoogde plintvoorzieningen en het gewenste karakter. In de Masterplan ontwikkeling zijn hier indicatieve invullingen voor opgesteld. De definitieve invulling volgt uiteraard bij de uitontwikkeling van het bouwdeel.

Ruimtelijk-programmatisch
Alhoewel deze plekken een sterk sociaal karakter hebben, behoren ze juridisch-planologisch niet tot het sociaal-maatschappelijke programma. Ze zijn ruimtelijk en programmatisch onderdeel van de hoofdfunctie van het gebouw (kantoren of wonen). In het ruimtelijk kader wordt onderzocht hoe deze ruimtes maximaal multifunctioneel kunnen zijn.

Operationeel
De lobby's zijn onderdaal van het eigendom van het gebouw en zijn daarom in de basis semi-publiek. In overleg met de gebouweigenaar onderzoeken we hoe we de openingstijden kunnen verlengen, zodat we zoveel mogelijk programering buiten openingstijden kunnen laten plaatsvinden. Aandachtspunt in het ontwerp is hoe de beveiligingsschil hierop uitgelegd moet worden. Voor de operationele invulling kunnen we samenwerken met (maatschappelijke) partijen zoals bijvoorbeeld Usespace.



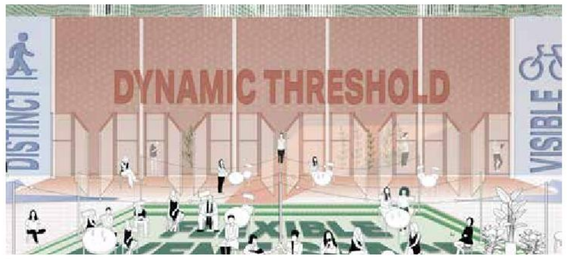






Cultuurboulevard
Passage in bouwdeel A1/A2

Gebruikers: Passanten, kantoormedewerkers en bezoekers.
Ontwerpkwaliteiten: Kunstzinnige componenten, helderheid, contrast tussen cultuur en corporate.



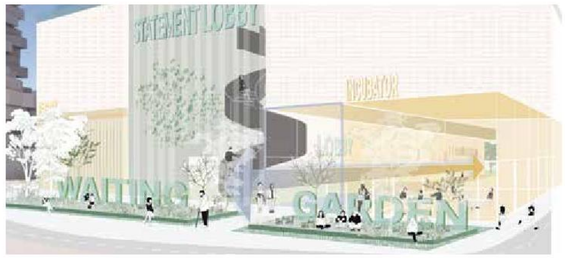
Evenementenlobby
Lobby in bouwdeel A.

Gebruikers: Kantoorgebruikers, cultuurporgramma, avondprogramma.
Ontwerpkwaliteiten: Transparante gevel, ruimtelijk, inspirerend en aansluiting plein.



Business Passage
Passage in bouwdeel T3.

Gebruikers: Bezoekers van conferentiecentrum en mogelijk hotel, kantoormedewerkers.
Ontwerpkwaliteiten: Zakelijk, focus op hospitality.



Statement Lobby
Lobby in bouwdeel T3.

Gebruikers: Bezoekers zakelijk en evenementen, ontmoetingsplek.
Ontwerpkwaliteiten: Grandeur, luxe materialisatie, indrukwekkend, corporate.



Groene Passage
Passage in bouwdeel E

Gebruikers: Voornamelijk bewoners en bezoekers van bewoners en gebied.
Ontwerpkwaliteiten: Huiselijk en rustgevend, tactiele materialisatie, ruimte voor ontmoeten en verwelkomen.



Buurtlobby
Lobby in bouwdeel D.

Gebruikers: kantoormedewerkers en bezoekers directe omgeving omliggende buurten.
Ontwerpkwaliteiten: Generiek, rustgevend.



Innovation Lobby
Lobby in bouwdeel B.

Gebruikers: Kantoormedewerkers (start-ups) of white label.
Ontwerpkwaliteiten: Uitnodigend, plek voor korte en kleine meetings, barista, inspirerend.



Huiskamer Lobby
Lobby in bouwdeel E.

Gebruikers: Bewoners van bouwdeel E.
Ontwerpkwaliteiten: Huiselijk, zit- en ontmoetingsplekken, gevoel van privacy, toegankelijke gevel, thuiswerken.

Sociaal | **Reguleren**

Programma
Tenminste 40% van het toe te voegen programma zal bestaan uit niet werken, zoals wonen en voorzieningen. Voor het woonprogramma is een minimum afgesproken, en afhankelijk van het totaalprogramma ontstaat er hiermee een resultante voor het voorzieningenprogramma.

Op basis van 207.500 m² BVO totaalprogramma als uitgangspunt, betreft het voorzieningenprogramma hiermee circa 19.605 m² BVO. Doelstelling is om dit verdeeld over het gehele gebied te vestigen, zodoende dat er levendigheid ontstaat rondom de gebouwen. Voor een deel stellen we regels op en laten we de rest vrij, zodat op andere plekken het programma meer organisch ingevuld kan worden. De regels richten zich met name op maaiveldniveau, terwijl hoger gelegen lagen vrijer in te vullen zijn, en is er bijvoorbeeld ruimte om d een rooftop bar te realiseren in één van de torens.

Reguleren
Om de doelstellingen van het voorzieningenprogramma zeker te stellen komen er regels en afspraken. De regels worden vastgelegd in het ruimtelijk kader en de afspraken met de gemeente in de anterieure overeenkomst. Zo ontstaat er een robuuste plintenaanpak, die langjarig de invulling van het voorzieningenprogramma zal bewaken, met voldoende flexibiliteit. De volgende onderdelen worden in vastgelegd:

1. Maxima vaststellen voor soorten functies ter voorkoming van eenzijdige invullingen;

2. Borging van plintinvulling begane grond met hoofdzakelijk voorzieningen;

3. Minimum voorzieningenprogramma per bouwdeel opnemen;

4. Minimaal programma cultureel en/of sociaal-maatschappelijk vastleggen als publiekstrekker;

5. Minimaal kleinschalig programma sociaal-maatschappelijk vastleggen;

Voorkomen eenzijdige invulling
Er wordt een maximum voor diverse functies (gebruiksdoelen) opgelegd. Dit voorkomt een wildgroei van gelijke functies en eenzijdige invulling. We drukken de maxima uit in percentages van het totale voorzieningenprogramma. In het ruimtelijk kader worden alle functies overal toegelaten (over het gehele plangebied en in verticale zin), zo behouden we flexibiliteit voor de verdere invulling.

De inpassing van detailhandel zal de richtlijnen van het vigerende Detailhandelbeleid van de gemeente volgen. Hiermee wordt geborgd dat er een evenwichtige verdeling van detailhandel gerealiseerd zal worden. In overleg met de gemeente zal er in de planvorming het aantal beoogde horecafuncties per bouwdeel vastgesteld worden, met als doelstelling een evenwichtige verdeling tussen horeca, detailhandel en overige voorzieningen te realiseren.

Borging van plintinvulling
In het ruimtelijk kader wordt opgenomen dat op de begane grond enkel voorzieningen gerealiseerd mogen worden. Hiernaast mogen wel de entrees naar de woningen, kantoren en sociale lobby's gerealiseerd worden en de noodzakelijke technische en utilitaire functies van de gebouwen.

Minimum voorzieningenprogramma per bouwdeel
Om de 60/40 verdeling van programma te bewaken gedurende de gehele ontwikkeling wordt er een minimumprogramma voor voorzieningen vastgesteld per bouwdeel voor de begane grond. In sommige bouwdelen is dit afwijkend door de kleine footprint of omdat deze al in ontwikkeling is.

Minimaal programma cultureel en/of sociaal-maatschappelijk vastleggen als publiekstrekker
Tenminste 2% van het totaalprogramma zal ingezet worden als cultureel en/of sociaal-maatschappelijk programma. Dit betreft op basis van het huidige metrage van 207.500, circa 4.150 m² BVO. Dit kan gecentraliseerd worden op één locatie, of verdeeld over meerdere locaties. Momenteel is de voorkeurslocatie voor een culturele trekker het lagere volume van Gebouw A. De directe ligging aan het station, gecombineerd met het prominente volume maakt dit een zeer geschikte locatie. In de verdere ontwikkeling zal de verdere wenselijkheid en haalbaarheid getoetst moeten worden.

Minimaal kleinschalig sociaal-maatschappelijk programma
Naast de grootschalige publiekstrekker functie, moet er ook ruimte zijn voor kleinschaligere sociaal- maatschappelijke functies. Deze zullen komen in de gebieden die zich meer richten op P57 en de buurten rondom. Tenminste 350 m² BVO sociaal-maatschappelijk zal meegenomen worden in de bouwdelen T3, D en/of E.

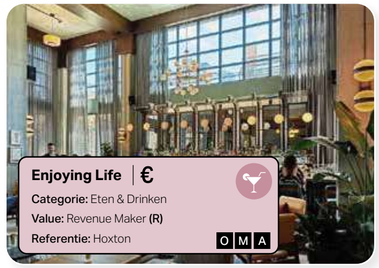
Gebruiksdoel	Voorbeelden	
Cultureel	Kunsthal, art venue, museum, theater, open art, ateliers, muziekpodia, cultuurcentra, bibliotheken, cultureel academische functies, filmhuizen, bioscopen, muziekinstellingen.	30%
Maatschappelijke voorzieningen	Buurthuis, educatieve voorzieningen, publieke podia / bijeenkomstfuncties (bijv. Pakhuis de Zwijger), buurtvoorzieningen, zorgfuncties (sportmedische centra, tandarts, huisarts, fysiotherapie, revalidatiecentrum, medische-specialistische zorg, verpleegzorg, wijkverpleging), wijkcentra, stadshuiskamer, etc.	10%
Bedrijven	Ambachtelijke dienstverlening en verkoop ("maakbedrijven/ makersspaces")	35%
Consument verzorgende dienstverlening	Drogisterij, apotheek, schoonheidsspecialist/verzorging, kapper, verzorging, spa, opticien, etc.	40%
Detailhandel	Flower- and plant store, stores (non food / small scale), supermarket	45%
Horeca I, III, IV	(Afhaal)restaurants, cafés, koffiewinkel, foodhallen, biergarten.	45%
Horeca II	Nachthoreca.	20%
Sportvoorzieningen	Gym, zwembad, yoga/pilates, fitness, overage sportvoorzieningen.	35%
Ontspanning en Vermaak	Wellness, etc.	25%

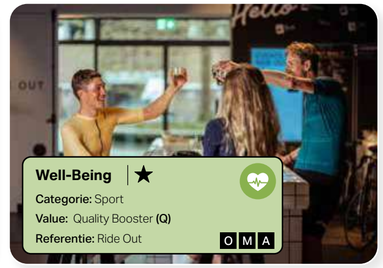
Faciliteren | Gebruiksdoelen, voorbeeldinvullingen en maximale percentages.

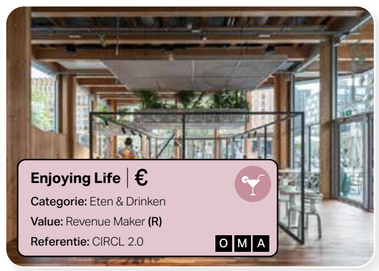
Bouwdeel	Minimum m² (bvo)	Opmerking
A	2.750 m²	
B	800 m²	
T3	900 m²	
T2	500 m²	Verdeeld over BG + 01.
D	2.000 m²	
E	2.200 m²	
T1	1.500 m²	Verdeeld over BG + 01.

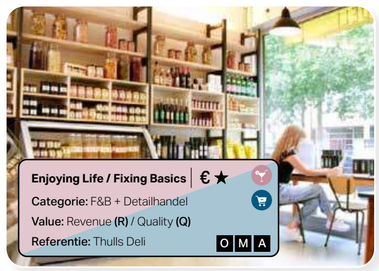
Faciliteren | Minimum programma voorzieningen per bouwdeel.

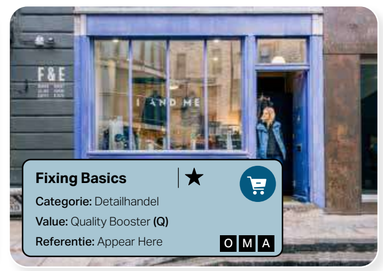


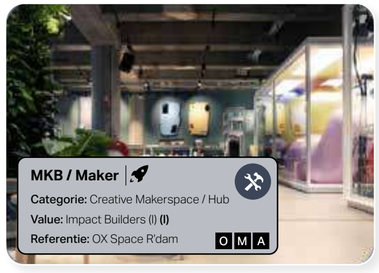


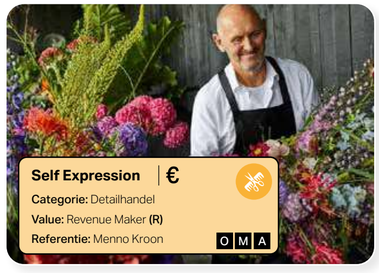


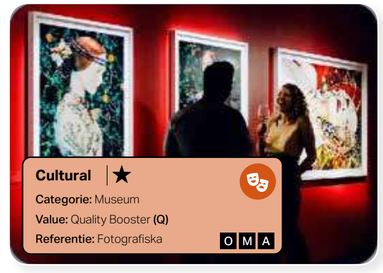






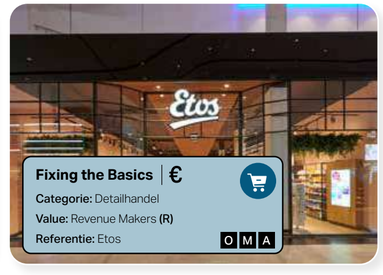


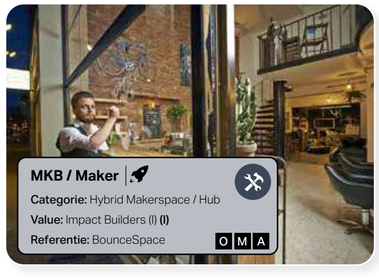


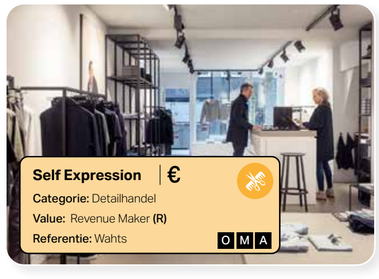


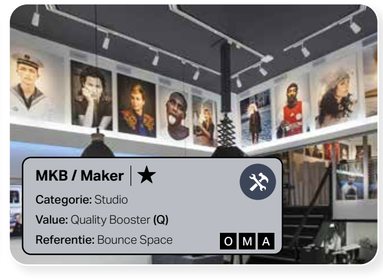












Sociaal | **Sturing**

Sturen
Om binnen de faciliterende en regulerende kaders de juiste invulling te krijgen zal er actief gestuurd worden in de situering van specifieke functies en de randvoorwaarden waaronder deze worden aangeboden.

20-40-40
Een mogelijke methode die nader onderzocht zal worden op haalbaarheid en daadwerkelijke gewenste invulling is het inzetten van de 20/40/40 aanpak, die overigens wat anders is dan de eerder genoemde woonruimtebeleidsregel. Hierbij is het doel om een evenwichtige mix van functies te realiseren van commerciële, sociale en maatschappelijke functies. Zo wordt er door middel van gereduceerde huurniveaus ruimte gegeven aan de nieuwe voorzieningen, terwijl meer draagkrachtigere commerciële initiatieven een hogere huur betalen. De 20/40/40 verdeling ziet toe op:

20% Impact Builders

Sociale en maatschappelijke initiatieven die een positieve impact hebben op de buurt. Dit hoeven niet persé maatschappelijke functies te zijn volgens het ruimtelijke kader, maar kan ook een horecagelegenheid zijn met een betaalbaar prijsniveau voor de bezoekers of een maakbedrijf. Het doel van deze voorzieningen is om het gebied kleur en karakter te geven.

40% Quality Boosters

Voorzieningen die door hun kwaliteit, naam en faam, aantrekkelijkheid genereren voor het gebied. Voorbeelden hiervan zijn een boetiek detailhandel, hoogwaardige restaurants, maar ook een goede bloemist.

40% Revenue Generators

(Keten)voorzieningen die in iedere stad en buurt onmisbaar zijn de algemene behoeften verzorgen. De drogisterijen en supermarkten horen bijvoorbeeld bij dit rijtje.

Huurprijsdifferentiatie
De 20-40-40 verdeling is niet direct gelinkt aan de huurprijsdifferentiatie en hogere of lagere huren, maar een dergelijke streefverdeling zorgt wel voor een gebalanceerd geheel over langere tijd. De inzet van huurdifferentiatie zal nader onderzocht worden op haalbaarheid, maar wordt nog niet hard vastgelegd. Dit dient eerst verder geconcretriseerd worden. Ook spelen marktcondities, veranderende vraag en aanbod hierbij een belangrijke rol.

Puls
Een belangrijke component in de plintinvulling is de puls. In de invulling van de voorzieningen dient ook nagedacht te worden wanneer de piekmomenten (ochtend - middag - avond) voor deze specifieke functie en invulling is. Door hier gericht over na te denken, is het mogelijk om bezoekersstromen te sturen binnen het gebied. Deze Puls-aanpak komt terug in de verhuurrichtlijnen die toepasbaar zijn voor het gebied.

Verhuurrichtlijnen
De volgende verhuurrichtlijnen worden meegenomen in de planvorming en toewijzing van de voorzieningen. In de planvorming geeft dit richting aan de stedenbouwkundige principes en de architectonische uitgangspunten voor het Beeldkwaliteitsplan. Gedurende de verhuur zal dit verder ingevuld worden.

Verhuurrichtlijn 1 | Stadskarakter

Aan de Gustav Mahlerlaan en Beethovenstraat wordt ingezet op hoge dichtheid met kleinschalige voorzieningen die bijdragen aan het buurt- en stadskarakter (bijvoorbeeld slager, bakker of bloemenwinkel). Deze voorzieningen hebben een open en toegankelijk karakter, hebben hoofdzakelijk een dagprogramma en leveren een meerwaarde voor de omliggende wijken.

Verhuurrichtlijn 2 | Levendige plinten

Grootschalige voorzieningen, met piekgebruik aan de randen van de dag (bijvoorbeeld fitness/gym) en/of met een privacygevoelig karakter (doktherspraktijk, massagesalon) c.q. geen levendige plint uitstraling, zullen zoveel mogelijk op de hogere lagen (m.n. de 1e verdieping) gevestigd worden.

Verhuurrichtlijn 3 | Het groene hart als bestemming

Het rustige karakter van het binnengebied (groene hart) zal kracht bijgezet worden door in te zetten op aantrekkelijke grotere bestemmingsvoorzieningen (ankervoorzieningen) met een piekbezetting (bijv. restaurants, bijeenkomstfuncties) op voorkeursposities i.r.t. het microklimaat.

Verhuurrichtlijn 4 | Hoekpunten activeren

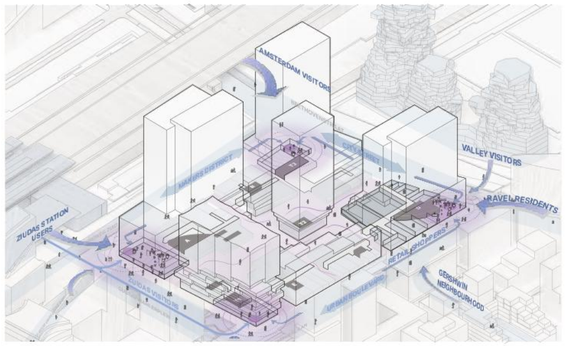
De hoekpunten van het gebied en de voorzieningen gekoppeld aan de dakparken (A en T3) krijgen een voorzieningenprogramma met een specifiek aantrekkende functie met een hoge bezoekersintensiteit gedurende een specifiek moment van de dag of gekoppeld aan specifieke evenementen (bijv. congres), dit zet de hoeken met hun actieve uitstraling kracht bij.

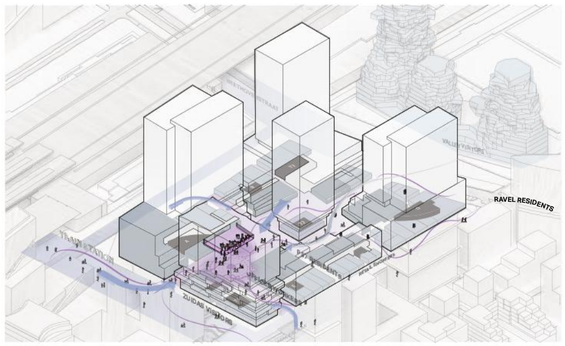
Verhuurrichtlijn 5 | Meerwaarde voor de wijk

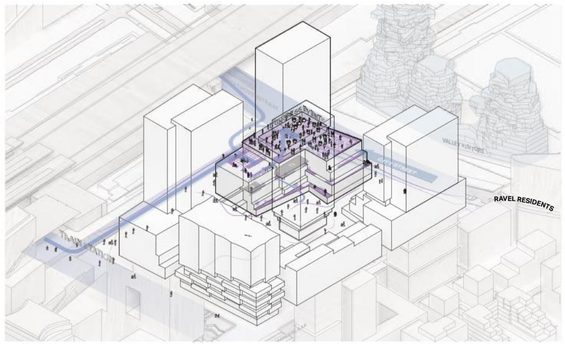
De invullingen van de hoekpunten zoeken een koppeling met de omgeving en dienen hiermee een schakel te vormen met de andere deelgebieden van de Zuidas en/of de stad.

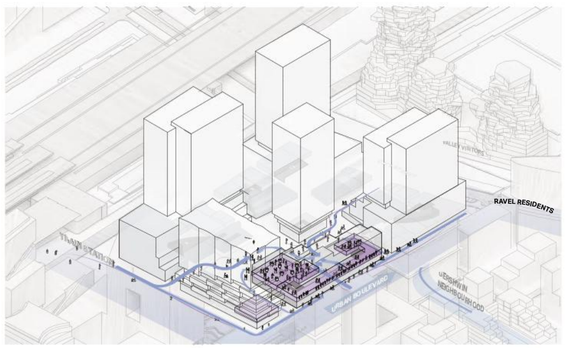
Verhuurrichtlijn 6 | Toegankelijke buurtvoorzieningen

In het groene hart wordt ook ingezet op toegankelijke voorzieningen met een publiek karakter (bijv. grand café, educatief podium) om het sociale, toegankelijke karakter van het gebied te versterken.

























Verhuurrichtlijn 4 & 5
Voorbeeldinvulling hoek bouwdeel D

De hoeken van de ontwikkeling zetten we kracht bij door in te zetten op de volgende zaken. De functie dient een aantrekkende beweging te kennen, interactie te zoeken met de omliggende buurten, een duidelijk piekmoment kennen met een diverse bezoekersgroep. De hoek wordt hiermee niet alleen stedenbouwkundig, maar ook sociaal sterk.

Een sterke referentie is een combinatie tussen restaurant / traiteur en supermarkt zoals **Eataly** in de VS.

Verhuurrichtlijn 3 & 6
Voorbeeldinvulling bouwdeel A/T3

Het groene hart als ontmoetingsplek versterken we door in te zetten op bestemmingsvoorzieningen op ankerlocaties. Deze voorzieningen kennen een piekmoment gedurende de lunch of avond, hebben een toegankelijke prijs en incorporeren een evenementenprogramma (bijvoorbeeld Pleinbios). Het plein draagt bij aan het realiseren van een echte hotspot.

Een goed voorbeeld is Pakhuis de Zwijger.

Dakparken
Voorbeeldinvulling dakparken

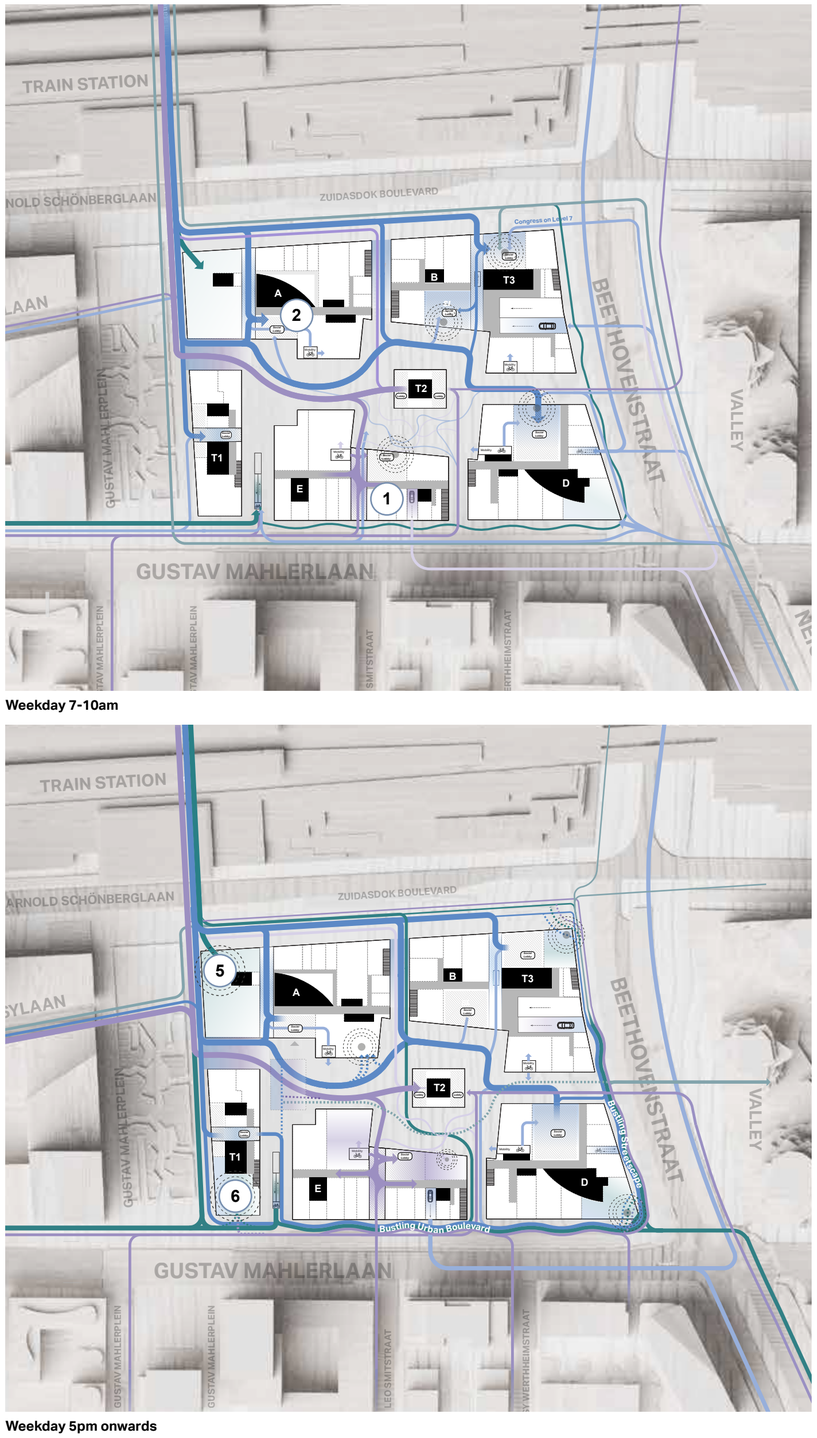
De dakparken sluiten aan op het geschetse karakter van het bouwdeel. Dakpark B zal een formeler en zakelijker karakter krijgen, afgehuurd kunnen worden voor conferenties of (zakelijke) evenementen.

Dakpark A sluit juist aan op het culturele programma waar ook bijvoorbeeld ruimte is voor kunstexposities, lezingen of optredens.

Verhuurrichtlijn 2
Voorbeeldinvulling bouwdeel E

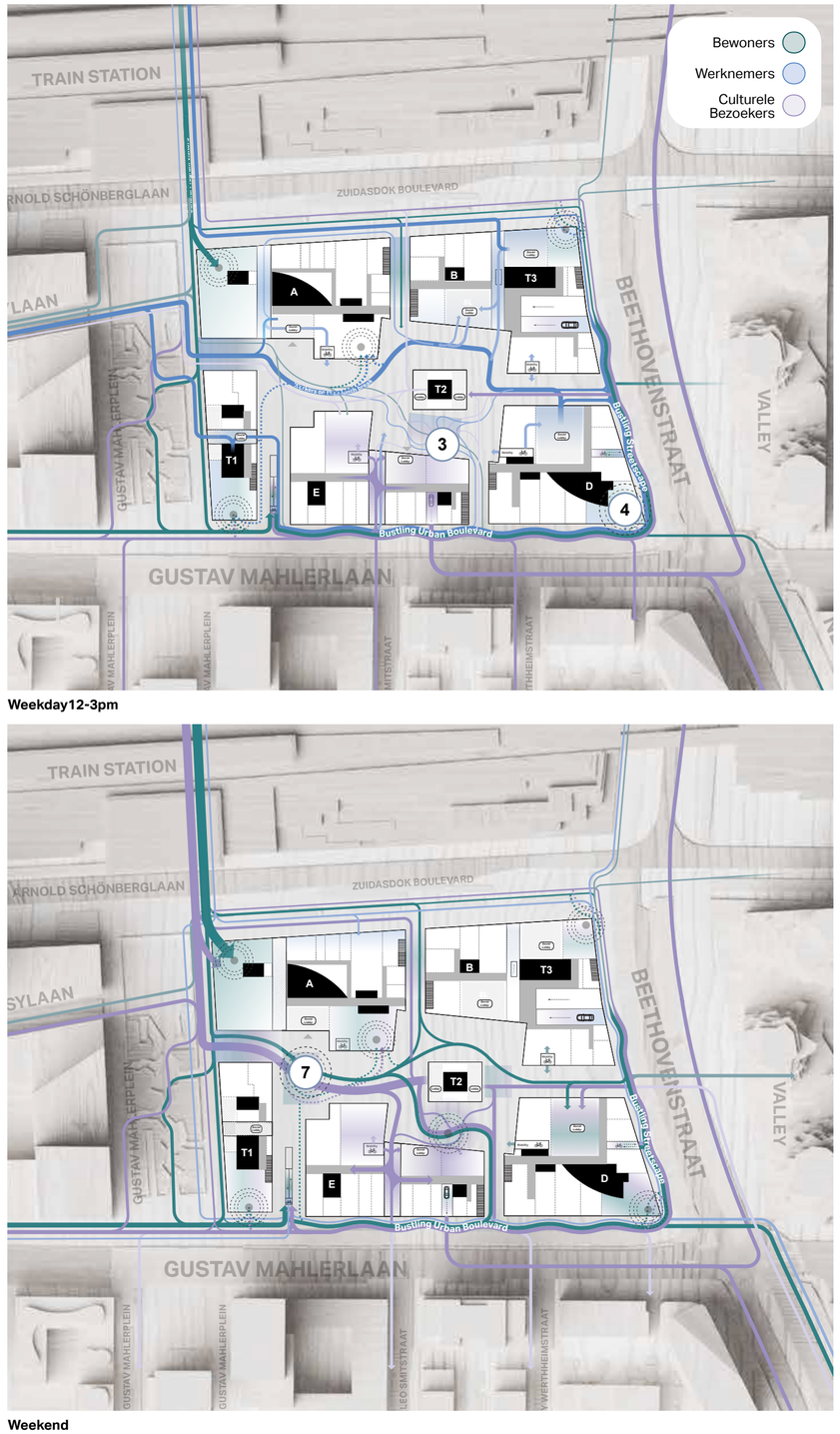
Door op de eerste verdieping(en) meer in te zetten op grootschaligere functies die een piekgebruik kennen aan de randen van de dag, bezetten deze functies niet het levendige gevelbeeld van de stadsstraat. Ook privacygevoelige functies, zoals een doktherspraktijk, massagesalon of kinderopvang kunnen hier gesitueerd worden.

Sociaal | **Puls van P57**



Weekday 7-10am

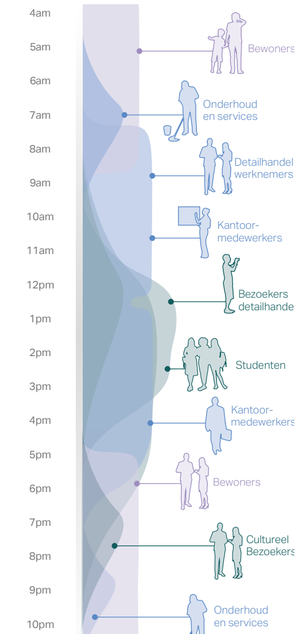
Weekday 5pm onwards



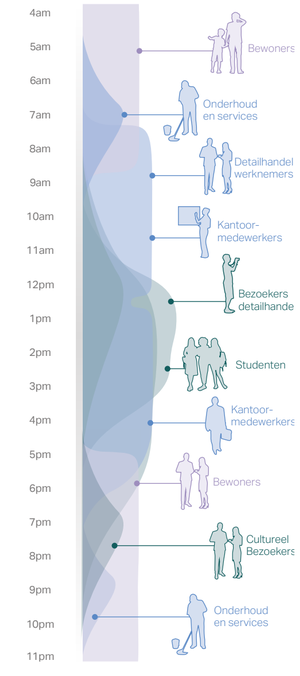
Weekday12-3pm

Weekend

Plaats - Weekdag



Site - Weekend



Het **Groene Hart** van de Zuidas.

Dit hoofdstuk zet de strategieën uiteen om een groen monument te creëren en een werkelijk nieuwe typologie in de Zuidas te introduceren. Het doel is om een levendige, uitnodigende groene stedelijke ervaring te creëren in het hart van de locatie, met de nadruk op ruimtes die het hele jaar door toegankelijk, biodivers en aantrekkelijk zijn. Verankerd in het omliggende landschap versterkt dit masterplan de verbindingen met Amsterdam, met ontwerpstrategieën en richtlijnen die de transformatie van het Masterplan naar een unieke groene stedelijke bestemming voor de locatie begeleiden.

Het Masterplan zal aanzienlijk uitbreiden wat de Zuidas al te bieden heeft voor bewoners, werkenden en bezoekers. Dit nieuwe stedelijke kader creëert een uitnodigende reis door een zorgvuldig georkestreerde reeks ruimtes, van levendige openbare pleinen tot verborgen tuinen en gezellige terrassen. De groene ervaring zal meerdere lagen van het project omvatten, van de begane grond tot de hoger gelegen terrassen en daktuinen. Het concept van de 'groene parabool (Parabola)' zorgt ervoor dat de groene kwaliteit van de projecten niet alleen tastbaar is op de begane grond, maar ook een robuust effect heeft op alle niveaus.

Het groene stedelijke landschap is niet alleen ontworpen voor mensen, maar ook om de lokale ecologie en biodiversiteit te verbeteren. Met dichte beplanting die habitats, foerageermogelijkheden en nestplaatsen voor lokale fauna biedt; zo stelt het project hoge ecologische normen in samenwerking met de ecologen van gemeente Amsterdam. Inheemse plantensoorten zullen zoveel mogelijk in het stedelijk landschap worden geïntegreerd, zodat de lokale fauna kan gedijen en floreren in deze omgeving.

“

Onze primaire missie is om plekken, mensen en natuur met elkaar te verbinden. P57 zal een levendig groen monument zijn dat de Zuidas verrijkt en de stad vergroent. Het project zal een **gastvrije haven zijn voor wonen, ontmoeten, werken en ontspannen,** allemaal binnen een weelderige, bloeiende omgeving die zowel menselijk als niet-menselijk leven koestert.

Tomas Degenaar, Bureau b+b

Multifunctioneel gebruik van daken als een integraal onderdeel van het **ontwerp voor sociale interactie** en groenvoorzieningen, niet slechts als de kers op de taart.

Leon van Geest, buro Geest & Rotterdamse Dakendagen

”



Artist Impression | Het Groene Hart in het najaar, nabij bouwdeel T2

Landschap | **Context**

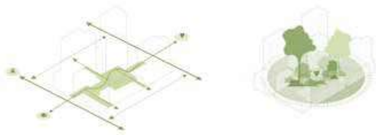
Ambities en principes
De ambities voor het landschap van het Masterplan zijn hoog. Het project schetst een radicale transformatie van de locatie om deze groener, duurzamer en biodiverser te maken. Allereerst zullen de fysieke verbindingen met de stad Amsterdam worden versterkt. Sterke ecologische en duidelijke fysieke verbindingen zullen het Masterplan stevig verankeren binnen de Zuidas.

Groen voor iedereen
Ten tweede zal het gebied een werkelijk groene stedelijke ervaring bieden, uniek voor het Zuidas-district. De komende transformatie zal drastisch uitbreiden wat de Zuidas te bieden heeft voor bewoners, werkenden en bezoekers. De groene ervaring zal meerdere lagen van het project omvatten, van de begane grond tot de terrassen en daktuinen.

Het stedelijke kader vormt ook de basis voor een verkennende wandeltocht door een uitnodigende en zorgvuldig georkestreerde reeks ruimtes. Van openbare en actieve pleinen tot verborgen tuinen en gezellige terrassen.

Een groen stedelijk landschap dient zeker niet alleen de mens. Evenzeer zorgt het landschap voor verbetering van de lokale ecologie en biodiversiteit. Dichte beplanting biedt schuilplaatsen, foerageer-, rust- en nestelplaatsen voor onze medestadsbewoners. Samen met ecologen van gemeente Amsterdam worden in het project hoge ecologische normen gesteld.

Het Masterplan zal een collectie van stedelijke openbare ruimtes worden die in hun geheel bijdragen aan de levendigheid van de Zuidas zoals geen ander recent project heeft gedaan. Ten slotte zal het project klimaatbestendig zijn door natuurlijke bronnen effectief en spaarzaam te (her)gebruiken.



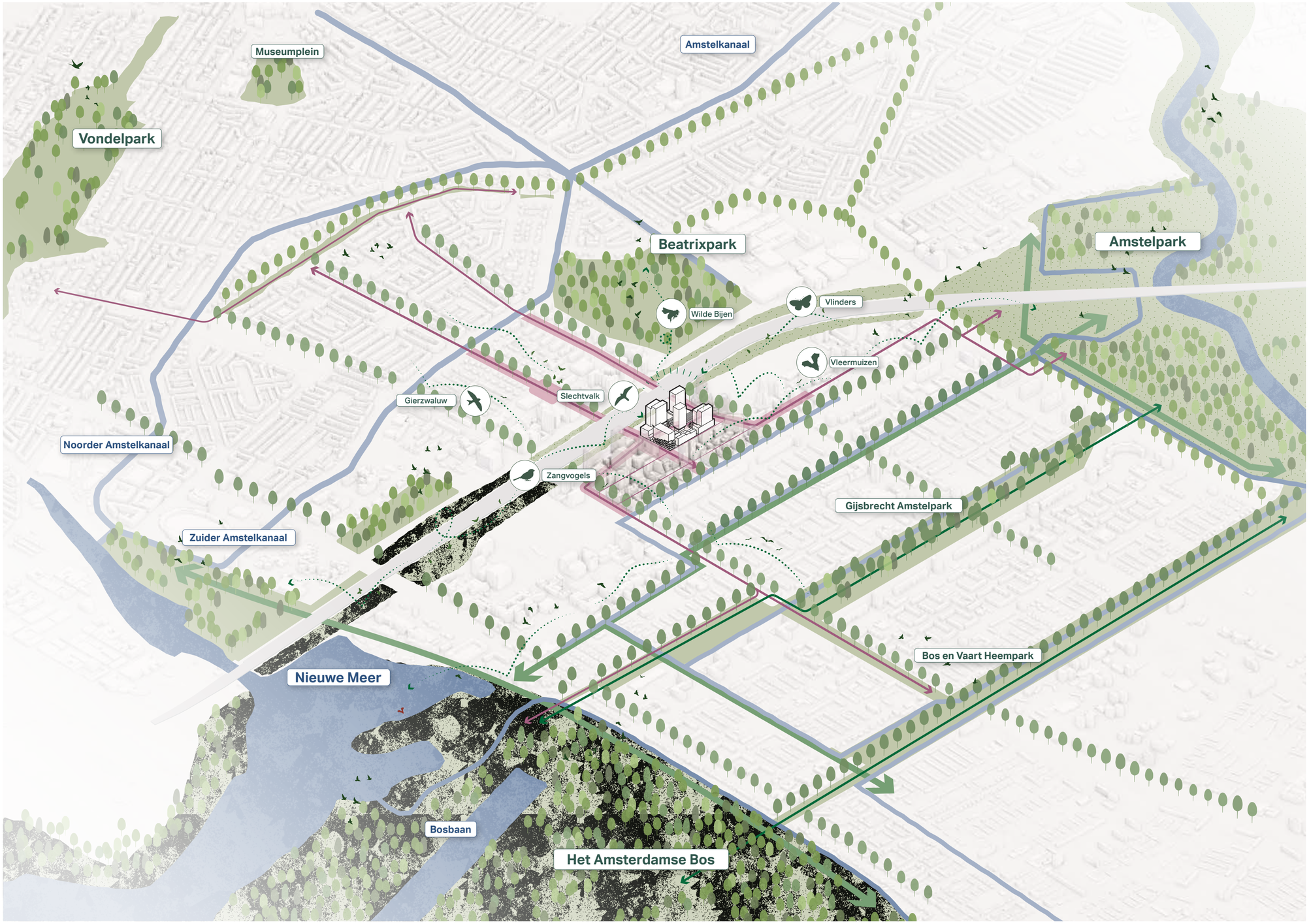
Groen verbindend hart
Aansluiten op de groenstructuren van de omgeving met een werkelijk groen hart in het centrum.



Ecologische beleving
Realiseren van verschillende zones met eigen karakter welke alle bijdragen aan de biodiversiteit van het gebied.



Veerkrachtig en sociaal groen
Het groen is niet enkel om naar te kijken maar dient een sociaal doel en is veerkrachtig in de klimaatverandering.



Landschap | **Concept**

Hoofdconcept en opbouw
Met het openbreken van het complex ontstaat er op maaiveldniveau ruimte voor een weelderige binnentuin, het groene hart. Eens het hart van dit financiële instituut, nu het groene hart voor P57. Het is opgebouwd met een duidelijke zonering. Het groene hart wordt geflankeerd door twee pleinen aan de west- en oostzijde, elk met hun eigen identiteit, wat tot uiting komt in formaat, materialisatie en uitstraling. Een serie van orthogonale en gebogen paden verbindt de hoofdentrees van de gebouwen, de pleinen en de binnentuin en lopen uit in de diverse tussenstraten die de verbinding maken met de rest van de Zuidas. Met het groene hart zetten we rigoureus in op een verdere vergroening van de Zuidas en de creatie van een duurzame habitat voor mens en dier.

Openbaar toegankelijk
Het groene hart zal, ondanks dat het een privaat gebied betreft, 24/7 openbaar toegankelijk zijn voor het publiek. Het wordt hiermee een integraal onderdeel van de buurt. Echter, indien er langdurig overlast of vandalisme optreedt in dit private openbare gebied, zullen de eigenaren in overleg treden met de gemeente om hier maatregelen voor te treffen (waaronder mogelijk gedurende vaste tijden het afsluiten van (delen van) het gebied).

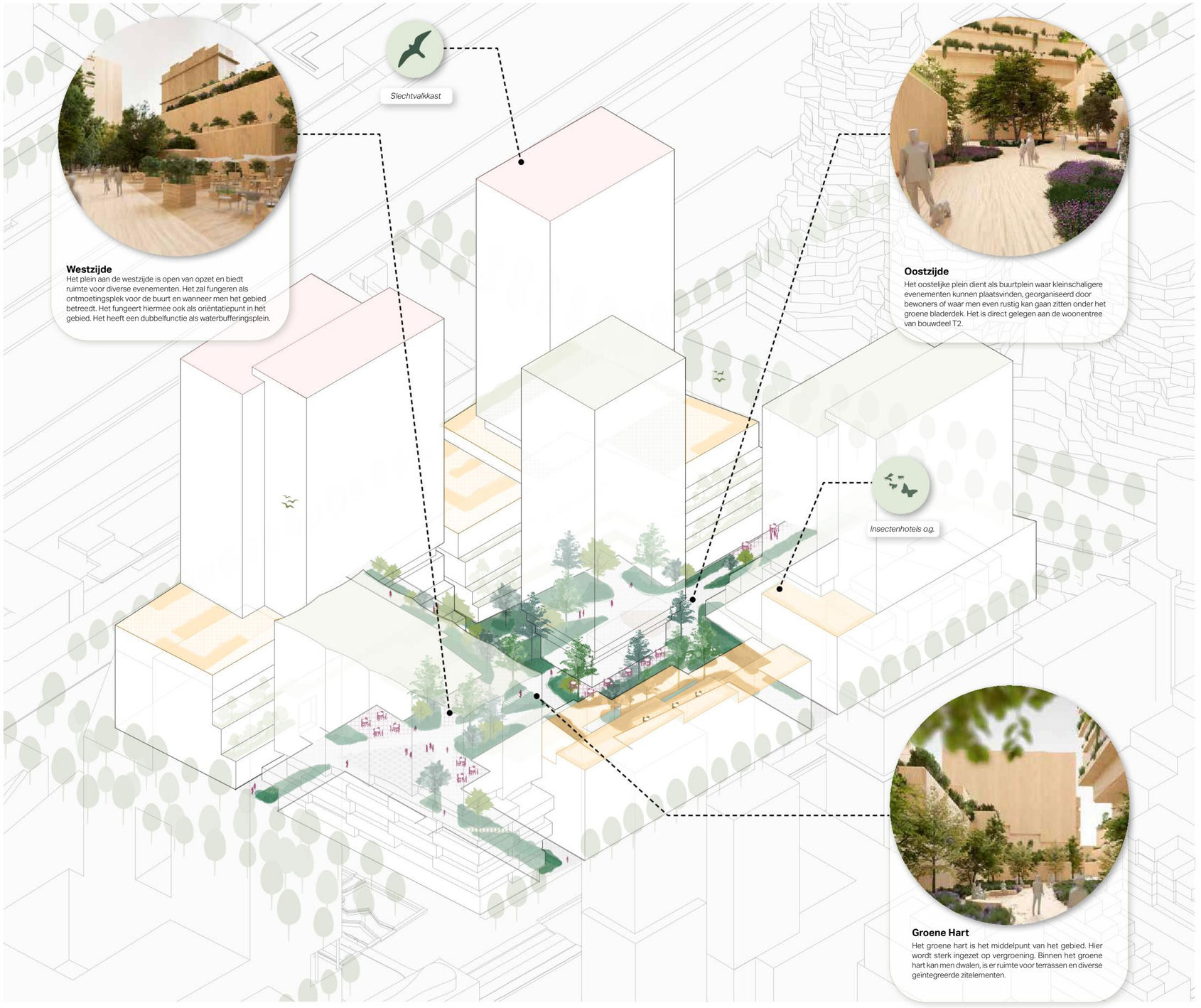
Verdere ontwikkeling
Het groenontwerp richt zich in de Masterplan fase nu voornamelijk op het maaiveld. Voor de uitontwikkeling van de diverse bouwdelen, waaronder de terrassen en de dakparken worden er wel uitgangspunten en regels opgesteld, maar het definitieve ontwerp vindt plaats gedurende de individuele ontwikkeling.



Verticale groene parabola
Het groen neemt af in intensiteit naarmate men meer de hoogte in gaat. Er ontstaat zo een natuurlijk gradiënt van groen over de daken naar het maaiveld. Zo ontstaat er ruimte voor diverse werelden van groen welke allen een eigen bijdrage leveren aan het ecosysteem.



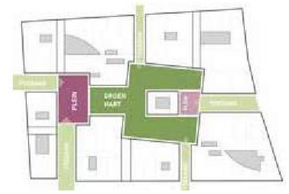
Horizontale groene parabola
Het groen zal het meest intensief zijn nabij het centrum van het gebied, waar zelfs ruimte is voor bomen van orde 2 en met de ambitie om orde 1b te realiseren. Aan de entrees van het gebied zal het groen in intensiteit afnemen tot heesters, struiken en meerstammigen.



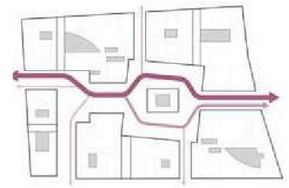
Westzijde
Het plein aan de westzijde is open van opzet en biedt ruimte voor diverse evenementen. Het zal fungeren als ontmoetingsplek voor de buurt en wanneer men het gebied betreedt. Het fungeert hiermee ook als oriëntatiepunt in het gebied. Het heeft een dubbelfunctie als waterbufferingsplein.

Oostzijde
Het oostelijke plein dient als buurtplein waar kleinschaligere evenementen kunnen plaatsvinden, georganiseerd door bewoners of waar men even rustig kan gaan zitten onder het groene bladerdek. Het is direct gelegen aan de woonentree van bouwdeel T2.

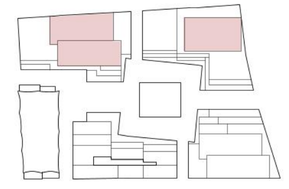
Groene Hart
Het groene hart is het middelpunt van het gebied. Hier wordt sterk ingezet op vergroening. Binnen het groene hart kan men dwalen, is er ruimte voor terrassen en diverse geïntegreerde zitelementen.



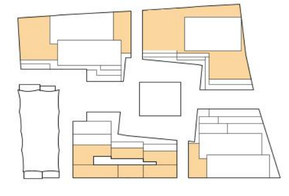
Zonering
Het groenontwerp is ingedeeld in 4 verschillende typologieën, het groene hart, het westelijke en oostelijke plein en de diverse toegangen. Elk met hun eigen karakter en invulling.



Routing
Twee hoofdroutes worden gerealiseerd binnen het landschapsontwerp. De noordelijke route, die een minimale breedte van 4,5 meter kent voor nood- en hulpdiensten en onderhoudsmaterieel. En de zuidelijke route, met een kleinere breedtemaat en meer ruimte voor zitelementen en verblijven.



Slechtvalk
Op één van de hoogste daken van bouwdeel A2 of T3 wordt een slechtvalkkast gerealiseerd.



Insecten
Op alle daken van de podia wordt ingezet op een bloemrijke gras typologie, met voorzieningen zoals dood hout, open zand, bijendijkje of insectenhotel.

Landschap | **Ontwerp**

Verhard versus onverhard
Het ontwerp is opgeknipt in diverse deelgebieden. Voor ieder deelgebied is een minimum en maxima aan verhard versus onverhard opgesteld. Deze zijn weergegeven in de zoneringskaart.

Om de dakterrassen te laten aansluiten op de groene verticale parabool, wordt tijdens de ontwikkeling van het schetsontwerp een concrete invulling gegeven aan de verhouding tussen verhard en onverhard op de dakterrassen van de afzonderlijke deelontwikkelingen. Deze invulling wordt vastgelegd in gekwantificeerde bouwstenen, die de groene verticale parabool waarborgen in de verdere uitwerking.

Deelontwikkelingen
Per individuele deelontwikkeling zal het maaiveldontwerp van het privé openbare binnenterrein mee ontworpen dienen te worden. De publieke openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente en zal door hen ontworpen worden. Beide onderdelen zijn hiermee een constant iteratief proces gedurende de volledige ontwikkeling waarbij de uitgangspunten bewaakt dienen te worden.

Gevelgroen
In de nabijheid van het groene hart en bouwdeel T2 wordt onderzocht waar gevels vergroend kunnen worden om de groene beleving te versterken. Ook in de tussenstraten kan gevelgroen worden toegepast. Dit wordt per deelontwikkeling verder uitgewerkt.

Beplanting
De doelstelling voor de beplanting is het inzetten op inheemse beplanting, nectar- en stuifmeelrijke vegetatie, waardplanten voor lokale diersoorten, besdragende soorten en het integreren van verschillende habitattypen (bossige gebieden, heesters en bloemrijke graslanden).

Alle beplanting heeft zoveel mogelijk een ecologische functie, daar waar de lichtcondities het toelaten, is tenminste 50% inheems. Er worden geen planten en bomen toegepast die als invasieve exoten op de zogenaamde Unielijst staan.

Hieronder staan een aantal inheemse voorbeeldsoorten die in het gebied kunnen worden toegepast.


Origanum vulgare (Wilde marjolein)


Dipsacus fullonum (Grote kaardenbol)


Reseda lutea (Wilde reseda)


Euonymus europaeus (Wilde kardinaalsmuts)


Viburnum opulus (Gelderse roos)


Sambucus nigra (Gewone vlier)


Acer campestre (Spaanse aak)


Betula pubescens (Zachte berk)


Salix alba (Schietwilg)

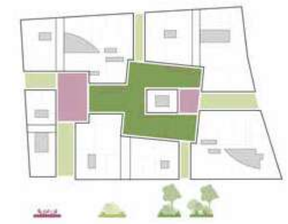




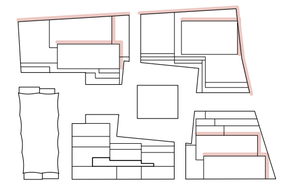
Bomenaantal
Per zone is een minimumaantal bomen vastgesteld. Ter plaatse van grotere bomen zal tenminste een substraat laag van 1.000mm aanwezig zijn.



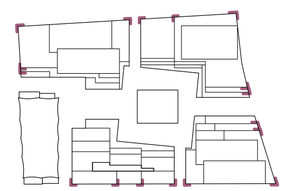
Groen van formaat
Iedere groenvoorziening op het maaiveld heeft een minimale afmeting van 2.000 meter breed op het breedste punt, zo ontstaat er geen schaamgroen.



Voorzieningen
De pleinen worden ingericht met los meubilair. De doorgangen hebben geintegreerde zitelementen. In het groene hart worden zithoekjes en zitranden gerealiseerd.



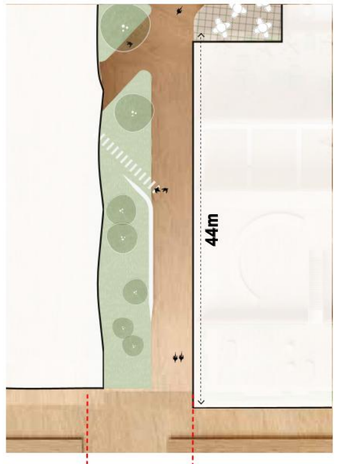
Nestintegratie (gierzwaluw)
Minimaal 4 x 20 stuks per gebouw; noord- en oostzijde of uit de zon; tussen de 6 en 40 meter (bij voorkeur hoger); minimaal 50 – 80 cm tussenruimte; obstakelvrije aanvliegroute van minimaal 3 meter.



Nestintegratie (rosse en normale dwergvleermuis)
Op alle hoeken per gebouw hoger dan 8 meter aan de straatzijde; verblijven dienen "om de hoek" te lopen waardoor verschillende microklimaten kunnen ontstaan.

Landschap | **Tussenstraten**



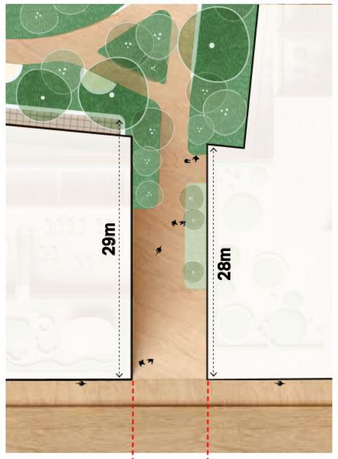




Tussenstraat van T1 en E
Een royale groene zone fungeert als buffer tussen de verkeersstromen, met lage beplanting en hier en daar een heester. Langs en binnen deze groene zones worden zitranden geïntegreerd die uitnodigen tot informeel verblijf, zonder het zicht of de doorstroming te belemmeren. Het groen draagt bij aan een gastvrij en levendig karakter op de aansluiting met het westelijk plein.

Belangrijk aandachtspunt is de inpassing van de entree van het fietsparkeren, deze dient integraal ontworpen te worden.



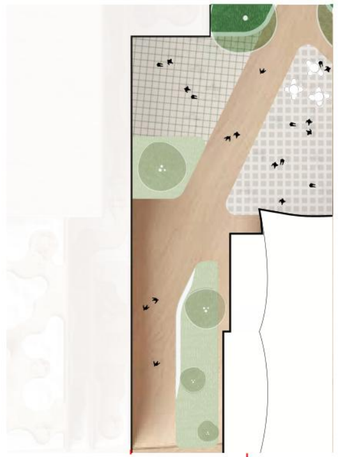




Tussenstraat van D en E
Deze smalle tussenstraat wordt omsloten door hoge bebouwing, maar kent een gunstig microklimaat. De ruimte blijft flexibel om toegang tot technische ruimten en kleinschalige functies mogelijk te maken.

Lage beplanting en enkele heesters worden zorgvuldig langs de randen geplaatst om de sfeer te versterken zonder de doorgang te hinderen. Het groen verzacht de ruimtelijke begrenzing en draagt bij aan een rustige, intieme uitstraling.







Tussenstraat van A en T1
Als hoofdentree vanaf het Mahlerplein kent deze tussenstraat een hoge voetgangersintensiteit en een representatieve functie.

De beplanting wordt asymmetrisch in het profiel geplaatst en vormt een buffer tussen de hoofdroute en de entrees of terrassen van T1, met behoud van openheid en zichtlijnen. Zitelementen geïntegreerd in het groen bieden comfort voor kort verblijf. De beplanting markeert de overgang van het stationsplein naar een meer kleinschalige, maar publiek toegankelijke stedelijke omgeving.



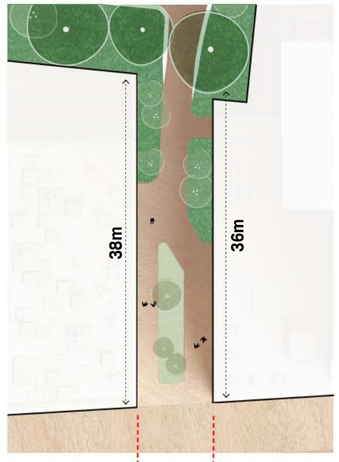




Tussenstraat van T3 en D
Deze tussenstraat vormt de verbinding tussen omliggende buurten en het residentiële plein binnen het plangebied. Hoewel het ook een belangrijke route is, is de sfeer meer gericht op wonen.

In het midden van het profiel komt een groen eiland met zitelementen langs en binnen de beplanting. De breedte van de straat biedt hiervoor ruimte zonder de doorstroming te hinderen, en maakt ook plaats voor terrassen of een actieve plint aan gebouw T3.

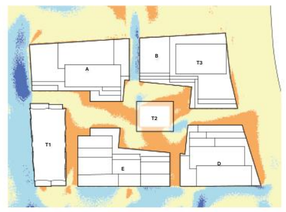






Tussenstraat van A en B
Deze tussenstraat is windgevoelig en bevat meerdere technische functies. Het microklimaat is minder gunstig en de gebruiksintensiteit mogelijk lager.

Beplanting wordt strategisch toegepast om conflicten met technische toegang te voorkomen. De hoeken van de gevels aan de noordzijde blijven vrij om actieve plinten mogelijk te maken. Desondanks dragen lage beplanting en zorgvuldige vergroening bij aan de samenhang van het landschapsconcept en verhogen ze de ruimtelijke kwaliteit.



Bouwfysica
Windcondities en beschaduwing hebben een grote invloed op het microklimaat van de tussenstraten. In de uitontwikkeling van beide aangrenzende bouwdelen van een tussenstraat dient hier aandacht aan gegeven te worden. Zodoende dat er geen tochtgat ontstaat met een onprettig verblijfsklimaat. Juist door deze tussenstraten goed te ontwerpen, worden de diverse entrees van het gebied er onderdeel van, in plaats van slechts een doorloop.

Landschap | **Inpassing**

Maaiveld als verbindende factor
Het maaiveldontwerp is de schakel tussen de bebouwde en onbebouwde omgeving. Het borgt de overgang tussen de diverse hoogteverschillen en schept relatie tussen binnen en buiten.

Hoogteverschillen
Het dek van de parkeergarage, waarop het maaiveldontwerp direct gerealiseerd wordt, kent veel verschillende hoogtes omdat het zowel dient aan te sluiten op de directe omgeving, als ook de ondergrondse functies dient te herbergen. Het dek is hiermee niet uniform in hoogte, maar verspringt op meerdere locaties (zie Bijlage). Het landschapsontwerp lost dit op door middel van glooiingen, zitelementen en andere decoratieve elementen. Het is hiermee de schakel in deze complexe driedimensionale puzzel. Hellingbanen hebben een maximale hellingshoek van 1:25.

Uitgangspunt voor de inpassing van het dek en het peil binnen in de gebouwen is 100mm hoogteverschil conform "Weerproof Amsterdam". Significante hoogteverschillen zullen inpandig opgelost worden, ter plaatse van entrees kan mogelijk aanheling plaatsvinden.

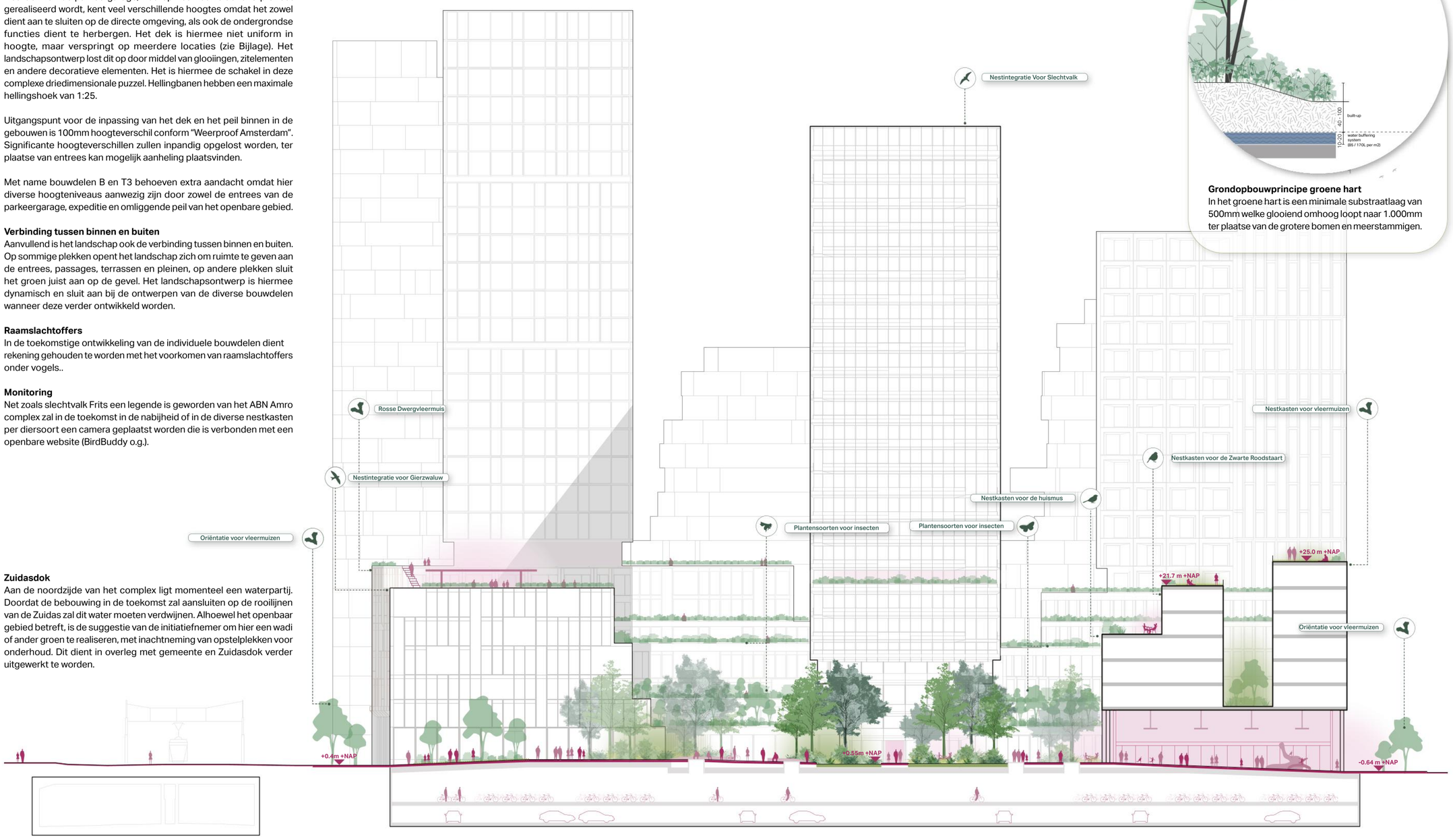
Met name bouwdelen B en T3 behoeven extra aandacht omdat hier diverse hoogteniveaus aanwezig zijn door zowel de entrees van de parkeergarage, expeditie en omliggende peil van het openbare gebied.

Verbinding tussen binnen en buiten
Aanvullend is het landschap ook de verbinding tussen binnen en buiten. Op sommige plekken opent het landschap zich om ruimte te geven aan de entrees, passages, terrassen en pleinen, op andere plekken sluit het groen juist aan op de gevel. Het landschapsontwerp is hiermee dynamisch en sluit aan bij de ontwerpen van de diverse bouwdelen wanneer deze verder ontwikkeld worden.

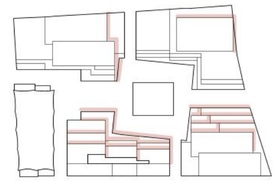
Raamslachtoffers
In de toekomstige ontwikkeling van de individuele bouwdelen dient rekening gehouden te worden met het voorkomen van raamslachtoffers onder vogels..

Monitoring
Net zoals slechtvalk Frits een legende is geworden van het ABN Amro complex zal in de toekomst in de nabijheid of in de diverse nestkasten per diersoort een camera geplaatst worden die is verbonden met een openbare website (BirdBuddy o.g.).

Zuidasdok
Aan de noordzijde van het complex ligt momenteel een waterpartij. Doordat de bebouwing in de toekomst zal aansluiten op de rooilijnen van de Zuidas zal dit water moeten verdwijnen. Alhoewel het openbaar gebied betreft, is de suggestie van de initiatiefnemer om hier een wadi of ander groen te realiseren, met inachtneming van opstelplekken voor onderhoud. Dit dient in overleg met gemeente en Zuidasdok verder uitgewerkt te worden.



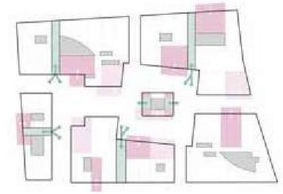
Grondopbouwprincipe groene hart
In het groene hart is een minimale substraatlaag van 500mm welke glooiend omhoog loopt naar 1.000mm ter plaatse van de grotere bomen en meerstammigen.



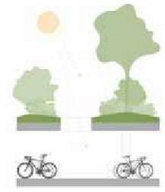
Nestintegratie
(zwarte roodstaart o.g. & huismus)
Tot maximaal 30 meter wordt op tenminste 2 groendaken, op de noord- en oostzijden en uit de zon zullen nestvoorzieningen getroffen worden voor de zwarte roodstaart o.g.; voor de huismus worden minimaal 2x10 stuks nestvoorzieningen per gebouw tussen de 3 – 15 meter hoogte gerealiseerd. Hierbij geldt een minimale tussenruimte van 50 cm en opgaand groen van 3 á 4 meter in de directe omgeving.



Hoogteverschillen
Het dek van het maaiveld is van dusdanige hoogte dat er 100mm hoogteverschil tussen binnen en buiten gerealiseerd kan worden. Het landschap werkt als verbindende factor tussen de hoogteverschillen. Hellingbanen hebben een maximale hellingshoek van 25 graden.



Relatie binnen-buiten
Het landschapsontwerp realiseert de overgang tussen binnen en buiten en geeft ruimte aan entrees, passages, terrassen en pleinen en sluit op andere plekken aan tot aan de gevel.



Daklichten
Op strategische plekken worden daklichten gerealiseerd in het dek om natuurlijk daglicht in de fietsenstalling te realiseren, dit gebeurt bij voorkeur over de verbindende fiets-as.

Landschap | **Klimaatadaptief**

Klimaatadaptief
Een veranderend klimaat met steeds grotere extremen, zowel nat als droog, vraagt om een veerkrachtige stedelijke omgeving. Een klimaatbestendige aanpak is dan ook een belangrijk aspect bij de stedelijke ontwikkeling in Amsterdam en P57. Uitgangspunt is dat het groene hart klimaatbestendig zal zijn, het is hiermee bestand tegen langdurige periodes van droogte of juist hevige regenbuien.

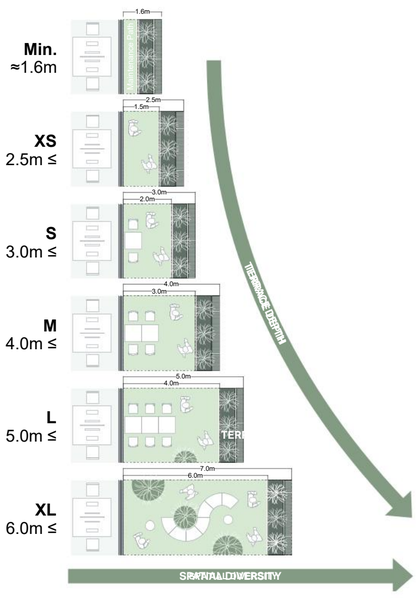
De Hemelwaterverordening is uiteraard van toepassing en als ambitie worden de aanvullende eisen van "Weerproof Amsterdam" gesteld. Dit doen wij waar mogelijk, gezien het feit dat P57 een combinatie tussen nieuwbouw, herontwikkeling en transformatie betreft.

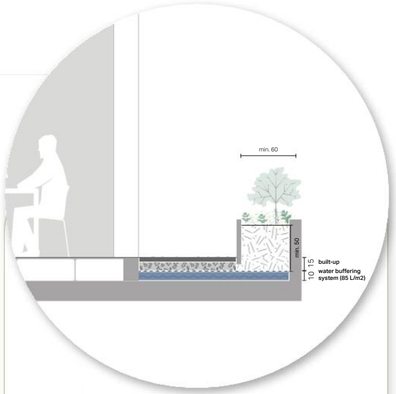
Waterberging
Als basisuitgangspunt hanteren wij dat op ieder horizontaal dakvlak retentiekratten worden gerealiseerd, zowel op het maaiveld, de terrassen als de hoogste daken. De waterretentie op de daken zal al zorg dragen voor een groot gedeelte van de waterbergingseis, aanvullend zal er centrale (voor het gebied) of decentrale bergingscapaciteit (per bouwdeel) gerealiseerd worden in de kelder. Deze bergingscapaciteit kan ook gebruikt worden voor de irrigatie. De doelstelling is om enkel uit eigen voorraad te bevloeien, dus zonder het gebruik van schoon drinkwater, de haalbaarheid hiervan dient nader onderzocht te worden.

Het waterbergingssysteem zal uitgevoerd worden met dynamische flow control. Deze maakt onder meer gebruik van weersvoorspellingsdata. Zo wordt bij verwachte langdurige regenval het opgeslagen water in de retentiekratten en/of de kelder gecontroleerd overgestort naar het rioolsysteem om opslagruimte vrij te maken.

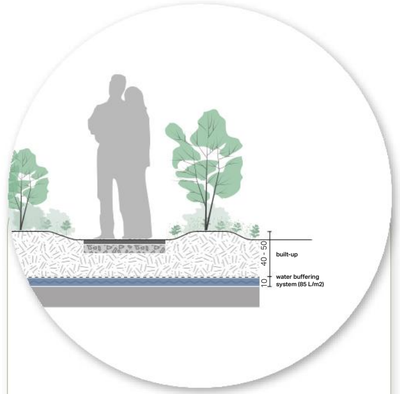
Belangrijk aandachtspunt in de inpassing van het landschap zijn de hoogteverschillen en afwateringsprincipe, hierbij moet zoveel als mogelijk voorkomen worden dat water het openbaar gebied in stroomt en de bestaande riolering overmatig belast.

Terrasvorming
De dimensies van de terrassen zijn flexibel en dient in uitontwikkeling van de bouwdelen A1/A2, B, T3, D en E verder uitgewerkt te worden. Er wordt hier een minimale dieptemaat gehanteerd van 1,6 meter. Dit is voldoende ruimte voor een groenvoorziening van formaat en voldoende ruimte voor onderhoud vanuit het gebouw.

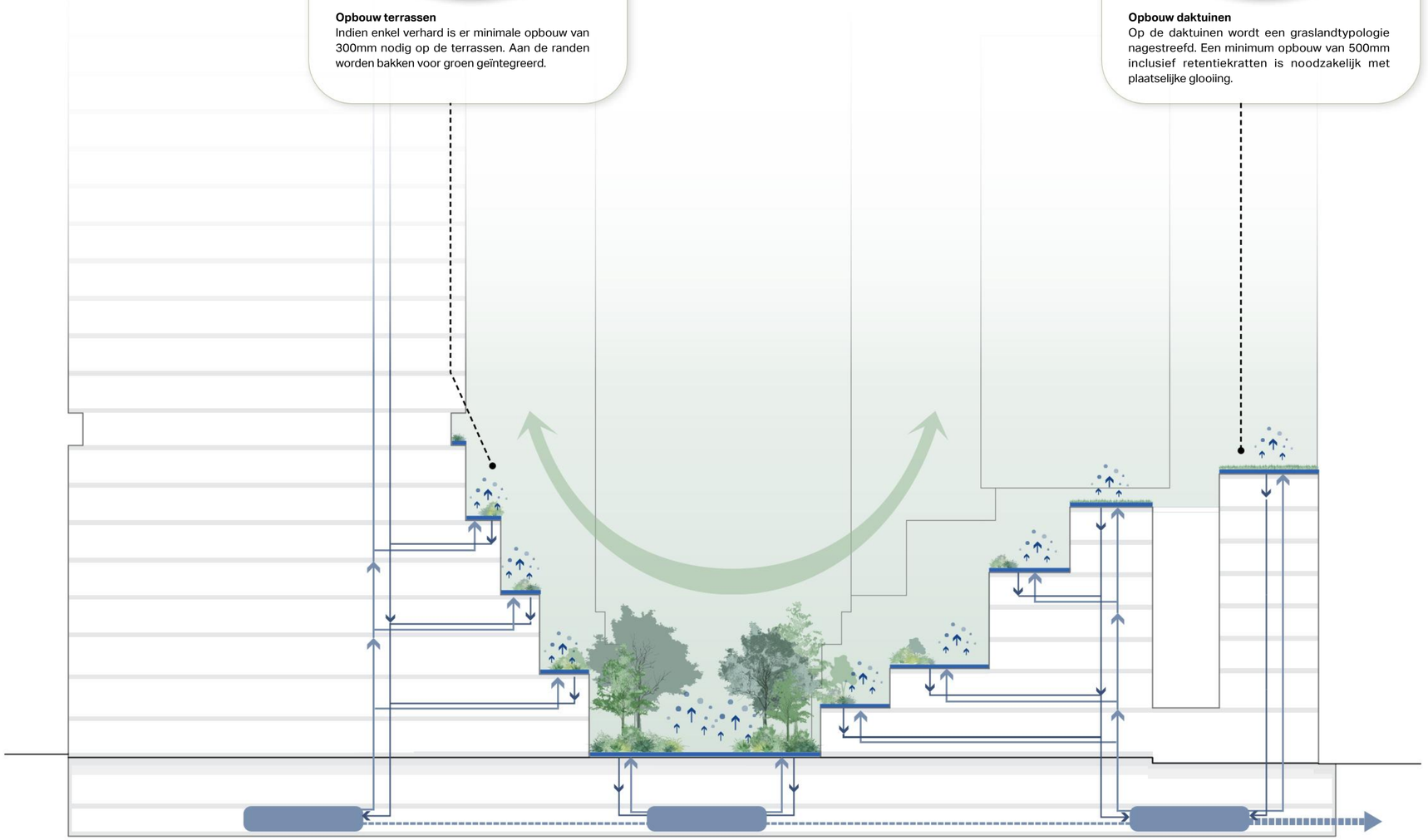


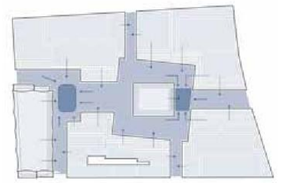


Opbouw terrassen
Indien enkel verhard is er minimale opbouw van 300mm nodig op de terrassen. Aan de randen worden bakken voor groen geïntegreerd.

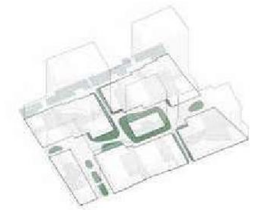


Opbouw daktuinen
Op de daktuinen wordt een graslandtypologie nagestreefd. Een minimum opbouw van 500mm inclusief retentiekratten is noodzakelijk met plaatselijke glooiing.

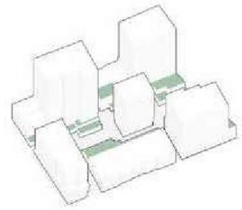




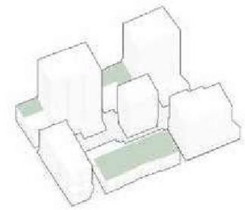
Waterretentie
Uitgangspunt om voor alle daken de wateropvang eisen van Weerproof Amsterdam op te nemen. Voor de twee pleinen wordt onderzocht of deze als additionele waterbufferingspleinen kunnen fungeren bij extreem weer.



Bostypologie
Het maaiveld kent overheersend een bostypologie, de groenvoorzieningen dienen minimaal een substraat laag van 500mm te kennen en ter plaatse van de grotere bomen 1.000mm.



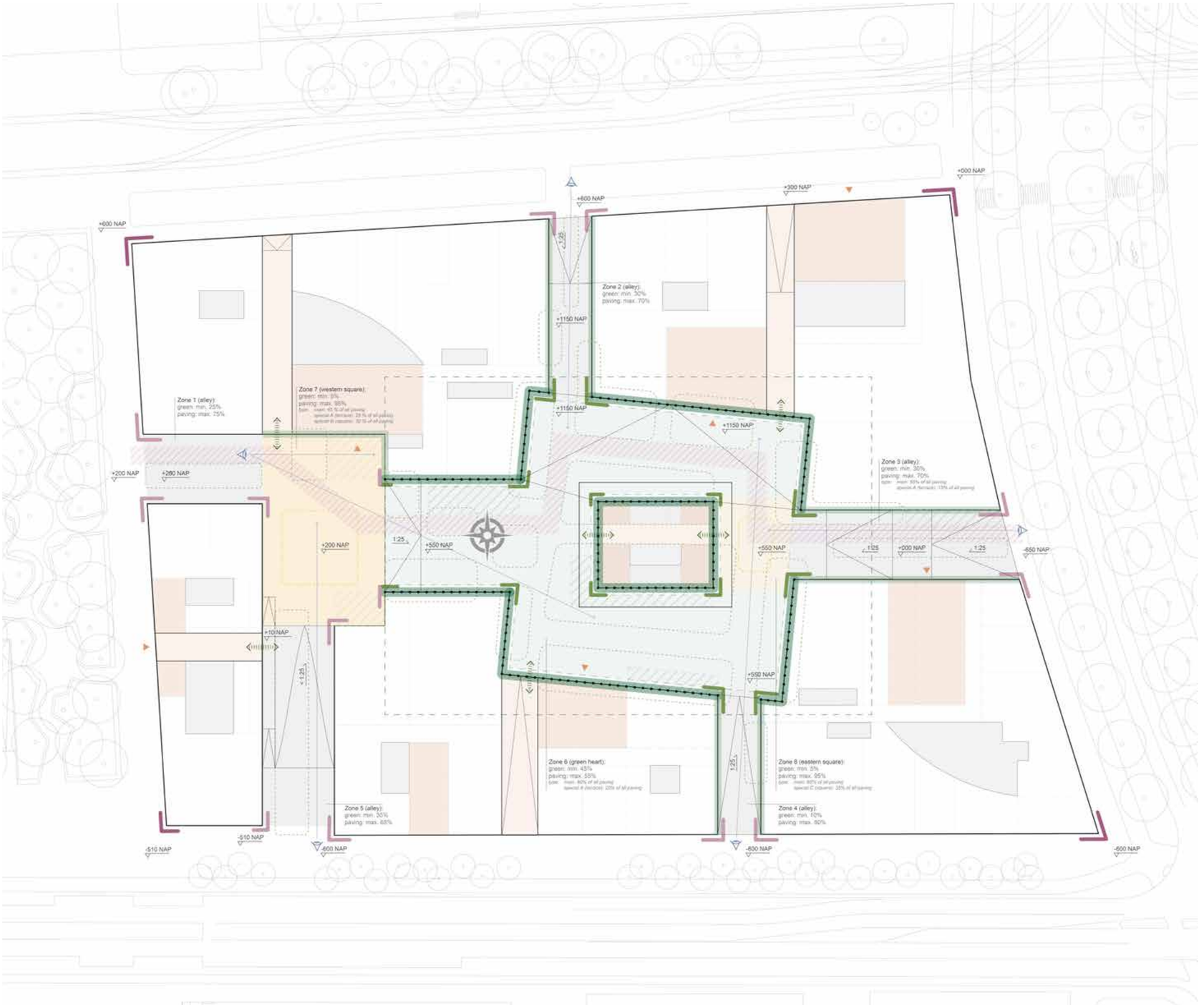
Struiken en heesters
Op de toegangen, pleinen en dakterrassen wordt overheersend een struiken en heesters typologie gerealiseerd. De groenintensiteit neemt toe dichterbij het centrum. De substraat laag dient circa 500mm te zijn.

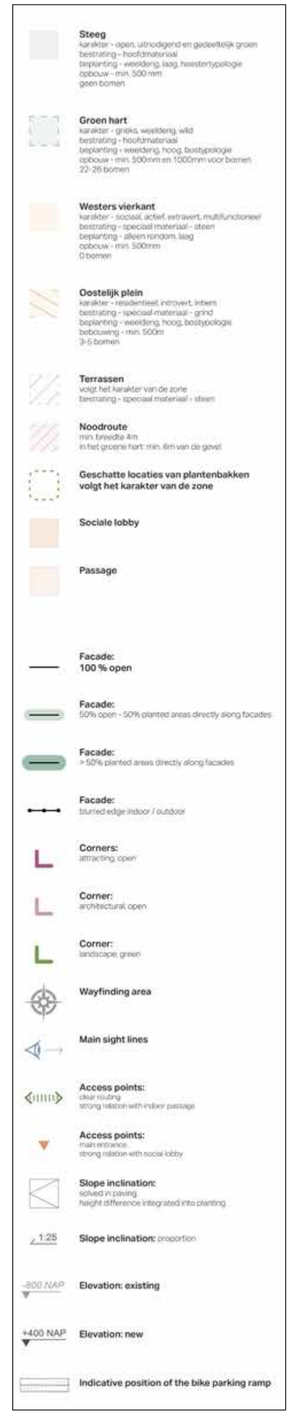


Graslandtypologie
Ter plaatse van de daken wordt een graslandtypologie gerealiseerd, met voornamelijk grasachtige en bloemrijke beplanting. Voor dit dak landschap wordt eveneens 500mm hoogte gereserveerd.

Landschap | **Zoneringskaart**

Zoneringskaart en verdere ontwikkeling
Voor de verdere ontwikkeling van het maaiveldontwerp zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd in dit hoofdstuk. Het maaiveldontwerp is een samenspel tussen de realisatie van de ondergrondse parkeergarage en de individuele deelontwikkelingen. De ontwikkelstrategie hierbij is om per bouwdeel een gedeelte van het landschapsontwerp mee te ontwerpen, die de regels van het landschapsontwerp, hier weergegeven in de zoneringskaart, volgt. Dit is een iteratief proces, waar regelmatige afstemming met de gemeente noodzakelijk is om het gewenste resultaat te bereiken.



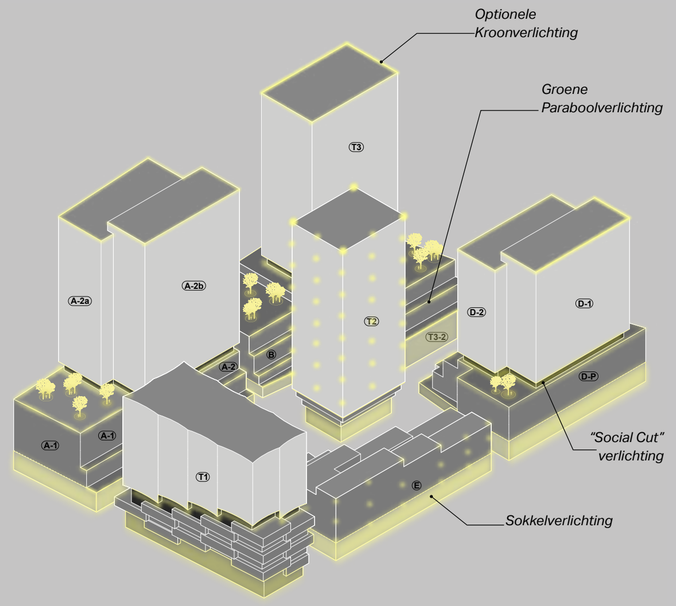


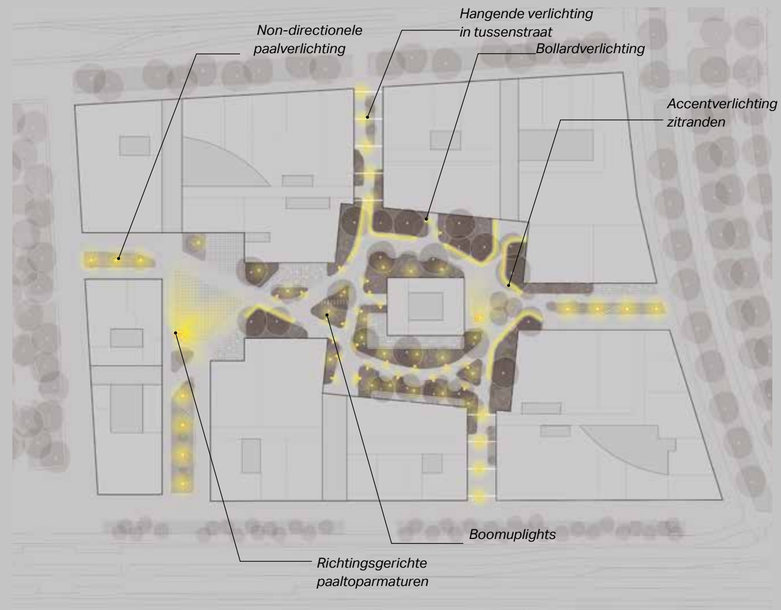
Landschap | **Lichtplan**

Lichtplan
Een goed ontworpen lichtplan voor P57 verbetert zowel de functionaliteit als de sfeer en draagt bij aan een veilige en uitnodigende openbare ruimte. Door een dynamisch verlichtingssysteem te integreren dat reageert op voetgangersverkeer, zorgt het systeem voor energie-efficiëntie terwijl het een boeiende ambiance behoudt. Zachte, gelaagde verlichting benadrukt groene zones, zitgedeeltes, terrassen en pleinen. Het buitenverlichtingsplan richt zich op comfort, veiligheid en bruikbaarheid.

Een belangrijk element van het verlichtingsconcept is de sfeervolle uplighting van bomen, die de groene zones verbetert door diepte, warmte en een gevoel van beslotenheid te creëren tijdens de avonduren. Subtiele maar effectieve verlichting accentueert de natuurlijke texturen en seizoensveranderingen, waardoor de identiteit van de buitenruimtes wordt versterkt. Daarnaast zijn lantaarnpalen en hangende verlichting geplaatst langs de hoofdingangen en steegjes. Op de twee pleinen zorgen grote paaltoparmaturen voor voldoende verlichting voor grotere bijeenkomsten, evenementen en markten. Deze armaturen zorgen voor flexibiliteit in lichtintensiteit, aangepast aan verschillende activiteiten, en dienen ook als een essentiële veiligheidsfunctie in geval van nood, waardoor zichtbaarheid en oriëntatie voor bezoekers te allen tijde worden gegarandeerd.

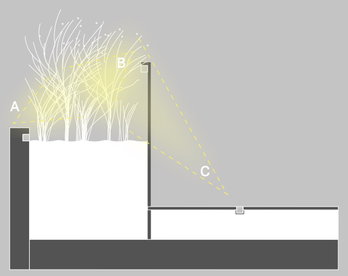
Strategische verlichting langs architectonische plinten versterkt de verbinding tussen gebouwen en openbare ruimte, waardoor visuele continuïteit wordt bevorderd. Door esthetiek, veiligheid en aanpasbaarheid in balans te brengen, ondersteunt het verlichtingsconcept een levendige, gastvrije omgeving die evolueert met de ritmes van P57.

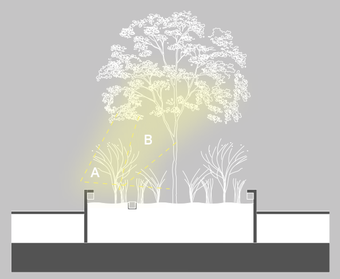




Uitgangspunten uitwerken
De hier getoonde uitgangspunten voor het lichtplan vormen een basis welke verder uitgewerkt dient te worden in de verdere fases van de ontwikkeling.

De uitgangspunten dienen onder andere getoetst te worden aan ecologische vereisten en geen hinder veroorzaken voor mens, dier en milieu. Ook afstemming met de gemeente dient plaats te vinden zodat het lichtplan van P57 niet op zichzelf staat maar juist aan kan sluiten bij de rest van het gebied.



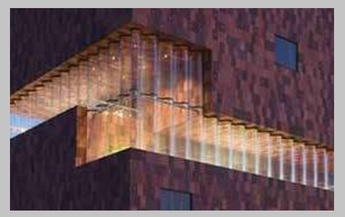




Kroonverlichting
Kroonverlichting is optioneel en ontwerp-specifiek, maar kan worden opgenomen als onderdeel van de algehele ontwerpstrategie. Het kan de identiteit van de Zuidas versterken, het unieke karakter van P57 benadrukken en bijdragen aan de bredere visuele identiteit van de stad Amsterdam. Kroonverlichting kan op verschillende manieren worden gerealiseerd, zoals door verlichte borden, het benadrukken van activiteiten op de bovenste kroonverdieping, of door een meer ontwerp- en kunstgerichte benadering. Kroonverlichting dient dusdanig ontworpen te zijn dat het geen lichtvervuiling oplevert voor de belendende percelen of de stad.



Parabola verlichting
De randen van de terrassen worden zacht verlicht door licht dat over de planten en plantenbakken strijkt. De verlichting volgt een gradiëntbenadering, met een grotere intensiteit op de lagere niveaus en afnemend naar de hogere canyon-niveaus. Deze strategie creëert een meer beschutte omgeving voor wilde dieren, zoals vogels, op de hogere canyon-niveaus binnen het Masterplan.



Social Cut verlichting
De niveaus van de Social Cut worden zacht en indirect verlicht vanuit het gebouw, waarbij een van de kernprincipes van het masterplan, "The Social Cut", wordt benadrukt. Deze verlichting kan de sociale activiteiten binnen de Social Cut aanlichten, waardoor levendigheid en leven aan het masterplan worden toegevoegd. Hiernaast maakt het de scheiding tussen podium en toren extra duidelijk.



Dakparkverlichting
De plintniveaus in het hele masterplan worden verlicht om de verlichting op het niveau van de openbare ruimte te verbeteren, waardoor de toegankelijkheid en veiligheid voor gebruikers worden verbeterd. Het plintprogramma omvat openbare en privé-lobby's, winkelruimtes en voorzieningen. Hoewel elk programma verschillende verlichtingsbenaderingen kan hebben, moet er een duidelijke hiërarchie en een consistent niveau van verlichting zijn om ervoor te zorgen dat de openbare ruimte zichtbaar, uitnodigend en veilig blijft.



Niet-richtingsgebonden paaltoparmaturen
Niet-richtingsgebonden paaltoparmaturen zorgen voor een uitnodigende en veilige sfeer in de drie belangrijkste entreezones van P57 door een zacht, gelijkmatig verdeeld licht te werpen. Hun 360-graden verlichting minimaliseert harde schaduwen, verbetert de zichtbaarheid en creëert een gevoel van openheid voor voetgangers. Door functionaliteit en esthetiek in balans te brengen, dragen deze armaturen bij aan een veilige en comfortabele overgang van de omliggende stad naar het hart van P57.



Hangende verlichting
Hangende verlichting in de twee relatief smalle tussenstraten creëert een intieme sfeer, waardoor deze doorgangen worden getransformeerd tot uitnodigende en karaktervolle ruimtes terwijl de armaturen de hoofdroutes volgen. Door de noodzaak van palen te elimineren, vermindert deze aanpak visuele rommel, behoudt het zichtlijnen en verbetert het de architectonische ervaring van de steegjes. De hangende armaturen leggen een directe relatie tussen verlichting en de gebouwen. Ze kunnen gevels en structurele of decoratieve details in de architectuur benadrukken, terwijl ze een goed uitgebalanceerde, continue verlichting op de bestrate gebieden bieden.



Richtingsgebonden paaltoparmaturen
Richtingsgebonden paaltoparmaturen bieden flexibele en dynamische verlichting voor de twee pleinzones binnen P57, waarbij zowel functionaliteit als sfeer wordt gegarandeerd. Hun verstelbare lichtniveaus passen zich aan verschillende activiteiten en evenementen aan, van dagelijks gebruik tot grote bijeenkomsten, waardoor de levendigheid van de openbare ruimte wordt versterkt. Daarnaast kunnen deze armaturen seizoensgebonden of vermakelijke lichteffecten projecteren, waardoor een boeiende en steeds veranderende dimensie aan beide pleinen wordt toegevoegd. Door te kiezen voor een minimaal aantal palen - mogelijk slechts één per plein - worden visuele barrières verminderd, waardoor openheid en duidelijke zichtlijnen behouden blijven, terwijl toch effectieve, aanpasbare en veilige verlichting wordt geleverd.



Uplighters
Uplighters creëren een onderscheidend sfeervol effect dat het landschapsontwerp verheft boven de puur functionele stadsverlichting. Door de texturen en vormen van bomen te accentueren, introduceren ze diepte, warmte en een gevoel van betovering, waardoor de ruimte intiem en uitnodigend aanvoelt. Boom uplights benadrukken het unieke karakter van de omgeving, waardoor de rol als ontmoetingsplaats voor sociale interactie, spontaan verblijven en stille reflectie wordt versterkt. Het contrast tussen zacht verlicht gebladerte en de functioneler verlichte stedelijke context rondom versterkt de identiteit van de ruimte, waardoor het een echte bestemming wordt.

Het toepassen van uplighters zal onderzocht worden in relatie tot ecologie en de beoogde en al aanwezige fauna. Deze mogen geen negatief effect hierop hebben.



Bollardverlichting
Bollardverlichting met downlights langs paden verbetert het landschapsontwerp van P57 door een duidelijk leidend principe te bieden door de zuidelijke 'slow route'-ruimte, terwijl een veilige en comfortabele omgeving wordt gegarandeerd. De gerichte neerwaartse verlichting voorkomt verblinding, waardoor voetgangers moeiteloos kunnen navigeren zonder dat er fel licht in hun ogen schijnt. Het gebruik van bollardverlichting langs paden zorgt ook voor een uitgebalanceerde lichtsamenstelling, waardoor overbelichting van de openbare ruimte wordt vermeden. Het samenspel tussen de zacht verlichte paden, de donkere zones tussen beplanting en de boom uplights creëert een dynamisch contrast, waardoor de natuurlijke ambiance wordt versterkt en subtiel beweging en verzamelgebieden binnen het landschap worden gedefinieerd.



Verlichting van zitranden
Verlichting van zitranden langs de noordelijke 'snelle route' verbetert de sfeer van de ruimtes door subtiel belangrijke verzamelgebieden te verlichten en naadloos te integreren met de architectonische taal van de ruimte. Deze verlichting benadrukt niet alleen de hoofdroutes voor noodvoertuigen, maar zorgt ook voor zichtbaarheid van zitranden, waardoor onbedoelde botsingen door zowel nood- als onderhoudsvoertuigen worden voorkomen. Door een zachte, sfeervolle gloed langs deze randen te werpen, creëert de verlichting een verfijnd en functioneel ontwerpelement. Het draagt bij aan zowel veiligheid als esthetiek, en versterkt de algehele ruimtelijke en architectonische identiteit van P57.

Zuidas, **duurzaam bereikbaar**.

Op mobiliteitsvlak wordt ZUDO een toonbeeld van nieuwe binnenstedelijke herontwikkelingen. Door de ligging is dit ook mogelijk. Direct naast het gebied ligt station Zuid, het grootste OV-knooppunt van Nederland met alle modaliteiten onder één dak. Vanaf deze plek vertrekken diverse treinen die Amsterdam verbinden met Nederland, en via Schiphol (op slechts 10 minuten afstand) met de rest van de wereld. Met de diverse metro- en buslijnen die hier stoppen is de rest van Amsterdam ook verbonden met dit alomvattende knooppunt. De gehele binnenring onder het IJ is binnen 30 minuten bereikbaar met de fiets. Kortom: voor wie een groot bereik wil hebben binnen Amsterdam, is de Zuidas en ZUDO de ideale uitvalsbasis.

Door deze uitstekende bereikbaarheid alleen al onderscheidt ZUDO en Zuidas zich als stadskern en kantorendistrict. in Nederland. Het heeft hiermee een sterke (inter)nationale positie en hoge aantrekkingskracht op nationaal en internationaal niveau, voor bedrijven, bewoners en bezoekers.

Dit aantrekkelijke knooppunt is ook in transitie; door de realisatie van Zuidasdok zal de (inter)nationale bereikbaarheid enkel nog maar toenemen. Dit megaproject omvat het verbreden en ondertunnelen van de A10, het toevoegen van 4 sporen (waaronder twee internationale sporen), het toevoegen van de Britten- en Vivaldipassage en het vernieuwen van de Minervapassage. Dit ambitieuze project zal een enorme boost geven aan de al uitstekende bereikbaarheid van de Zuidas.

De aanwezigheid van al deze modaliteiten en de ligging ten opzichte van de stad geeft bovendien aanleiding om het autogebruik in ZUDO te ontmoedigen. Het stimuleren van langzaam verkeer, het gebruik van openbaar vervoer en inzetten op Mobility as a Service (MaaS) is vanzelfsprekend in deze herontwikkeling.

Ook het openbreken van het complex zal de doorwaadbaarheid van het gebied vergroten, wat de algehele bereikbaarheid van de Zuidas vergroot. Door van het binnenterrein een voetgangersgebied te maken, is er meer ruimte voor groen en aantrekkelijke plintvoorzieningen. Ook sluit de herontwikkeling aan op de voorgenomen wijzigingen van de Gustav Mahlerlaan en Beethovenstraat in het Mobliteitsplan Zuidflank.

> “Onze visie is om middels P57 de Zuidas duurzaam bij te dragen als een **uitzonderlijk multimodale locatie**, klaar voor de toekomst van mobiliteit en het gebied.”

Danny van Beusekom, Goudappel



Mobiliteit | **Hoofdconcept**

Voetgangersgebied
Het binnenterrein van ZUDO zal een openbaar voetgangersgebied worden. Door prioriteit te geven aan dit langzame verkeer, kan maximaal ingezet worden op vergroening. De verkeerssnelheid zal hierdoor automatisch afnemen, wat eveneens aansluit bij de voorzieningenstrategie, waar doorgaans langdurige verblijfsvoorzieningen in het groene hart gesitueerd worden. Het groene hart wordt hiermee nog meer een bestemming om te verblijven. De doorloopsnelheid aan de buitenzijde van het complex is hierbij ook groter, de kleinere winkels zullen profiteren van de drukkere bezoekersstromen en -aantallen.

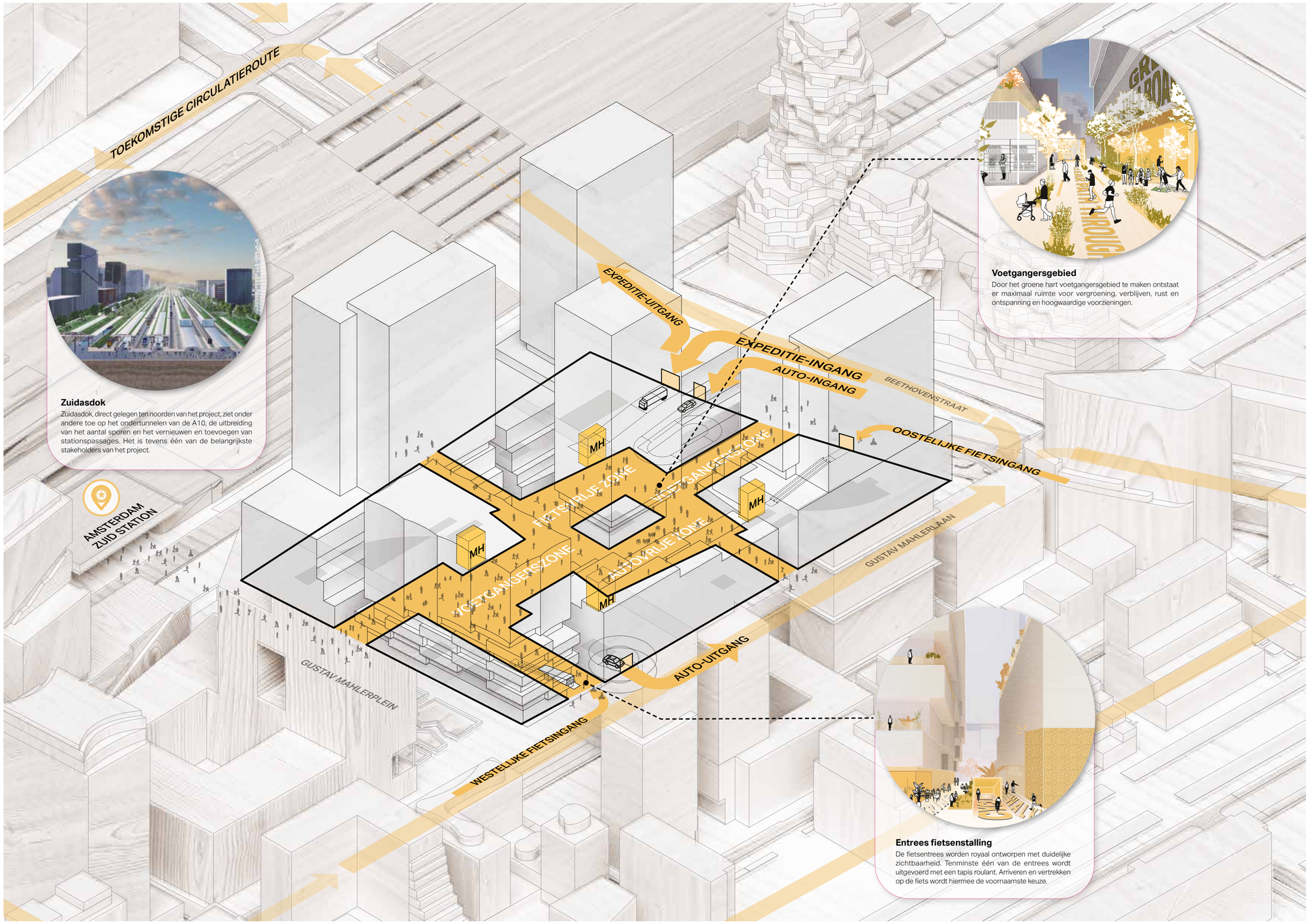
Fietsenstalling
Onder het complex zal de huidige parkeergarage gereconstrueerd worden met twee lagen. Door deze grootschalige ingreep, ontstaat er onder andere ruimte voor een hoogwaardige fietsenstalling, gesitueerd op de eerste kelderlaag. De toegangen van deze fietsenstalling zullen strategisch gesitueerd worden aan de Gustav Mahlerlaan en de Beethovenstraat waarbij de exacte locatie nader bepaald dient te worden. Hierdoor sluiten deze ingangen aan op de hoofdfietsassen van de Zuidas. In overleg met de gemeente zal het straatprofiel hier op afgestemd moeten worden. Eén van de entrees zal uitgevoerd worden met een tapis roulant, zodat alle gebruikers gemakkelijk de stalling in en uit kunnen komen. Aanvullend zal er in bouwdeel E een (nacht) lift gerealiseerd worden waarmee grotere fietsen en scooters de stalling kunnen bereiken.

Afname autoparkeren
Het autoparkeren bevindt zich deels op de eerste, maar voornamelijk op de tweede kelderlaag. De ontsluiting van het autoparkeren gebeurt op een circulaire manier. Dat wil zeggen, de entree van het autoparkeren zal gesitueerd worden aan de Beethovenstraat, terwijl de uitgang aan de Gustav Mahlerlaan gepositioneerd wordt. Hiermee sluiten de in- en uitgang goed aan op het potentiële toekomstige éénrichtingscarré (onderdeel van het Mobiliteitsplan Zuidflank) wat de verkeersafwikkeling zal bevorderen. In de reconstructie van de parkeergarage zal het aantal parkeerplekken verminderd worden van 737 naar maximaal 616 plekken, waardoor er, ondanks de significante verdichting, geen extra autoverplaatsingen in de spits zullen ontstaan. Het definitieve aantal en de toewijzing van de plekken worden nader uitgewerkt in het op te stellen Mobiliteitsplan.

Expeditie
Het expeditiehof, van waaruit het volledige complex ZUDO wordt bevoorraad, is eveneens gelegen op de eerste kelderlaag, waarbij de ontsluiting is gepositioneerd aan de Beethovenstraat.

Eenrichtingscarré
In het Mobiliteitsplan Zuidflank is één van de voornaamste mitigerende maatregelen voor de piekcongestie op de Zuidas het aanpassen van de vervoerstromen. In de toekomst zal een éénrichtingscarré (tegen de klok in) over de Beethovenstraat, Strawinskylaan, Parnassusweg en Gustav Mahlerlaan komen. Deze ingreep dient de doorstroming en afwikkeling naar de Rijksweg sterk te verbeteren en meer profielruimte voor fietsers, voetgangers en groenvoorzieningen te maken.





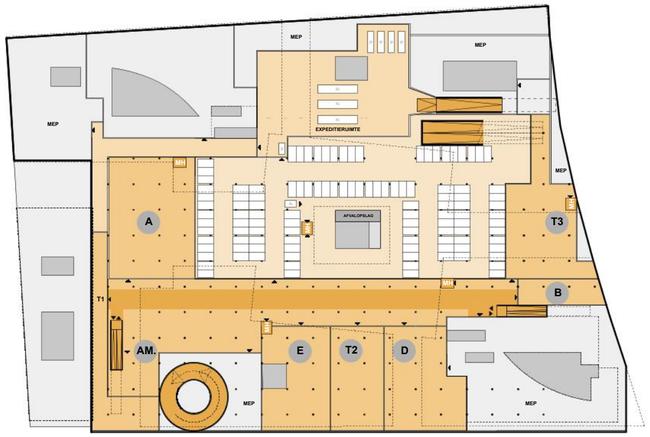
Mobilteit | **Opbouw**

Mobiliteitshubs
De ontsluiting van de beide lagen van de parkeergarage gebeurt middels de mobiliteitshubs. Deze hubs verzorgen de verticale ontsluiting en zijn royaal ontworpen. De hubs sluiten aan op de hoofdstructuren van de bouwvolumes (in de entreegebieden of passages) en direct op de gevel, zodat deze altijd toegankelijk zijn ook buiten kantooruren. De hubs zijn uitsluitend toegankelijk voor voetgangers.

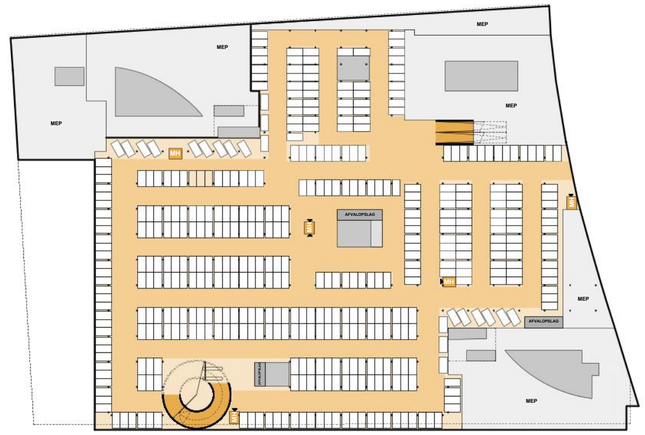
Uitnodigend fietsparkeren
De fietsenstalling zal door het hoge aantal fietsplekken ook voldoende ruim opgezet worden conform de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter. De hoofdtoegangen zullen uitmonden op een entreegebied, de fietslobby. Deze fietslobby zal helpen bij de oriëntatie in de fietsenstalling, waarbij gebruikers, bewoners en bezoekers door middel van uitstekende bewegwijzering hun stalplekken kunnen vinden. De twee fietslobby's, gelegen aan de west- en oostzijde van de stalling, zijn intern verbonden met een 6 meter brede fiets-as.

Aan de fiets-as zijn de stallingsplekken voor de publieke functies (voorzieningen) en bezoekers van de kantoren en woningen geplaatst. In dit publieke gedeelte is ook ruimte voor een aanvullende beheerder / fietsenmaker en deelmobliteit. Dit zal in het Mobiliteitsplan verder uitgewerkt worden.

Compartimentering
De kantoren en bewoners parkeren hun (bak)fiets of scooter in de daartoe aangewezen compartimenten. De compartimenten zijn in de complexe opzet van de fietsenstalling zo dicht bij mogelijk de bouwvolumes gesitueerd om loopafstanden te minimaliseren en hiermee overlast op het maaiveld te voorkomen.



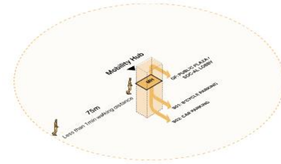
Mobiliteit | Indicatieve uitwerking eerste kelderlaag



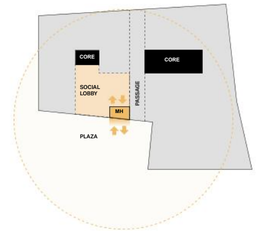
Mobiliteit | Indicatieve uitwerking tweede kelderlaag



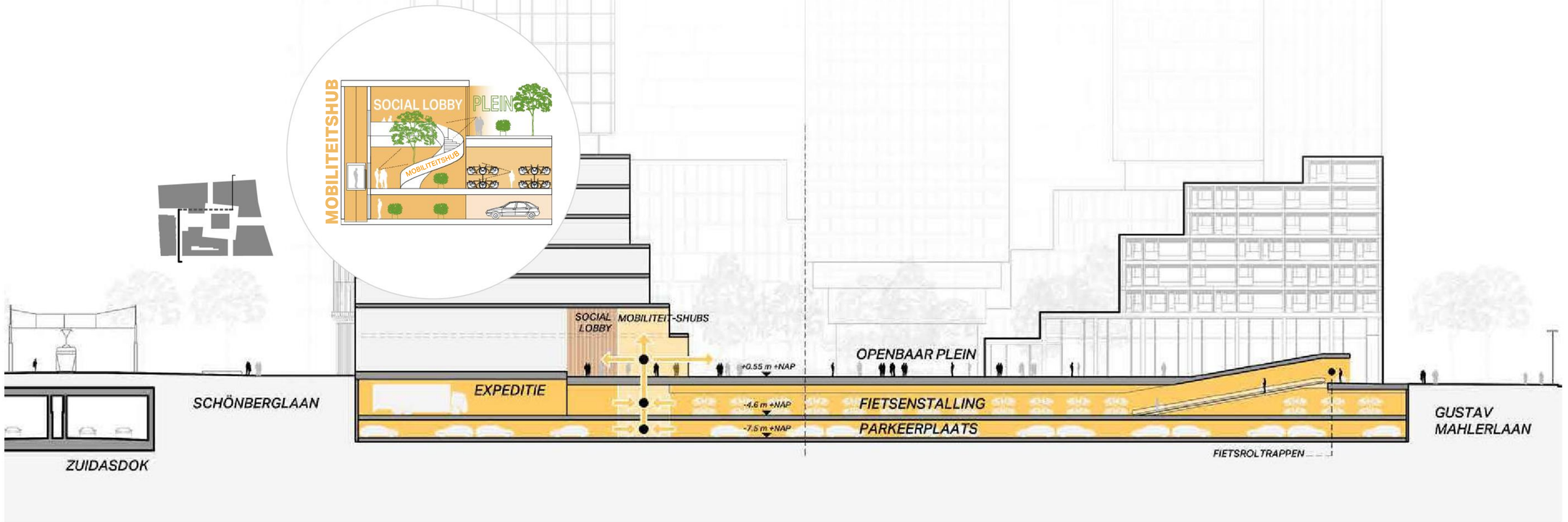
Loopafstand
De situering van de Mobiliteitshubs zal dusdanig zijn dat men maximaal 75 meter (<1 minuut) dient te lopen van fiets naar uitgang en vice versa. Hiermee wordt de fiets de voornaamste keuze.



Verticale ontsluiting
De Mobiliteitshubs verzorgen de verticale ontsluiting van de 2e parkeerlaag tot aan de begane grond (woontorens) en 1e verdiepingslaag (kantoren).



Situering
De Mobiliteitshubs worden gepositioneerd in de bovenliggende bouwvolumes zodat ze zowel aan of een passage, of een entreegebied (social lobby) en tegelijkertijd aan de gevel liggen. Hiermee is 24/7 toegankelijkheid voor de fietsenstalling geborgd.



Mobiliteit | **Gebiedslogistiek**

Fiets- en scooterparkeren
In het Masterplan van ZUDO staan de fietser en voetganger voorop. Het groene hart zal volledig voetgangersgebied zijn. Voor de totale herontwikkeling zal de bestaande fietsenstalling aangevuld worden met voldoende ruimte voor fietsen voor het nieuw te realiseren volume. In aanvulling op de fietsparkeernorm passen we ook de eis met betrekking tot scooterparkeren toe, wat inpandig op de eerste verdiepingslaag zal worden opgelost. Hierbij wordt wel uitgegaan van de reguliere scooter en niet bijvoorbeeld de Biro of Canta, hier zal op straat ruimte voor gereserveerd moeten worden. Mogelijkerwijs kunnen deze vervoersmiddelen in de autoparkeergarage parkeren.

In onderstaande overzicht zijn de aangenomen normen voor het fiets- en scooterparkeren opgenomen, gebaseerd op het huidige te verwachten programma. Dit programma kan nog wijzigen. In de opzet van de fietsparkeergarage zal ieder gebouw een eigen compartiment kennen waar de gebruikers of bewoners kunnen stallen. Voor de bezoekers van bewoners en de gebruikers van de voorzieningen is een semi openbaar gebied gereserveerd, dat aansluit op de verbindende fiets-as.

Mobiliteitsplan
Als aanvulling op het Masterplan zal een Mobiliteitsplan opgesteld worden, dat zal worden bijgevoegd bij het ruimtelijk kader. Het hoofddoel van het Mobiliteitsplan is om het aantal vervoersbewegingen naar en van het complex niet toe te laten nemen en zelfs te verminderen.

In het Mobiliteitsplan zal ingegaan worden op het dubbelgebruik van de parkeergarage en diverse maatregelen om autogebruik te reduceren. Hieronder vallen de aanpak voor deelmobiliteit, inzet van een Mobiliteitsregisseur, Gamification om spitsgedrag te voorkomen, contractuele structuren om ongebruikte parkeerabonnementen vroegtijdig te ontbinden en het dubbelgebruik van de parkeergarage. Het gaat eveneens in op logistiek van het gebied en het gebruik van de expeditie.

In het hoofdstuk Beheer worden deze onderzoeksgebieden verder toegelicht.

Fiets- en scooteraantallen
Aangezien het definitieve programma voor het gehele Masterplan nog vastgesteld dient te worden, is er gewerkt met aannames voor het programma en voor het intekenen van de fiets- en scooterstalling, de volgende uitgangspunten zijn hierbij gebruikt:

- De gehanteerde fietsparkeernorm is zone 2 van Nota Parkeernormen Fiets en Scooter. De scooterrichtlijn wordt opgenomen.
- Het totaal te realiseren fietsparkeren is bestaande fietscapaciteit plus nieuwe capaciteit op basis van het nieuwe volume (zoals in het MP).
- Het bestaande fietsenaanbod is pro rata parte verdeeld onder al de kantoorvolumes.
- De vraag voor het woonprogramma is gebaseerd op het programma zoals vermeld in het MP (*Woonprogramma*).
- Er wordt uitgegaan van dubbelgebruik voor de bezoekers van de kantoren, bewoners en de medewerkers en bezoekers van voorzieningen.
- Het voorzieningenprogramma (circa 17.500 m²) is verdeeld als volgt:
    - Circa 4.500 m² middels de norm voor musea á 1 / 100.
    - Circa 3.850 m² middels de horecanorm (hoog) á 14 / 100.
    - Circa 3.850 m² middels de horecanorm (laag) á 7 / 100.
    - Circa 5.000 m² middels de detailhandelnorm á 4 / 100.

In de verdere uitontwikkeling per bouwdeel zal het definitieve aantal vastgesteld dienen te worden. Gezien de grootschalige fasering van het project kan het voorkomen dat er op bepaalde momenten (tijdelijk) niet wordt voldaan aan de fietsnorm of scooterrichtlijn.



Gebiedslogistiek | Boodschappenbezorgers behoeven opstelplekken



Gebiedslogistiek | Enkel toelaten van fietsbezorgingen in het groene hart

Expeditie
Het centrale expeditiehof zal inpandig op de eerste kelderlaag gerealiseerd worden onder bouwdelen B en T3. Om de diverse voorzieningen en kantoren te bevoorraden zijn naar verwachting 3 vrachtwagens en 4 bestelbusjes nodig. De expeditie wordt ontsloten via een aparte parkeermond, die in- en uitkomend verkeer (over één rijbaan, middels stoplichtensysteem) faciliteert en is gesitueerd aan de Beethovenstraat. In hoofdstuk Ontwikkelstrategie | Omgeving wordt ingegaan op de wenselijke en noodzakelijke ingrepen in het openbaar gebied.

Interne distributie
Vanuit de centrale expeditiehal kan klein vervoer de goederen naar de individuele gebouwen brengen. Hierbij geldt het uitgangspunt dat gemotoriseerd verkeer de fietsparkeergarage niet kruist. Bevoorrading van bouwdelen A, B, T3, T2 kan via de eerste kelderlaag plaatsvinden, terwijl dit voor de bouwdelen D en E via de tweede kelderlaag plaatsvindt. Uitzondering op dit uitgangspunt is T1, dat geen aansluiting op de tweede kelderlaag heeft maar bevoorraad wordt via de eerste kelderlaag. Hiervoor wordt een aparte straat gerealiseerd.

Pakketkluizen
Voor de bewoners van P57 zal onderzocht worden hoe pakketdiensten centraal geregeld kunnen worden middels pakketwanden (bijvoorbeeld MyPup) op een centraal punt in het gebied, boven- of ondergronds. Het is denkbaar dat levering van kleine goederen, die via fiets bezorgd kunnen worden, wel bij de gebouwen kan plaatsvinden.

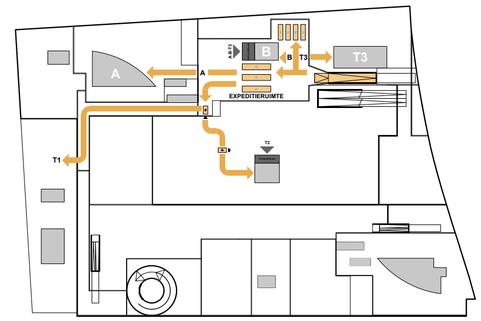


Mobiliteit | Inpassing afvalstromen woongebouwen

Afvalsysteem
Het afvalverwerkingsconcept gaat uit van twee stromen. De commerciële functies (kantoren en voorzieningen) zullen worden voorzien van perscontainers, opgesteld in de nabijheid van de gebouwkern in de ondergrondse parkeergarage. Deze perscontainers worden opgehaald door kleinere wagens via de parkeergarage: ofwel de perscontainer wordt naar de expeditie gebracht, waar een grotere vrachtwagen het afval ophaalt, of de kleinere wagens rijden direct de parkeergarage uit. In alle bouwdelen zijn commerciële functies, en dient naar verwachting in of nabij de kern een afvalruimte gerealiseerd te worden.

Voor de residentiële gebouwen (bouwdeel T2 en E) zullen er (ondergrondse) afvalcontainers gerealiseerd dienen te worden door de gemeente. Deze zullen geplaatst worden in het openbaar gebied (buiten het perceel), waarbij aandacht gegeven moet worden aan de maximale looplijnen en het reduceren van de impact op het straatbeeld. Nabij de containers zallen in de openbare ruimte opstelplekken voor vrachtwagens gerealiseerd moeten worden die het vuil kunnen ophalen.

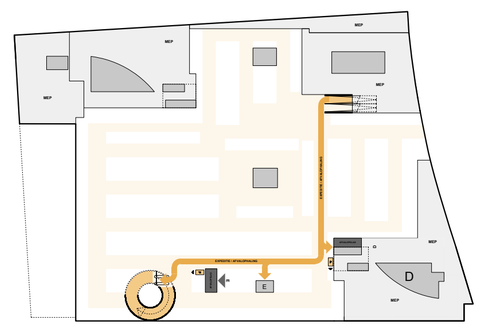
Onderzocht zal worden hoe diverse afvalstromen een tweede leven gegeven kan worden, of hoe voorkomen kan worden dat het afval wordt. Denk hierbij aan sociale initiatieven zoals BuurtBuik, maar ook het composteren van voedselresten.



Mobiliteit | Expeditie en afvalstromen bouwdelen A, B, T3 en T2

Toegang binnengebied
Het enige gemotoriseerde verkeer dat in het groene hart dient te kunnen komen zijn nood- en hulpdiensten en periodiek onderhoudsmaterieel. In het landschapsontwerp wordt hier een ruimte van minimaal 4,5 meter breed voor opgenomen. Voor het woongemak, worden ook maaltijd- en pakketbezorgers (op de fiets) in het gebied getolereerd. Voor boodschappendiensten (bijvoorbeeld Picnic) dienen of opstelplekken aan de Gustav Mahlerlaan, of in de ondergrondse parkeergarage gerealiseerd te worden. Opstelplaatsen voor nood- en hulpdiensten in het groene hart of in de openbare ruimte dienen met het bevoegd gezag bepaald te worden.

Zie voor de opstelplekken nood- en hulpdiensten ook *Techniek*.



Mobiliteit | Expeditie en afvalstromen bouwdelen D en E

Mobilteit | **Zoneringskaart**

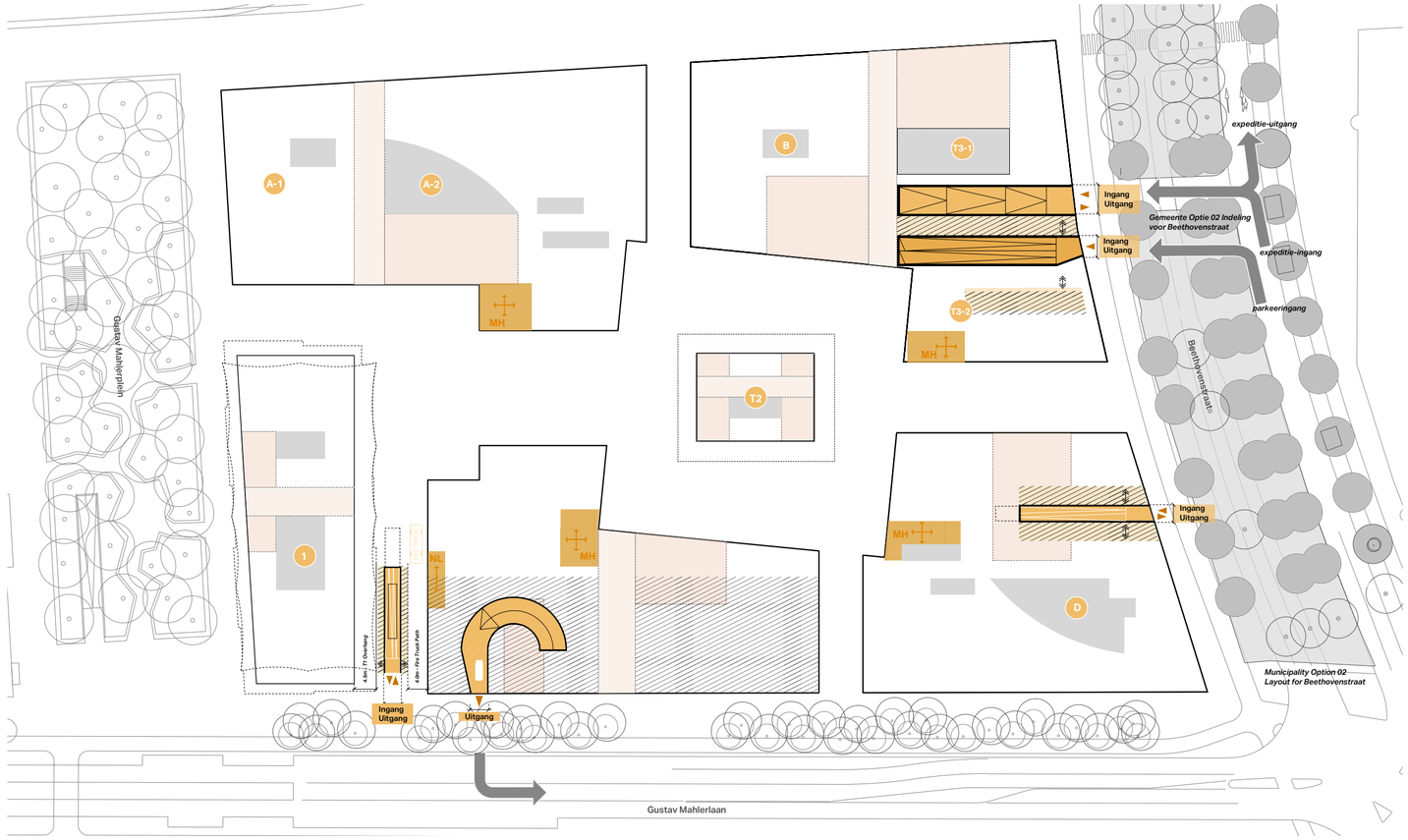
Complexe verbindende factor
De reconstructie van de parkeergarage is een significante ingreep die de mogelijkheid schept om een breed scala van ambities van het Masterplan te borgen. In de parkeergarage komt alles samen, mobiliteit, logistiek, installaties, ontsluiting. Hiernaast is het de drager van de volumes, geeft het (constructieve) flexibiliteit aan de gebouwen en geeft het draagkracht voor het landschap. De parkeergarage wordt gefaseerd opgebouwd en ziet ook toe op de (nuts)aansluitingen buiten het perceel. Gecombineerd maakt dit de parkeergarage wellicht het meest complexe onderdeel van de gehele ontwikkeling.

De zoneringskaart geeft hierbij de huidige uitgangspunten voor dit onderdeel aan die onder andere aansluiten bij de grotere ambities van het Mobiliteitsplan Zuidflank. In de verdere uitwerking, in relatie tot de opstallen van de gebouwen kunnen onderdelen verschuiven (zoals bijvoorbeeld de locatie van de Mobiliteitshubs) of wijzigen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in de bovengenoemde context.

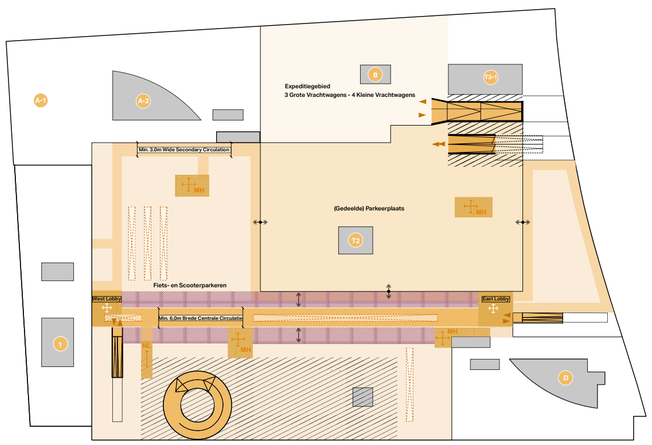
Tevens dienen de huidige uitgangspunten nog verder besproken worden met de relevante autoriteiten en Verkeer & Openbare Ruimte Amsterdam. Entrees dienen slim gesitueerd te worden, met minimale impact op de aanliggende gevel en directe context.

Driedimensionaal
Deze zoneringskaart bevat, in tegenstelling tot de andere, 3 lagen die toezien op het maaiveld, de relevante in- en uitritten, en de twee ondergrondse lagen.

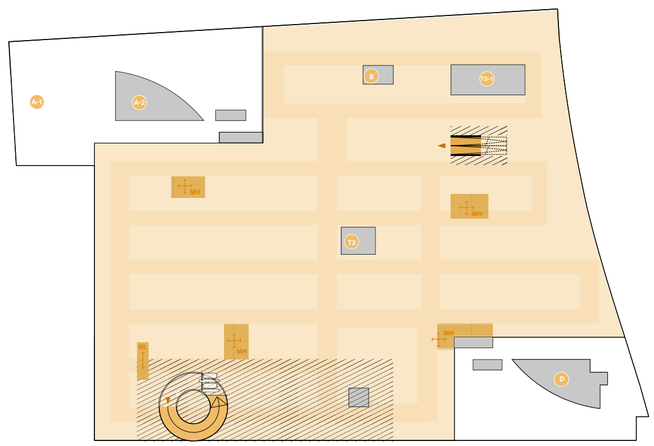
In- en uitgangen
Belangrijk aandachtspunt in de uitontwikkeling van de parkeergarage is de inpassing van de diverse fiets en auto in- en uitgangen. Een samenspel en zorgvuldige afweging tussen inpassing openbare ruimte, behoud van bestaande groenstructuren, bruikbaarheid en aantrekkelijkheid van de plint, gebruiksgemak en mobiliteit komen hier samen. In de uitontwikkeling van de diverse relevante bouwdelen (T3, D en E) en het landschapsontwerp dient hier extra aandacht aan gegeven te worden.



Mobiliteit | Zoneringskaart maaiveld



Mobiliteit | Zoneringskaart eerste kelderlaag



Mobiliteit | Zoneringskaart tweede kelderlaag

Entree
Zoekgebied entrees
Zoekgebied Mobiliteitshub
Zoekgebied Nachtlift
Entrees
Perceelnamen
Zoekgebied zuidelijke uitrit
Zoekgebied daklichten

Een robuust en **klimaatbestendig** plan.

De voornaamste crisis van de 21e eeuw die ons allen raakt is de klimaatcrisis. Het klimaatdoel van maximaal 1.5 graden opwarming drijft verder van ons weg en de directe en indirecte gevolgen van de opwarming van de aarde worden steeds meer zichtbaar. De gebouwde omgeving is hierbij verantwoordelijk voor circa 1/3e van alle CO2-uitstoot, waarvan circa 80% in het gebruik van de gebouwen. De transitie is onderweg, waarbij zowel trias energetica, en trias materialis dienen opgenomen te worden in de denkwijze bij de totstandkoming en exploitatie van gebouwen, ook P57 draagt hier aan bij.

Circulariteit, behoud en hergebruik van materialen en de toepassing en innovatie van (biobased) duurzame materialen zijn oplossingen voor de realisatiefase van de gebouwde omgeving. Er dient flexibel ontworpen te worden voor een lange levensduur, waarbij het gebouw, na beëindiging van de functionele levensduur, makkelijk getransformeerd kan worden naar een andere functie, om de technische levensduur maximaal te verlengen.

Op operationeel niveau dient ingezet te worden op het gebruik van duurzame bronnen, zoals wind- en zonne-energie en mogelijk zelfs waterstof. Eigen opwekking en intelligente gebouwen, die slim en minimaal verbruiken zijn noodzakelijk. Gecombineerd met een slim energienetwerk en batterijen kan de piekvraag van het net gereduceerd worden, wat noodzakelijk is met de aanwezige netcongestie, die de haalbaarheid van bouwprojecten onder druk zet.

Het plan dient bovenal veerkrachtig en robuust te zijn. Opvangen en hergebruik van regenwater, het toepassen van een microgrid als antwoord op de netcongestie en robuuste fysieke maatregelen in de bebouwde omgeving maken dat het plan, ondanks de toenemende klimaatverandering, waardevast is en minimale impact heeft op milieu en omgeving.

Als laatste dient de techniek slim en efficiënt ontworpen te worden, zodanig dat deze minimale impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen. Met name op het niveau van maaiveld en het niveau van de daken die we willen gebruiken. Door centrale installaties toe te passen verhogen we de synergie en verminderen we het ruimtegebruik.

> “Het creëren van een **klimaatbestendige en robuuste** maar dynamische technische infrastructuur, die de impact op de ruimtelijke kwaliteiten minimaliseert.”
>
> **René Bakker, DVP Smart Concepts**



Techniek | **Operationeel**

Energie
P57 is gericht op de toekomst. P57 zal uiteraard voldoen aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) eisen, zet in op het behalen van Paris Proof operationele eisen voor renovatie / transformatie en streeft naar BREEAM-NL Excellent op gebouw- en gebiedsniveau. De allerhoogste ambitie is WENG (Werkelijk Energie Neutraal Gebouw).

Hybride
Het uitgangspunt voor P57 is een hybride systeem. Hybride in de vorm van het aanwenden van diverse hernieuwbare bronnen (warmte/koude opslag en energie van de zon), maar ook hybride in de vorm van het koppelen van gebouwen. Het uitgangspunt hierbij is het zoveel mogelijk vrijhouden van de lager gelegen daken van bouwdeel A1, B en E, zodat hier ruimte is invulling door dakparken. Met name op de hoger gelegen daken van bouwdelen A2, T1, T3 en D komen de benodigde installaties. Door de koppeling te maken via de parkeergarage ontstaat er een energiehuishoudingssysteem voor het gehele gebied en wordt optimaal gebruik gemaakt van opwekking en verbruik. Dit uitgangspunt dient onderzocht te worden op haalbaarheid en eigenaarschap, de no-regret optie is hierbij decentraal per gebouw.

WKO en Stadswarmte / -Koude
Het huidige ABN Amro complex berust voor de warmte en koude behoefte op een combinatie van ondergrondse WKO gelegen naast het complex in de openbare ruimte, stadswarmte en koude uit de koudecentrale Nieuwe Meer. Voor de ontwikkeling van P57 zullen er in totaal 5 doubletten gerealiseerd moeten worden indien er enkel op WKO berust zal worden. Gezien de al hoge dichtheid van bronnen dient onderzocht te worden of dit mogelijk is. Mogelijkerwijs zal er een combinatie tussen WKO en stadswarmte en -koude gerealiseerd moeten worden. In overleg met Zuidas en de diverse aanbieders dient dit verder uitgewerkt te worden.

Wateropslag
Een maximaal zelfvoorzienend watersysteem past bij P57. De Hemelwaterverordening wordt uiteraard toegepast met de ambitie om alles als nieuwbouw aan te merken, aanvullende maatregelen uit Weerproof Amsterdam worden nader onderzocht. Omdat infiltratie in de bodem niet mogelijk is omdat zelfs het maaiveld een dakpark betreft, plaatsen we retentiekratten daar waar mogelijk. Dit kan niet overal om omdat het deels sloop en nieuwbouw betreft, maar deels ook een transformatieopgave met beperkende randvoorwaarden. Daarnaast is er praktisch gezien geen ruimte voor deze retentiekratten, omdat hier bijvoorbeeld andere installaties zijn, er geen draagcapaciteit is of omdat de additionele hoogte niet aansluit bij het aangrenzende maaiveld. De voorkeurslocaties voor het plaatsen van retentiekratten zijn de daken van de gebouwen (A, B en E), de terrassen (A, B, T3, D, E) en het maaiveld (parkeergarage). Hierbij stroomt simpelweg het water als gevolg van de zwaartekracht tussen de verschillende daken, de terrassen en het maaiveld om de kratten lager in het gebied vol te laten lopen.

In de uitontwikkeling van de gebouwen en de parkeergarage zal gekeken worden of er voldoende water opgevangen kan worden enkel in de retentiekratten. Aanvullend zal onderzocht worden of er aanvullende (centrale) opvang noodzakelijk is, bijvoorbeeld in de parkeergarage. Idealiter realiseren we een centrale opvang en sluit dit systeem weer aan op de irrigatiesystemen van de diverse daktuinen, zodat dit volledig vanuit eigen voorraad bevloeit kan worden.

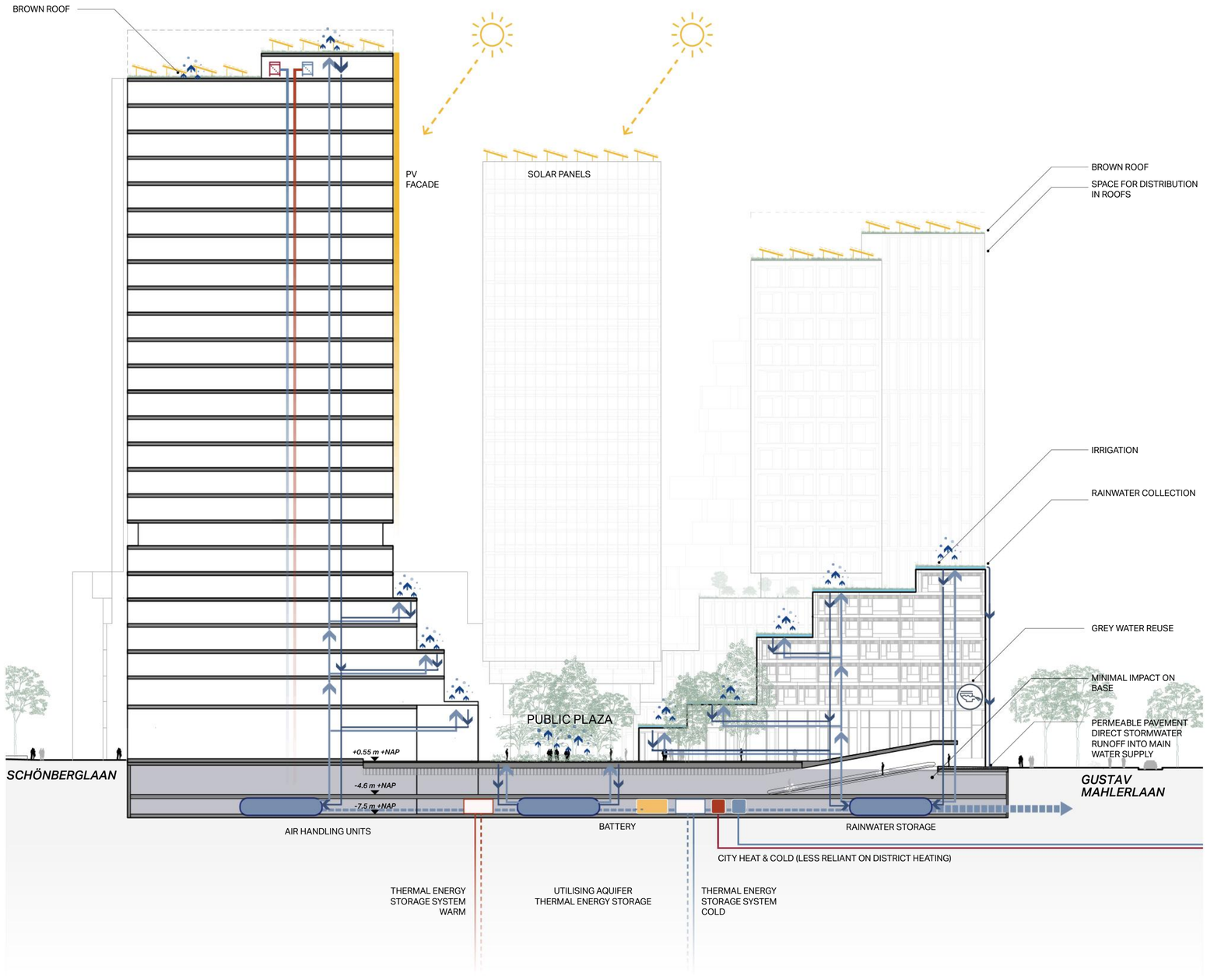
Om te allen tijde te kunnen voorzien in de vereiste waterberging, wordt deze gereguleerd door een dynamische flow control. Deze maakt onder meer gebruik van weersvoorspellingsdata, bijvoorbeeld dankzij een onlineverbinding met Buienradar. Zo wordt bij verwachte langdurige regenval het opgeslagen water op de retentiedaken en/of in de kelder gecontroleerd overgestort naar het gescheiden rioolsysteem om opslagruimte vrij te maken.

Om extra klimaatbestendig te zijn zal nader onderzocht worden of het redelijkerwijs haalbaar en wenselijk is om waterpleinen te maken aan de west- en oostzijde, die bij hevige regenval gebruikt kunnen worden als tijdelijke waterberging.

Zonne-energie en microgrid
In lijn met de hybride aanpak zullen alleen op de hoogste daken (bouwdeel A2, T3, T2, D, T1) en, daar waar nuttig en rendabel, in de gevels (alle bouwdelen) zonnepanelen gerealiseerd worden. Hierbij wordt ingezet op een samenwerkend systeem voor de hele buurt. Om dit te bereiken zullen er batterijen geplaatst worden, die laden wanneer er overschot is en ontladen tijdens piekmomenten. Zodoende behalen we duurzaamheidsdoelstellingen en verlagen we het piekgebruik.

Het reduceren van de piekvraag in relatie tot netcongestie is een belangrijk onderwerp. De ambitie is hier om voor de fases 1 en 2 (bouwdelen T1, A, B, T3, T2) uitsluitend gebruik te hoeven maken van de bestaande aansluiting. De hogere ambitie is om het gehele gebied ook energie terug te laten leveren. Met name in het ontwerp van bouwdeel A en T3 is er een grote kans om de gevels te voorzien van veel PV-panelen, die als energiefabrieken kunnen fungeren voor de rest van het project. Hierbij dient ontworpen te worden met de mogelijkheden van het net en de synergie van het project, die aansluit op de mix van wonen, voorzieningen en kantoren die allen hun eigen gebruikers- en energieprofiel kennen.

De algemene haalbaarheid van het microgrid zal op gebieds- en gebouwniveau onderzocht moeten worden, waarbij de individuele duurzaamheidsambities van de gebouwen niet in het gedrang mogen raken.



Hoofdprincipes
De inpassing van de noodzakelijke technische functies gebeurt aan de hand van de volgende uitgangspunten. Deze uitgangspunten dienen altijd in relatie tot de verdere ontwikkeling van de individuele bouwdelen beschouwd te worden.

Techniekruimtes ondergronds
Uitgangspunt is om zoveel als mogelijk techniekruimten in de parkeergarage te situeren. Dit kan niet voor alle techniekruimten door vereisten van de (nuts)partij. Onderzocht zal worden of deze techniekruimten wel dieper in het bouwvolume gerealiseerd kunnen worden. Aanvullend zal de distributie van de techniek ook grotendeels ondergronds plaatsvinden.

Voorkom dode gevels in straten
In de tussenstraten tussen de diverse bouwdelen dient voorkomen te worden dat techniekruimten van de twee gebouwen recht tegenover elkaar komen te staan en zo een te groot stuk dode gevel veroorzaakt.

Lage daken vrij van installaties
De lager gelegen daken van bouwdelen A1, B en E dienen zoveel als mogelijk vrij te zijn van installaties om ruimte te maken voor de groene invulling van de dakparken. Onderzocht wordt of noodzakelijke installaties van deze gebouwen of inpandig, of op de hoger gelegen daken van de andere gebouwen gerealiseerd kunnen worden. Op hogere daken worden installaties altijd afgeschermd met een kroonafwerking of schermen (schijngevel).

Aansluiten omgeving
De nutsaansluitingen vinden zoveel mogelijk of alleen plaats in de Gustav Mahlerlaan en Beethovenstraat.

Nood- en hulpdiensten
In overleg met de brandweer en andere nood- en hulpdiensten zullen de specifieke voorzieningen (zoals natte/droge blusleidingen en hydranten) verder uitgewerkt moeten worden. Dit gebeurt op gebouwniveau. Aandachtspunt hierbij is bouwdeel T2.

Uitwerking
In de Masterplan fase is uitvoerig aandacht besteed aan het opstellen van een vlekkenplan voor de techniek omdat de ruimte beperkt is en de ambities hoog. Techniek blijft desondanks altijd maatwerk en is sterk afhankelijk van de definitieve uitontwikkeling van ieder perceel.

Techniek | **Materialen**

Materialisatie
Naast Trias Energetica dient in de herontwikkeling van P57 ook aandacht besteed te worden aan Trias Materialis. De richtlijnen van Het Nieuwe Normaal zijn hierbij een goede leidraad.

Holistisch hergebruik
Het huidige complex is een schatkist aan materiaal. Zowel in het zichtbare exterieur en interieur als afwerkingen, als ook onder de huid, in de constructie en installaties. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is om zoveel mogelijk van de bestaande materialen op energerlei wijze opnieuw te gebruiken, waarbij een herontwikkeling als uitgangspunt centraal staat. Hierbij dient constant een afweging gemaakt zal worden tussen technische en culturele duurzaamheid, in combinatie met visie op de toekomst. In overleg met COK en R&D Zuidas zullen we verder onderzoeken waar kansen en uitdagingen liggen in deze context.

Holistisch materiaalgebruik
Voor de realisatie van de nieuwe volumes zal voor een holistische aanpak gekozen worden. Uitgangspunt is hierbij het gebruik van biobased of low-carbon materialen. Hierbij wordt wel een afweging gemaakt of een composiet of combinatie van andere materialen niet beter zijn voor de beoogde toepassing. Er dient dus een constante afweging tussen gebruik, functie, robuustheid en duurzaamheid in materiaalkeuze gemaakt te worden

Beeldkwaliteitsplan
De omgang met (bestaande) materialen, toepassing van nieuwe (duurzame) materialen en algemene aanpak van circulariteit voor het gebouw zal verder omschreven worden in het op te stellen Beeldkwaliteitsplan / Kwaliteitskader dat opgesteld wordt door de gemeente Amsterdam.

Materialencatalogus
Van het gehele complex zal er eveneens een materialencatalogus worden opgesteld. Deze catalogus zal gefocust zijn op de voornaamste materialen van het complex, zoals de draagconstructie, aluminium en granieten geveldelen, als ook de materialen van het interieur. Aanvullend zullen specifieke architectonische onderdelen aangemerkt worden als behoudenswaardig.

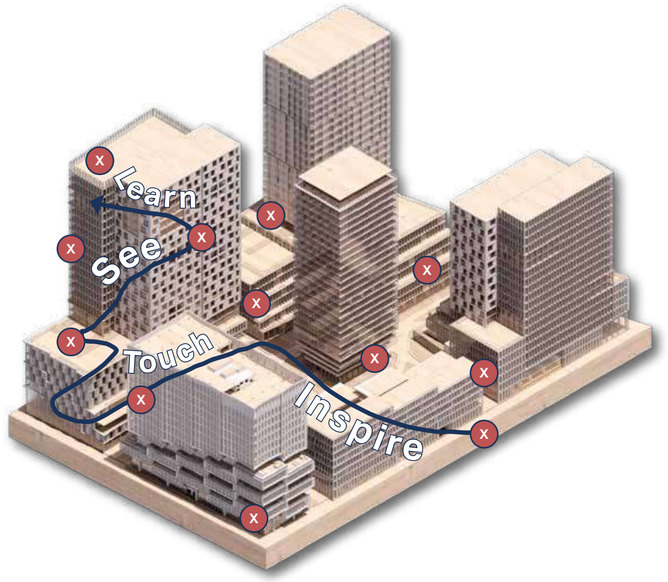
De catalogus dient als inventarisatie van alle materialen en als inspiratie voor de architecten welke de losse gebouwen zullen ontwerpen. Het doel van de materialencatalogus is niet om per definitie materialen te behouden in het complex zelf, maar kan ook gekeken worden hoe deze in andere projecten in Nederland ingezet kunnen worden. Hiermee kan het huidige complex als materialenbank voor heel Nederland ingezet worden.

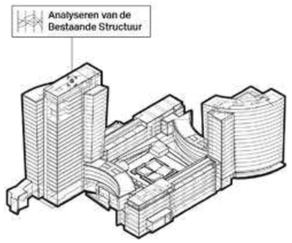
Herkenning
Herkennen van materiaal in de architectuur of afwerking.

Educatief
Educatie door middel van hergebruik, up- of downcycling.

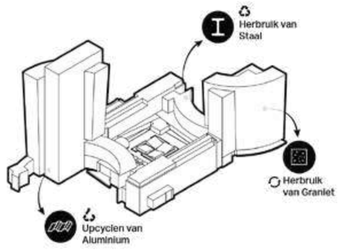
Aanraken
Het bestaande of bewerkte materiaal en proces voelen.

Inspireren
Door zichtbaar maken, anderen inspireren ook duurzamer om te gaan.

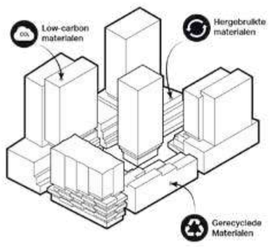




Optimaliseren behoud materialen
Het onderzoeken van mogelijkheden tot behoud van het huidige gebouw. Dit dient altijd in de context van toekomstwaarde te zijn. Behoud in originele vorm is niet altijd de meest duurzame optie.

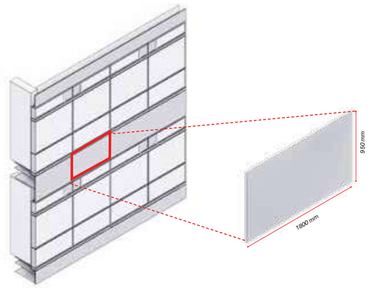


Hergebruiken van materialen
Door middel van hergebruiken, up of down-cyclen, maximaal gebruik maken van de aanwezige materialen, zowel in het nieuwe te realiseren complex, of in andere projecten in en rondom Nederland om zodoende de *carbon footprint* impact te minimaliseren.



Gebruik materialen met kleine voetafdruk
Het gebruiken van low-carbon, duurzame materialen met een hoge recyclewaarde en minimale impact op het milieu, en het ontwerpen met het oog op ontmanteling en toekomstig gebruik en transformatie .







Aluminium
De aluminium gevelbeplating biedt brede mogelijkheden voor hergebruik. Dankzij de eenvoud, materiaalkwaliteit en het gemak van demontage ontstaan flexibele kansen voor creatieve herverwerking binnen het project – van herbewerkte gevelelementen, zoals bijvoorbeeld in het culturele programma van bouwdeel A, tot meer op maat gemaakte interieurtoepassingen die de vernieuwde functie van het materiaal weerspiegelen.

Hergebruik | Gevelbeplating



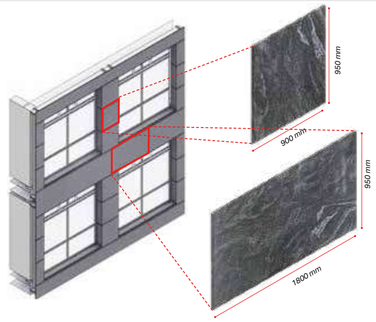
Hergebruik | Balkonafscherming



Upcycle | Interieurelementen









Amerikaans Graniet
Een voorgestelde optie is het hergebruik van het graniet uit de bestaande gevel, vanwege de duurzaamheid, erfgoedwaarde en esthetische kwaliteit van het materiaal. In plaats van dit materiaal af te danken, wordt het opnieuw geïntegreerd via hergebruik, upcycling of herbestemming – waarmee zowel de geschiedenis behouden blijft als de milieu-impact wordt verminderd. Deze strategie is een voorbeeld van een circulaire benadering, waarbij het verleden van het gebouw wordt verbonden met zijn toekomst.

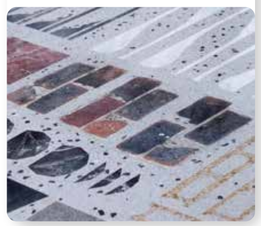
Behoud | Gevelbeplating



Hergebruik | Vloerafwerking



Upcycle | Vloerdecoratie

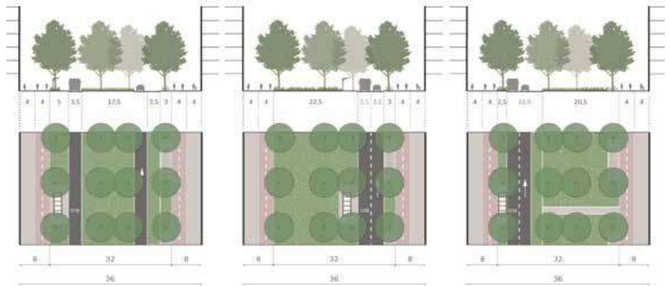


Ontwikkelstrategie

Ontwikkelstrategie | **Omgeving**

Buren
De ontwikkeling van P57 staat niet op zichzelf en zal impact hebben op de direct aansluitende omgeving. De noodzakelijke aanpassingen dienen in goed overleg te gebeuren met de diverse stakeholders, in het bijzonder met bureau Zuidas, Zuidasdok, V&OR en de relevante autoriteiten. Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van de verwachte wijzigingen voor de publieke ruimte die nader onderzocht en overlegd dienen te worden.

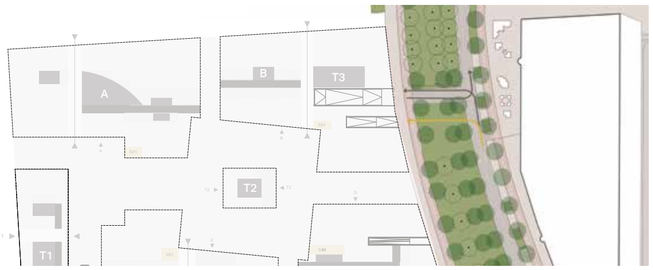
Beethovenstraat
Het straatprofiel van de Beethovenstraat moet op termijn gewijzigd worden om de nieuwe toegang van de parkeergarage en expeditie mogelijk te maken. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de parkeergarage is om opstelplaatsen zoveel mogelijk inpandig plaats te laten vinden. Op basis van de calculaties verwachten wij ook niet of nauwelijks wachtende voertuigen, het is echter in het geval van storingen of calamiteiten wenselijk om hier wel enkele voorzieningen voor te treffen, onze voorkeur gaat dan ook uit naar optie 2 uit onderstaand overzicht. De definitieve situatie zal verder onderzocht moeten worden met V&OR. Deze nieuwe inpassing zal plaats moeten vinden met de al voorgenomen herinrichting van de Beethovenstraat. Aanvullend moet de uitgang van de fietsenstalling in bouwdeel D ook ingepast worden.



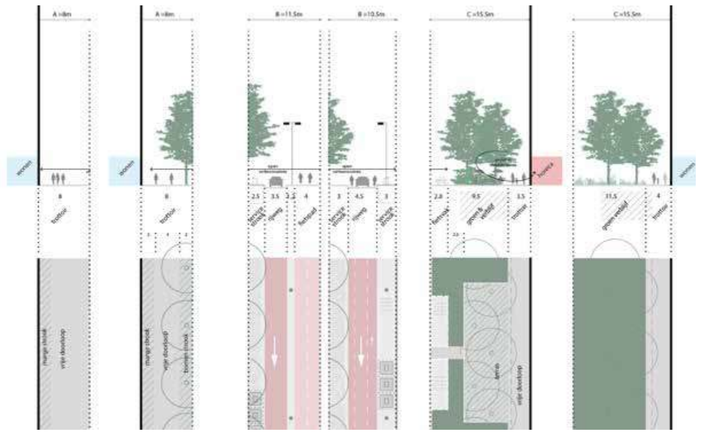
Optie 1
2 losse rijbanen

Optie 2
gebundelde rijbanen oostkant

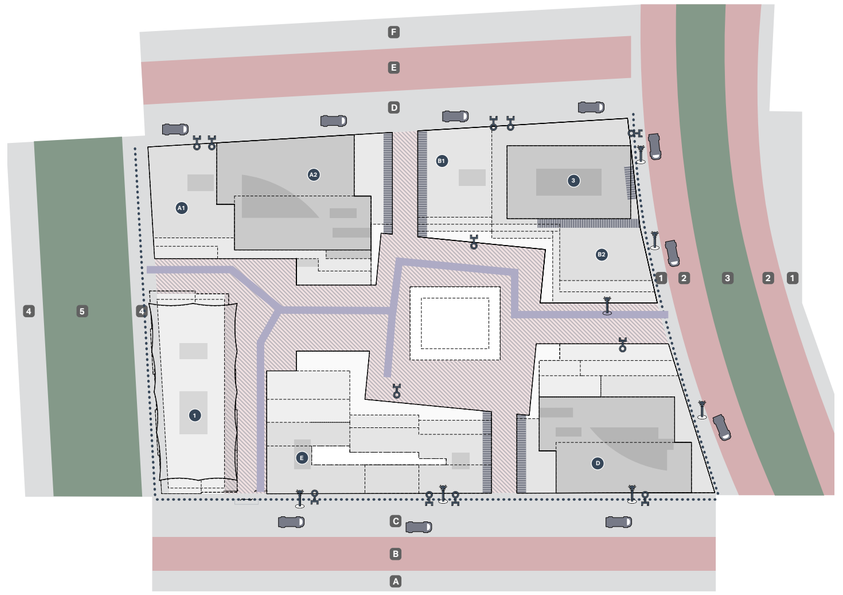
Optie 3
gebundelde rijbanen westkant



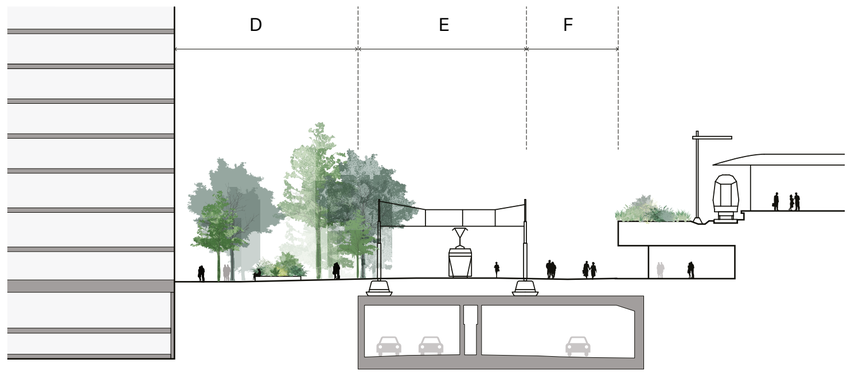
Gustav Mahlerlaan
De Gustav Mahlerlaan zal ook door de realisatie van het éénrichtingscarré wijzigen van 4 rijbanen naar 2 rijbanen. Daarbij wordt direct sterk ingezet op het realiseren van groen, brede trottoirs en fietspaden. De toekomstige uitrit van de fietsenstalling als ook de parkeergarage zullen hier eveneens moeten aansluiten. Dit dient meegenomen te worden in de herprofilering van deze straat. Het gewenste straatbeeld is een stadsstraat, het is hierbij wenselijk dat de indeling zich flexibel is in relatie tot het voorzieningenprogramma, bijvoorbeeld in de vorm van ruimte voor terrassen. Hiernaast zal het realiseren van enkele fietsnietjes, ondergrondse afvalcontainers en opstelplaatsen voor vuilniswagens, deelvervoer en taxistandplaatsen ook gewenst zijn.



Nood- en hulpdiensten
Uiteraard dient het complex goed bereikbaar te zijn voor nood- en hulpdiensten. In overleg met de brandweer is een voorlopig opstelplaatsenplan opgesteld. Aandachtspunten hierbij zijn het uitgangspunt dat de brandweer niet over het parkeerdek heen rijdt. De opstelplaatsen dienen aan de randen van het gebied gerealiseerd te worden. Aanvullend zullen er hydranten(brandkranen) in het openbaar gebied gerealiseerd moeten worden De locatie hiervan, en de noodzakelijke ondergrondse leidingen dienen met partijen overlegd te worden.



Arnold Schönberglaan (Zuidasdok)
Een belangrijke wijziging zal plaatsvinden aan de noordzijde van het gebied. In de herontwikkeling zijn de bouwvolumes geprojecteerd tot aan de tracébesluit-grens. Hierop aansluitend is verhard terrein geprojecteerd, mogelijkerwijs in combinatie met vergroening en/of een wadi. In het huidige ontwerp van Zuidasdok is hier een waterpartij voorzien, die aansluit op de huidige bebouwing van het ABN Amro complex, gelijk aan de huidige situatie. Door in de herontwikkeling aan te sluiten op de rooilijn van de Zuidas zal dit water moeten komen te vervallen en zal het ontwerp herzien moeten worden. Aanvullend kan in het nieuwe ontwerp ruimte gecreeerd worden om aan te sluiten op het voorzieningenprogramma in de vorm van terrassen en dergelijke.



Zoneringskaartlegenda

- A1 Naam van het gebouw
- Hydrant
- Natte- of drogeblusleiding
- Nood- en hulpdiensten
- Zoekgebied techniek
- Aansluiting nutsvoorzieningen
- 1 Straatprofiel
- NO GO brandweer

Typologie straatprofiel

Mahlerlaan
- A - Voetgangerszone
- B - Verkeers -en nutsvoorzieningenzone
- C - Voetgangers, terrassen en groen

Arnold Schönberglaan
- D - Voetgangers - en toegangsgebied
- E - Openbaarvervoerszone
- F - Voetgangers - en toegangsgebied

Beethovenstraat
- 1 - Voetgangerszone
- 2 - Verkeerszone (fiets, auto, openbaar vervoer)
- 3 - Groen (strook met bomen)

Mahlerplein
- 4 - Voetgangerszone
- 5 - Groen en terras

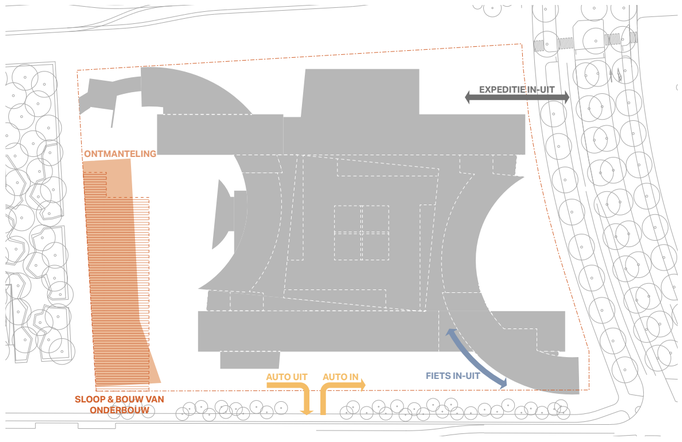
Ontwikkelstrategie | **Fasering**

Fasering
De fasering is een belangrijk element in de ontwikkeling van ZUDO. Het streven is om per bouwdeel en hoofdfase zoveel mogelijk bruikbare en toegankelijke plinten en delen van het maaiveld te realiseren. Dit is belangrijk, omdat het onzeker is of de hoofd- en subfasen wel exact uitgevoerd kunnen worden als beoogd in de tijdslijn. Vertraging kan optreden door financiële (on)haalbaarheid, verhuur, technische uitdagingen, de realisatie van Zuidasdok of andere externe factoren, zeker gezien de lange doorlooptijd van het gehele project. De hoofd- en subfasen dienen daarom zoveel mogelijk op zichzelf te kunnen staan. Anderzijds ontstaat er zo ook ruimte voor tijdelijkheid op momenten waarop het gebouw nog niet volledig toegankelijk of afgerond is. Ook in de bestaande bouw en de gedeeltelijke instandhouding hiervan, is hier plaats voor.

De hiernaast getoonde fasering is de huidige oplossing van de zeer complexe puzzel van het reconstrueren van de ondergrondse parkeergarage, de bouw van de opstallen, het nog in gebruik zijnde complex en het gebruik van het complex na de realisatie van de eerste bouwdelen, de interactie met Zuidasdok en andere bouwlogistieke kwesties en financiële haalbaarheid. Het groot aantal aspecten dat hier invloed op heeft, betekent ook dat het proces constant geëvalueerd, gemonitord moet worden. Daar waar nodig zal de fasering hierop aangepast worden. Icon Real Estate en LMTD als lokale ontwikkelaar bespreken deze elementen voortdurend met de belangrijkste stakeholders zoals gemeente, Zuidasdok en de omgeving.

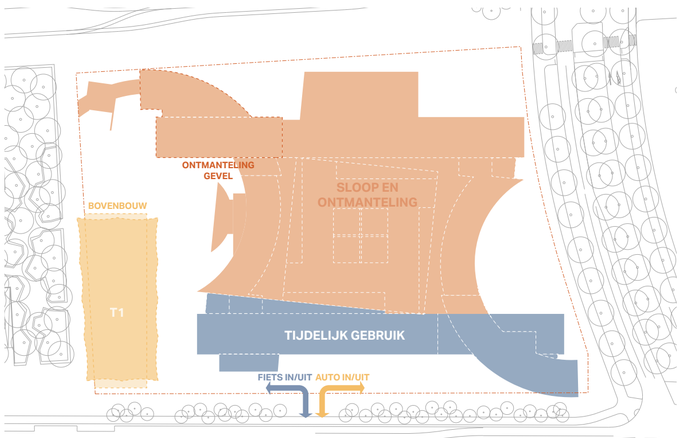
Ondergronds
De te reconstrueren parkeergarage is een verbindende factor voor alle opstallen. Gedurende de realisatie van de parkeergarage zelf en de bovenliggende opstallen zal de indeling en werking van de parkeergarage meermaals veranderen. Mogelijkerwijs dienen er tijdelijke voorzieningen (in- en uitgangen, nutsaansluitingen, enz.) gerealiseerd te worden voor deze tijdelijke situatie.

Toegang expeditie
Toegang fietsenstalling
Toegang tot parkeerplaats
Ontmanteling of sloop
Strippen gevel
Realisatie fundering / kelder
Realisatie bovenbouw
Tijdelijke voorziening
Voltooid gebouw
Toegang



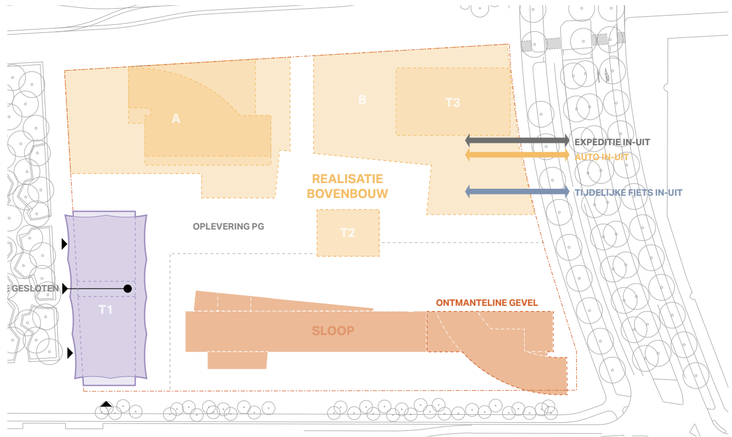
Fase 1: Toren 1 (Mahler 1) – Gustav Mahlerplein / Gustav Mahlerlaan
De eerste fase is reeds onderweg, de ontmanteling van het Circl paviljoen heeft plaatsgevonden in het najaar 2024 en lente 2025. Op deze locatie zal T1 (Mahler 1, een kantoorgebouw met commerciële plint) gebouwd worden, dat als visitekaartje en aanjager voor de rest van de ontwikkeling fungeert.

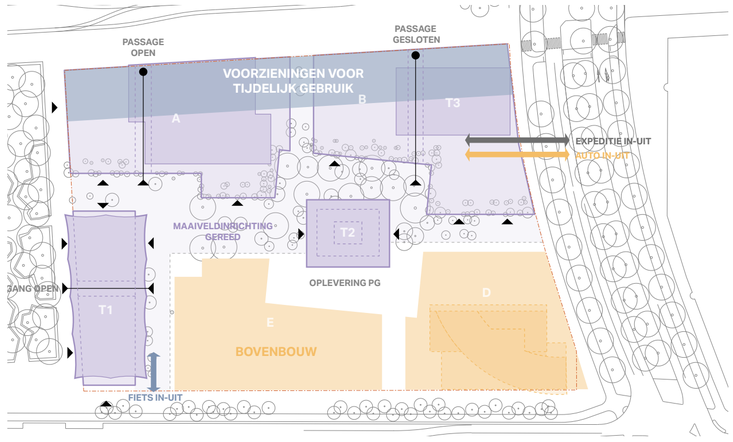
Gedurende de eerste fase van de realisatie is het volledige complex van ABN Amro nog in gebruik door de bank zelf. De toegangen van de expeditie, autoparkeergarage en fietsenstalling functioneren regulier.

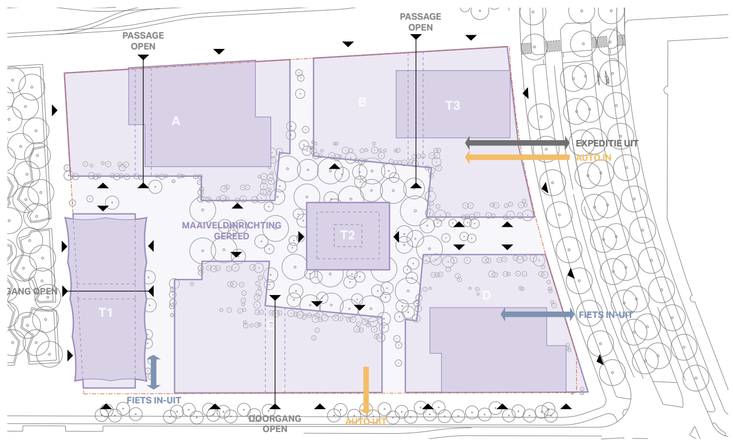


Fase 2A – Ontmanteling en sloop noordzijde
Allereerst zullen de opstallen van de noordzijde duurzaam ontmanteld dan wel gesloopt worden. De zuidzijde van het complex blijft in bedrijf. De bouwdelen D en E worden kleinschalig gerenoveerd waardoor tijdelijke kantoorhuisvesting hier kan plaatsvinden. Doordat de expeditie gesloopt wordt, zullen er voor bouwdeel D en E in de tijdelijkheid expeditie opstelplekken gerealiseerd dienen te worden. De entree voor autoverkeer zal afnemen van twee toegangen naar één. De westelijke hellingbaan zal toegang geven aan een tijdelijke fietsenstalling in de parkeergarage, terwijl de oostelijke hellingbaan de parkeerplaatsen voor de auto faciliteert.

Om met de sloop- en ontmantelwerkzaamheden te kunnen beginnen, zal het water aan de noordzijde gedempt moeten worden en zullen daaropvolgend, net zoals bij de realisatie van het oorspronkelijke complex, damwanden rondom het perceel aangebracht worden. Hiervoor dienen een aantal nutsvoorzieningen omgelegd te worden, terwijl ABN nog steeds het complex bezet. Nadat de damwanden zijn gerealiseerd, kan na verhuizing van ABN, aangevangen worden met de sloopwerkzaamheden van delen van de bestaande opstallen en de parkeergarage.







Fase 2B & 3A - Realisatie noordzijde en sloop zuid
Aan de volledige noordzijde zal de gereconstrueerde parkeergarage gerealiseerd worden. Dit zal simultaan verlopen, zodat op het moment dat hier bovenop de opstallen gebouwd worden, het parkeerdek als (tijdelijke) bouwplaats t kan fungeren en de parkeergarage zo snel mogelijk weer in gebruik kan worden genomen. Pas nadat de parkeergarage aan de noordzijde weer in bedrijf is, kan gestart worden met de sloop / ontmanteling van de opstallen en parkeergarage aan de zuidzijde (fase 3A).

Nadat de parkeergarage gerealiseerd is, kan gestart worden met bouw van de opstallen. De uitvoering zal zoveel mogelijk van west naar oost verlopen. Dit wordt gedaan zodat het project zichzelf niet “vastbouwt” in de NW-hoek, waar de bouwlogistiek sowieso al uitdagend is. Allereerst zal bouwdeel A gerealiseerd worden, hierna volgen B, T3 en T2.

Wanneer de parkeergarage gereed is, kan de expeditie in bedrijf genomen worden. Autoverkeer zal tijdelijk de parkeergarage aan de oostzijde in- en uitrijden. Voor de fietsenstalling zal een tijdelijke oplossing gevonden moeten worden

.

Fase 3B – realisatie zuidelijke parkeergarage en opstallen
Fase 3B bestaat uit de realisatie van de zuidelijke parkeergarage en vervolgens de opstallen (bouwdeel D en E). Getracht zal worden om bouw van de parkeergarage tussen bouwdeel E en T1 zo snel mogelijk uit te voeren zodat de entree van de fietsenstalling gerealiseerd kan worden en de tijdelijke situatie aan de oostkant opgeheven kan worden.

De landschaps- en maaiveldinrichting behorende bij de noordelijke bouwdelen zal zoveel mogelijk gerealiseerd worden bij de oplevering van de bouwdelen. Wel dient hierbij voorkomen te worden dat groenvoorzieningen aangeplant worden die in een later stadium, omwille van de realisatie van andere bouwdelen, weer verwijderd moeten worden. Het kan hierdoor voorkomen dat er een tijdelijke invulling gerealiseerd zal worden in plaats van de definitieve. De fasering van de landschapsinrichting zal daarom later bepaald te worden.

In deze fase bestaat er een grote kans van belemmeringen voor de noordelijke zijde door de uitvoering van Zuidasdok. De plint kan hier goed ingevuld worden met (tijdelijke) voorzieningen, die minder hinder ondervinden van deze situatie. Een voorbeeldinvulling kan maakbedrijven zijn, die zich hier kunnen vestigen en mogelijkerwijs langdurig kunnen blijven.

Eindsituatie

Het groene hart kan in volledigheid gerealiseerd worden, voor zover dat nog niet heeft plaatsgevonden. Alle passages zijn geopend en het gebied is volledig toegankelijk. Tevens is de fietsenstalling bereikbaar via de toegang in bouwdeel D. Het autoverkeer verlaat de parkeergarage via de uitgang aan de Gustav Mahlerlaan. De volgende stap in de evolutie van Zuidas als tweede stadskern is gezet.

BLVC Kader ZUDO
In een BLVC-kader zijn maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken beschreven rondom bouwprojecten.
Gezien de hoge complexiteit van de herontwikkeling en de directe invloed op de omgeving zal de initiatiefnemer samen met de gemeente onderzoeken of het noodzakelijk is om een op maat gemaakt BLVC kader op te stellen, dat een specificering is van het bestaande BLVC Kader Zuidas.

Ontwikkelstrategie | **Masterplan, Omgevingsplan, Bouwenveloppen**

Flexibele uitgangspunten
De gelaagde opbouw van de ontwikkeling en lange doorlooptijd zijn aspecten die de ontwikkeling van ZUDO tot een complex geheel maken. In de ontwikkelstrategie focussen we daarom op een methode die voor een balans zorgt tussen het waarborgen van de gestelde ambities enerzijds en het behoud van flexibiliteit in de toekomst anderzijds.

Privaat- en publiekrechtelijke borging
De aafspraken van het plan zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het Masterplan is een uitwerking van deze afspraken. Uitgangspunt is het opstellen van een ruimtelijk kader in de vorm van een wijziging van het Omgevingsplan. De gemeente is verantwoordelijk voor het inbrengen van de wijziging, waarbij initiatiefnemer de relevante bijdragen doet (onderzoeken etc.). Indien het Omgevingsplan niet haalbaar blijkt, of conflicteert met de tijdslijn, zijn alternatieven zoals een BOPA voor individuele bouwdelen denkbaar en bespreekbaar. Onderdeel van het Omgevingsplan is het Beeldkwaliteitsplan, waar gemeente penvoerder voor zal zijn, en initiatiefnemer de relevante bijdragen aan doet.

In het Omgevingsplan wordt nagedacht hoe enerzijds ruimtelijk-programmatisch zekerheid gerealiseerd kan worden, maar waar anderzijds ook nog voldoende flexibiliteit in zit voor de individuele uitontwikkeling van de bouwdelen. Deze flexibiliteit is nodig, met het Masterplan als solide basis en borging voor integraliteit, voor de ruimtelijke individuele uitontwikkeling van de 7 bouwdelen.

Bouwenveloppen
Voor de individuele uitontwikkeling van de 7 bouwdelen, zullen aparte Bouwenveloppen (Kavelpaspoorten) opgesteld worden door de gemeente, die de concretere uitgangspunten op gebouwniveau beschrijven. Dit bevat onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige contouren waarbinnen een bouwwerk uitgewerkt dient te worden, inclusief aanvullende criteria zoals onder andere de fietsparkeernorm, ecologische ingrepen en Welstandsparagraaf. Deze Bouwenveloppen zijn een uitwerking van het Masterplan, het Beeldkwaliteitsplan, de contractuele afspraken en het ruimtelijk kader. Hierbij geldt dat indien uitgangspunten gewijzigd zijn over de tijd, dat de Bouwenvelop deze verandering in inzicht kunnen opvangen en beschrijven.

Privaatrechtelijke toetsing
De individuele ontwikkeling per bouwdeel volgt de reguliere privaatrechtelijke toetsing van het SO, VO en DO, van belang is hierbij de voortgang waar gemeente en initiatiefnemer in gesprek treden indien de algehele voortgang van het project in het gedrang dreigt te komen. De initiatiefnemer vertrouwt hier op een proces dat in het teken staat van samenwerking en begrip van wederzijdse belangen, zoals dit ook heeft plaatsgevonden in de uitontwikkeling van T1 (Mahler 1) en de volledige ontwikkeling van het Masterplan. De langdurige tijdslijn vraagt om wederzijds vertrouwen en erkenning van de positie van beide partijen.

Bewaking uitgangspunten
Ervanuit gaande dat er geen onverwachte (externe) gebeurtenissen plaatsvinden, wordt er voor het bewaken van de uitgangspunten gewerkt met waar mogelijk een vast team. Het maaiveldontwerp van het Masterplan zal uitgevoerd worden door b+b en zij zullen een constante controlerende rol krijgen bij de uitontwikkeling van de diverse gebouwen, zodoende dat de belangrijkste uitgangspunten geborgd blijven. De overige adviseurs zullen benaderd worden voor een mogelijke vervolgrol in het project.

Uitwerkingsfase per kavel
De uitwerking van ieder bouwdeel begint met de uitvraag van een architect. In overleg met het gemeentelijke team (o.a. Supervisie) zal er een longlist opgesteld worden waaruit een architect gekozen wordt. De finale besluitvorming over de aan te stellen architect ligt bij de initiatiefnemer. Over het algemeen dient de architectenselectie aan te sluiten bij de hoogwaardige, internationale architectuur van de Zuidas. Aanvullend kunnen ook kleinere (Nederlandse) architecten betrokken voor (sub)onderdelen van het project.














Workshops
De ormele ontwikkeling van het Masterplan startte op 13 december 2023 met een kick-off in Hasta La Vista op de Zuidas. Met een prachtig uitzicht over het ABN Amro complex, in de aanwezigheid van Victory Group / ICON Real Estate, gemeente Amsterdam, bureau Zuidas en alle betrokken adviseurs werden de eerste grondbeginselen voor het Masterplan gemaakt.

In totaal hebben er circa 8 workshops in een tijdsbestek van iets meer dan een jaar plaatsgevonden. Hierbij werden verschillende locaties in Amsterdam aangedaan, waaronder de Herengracht, het EYE Filmmuseum en natuurlijk de Zuidas zelf. Dit om voor het project te inspireren, anders te denken en referenties te bezoeken die alle input hebben geleverd aan het project.

Ontwikkelstrategie | **Participatie**

Participatie
Participatie is een essentiële component voor het proces van een duurzame gebiedsontwikkeling. De initiatiefnemer heeft Beaumont Communicatie & Management ingeschakeld om hierin een leidende rol te nemen. De communicatie voor het Masterplan heeft plaatsgevonden in Q3 2024. Hiervoor heeft er al participatie plaatsgevonden voor de eerste deelontwikkeling, de ontwikkeling van Mahler 1 (bouwdeel T1). Het participatietraject voor het Masterplan is een opstap voor het vervolg. Voor het Omgevingsplan (of ander relevant ruimtelijk kader) als ook voor de uitontwikkeling van ieder individueel bouwdeel zal er wederom participatie plaatsvinden. Zo blijft de initiatiefnemer geïnformeerd over de opinie van de buurt en de belanghebbenden en worden geïnteresseerden constant geïnformeerd en geëngageerd bij het project en de deelontwikkelingen.

Communicatie
Een succesvol participatieproces vereist dat iedereen op de hoogte is van de stand van zaken. Om te communiceren met bewoners, ondernemers, belanghebbenden en geïnteresseerden zijn verschillende communicatiekanalen geïntroduceerd. Er is hierbij gebruik gemaakt van eigen kanalen en externe kanalen, zoals Instagram, websites en website Zuidas in beide fasen.

Evenementen
Voorafgaand de participatie voor het volledige Masterplan heeft er ook participatie plaatsgevonden voor de eerste deelontwikkeling T1 / Mahler 1.

Informatieavond Mahler 1
Voorafgaand aan het besluit omtrent het ruimtelijk kader heeft een informatieavond plaatsgevonden op 1 november 2023, kort voor de start van de Masterplanontwikkeling. De ontwikkeling van Mahler 1 was destijds in de schetsontwerp fase. Alhoewel met een beperkte opkomst, 12 aanwezigen versus 700 uitnodigingen verspreid onder alle gebouwen in de directe omgeving (o.a. Gustav, The Valley, Intermezzo, Django, Symphony en Xavier) en een open uitnodiging via www.zuidas.nl, kwam hier toch een duidelijke wens van de omgeving naar voren. De ontwikkeling dient publieke voorzieningen te kennen, gericht op de gemeenschap van de Zuidas, die geopend zijn in de avonden en in de weekenden. Men uitte ook zorgen over de bouwfysische impact (wind en bezonning) van de ontwikkeling.
Aanvullend was er veel belangstelling voor de verdere ontwikkeling van het Masterplan, waarbij men geïnformeerd werd dat gedurende de ontwikkeling van het Masterplan er meer informatie gedeeld zou worden.

Particpatie Masterplan
Later is gestart met de participatie voor het Masterplan. Deze bestaat uit twee fases. De eerste fase heeft plaatsgevonden in Q3 2024, de tweede fase in Q1 2025.

FASE 1 (Q3 2025)
Fase 1 vond plaats in het najaar van 2024.

1-op-1 gesprekken key-stakeholders
Er zijn één-op-één interviews en gesprekken gehouden met deze key-stakeholders over de periode oktober en november 2024. De interviews werden afgenomen door LMTD en Icon Real Estate. Bij een aantal interviews was ook een vertegenwoordiger van de gemeente Amsterdam aanwezig. De leidraad voor deze gesprekken was een reflectie op de ambities van het Masterplan.

Afnemen enquête online en op locatie
In oktober 2024 zijn straatgesprekken gevoerd op locatie Zuidas waarin vijf korte vragen werden gesteld aan passanten. Er werden vragen gesteld over de algemene ervaring en behoeften van mensen in Zuidas.

Drop-in events en informatiemarkt
In het najaar van 2024 was Icon Real Estate aanwezig op de informatiemarkt Zuidas-Zuidasdok van 8 oktober, georganiseerd door de gemeente Amsterdam. Daarnaast heeft Icon Real Estate 3 inloopbijeenkomsten (op 10 september, 12 november, 21 november) georganiseerd.

FASE 2 (Q1 2025)
Fase 2 vond plaats in de winter en lente van 2025.

Enquêtes online en op locatie
In maart 2025 zijn met de vragenlijst op verschillende plekken in het gebied interviews afgenomen. Het participatieteam was zichtbaar aanwezig op diverse drukbezochte locaties in en rondom Zuidas, zoals het Mahlerplein, in het Beatrixpark en bij voorzieningen zoals een kinderdagverblijf en een sportvereniging. Het was ook mogelijk dezelfde vragenlijst online in te vullen.

Focusgroepen
Tijdens de focusgroepen gingen drie doelgroepen (expats, starters en gezinnen) in kleinere groepen in gesprek over de ruimtelijke invulling van het Masterplan. De sessie bood ruimte voor verdiepende gesprekken aan de hand van thema's en referentiebeelden.

Resultaten
Participatie heeft verder in het afgelopen jaar en het begin van dit jaar op verschillende manieren plaatsgevonden. Er zijn verschillende evenementen georganiseerd en focusgroepen samengesteld om in te zoomen op de belangrijkste onderdelen van het plan. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste resultaten en hoe er met deze input is omgegaan.

Algemene ontwikkeling en programma
Er is brede steun voor het concept van social business district. Men is enthousiast over de transformatie van een zakelijk gebied naar een gemengde stadswijk met diverse functies en het hiermee openbreken en levendig maken van deze plek. Levendigheid buiten de kantooruren wordt sterk gewaardeerd. De stedenbouwkundige opzet (hoog-laag) en de uitstraling (stedelijk met internationale allure) van het gebied spreken tot de verbeelding, men waardeert de aandacht voor bouwfysische aspecten en de menselijke maat. Er is een brede vraag naar diverse woningtypen, echter lopen de meningen wel uiteen als het gaat om de menging van verschillende inkomensgroepen.

Implementatie en vervolg
De positieve reactie geeft aan dat de ontwikkeling in de juiste richting voortbeweegt. We blijven in de uitontwikkeling van de gebouwen aandacht geven aan de bouwfysische aspecten en de menselijke maat. We onderzoeken hoe we meer inzicht kunnen krijgen in de onderbouwing van de wisselende mening over de woongroepen.

Voorzieningenprogramma
Vrijwel alle respondenten geven aan kleinschalige winkels en andere functies die openingstijden in de avond en weekend kennen en die niet enkel op het kantoorprogramma gericht zijn , te missen. De opzet van het Masterplan en het implementeren van kleinere units is een goede start, maar het is ook belangrijk dat de bakker, slager en groenteman en betaalbare horeca hier ook echt landen. Ruim 87% van de respondenten van de enquête geeft het belang aan van buurtgerichte voorzieningen en aanvullend is er de vraag om community voorzieningen (zoals multifunctionele ruimtes) te realiseren.

Implementatie en vervolg
Het Masterplan faciliteert de komst van de kleinschalige voorzieningen en de ambities zijn uitgesproken om deze ook in te vullen met de gewenste functies. Belangrijk is om in contact te blijven met de ondernemer, bewoner en gebruiker over welke voorzieningen ook daadwerkelijk gewenst zijn. Dit dient herhaaldelijk te gebeuren omdat dit een diverse en constant veranderende markt is.

Groen en openbare ruimte
Het belang en de waardering van groen in zijn algemeenheid wordt breed uitgesproken. De voordelen met betrekking tot klimaatadaptatie, biodiversiteit en esthetische meerwaarde worden erkend. Groen op de gevels stuit soms op weerstand, dit leidt vaak tot problemen in onderhoud en beheer. Beheer en het groen echt groen houden is een aandachtspunt. Groen op daken kan een extra dimensie toevoegen, maar wel op een bescheiden hoogte en niet bovenop torens. Groen in de openbare ruimte dient ook verblijfsgroen te zijn en functioneel, en niet enkel om naar te kijken of doorheen te lopen.

Implementatie en vervolg
De waardering voor groen in algemeenheid wordt gewaardeerd. De groene Parabola sluit aan op de wens om groen niet op de torens te realiseren. Beheer en onderhoud is een belangrijk aandachtspunt waar aan gedacht is op hoofdlijnen, maar dat dieper uitgewerkt dient te worden per gebouw en voor het maaiveldontwerp. Ook de implementatie van verblijfsplekken en verblijfsgroen zal wellicht meer aan de orde dienen te komen in het maaiveldontwerp.

Mobiliteit
Men staat positief tegenover de plannen voor duurzame bereikbaarheid (met name fiets en openbaar vervoer en slechts enkele vormen van deelmobiliteit) mits middels een evenwichtige aanpak. De Zuidas moet ook bereikbaar blijven voor privévervoer, mensen met mobiliteitsbeperkingen en bepaalde beroepsgroepen. Betaalbaarheid voor parkeren is een belangrijk punt. Er is een gebrek aan opstelplekken voor taxi's en Ubers. Het autoluw maken van het gebied is twijfelachtig, men maakt zich zorgen over mensen met een beperking, leveranciers of bezoekers van buiten de stad. Opvallend is dat men ondergrondse stallingen niet waardeert, maar de fiets gewoon buiten op straat wil stallen.

Implementatie en vervolg
De gevarieerde reactie maakt het moeilijk ergens specifiek voor te kiezen. Een breed aanbod is van belang, maar dit dient voortdurend gemonitord te worden waarbij de vraag, het aanbod en het gebruik inzichtelijk blijft. Hierop kan actief bijgestuurd worden gedurende de exploitatie. De ontwikkeling kent alleen een ondergrondse stalling, waarbij extra aandacht voor de toegankelijkheid gegeven dient te worden. Aanvullend zal de initatiefnemer in overleg treden met de gemeente om ook nietjes en taxi standplaatsen te realiseren in de openbare ruimte aan de Gustav Mahlerlaan.







Participatie in de toekomst
Voor de komende jaren dienen we de banden met omwonenden, gebruikers, bezoekers en passanten sterk te houden. Niet alleen voor de huidige belanghebbenden van de Zuidas, maar ook gedurende de ontwikkeling en wanneer de eerste ondernemers, bewoners en bedrijven zich al hebben gevestigd in P57.

Van belang hierbij is dat er niet enkel informatie gedeeld wordt, maar ook opgehaald wordt uit de omgeving. Het is hierbij denkbaar dat de initiatiefnemer, naast reguliere informatiepunten, ook een specifiek orgaan opzet dat periodiek met deze belangrijke stakeholders in gesprek gaat. Alleen dan kan de invulling van P57, en hierbij met name de invulling van de plint en haar voorzieningen, het beste aansluiten op de behoeften van de directe belanghebbenden.

Participatie deelontwikkelingen
Voor iedere deelontwikkeling zal er, naast de reguliere periodieke participatie voor het grotere Masterplan, een apart participatietraject opgezet worden. Afhankelijk van de omvang, beoogde invulling en timing zal bepaald worden hoe deze vorm van participatie eruit zal zien.

Participatierapport
Het volledige participatierapport met al de resultaten van de interviews, enquêtes, focusgroepen en andere vormen van participatie is aangehecht als bijlage.

Ontwikkelstrategie | **Park Management & Groenonderhoud**

Integraal beheer en invulling
Initiatiefnemer zal onderzoeken of het haalbaar is om middels een integrale en gestructureerde aanpak het Masterplanbeheer op zich te nemen. Dit is één van de manieren om tot een juiste invulling van de sociale component van P57 te komen. Hierbij is de mogelijkheid om via één gemeenschappelijke entiteit die op verschillende niveaus langjarig kan sturen. De haalbaarheid, zowel in juridische en financiële zin, zal hierbij nader worden onderzocht. Het no-regret scenario is een traditionele vorm, waarbij de gebouwen elk hun eigen beheer en commerciële invulling verzorgen. Indien een collectieve manier gekozen zal worden, dan kan die er als volgt uitzien:

Hoofdzaken
De entiteit zal over de verschillende lagen het management uitvoeren:

- Parkmanagement
- Vastgoedmanagement
- Plintmanagement
- Programmamanagement

Het doel is om alle beheerlagen in één entiteit te vatten. Hiermee houden we grip op de kwaliteit tijdens de gefaseerde ontwikkeling als ook daarna in de operationele fase.

Parkmanagement
Dit betreft het management van de gemeenschappelijke delen van het Masterplan. Hieronder valt het beheer van de openbare ruimte en gemeenschappelijke delen en services. Een toekomstige overeenkomst tussen de vastgoedeigenaren en een besluitvormingsstructuur via een VvE zal hiervoor opgericht dienen te worden. Hieronder vallen de volgende zaken:

- (Groen)onderhoud van het park; zorg en onderhoud van alle openbaar toegankelijke ruimten, inclusief groen/water, straatmeubilair, kunst, etc.
- Beveiligingsdiensten van de openbare gebieden;
- Beheer van de semi-publieke delen van de fietsenstalling;
- Schoonmaak- en afvaldiensten;
- Expeditiebeheer; goederen in- en uitvoer;
- Plaatsen en onderhouden van pakketkluizen.

Vastgoedmanagement
In de regel zijn de gebouweigenaren verantwoordelijk voor het eigen vastgoedbeheer en services. Door hier een overkoepelend orgaan voor in te richten dat deze diensten verleent, is de inpassing van andere initiatieven, zoals placemaking en het gebruik van de sociale lobby's makkelijker te regelen. De services die hieronder vallen zijn:

- Gebouwonderhoud, waaronder schoonmaak en vervanging.
- Gebouwbeheer in algemene zin, waaronder beveiliging;
- Hospitality-services, zoals receptiediensten voor de kantoren en een huismeester voor de bewoners.
- Het betrekken van de gebouweigenaren, huurders en bewoners omtrent de wayfinding en besluitvorming omtrent de gebiedsmarketing, evenementen en community-building.
- Betrokkenheid met de Zuidas, stadsdeel en op stadsniveau Amsterdam, met als doel om de Zuidas en P57 in te bedden in de stad.

Doelstelling is om de vier bovengenoemde onderdelen onder te brengen onder één paraplu, Park Management. Deze entiteit zal dus naast de harde formele zaken van vastgoedbeheer ook sturen op de zachte onderdelen.

Plintmanagement
Het plintmanagement is makend of brekend voor het succes van de ontwikkeling voor het publiek en heeft een waarde verhogende werking voor het gebied, de buurt eromheen en de stad Amsterdam. Het dient onderzocht te worden of gebouweigenaren verbonden kunnen worden aan de richtlijnen van het plintmanagement en dit vervolgens door de entiteit uit te laten voeren. Indien mogelijk, worden de volgende richtlijnen hierbij aangehouden:

- Focus op levendigheid, aantrekkingskracht en visuele kwaliteit van plintruimten.
- In lijn met de principes van de sociale laag, en zoals vastgelegd in de verhuurrichtlijnen. Hieraan ligt een juiste programmamix ten grondslag.
- Leegstand is in de basis onwenselijk, maar zal in voorkomende gevallen ingevuld worden door tijdelijke initiatieven.
- Indien langdurig een gewenste functie niet kan landen in een specifieke locatie, kan er afgeweken worden van de opgestelde verhuurrichtlijnen.
- Het beheer werkt samen met een aangewezen (wisselend of vast) makelaarsteam, binnen vastgestelde minimale en maximale huurprijzen.
- Deze zijn afgestemd op de marktcondities en op het gemiddelde prijsniveau van de units
- Onderzocht wordt of en hoe een deel van de opbrengsten afgeroomd kunnen worden t.b.v. in een algemeen fonds, om zodoende beschermd te tegen (tijdelijke) leegstand.

zijn

- Periodieke afstemming met de gemeente en overige relevante partijen in het gebied over invulling van de plinten.

Programmamanagement
Het algemene doel van programmamanagement het maken van een eigen identiteit en community middels activiteiten en placemaking. De onderdelen van programmamanagement kunnen onder andere zijn:

- Het organiseren van parkactiviteiten op doordeweekse dagen en in het weekend, gericht op de bewoners, gebruikers en bezoekers (placemaking);
- Promotie uitvoeren, gebiedsbranding en het onderhouden van marketingkanalen. Hierbij hoort het publiceren op websites, magazines, sociale media en applicaties (bijvoorbeeld Chainels) die bijdragen aan de bekendheid van de activiteiten en gemeenschapsvorming.
- Het opzetten van een (fysiek) community-office, dat dient als een informatiepunt voor direct contact en betrokkenheid in de buurt.

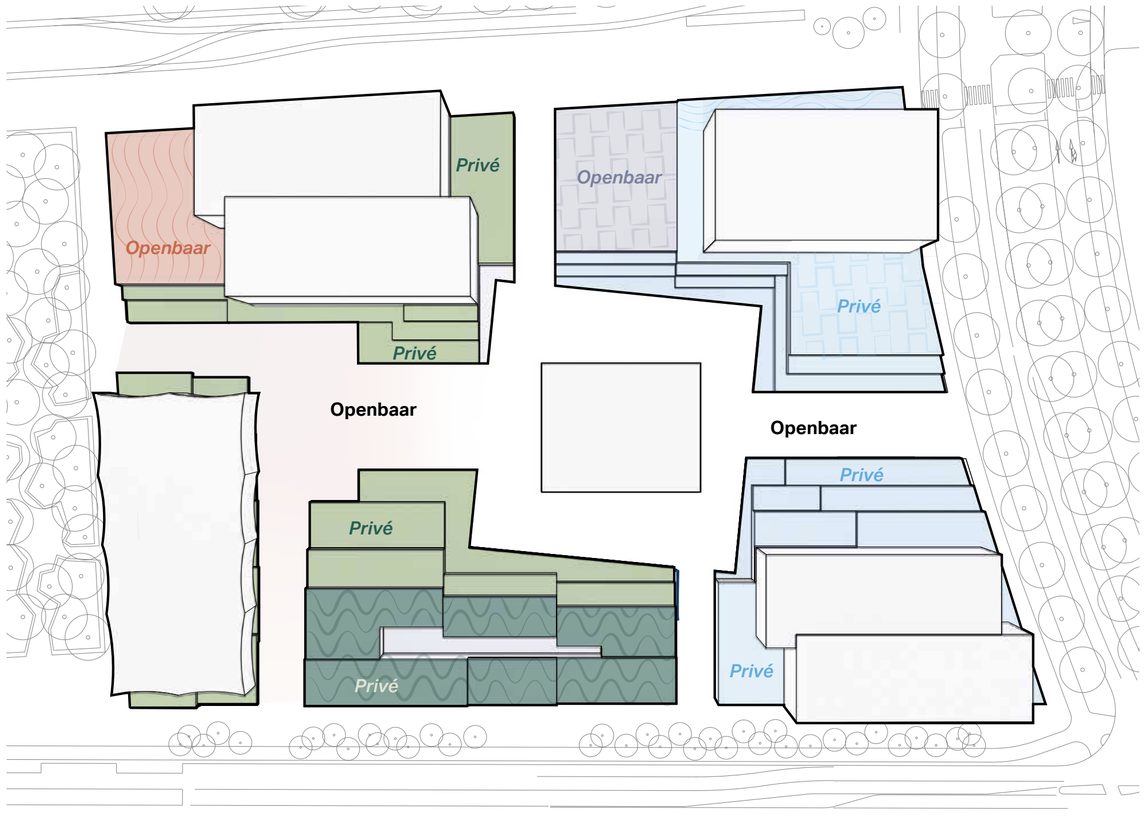
Groenonderhoud
Het groene hart is een semi-openbaar terrein in privaat eigendom. Het onderhoud en het beheer van de binnentuin zal financieel gedragen worden door de gebouweigenaren. Aandachtspunt is de verdeling van kosten over de gebouwen. Deze dient zodanig te zijn dat de totale woonkosten voor de kleinste beurzen niet buitenproportioneel worden.

De terrassen in de groene Parabola zijn voornamelijk voor privaat gebruik. De terrassen grenzen zowel aan kantoorfuncties als aan woonfuncties. De kosten voor het terras komen voor rekening van wie er profijt van heeft.

De dakparken van bouwdeel A en B zijn semi-publiek of privé afhankelijk van de uitontwikkeling en het wel of niet implementeren van een commerciële voorzieningen op de naastgelegen laag. Indien het dakterras semi-publiek wordt, worden de onderhoudskosten deels gedragen door de uitbater en deels verdeeld over de rest van het gebouw. Op bouwdeel E wordt een private, gedeelde daktuin gerealiseerd, bestemd voor de bewoners van dat gebouw. Ze dragen gezamenlijk de kosten.

Beheerparagraaf
Voor alle beplanting zal een beheerparagraaf opgesteld worden. Hierin wordt onder andere opgenomen wie verantwoordelijk is voor het beheer, wanneer en wat er met welke frequentie moet worden beheerd. Afhankelijk van de toekomstige eigendomsstructuur, privé of gemeenschappelijk zal dit nader uitgewerkt worden.

Programma dakparken
In het Masterplan traject zijn meerdere brainstorm sessies geweest met Leon van Geest, directeur Rotterdamse Dakendagen, over de invulling van de diverse daken alsmede het te organiseren programma. Hieruit zijn interessante ideeën ontstaan en belangrijke uitgangspunten vastgelegd die in de uitontwikkeling van de individuele gebouwen en het bijbehorende beer weer zullen landen. Deze aandachtspunten bij de invulling van de daken zijn toegankelijkheid, zichtbaarheid, programma en eigenaarschap. We werken vanuit deze basisprincipes de individuele daken van bouwdelen A1, B en E verder uit, afhankelijk van het definitieve programma - of daken privé of publiek zijn wordt nader onderzocht.



Beheer | Indicatieve eigendomssituatie van de dakparken en het maaiveld.

Ontwikkelstrategie | **Onderhoud & Mobiliteitsplan**

Onderhoud en verhuisbewegingen
Onderhoud van gebouwen in een binnenstedelijke locatie is altijd een complexe logistieke puzzel. In het Masterplan, maar ook gedurende de uitontwikkeling van de gebouwen, dient hierover nagedacht te worden. Bij ieder individueel plan dient een gedegen onderhoudsplan uitgewerkt te worden, waarbij de relatie met het maaiveldontwerp en de omgeving gezocht moet worden. Voor het Masterplan zijn de volgende situaties van toepassing en hanteren we voor nu de volgende uitgangspunten. Deze uitgangspunten dienen in de verdere uitontwikkeling nader beschouwd te worden op haalbaarheid en wenselijkheid. In relatie met de fasering kan het gebeuren dat in de tijdelijkheid hiervan afgeweken wordt.

Klein onderhoud
Bij klein onderhoud waar geen specialistisch materieel buiten voor nodig is maar waarbij monteurs en werklieden dit via het gebouw kunnen aanvliegen, is het uitgangspunt dat deze via de parkeergarage zich melden bij het desbetreffende gebouw. Ze gebruiken hiervoor dezelfde opstelplaatsen in de parkeergarage als die voor het afvalmanagement of indien mogelijk parkeren ze tijdelijk in de expeditie. Hierbij kan men denken aan liftmonteurs, installateurs, elektriciens, kleine in- afbouwpartijen enz., zowel voor de kantoorgebruikers als voor particuliere bewoners.

In- en verhuizingen
Voor in- en verhuizingen is maatwerk benodigd. In het geval van de inbouw van een kantoorhuurder, dient op basis van het gehuurde metrage en de daarop verwachte doorlooptijd van de werkzaamheden, een combinatie gezocht te worden van aan- en afvoer via de parkeergarage / expeditie als ook een tijdelijke ontheffing op het maaiveld. Dit dient altijd in overleg met de gemeente te gebeuren. Uitgangspunt hierbij is dat er geen langdurige overlast ontstaat voor de omgeving en er zoveel mogelijk intern of via de buitenzijde van het gebied gewerkt wordt

Voor bewoners is het in- en verhuizen van bouwdeel E relatief eenvoudig. Zij kunnen ofwel via de entree aan de Gustav Mahlerlaan ofwel via de parkeergarage verhuizen. In het gebouw zal één van de liften als verhuislift uitgevoerd worden. In de initiële inhuizing zal een verhuisplan opgesteld worden zodat iedereen voldoende ruimte en tijd heeft.

Ook voor bouwdeel T2 dient een verhuisplan opgesteld te worden, niet enkel voor de initiële verhuizingsbewegingen, maar ook voor de daarop volgenden. Het is namelijk goed denkbaar dat een verhuiswagen zich nabij de entree van T2 moet begeven. Hiervoor is ruimte in het maaiveld over de route voor nood- en hulpdiensten. Vanzelfsprekend dient dit de hulpverlening niet in de weg te zitten. Het opstellen van dit logistieke plan zal in overleg gaan met de algemeen beheerder en/of betrokkenmakelaar. Ook voor T2 wordt vanzelfsprekend een verhuislift opgenomen.

Glasbewassing
Voor de glasbewassing bestaan er een aantal specifieke situaties. Voor de torens wordt allereerst uitgegaan van glasbewassing middels een gevelonderhoudsinstallatie (GOI) op het dak, dit is de meest voor de hand liggende en efficiënte manier. Voor de podia van bouwdelen A, B, T1, T3 en D wordt aan de buitenzijde van het gebied (niet het groene hart) of uitgegaan van dezelfde GOI of van een hoogwerker. In de openbare ruimte dient hiervoor ruimte gereserveerd te worden. Integratie van GOI op de podia is onwenselijk in verband met het gebruik van deze daken maar zal als uiterste optie aangemerkt kunnen worden. Op de terrassen zelf kan glasbewassing voor die gevels plaatsvinden, alsmede vanaf het lagere maaiveld (al dan niet beperkt) vanuit de binnentuin. Voor bouwdeel E is het afhankelijk van de realisatie van wel of geen balkons hoe de glasbewassing aan de Gustav Mahlerlaan uitgevoerd wordt. Indien geen balkons, dan zal dit via hoogwerker of GOI moeten plaatsvinden.

Groot onderhoud
Het grootonderhoud volgt dezelfde methodiek als de glasbewassing, hoofdzakelijk via de GOI of via aparte hoogwerkers. In het groene hart is de noordelijke route extra breed, onder andere voor nood- en hulpdiensten, maar ook toegankelijk voor onderhoudsmaterieel voor de bouwdelen A, B, T3, T1 en D. Hier dient op specifieke plekken ruimte voor een hoogwerker gemaakt te worden welke voldoende reikwijdte heeft om deze zijde van het gebouw te onderhouden. Eveneens dient het straatprofiel voldoende ruimte te hebben voor stempeling. Voor de noordzijde van bouwdeel E wordt er van uitgegaan dat groot onderhoud via de terrassen, en indien noodzakelijk, over het gebouw heen (gehesen) kan worden vanuit de Gustav Mahlerlaan.

Mobiliteitsplan
De mobiliteitsvraag verandert constant. Waar in de oorspronkelijke ontwikkeling van het ABN Amro complex en de Zuidas er een sterke vraag was naar gemotoriseerd verkeer, is de Zuidas nu sterk faciliterend in het gebruik van openbaar vervoer en de fiets. De kracht blijft echter wel in het brede spectrum en de beschikbaarheid van al deze vormen van mobiliteit. Het aanbod dient constant mee te bewegen met de actuele vraag, nu en in de toekomst. Het op te stellen Mobiliteitsplan is derhalve ook een flexibel plan, dat constant gemonitord en geëvalueerd dient te worden, en daarom over de tijd kan wijzigen. Het uitgangspunt voor het Mobiliteitsplan zal wel het mogelijk maken, maar demotiveren van autoverkeer zijn. De volgende elementen zullen hierbij aan de orde komen.

Het Mobiliteitsplan zal later overeengekomen worden met de gemeente Amsterdam en onderdeel zijn van het ruimtelijk kader.

Fietsparkeerbalans
De ontworpen fietsenstalling is zeer toegankelijk en heeft voldoende plekken voor alle soorten fietsen voor de directe gebruikers (kantoor) en bewoners in individuele compartimenten. Ook voor bezoekers is een ruim gedeelte opgezet, waar een overmaat is toegepast voor het gehele voorzieningenprogramma. Aanvullend zijn hier ook plekken voor scooters in opgenomen. Het zal moeten blijken of al deze plekken (zowel voor fiets als scooter) in het publieke gedeelte ook allemaal gebruikt worden. Indien hier structurele leegstand ontstaat, kunnen gedeelten van het publieke gedeelte opgenomen worden bij het private gedeelte, indien hier vraag naar is. De ontwikkeling dient echter altijd in haar eigen fietsbehoefte te kunnen voldoen.

Beheerder en reparatiepunt
In één van de fietslobby's in de fietsenstalling zal een ruimte gerealiseerd worden waar een beheerder van de fietsenstalling plaats zal nemen. De beheerder is onder andere verantwoordelijk voor algemene assistentie, informatie over de deelmobiliteit, klein onderhoud en de algemene veiligheid van de fietsenstalling. De beheerder opent en sluit de fietsenstalling gedurende de openingstijden. In de nabijheid van deze beheerder is ook een reparatiepunt, hier kan men de banden oppompen, plakken of klein onderhoud aan de fiets uitvoeren. Onderzocht wordt of in deze combinatie dit ook commercieel gerealiseerd kan worden.

Autoparkeren
Voor het autoparkeren wordt uitgegaan van dubbelgebruik tussen de kantoren en de woningen. De kantoorplekken zullen overwegend zwerfplekken zijn zodat optimaal gebruik gemaakt kan worden van de aanwezige plekken. De bewoners parkeren op dezelfde plekken. In het opstellen van de parkeerbalans dient aandacht gegeven te worden aan de randen van de dag, en specifieke maatregelen geïmplementeerd worden die ervoor zorgen dat er niet een plek te lang bezet wordt gehouden. Een voorbeeld hiervan is naast het aanbieden van 24/7-abonnementen, ook 7-tot-7 abonnementen voor de kantoorgebruikers.

Voor de woningen in het hogere segment is het wenselijk om een aantal vaste plekken aan te wijzen. Dit dient echter beperkt te gebeuren, omdat deze plekken uit de zwerfpool komen en hiermee er minder ruimte is voor het dubbelgebruik van de parkeergarage. Verder zullen de minimum normen van het fungerende gemeente beleid voor autoparkeren toegepast worden in de vorm van zwerfplekken.

Voor de voorzieningen worden er voor zowel de medewerkers als voor de bezoekers geen plekken gereserveerd. Indien medewerkers / exploitanten een parkeerplek wensen, dan dient deze uit de grotere pool te komen. Voor de bezoekers gelden er drie uitgangspunten. Eén, zij komen middels alternatief vervoer naar het gebied, dat wil zeggen openbaar vervoer, fiets of te voet. Twee, de voorzieningen zijn veelal (hyper)lokaal, en bedienen hiermee hoofdzakelijk het directe gebied, wijk en buurt. Voor deze bezoekers is het logischer om lopend of fietsend hier te komen. Voor bezoek dat wel met de auto wil komen is er voldoende beschikbaarheid in de omliggende parkeergarages.

Deelmobiliteit
Uitgangspunt is dat er een vloot van deelmobiliteit aangeboden zal worden in en rondom het complex. De vraag naar deelmobiliteit is wisselend. Zowel de deelauto als deelscooter zijn in trek.
Normale deelfietsen zijn minder interessant, terwijl deelbakfietsen wel gewenst zijn. Alhoewel het nu als uitgangspunt geldt, dient wel onderzocht te worden in hoeverre deelmobiliteit aanbieders hun vloot in de parkeergarage of fietsenstalling zelf willen parkeren. Immers, de frequentie van gebruik neemt toe als de vervoermiddelen voor iedereen beschikbaar zijn. Voor de fietsen en scooters kan dit mogelijkerwijs wel in het publieke gedeelte, voor het gemotoriseerde verkeer dient dit nader besproken te worden.

Initiatiefnemer zal met diverse aanbieders van deelmobiliteit in gesprek treden om te onderzoeken in hoeverre en op welke manier er deelmobiliteit in het complex geïntegreerd kan worden.

Break-opties
De commerciële mobiliteitsvraag veranderd stapvoets. Veel kantoorgebruikers nemen in de initiële uitvraag op dat zij de mogelijkheid willen hebben voor een hoge parkeernorm, maar willen ook een afschaalmogelijkheid. Dit afschalen zal in P57 gefaciliteerd worden. In de contracten zullen we break-opties opnemen die ontworpen zijn om structurele leegstand te voorkomen. Waar normaliter de termijn van parkeren gelijk is aan de kantoorhuur (5 of 10 jaar), introduceren wij break-opties met bijvoorbeeld een jaarlijks evaluatiemoment. Zo staan parkeerplaatsen niet onnodig leeg en kan deze ruimte teruggegeven worden aan andere gebruikers, of zelfs getransformeerd worden naar een andere functie.

Green Parking Leases
Het concept van Green Parking Leases is verbonden met de energietransitie. De voorkeur wordt gegeven aan het aanbieden van parkeerplaatsen aan partijen die een duurzame vloot hanteren. Deze ambitie blijft bestaan, maar in het licht van netcongestie dient eerst onderzocht te worden in hoeverre het aanbieden van elektrische mobiliteit haalbaar is.

Gamification
Gamification zal een experimenteel onderdeel zijn van het Mobiliteitsplan. Gamification is het idee om spelelementen met beloning toe te voegen om gedragsverandering te stimuleren. Een mogelijke invulling van het concept is het belonen (in de vorm van een voucher of digitaal geld) van forensen indien zij alternatief vervoer gebruiken of later (buiten de spits om) in- of uitrijden in de parkeergarage. Deze digitale valuta kan ingezet worden bij de voorzieningen in het complex waardoor het buurtgevoel ook versterkt wordt. De haalbaarheid en exacte methoden dienen nader onderzocht te worden.

Flexzones
Het autoparkeren bevindt zich momenteel op de 2e en 1e verdiepingslaag van de parkeergarage. De netto verdiepingshoogte op de 1e verdiepingslaag is circa 3 meter in verband met de inpassing van het fietsparkeren en de distributie van de installaties. Het gebied op de 1e verdieping kan hierdoor op termijn transformeren naar een andere functie, bijvoorbeeld een grotere fietsenstalling, een supermarkt, fitness of discotheek. Afhankelijk van de toekomstige vraag kan deze transformatie plaatsvinden. Bij het omzetten dient wel nagedacht te worden over de interne logistiek en routing van het autoparkeren en expeditie.

Mobiliteitscoach
Alle kantoorhuurders zullen een aanbieding ontvangen voor een Mobiliteitscoach. De Mobiliteitscoach doet een intake met de gebruiker om hun mobiliteitsvraag in kaart te brengen. Hierbij zal deze ook actief wijzen op de alternatieve vormen van mobiliteit en hiervoor pragmatische oplossingen voor aandragen.



Mobliteit | Een passend aanbod van deelmobiliteit leidt tot meer gebruik.

Colofon | **Team**

Flexibiliteit
Dit Masterplan document zet de ambities en ruimtelijke reflectie van het Framework uiteen. Het geeft vorm aan het toekomstbeeld van de P57-locatie, waarvan de ontwikkeling een periode van bijna tien jaar zal beslaan. Als zodanig kunnen en zullen elementen in dit Masterplan waarschijnlijk veranderen. Het Masterplan is een nadere uitwerking van de anterieure overeenkomst en op te stellen Omgevingsplan en kan derhalve nog wijzigen binnen deze kaders.

Teamstructuur
Dit Masterplan is opgesteld door een zorgvuldig geselecteerd team van adviseurs, die elk binnen hun vakgebied een bijdrage leveren aan de transformatie van het ABN Amro complex naar een social business district. Het is niet alleen een samenwerking tussen ons team van adviseurs, maar ook met het team van de gemeente, Bureau Zuidas, hun inbreng en gezamenlijke en ondersteunende aanpak waarderen wij zeer.

IP
Alle inhoud van dit document is eigendom van Victory Group en/of Icon Real Estate. Geen van deze afbeeldingen, diagrammen of teksten mag worden gebruikt, gereproduceerd of anderszins geëxploiteerd in welke vorm dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Victory Group en/of Icon Real Estate.

Eigenaar
Victory is een toonaangevende investeringsmaatschappij die zich richt op vastgoed en hotels in heel West-Europa. We streven naar waarde op lange termijn voor onze belanghebbenden door betrokken, hands-on beheer van zorgvuldig geselecteerde investeringen.

Lokale Ontwikkelaar
LMTD is een vernieuwende vastgoedontwikkelaar die de uitdagingen van vandaag omzet in innovatieve oplossingen. Wij transformeren beperkte ruimtes in inspirerende omgevingen, met de focus op kwaliteit en duurzame waarde. Geworteld in vertrouwen en integriteit werken we samen met onze klanten en partners om verwachtingen te overtreffen. Onze visie gaat verder dan bouwen; we streven ernaar ruimtes te creëren die mensen aanspreken en die het grenzeloze potentieel van stedelijk wonen laten zien.

Hoofdarchitect
Ons werk wordt gedreven door de overtuiging dat architectuur iets moet teruggeven aan mensen, aan gemeenschappen en aan onze planeet. Sinds 1986 hebben we ons gespecialiseerd in transformerende projecten: projecten die verouderde structuren een nieuwe vorm en karakter geven, die slapende buurten transformeren in bloeiende culturele knooppunten, of die ongelijksoortige organisaties verenigen in samenwerkende gemeenschappen. Een toewijding aan de hoogste normen van duurzaamheid en uitmuntend ontwerp verenigt de portfolio van de studio. Vorm en prestatie staan niet haaks op elkaar, maar versterken en vormen elkaar voortdurend.

Human Experience & Duurzaamheid
GXN is een onafhankelijke ontwerpgedreven onderzoeksstudio die pioniert op het gebied van strategische duurzaamheid binnen de bouwsector. GXN wil de punten verbinden tussen een gezonde planeet en menselijk welzijn. We doen dit op twee manieren: we bevorderen een circulaire toekomst door de manier waarop we grondstoffen in de bouwsector gebruiken en hergebruiken uit te dagen en we verhogen de gebruikerservaring door gedragsonderzoek centraal te stellen in ons werk.

Gemeente
De gemeentelijke projectorganisatie Zuidas is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het Zuidasgebied. De gemeente Amsterdam heeft de opdracht om een gemengd stadsdeel met een uniek karakter te ontwikkelen.

Landschapsarchitect
Bureau B+B is een multidisciplinair ontwerpbureau met meer dan 40 jaar ervaring in landschapsarchitectuur en stedenbouw. We zijn gevestigd in Amsterdam en behandelen een scala aan nationale en internationale projecten. Opgericht in 1977 met een samenwerkingsstructuur, koesteren we een open, inclusieve cultuur waar teamwerk en frisse ideeën gedijen.

Plintstrateeg
WYNE Strategy & Innovation is een adviesbureau gespecialiseerd in de ontwikkeling en realisatie van onderscheidende voorzieningenprogramma's in gemengde gebiedsontwikkelingen, stadscentra en winkelcentra. De ambitie van WYNE Strategy & Innovation is om samen met haar klanten aantrekkelijke plekken te creëren die meetbare economische en sociale waarde genereren voor bewoners, bezoekers, ondernemers en vastgoedeigenaren. Kortom, aangename plekken waar mensen graag tijd doorbrengen of op bezoek komen, het scala aan voorzieningen waarderen en met plezier en trots over praten.

Constructeur
Aronsohn is een Nederlandse consultant op het gebied van bouwconstructies. Aronsohn is opgericht in 1927 en heeft uitgebreide kennis en ervaring opgedaan in het ontwerpen, detailleren en procesmanagement van vele bouwconstructies. Ons werkgebied omvat alle soorten gebouwen: kantoor- en woongebouwen, vrijetijdsgebouwen, winkelcentra, ziekenhuizen, laboratoria, onderwijsgebouwen en industriële gebouwen. En nog veel meer. Aronsohn omarmt teamwerk en out-of-the-box denken. Wij geloven dat de beste totaaloplossingen alleen kunnen worden gevonden door samen te werken, creatief te zijn en de kennis van alle teampartners te combineren.

Dakenspecialist
Buro Geest is al meer dan tien jaar betrokken bij permanente en tijdelijke dakactivering in verschillende contexten. Het staat voor creatief multifunctioneel dakgebruik als integraal onderdeel van het ontwerp voor sociale en groene leefomgevingen. In de overtuiging dat voor een goed functionerend dak goed beheer en eigenaarschap net zo onmisbaar zijn als een goed ontwerp.

Mobiliteitsadviseur
Henk Goudappel richtte zijn adviesbureau voor mobiliteitsplanning op in 1963, toen hij begreep hoe belangrijk mobiliteit is in het stedelijk ontwerp. Sindsdien is Goudappel toonaangevend op dit gebied in Nederland en heeft hij bijgedragen aan de ontwikkeling van steden als Almere, Zoetermeer en het fietsvriendelijke Houten. Met meer dan 250 experts leveren ze diensten op het gebied van fietsen, verkeersveiligheid, stedelijke ontwikkeling, verkeersmanagement en meer. Hun datawetenschappers en softwareontwikkelaars creëren inzichten en IT-oplossingen en stellen normen op het gebied van mobiliteitsplanning.

Adviseur Uitvoering
Met Diepenhorst de Vos en Partners als uw betrouwbare partner ondersteunen wij u bij de ontwikkeling en realisatie van zowel utiliteits- als woningbouwprojecten. Dankzij onze uitgebreide kennis, ervaring en capaciteit zorgen wij voor een vlekkeloze uitvoering van uw projecten. Wij streven naar hoge kwaliteit en financiële beheersing, met als doel een duurzame omgeving te creëren die inspireert, motiveert en verbindt.

Met onze oplossingsgerichte aanpak en een divers team van specialisten vervullen wij de wensen van onze opdrachtgevers. Wij bieden ongeëvenaarde meerwaarde op het gebied van vastgoedadvies, projectmanagement en kostenbeheersing, waarbij wij altijd een integrale benadering hanteren. Ons doel is dat gebruikers geluk en tevredenheid ervaren bij de prachtige projecten waaraan wij werken.

Colofon

© Victory Group
Masterplan P57
Gustav Mahlerlaan 10, Amsterdam

Eerste versie: Oktober 2025

Disclaimer of auteursrechtvermelding
Dit boek is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld en betreft de eerste druk. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Alle opgenomen informatie, illustraties, kaarten, plannen, data en visualisaties zijn gebaseerd op de stand van zaken op het moment van publicatie en kunnen in de toekomst wijzigen. De betrokken partijen aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of gevolgen van het gebruik van deze publicatie. Vermelde data, planningen, ontwerpen en programma's zijn indicatief en kunnen nog aan verandering onderhevig zijn.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.
Voor vragen of opmerkingen over deze publicatie kunt u contact opnemen via potential@lmtd.space.