

Projectnaam : Amstel Design District  
Projectnummer : 2019008  
Datum : 7 november 2020  
Onderwerp : duurzaamheid

### SAMENVATTING PVE DUURZAAMHEID

Amstel Design District geeft ruime aandacht aan duurzaamheid. We onderschrijven de ambities zoals geformuleerd in het concept Programma van Eisen Ruimtelijke Ontwikkelingen Gemeente Ouder-Amstel 2020. In dit memo zijn de concrete maatregelen opgenomen die in Amstel Design District gerealiseerd gaan worden op gebied van duurzaamheid.

Een duurzaam gebouw is vooral een toekomstbestendig gebouw, dat diverse vormen van gebruik mogelijk maakt. Transformatie van werken naar wonen en omgekeerd moet in de toekomst eenvoudig mogelijk zijn. Dit realiseren we door een eenduidige maatvoering door het gehele complex. Het gehele complex is opgebouwd uit een raster van 8,1 \* 8,1 m. Dit levert een grote bijdrage aan de gewenste flexibiliteit. Binnen dit standaard raster is zowel een werkfunctie als ook een eventuele toekomstige woonfunctie inpasbaar. Verder zullen deze flexibiliteit ondersteunen door het treffen van akoestische maatregelen in de gevels zodat deze voldoen aan de eisen voor woongebruik, dan wel op eenvoudige wijze gaan voldoen aan deze eisen.

Het plan levert een bijdrage aan de ambitie van gemeente Ouder-Amstel om in 2040 energieneutraal te zijn. Op gebied van energiegebruik gaat Amstel Design District voldoen aan de BENG-richtlijn. Vanzelfsprekend gaan we uit van een gasloos gebouw.

Het plan levert na aanleg geen bijdrage aan CO<sub>2</sub>-emissies. Bij de doelstelling energieneutraal gaan we hierbij uit van de gebouwgebonden energievraag. Dit wordt meegenomen in het ontwerp van het gebouw, volgens de trias energetica. Het gebruik van fossiele brandstoffen wordt geminimaliseerd door een slimme combinatie van bouwkundig en installatietechnisch ontwerp. Isolatiewaardes van gevel, dak en vloeren zijn hoog door toepassing van triple beglazing en extra isolatiepakketten voor de gesloten delen van de bouwkundige schil. We zullen hierbij verder gaan dan de wettelijke vastgestelde normen voor isolatiewaardes van 3,5, 4,5 en 6,0 m<sup>2</sup>K/W voor respectievelijk vloeren, gevels en daken. In ieder geval worden er zonnepanelen toegepast en maken we gebruik van warmtepompen en nachtventilatie. Er wordt verder nog onderzocht hoe we nog meer gebruik kunnen maken van hernieuwbare energiebronnen. We denken hierbij aan de Duivendrechtsevaart als koude/ warmtebuffer dan wel het gebruik van warmte/koude opslag in de bodem. Indien voorhanden bij aanvang van de daadwerkelijke ontwikkeling, maken we gebruik van gezamenlijke warmtenetten om zo duurzaam mogelijk in de resterende energiebehoefte te voorzien. Ook sluiten we graag aan bij nog te realiseren zonneweides binnen het postcodegebied van Amstel Design District. Toekomstige huurders worden verplicht groene stroom af te nemen, zodat op die wijze de volledige CO<sub>2</sub> uitstoot gecompenseerd wordt.

Werkruimtes in het complex moeten voldoen aan de hoogste standaarden op gebied van verlichting en daglicht. Daglicht is de belangrijkste lichtbron. Wanneer daglicht niet voldoende is, bijvoorbeeld 's morgens en 's avonds is er duurzame LED-verlichting beschikbaar. Vergroening van het complex wordt zowel aan de buitenzijde vormgegeven als binnen in het complex.

Amstel Design District wordt klimaatadaptief ontworpen. Vanzelfsprekend wordt regenwater gescheiden van het vuilwatercircuit. De maatregelen die voor het regenwater toegepast worden zijn: opvang van regenwater op de daktuinen en in de binnentuinen, zodat afvloeiend regenwater beperkt wordt. Verder wordt voorzien in regenwaterbuffers in de vorm van een grijswatercircuit. Het restant regenwater wordt zo gedoseerd aan het gescheiden rioolstelsel aangeboden. De kavel heeft een bergend vermogen van minimaal 60 mm in 1 uur gevallen over een periode van 24 uur. Primair waterverbruik wordt verder geminimaliseerd door toepassing van waterbesparende kranen, douches en toiletten. De binnentuinen en daktuinen verminderen de hittestress. We verwachten 25% van de daken als groendak uit te voeren om opwarming van de gebouwen en daarmee van het plangebied te verminderen.

De biodiversiteit wordt door toepassing van de juiste keuzes in openbaar groen in combinatie met de daktuinen verbeterd. In de tuinen is de mogelijkheid om op kleine schaal stadstuinbouw te bedrijven. De oogst komt beschikbaar voor de bedrijfsrestaurants in het complex. De restaurants leveren op deze manier een bijdrage aan de gezonde voeding voor de medewerkers in het complex. Het aanbod in de bedrijfsrestaurants dient ook voor het overige gericht te zijn op een duurzaam aanbod waarin verse, onbewerkte producten worden aangeboden. Er worden rust en nestvoorzieningen gemaakt voor vogels en vleermuizen eea op advies van de bouwecoloog die betrokken wordt bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

Gescheiden afvalinzameling bij de bron in het complex wordt gefaciliteerd. Er wordt rekening gehouden met 6 afvalstromen: papier en karton, glas, PMD, GFT, chemisch afval en rest. Vanuit de diverse gebouwen worden deze afvalstromen verzameld en op aanvraag van de gebruikers door erkende verwerkers opgehaald.

Circulair bouwen betekent het sluiten van technische en biologische kringlopen. Voorwaardelijk hiervoor is dat we zicht hebben op de herkomst van materialen en goed zicht op toegepaste materialen. Het eerste bereiken we door gebruik te maken van materialen met een keurmerk zoals, DuBo, FSC of C2C. De tweede voorwaarde vullen we in door toepassing van een materialen paspoort. Hierdoor is hergebruik van toepaste materialen voor de toekomst te realiseren. Er wordt uitgegaan van circulaire bouw, de materialen die worden toegepast kunnen, als het gebouw wordt gesloopt, opnieuw worden gebruikt. Concrete normstelling over de mate van circulariteit door middel van een MPG-score is in dit stadium niet mogelijk.

Uitlopende of toxische materialen, zoals lood, ongecoat zink, teerhoudende dakbedekking en koperen waterleidingen worden niet toegepast.

Er wordt gewerkt aan een concept voor smart bouwlogistiek. De inzet hierbij is het realiseren van een zo kort mogelijk bouwproject met zo min mogelijk overlast naar de omgeving. Hierbij wordt gedacht aan het gebruik maken van een bouwhub waar leveranties samen komen en in een geconsolideerde stroom naar de bouwplaats worden vervoerd. Dit vermindert het aantal ritten naar de bouwplaats. Ook de inzet van runners op de bouwplaats, waardoor materialen in de juiste hoeveelheden op tijd op de juiste plek aanwezig zijn betekent een verkorting van de bouwtijd. Het definitieve concept zal tijdens de fysieke bouwvoorbereiding met de bouwpartners uitgewerkt worden.

Het openbaar gebied is toegankelijk en goed bereikbaar voor zowel fietsers, voetgangers als mindervaliden. Amstel Design District ligt op loopafstand van het metro station Overamstel op een kruispunt van fietsroutes. Autogebruik zal hierdoor tot een minimum beperkt worden. Het maaiveld wordt grotendeels autovrij met aan de randen ruimte voor laden en lossen en kort parkeren. Het gebied is altijd toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Er wordt voorzien in een ondergrondse parkeervoorziening voor zowel fietsen als auto's. De capaciteit sluit aan bij de normen voor parkeervoorzieningen in het gebied. Hierbij wordt 10% van de parkeerplaatsen voor auto's voorzien van laadpalen. De gebouwde parkeervoorziening zal voldoen aan normen voor een (semi) openbare garage. In de parkeergarage voorzien we een mogelijkheid voor het stallen van deelauto's (zoals Greenwheels, MyWheels, ConnectCar of Car2Go). De toegang tot de fietsenstalling en de parkeergarage zijn gescheiden van elkaar, zodat er geen kruisende stromen binnen het complex ontstaan.