

Duurzaamheidsplan Zuidas

Mei 2008

Definitief Concept

Zuidas Amsterdam

In samenwerking opgesteld door

Zuidas Amsterdam

Gemeente Amsterdam – Dienst Milieu en Bouwtoezicht

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING: van visievorming naar duurzame ontwikkeling	
Doel	3
Inhoud	4
Status	4
2. DUURZAAMHEID VOOR ZUIDAS	
Duurzaamheid en Duurzame Ontwikkeling	5
Zuidas 1998-2008	6
Duurzame omgeving en context	6
Gemeentelijk, landelijk en Europees beleid	7
3. AMBITIE EN DOELEN	
Aandachtsgebieden en managementopgaven	9
Kansen en doelen	10
4. RAAMWERK DUURZAAMHEID	
Werking	12
Eisen per aandachtsgebied	13
5. IMPLEMENTATIE	
Rollen en partijen	31
Gebiedsmanagement	33
Projectmanagement	34
Monitoring	36
6. SPEERPUNTEN	
Inhoudelijk	37
Organisatorisch	38
Speerpuntenlijst Zuidas	39
Speerpuntenlijst gemeente	39
7. COMMUNICATIE EN MARKETING	41
8. FINANCIËN	
Ten minste budgetneutraal	42
Duurzame waarde voor alle partijen	42
Investeren in innovatie	43
Conclusie	44
BIJLAGEN	
Bijlage 1 Het basisniveau getoetst	
Bijlage 2 Het Sustainability Framework van ARUP	

1. INLEIDING

Van visievorming naar duurzame ontwikkeling

In Zuidas worden een internationale economische toplocatie en een dynamisch stadscentrum voor de komende eeuwen ontwikkeld - midden in bestaand stedelijk gebied, op een knooppunt van openbaar vervoer. Door de uitstekende bereikbaarheid, de grote schaal, het gevarieerde programma, de hoge dichtheid en de inbedding tussen Zuid en Buitenveldert, is Zuidas al een duurzame ontwikkeling in zichzelf. Bouwen aan de Zuidas betekent: niet of veel minder bouwen op 'groene' en minder goed per openbaar vervoer en fiets bereikbare locaties.

In de toekomst liggen er nog meer kansen. Als straks de wegen en sporen en de ontsluitingen in ondergrondse tunnels zijn gebracht, ontstaat er meer ruimte en meer kwaliteit. Dit zal zich moeten uiten in schone lucht, een stille omgeving, een aantrekkelijk stedelijk landschap bovengronds en goed benutte multifunctionele ruimte ondergronds.

In de Visie Zuidas 2007, vastgesteld door gemeente en Rijk, is de ambitie verwoord om in 2030 tot de toptien van duurzame stedelijke centra in Europa te behoren. Elke projectontwikkeling binnen Zuidas moet streven naar het hoogste duurzaamheidskwaliteitsniveau. Bij alle betrokken partijen bestaat de behoefte om deze ambitie nader uit te werken. Zuidas Amsterdam en de gemeente Amsterdam hebben het initiatief genomen de ambitie uit te werken in dit duurzaamheidsplan. Het plan is, net als de Visie Zuidas, een gezamenlijk product van Zuidas Amsterdam en de gemeente, maar voorziet bovendien in een nadrukkelijke wens van de bij Zuidas betrokken ontwikkelende partijen. Voor de gemeente Amsterdam kan het bovendien een invulling zijn van het collegebesluit van 4 maart 2008*.

Tot slot geeft Zuidas Amsterdam met dit plan een antwoord op een bredere maatschappelijke vraag, om verantwoordelijkheid te nemen op gebied van duurzaam ondernemen: de vraag om alle (toekomstige) bewoners, gebruikers en andere betrokkenen en belangstellenden ambitie, daadkracht en inspiratie te bieden voor een duurzame ontwikkeling van Zuidas.

Het duurzaamheidsplan is dus tot stand gekomen

in afstemming met overheid, markt en maatschappij. Het spreekt voor zich dat Zuidas Amsterdam en de gemeente ook in de uitvoering streven naar betrokkenheid van alle partijen en een nuttige samenwerking, waarin elke partij zijn verantwoordelijkheid neemt én duurzame waarde toevoegt aan het gebied.

Doel

Doel van het duurzaamheidsplan is het realiseren van duurzaamheidsambities mogelijk te maken; zowel van Zuidas Amsterdam en de gemeente als van overige overheden, marktpartijen en betrokkenen. Het plan werkt de ambities van de Visie uit, en is daarmee een nieuwe stap voorwaarts, maar zeker geen eindpunt. Het moet zowel gebiedsbreed als projectspecifiek een vervolg krijgen, zodat duurzame ontwikkeling werkelijk wordt geïntegreerd in Zuidas.

Het plan toont op basis van de specifieke kansen van Zuidas welke zaken al geborgd zijn, welke opgaven Zuidas Amsterdam zelf oppakt, welke opgaven bij de gemeente Amsterdam liggen en aan welke zaken andere partijen hun steentje kunnen bijdragen. Een consistente, integrale aanpak is nodig; voor het management van ecologische, maatschappelijke en economische vraagstukken, voor inhoud, proces en organisatie, voor planvorming, ontwerp, uitvoering en beheer, voor het gebied, de openbare ruimte, de gebouwen en de gebruikers. Het duurzaamheidsplan presenteert deze aanpak.

Uitgangspunt is dat betrokkenen in Zuidas niet slechts aan normen voldoen, maar extra waarde kunnen en willen toevoegen aan de duurzame ontwikkeling van het gebied. Zo kan Zuidas laten zien hoe het zou moeten: niet minder slecht, maar gewoon heel goed. Bij de ontwikkeling van een stedelijke toplocatie van internationale allure en hoge kwaliteit past alleen een dergelijke insteek.

Ontwikkelaars, ondernemers die zich in Zuidas vestigen, Amsterdammers die er gaan wonen, organisaties die er activiteiten willen ontplooien - allemaal kunnen ze nu al een groot deel van hun eigen ambities en doelstellingen realiseren door voor Zuidas te kiezen. Zuidas Amsterdam zal de kansen grijpen om het deze betrokkenen nog gemakkelijker te maken. Het is aan hen om de lat vervolgens weer hoger te leggen.

* Amsterdam vindt het zeer belangrijk dat de ontwikkelingen aan Zuidas toekomstbestendig zijn. Daarom moet Zuidas een duurzaamheidsplan ontwikkelen waarin op verschillende onderdelen harde eisen aan de duurzaamheid worden gesteld. (persbericht gemeente Amsterdam, 6 maart 2008)

Inhoud

In hoofdstuk 2 worden de begrippen duurzaamheid en duurzame ontwikkeling en hun betekenis voor Zuidas beschreven. Daarbij is ook aandacht voor de implementatie van duurzaamheid in de afgelopen ontwikkelingsperiode, en voor de ruimtelijke, beleidsmatige en wettelijke context. Hoofdstuk 3 beschrijft de ambitie, aandachtsgebieden en managementopgaven uit de Visie Zuidas 2007. Op basis van de ambitie en de Zuidas-specifieke kansen worden enkele overkoepelende doelen beschreven. Hoofdstuk 4 bevat eisen waaraan partijen zich moeten houden om de ambities en doelen te halen. Deze zijn grotendeels afkomstig uit het in opdracht van Zuidas Amsterdam opgestelde Raamwerk Duurzaamheid (Sustainability Framework). Hierin zijn de ambities uit de visie op systematische wijze vertaald naar eisen. Per eis is aangegeven bij wie het initiatief ligt. Het stellen van de eisen blijft in beginsel de taak van de overheid. Hoofdstuk 5 gaat in op de implementatie. Bij het sturen op en het faciliteren in het realiseren van de eisen is goed management van uiterst belang. In toekomstige stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen, programma's van eisen, gebouwontwerpen en andere planproducten moeten duurzaamheidsdoelstellingen en -eisen worden

vertaald naar deelplanniveau. Naast het doorvoeren in de eigen organisatie en het management, is het voor zowel Zuidas Amsterdam als de gemeente Amsterdam van belang ook met andere partijen tot goede samenwerking te komen. In hoofdstuk 6 worden de speerpunten beschreven waarop de komende stevig wordt ingezet. Zuidas Amsterdam en de gemeente zullen op de eigen speerpunten sturen. Maar alleen als alle betrokken partijen hun verantwoordelijkheid nemen worden de kansen van Zuidas optimaal benut.

Status

Het duurzaamheidsplan zal voor vaststelling worden besproken met managers, experts, overheid en marktpartijen. Zuidas Amsterdam en de gemeente Amsterdam dienen het plan vast te stellen. Het plan kan meer status krijgen op het moment dat alle (toekomstige) aandeelhouders van de op te richten Zuidasonderneming zich erachter scharen. Zo binden deze partijen zich aan een inspanningsverplichting voor duurzame ontwikkeling van Zuidas. Uiteindelijk is het een missie van allen om iedere betrokkene zich te laten inzetten voor een duurzame ontwikkeling van Zuidas.



2. DUURZAAMHEID VOOR ZUIDAS

Duurzaamheid en Duurzame Ontwikkeling

In het algemeen taalgebruik is het begrip duurzaamheid van oudsher vooral verbonden aan het milieuvraagstuk. Daarbij staan het uitputten van natuurlijke hulpbronnen en het verstoren van de (mondiale) ecologische systemen centraal. De wisselende aandacht voor dit onderwerp door de decennia heen was mede afhankelijk van economische en politieke cycli en maatschappelijke relevantie. De laatste jaren is duurzaamheid weer een belangrijk onderwerp op de internationale agenda.

Daarnaast is het begrip verbreed tot de triple p (people, planet en profit; in de moderne versie is profit vervangen door prosperity). Daar worden veel thema's onder geschaard: van ecologie tot economie, van natuurlijke tot maatschappelijke omgeving. Ook in de Visie Zuidas 2007 is uitgegaan van een brede opvatting, waarin duurzame ontwikkeling staat voor het behoud van de natuurlijke omgeving, minimaal gebruik van niet-vernieuwbare bronnen en materialen, het ondersteunen van sociale vooruitgang door gezondheid en welzijn, gelijkheid en kansen, en het bevorderen van verbonden, actieve en

veilige gemeenschappen en economische groei.

In dat perspectief is het van belang dat Zuidas Amsterdam en meeontwikkende partners zich richten op de (duurzame) waarde van het gebied in de (verre) toekomst, indachtig de definitie uit het Brundtlandrapport (1987): Een duurzame ontwikkeling geeft vorm aan de behoeftes van de huidige tijd zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties te beperken. In deze definitie is ruimte voor economische groei met respect voor het milieu en aandacht voor klimaatverandering, de planeet en haar natuurlijke hulpbronnen, én voor gezondheid, welzijn, leefbaarheid en toegankelijkheid. Voor Zuidas - ontstaan uit de wens een economische toplocatie te ontwikkelen - is zo'n ontwikkeling mogelijk. En: Zuidas kan daarbij zélf duurzame waarde ontwikkelen.

De cradle to cradle-ontwerpfilosofie van William McDonough en Michael Braungart sluit aan bij deze definitie: het gaat niet alleen om het minimaliseren van negatieve effecten, maar om positief bijdragen aan economie, ecologie en welzijn.

Een duurzame ontwikkeling geeft vorm aan de behoeftes van de huidige tijd zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties te beperken.



Een ontwerp dat rekening houdt met de hele waardeketen kan een product opleveren dat aan het eind van de levenscyclus niet als afval wordt gezien, maar als voedsel: waste equals food. Voorbeelden: een kledingstuk dat na gebruik uiteen kan vallen en door de natuur wordt afgebroken en opgenomen, of een gebouw dat lucht uitstoot die schoner en gezonder is dan de lucht die binnenkomt (zoals de Bank of America in New York). Waarde toevoegen dus in de ontwikkeling - iets wat voor veel partijen in Zuidas al langer de hoofdzaak is.

In de ontwikkeling van Zuidas gaat het vaak om investeren en waarde genereren. Met betrekking tot duurzame ontwikkeling is dit niet anders. Veel partijen lijken bereid tot grote investeringen, mits de waarde duidelijk is. Daarbij zijn een paar kanttekeningen te maken. Ten eerste is duurzame waarde niet altijd eenvoudig kwantificeerbaar. Ook zijn partijen die er van profiteren niet altijd degenen die investeren. Ten slotte is de 'terugbetaaltijd' vaak langer dan gebruikelijk voor investeerders.

Daarom zijn goede samenwerking en afspraken zo belangrijk. Het creëren van een level playing field helpt daarbij. Er bestaan allerlei certificeringen om duurzaamheid meetbaar en inzichtelijk te maken en zo'n gelijk speelveld te scheppen, zoals de BREEAM (Buildings Research Establishment Environmental Assessment Method), het LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) en GreenCalc (een computerprogramma waarmee materiaalgebruik, energiegebruik en watergebruik worden vergeleken met een referentie).

Zuidas 1998 - 2008

Al in het Masterplan Zuidas 1998 wordt het begrip duurzaamheid genoemd. Toen was dat nog vooral gekoppeld aan milieu, aan de verbetering van de luchtkwaliteit (ook toen al!) en het verminderen van geluid in de woonomgeving. De duurzame aspecten van de hoge dichtheid worden geschetst in de Visies 2001 en 2004. In die periode komen luchtkwaliteit en energievoorziening steeds meer in beeld. De luchtkwaliteit wordt verbeterd door het ondergronds brengen van de infrastructuur, en de energiebehoefte, maar vooral de uitstoot van CO₂ moet worden teruggedrongen. En dat kan ook, zo bleek met het door NUON ontwikkelde systeem van stadskoeling dat in augustus 2006 operationeel werd.

Gerealiseerd of geagendeerd zijn de volgende punten.

- Zuidas gaat zuinig om met energie en grondstoffen.

Met stadsverwarming en stadskoeling zijn de eerste stappen gezet. De volgende stap is het terugdringen van de elektriciteitsbehoefte.

- De opslagcapaciteit voor koude en warmte van de ondergrond wordt optimaal benut door ontwikkeling van een Masterplan KWO en regievoering op locaties voor KWO-installaties.
- Zuidas zorgt voor voldoende waterberging. De klimaatverandering in Nederland zal zich vooral uiten in meer extremen. Zuidas wapent zich tegen de extreme neerslag door opvangmogelijkheden in het gebied te realiseren, maar ook door met groenedaken de tijdelijke waterberging te vergroten.
- De openbare ruimte in Zuidas is overzichtelijk - wat de sociale veiligheid bevordert -, waarin ook het groen en blauw een plek hebben.
- De Integrale LeidingenTunnel (ILT) zorgt ervoor dat de Mahlerlaan niet voortdurend moet worden opgebroken als er weer een gebouw wordt aangesloten op kabels en leidingen.
- Gebouwen in Zuidas kunnen door het uitgekende ontwerp zonder ingrijpende maatregelen van functie veranderen. De extra verdiepingshoogte is daarbij een belangrijke dimensie.
- Er zijn voorstellen om de luchtkwaliteit bij de tunnelmonden te verbeteren.
- Samen met bedrijven worden de werkgelegenheid en het diversiteitsbeleid in Zuidas onderzocht. ABNAMRO en de VU hebben daarover in april 2007 een symposium georganiseerd.

Bijlage 1 bevat de resultaten van onderzoeken uit 2005 en 2007 waarin gepoogd is de duurzaamheid van Zuidas te meten.

Duurzame omgeving en context

Zuidas is geen eiland, maar een integraal onderdeel van Amsterdam: het gebied is zowel fysiek als sociaal verbonden met de stad en de wijde omgeving. Zuidas gebruikt uitstekende faciliteiten en infrastructuur zoals (drink)water en riolering, telecommunicatie, warmte en koude (zowel in de bodem als van NUON), afvalinzameling en verwerking. Daarnaast kent het gebied uitstekende groen- en watergebieden op een steenworp afstand. Tot slot zijn er talloze maatschappelijke en culturele voorzieningen in de directe omgeving. Deze verbindingen en voorzieningen moet Zuidas blijven benutten.

De belangen en wensen van de gemeente Amsterdam zijn onder meer verwoord in het Programma van Eisen Stedelijke Ontwikkeling. Ook uit diverse collegebesluiten en andere gemeentelijke projecten en programma's blijkt wat voor Amsterdam belangrijk is. Luchtkwaliteit en klimaatverandering staan hoog op de agenda. Zuidas kan op die gebieden een positieve bijdrage leveren. Ook op het culturele vlak is wederzijdse versterking tussen stad en Zuidas mogelijk. Onderstaande figuur geeft dit schematisch weer.

Gemeentelijk, landelijk en Europees beleid

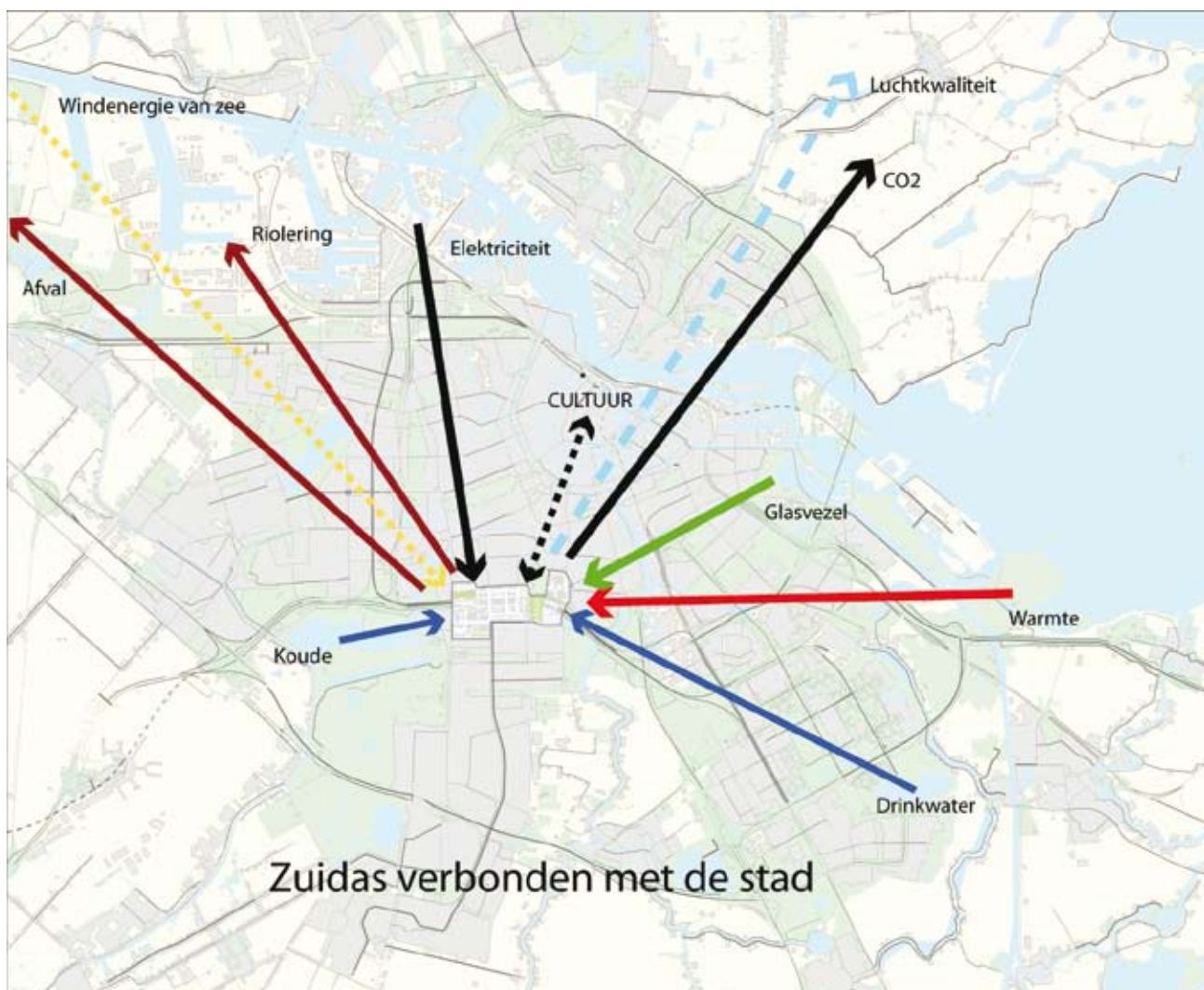
In de collegebesluiten van 4 maart 2008 staan de volgende punten:

- Inzet voor Zuidas is zo dicht mogelijk een situatie van CO₂-neutraliteit te benaderen, en hiervoor een adequate minimumnormering op te nemen.
- Specificatie van de duurzaamheidsopgave door de doelstelling op te nemen uiterlijk vanaf 2012 alle

bebouwing te realiseren volgens de genoemde hoogste internationale duurzaamheidscriteria.

- Specificatie van de duurzaamheidsopgave met de opgave Zuidas-breed een reductie met twintig procent van het aantal parkeerplaatsen te realiseren (tien procent tussen 2008 en 2018 en tien procent tussen 2018 en 2028) conform de huidige normen (ongeveer 29.000) Hier bovenop komt nog de reductie op de parkeerplaatsen van de VU/VUmc en de RAI. De opgave mag niet leiden tot parkeeroverlast in de omgeving.

Zuidas Amsterdam is een onderneming in Amsterdam en deels ook van Amsterdam. Daarom draagt zij bij aan het verwezenlijken van de doelstellingen uit het gemeentelijke Milieubeleidsplan 2007-2010, Amsterdam Duurzaam aan de top. Uitwerkingen hiervan zijn onder meer het *Actieplan luchtkwaliteit* en het daaruit voortvloeiende plan *Voorrang voor een gezonde stad*.





Zuidas Amsterdam baseerde eerdere duurzaamheidsdoelstellingen al op het Nationaal Milieubeleidsplan 4, waarin doelstellingen voor 2030 zijn geformuleerd. In lijn met het NMP 4 wil Zuidas dat de ontwikkelingen en activiteiten:

- bijdragen aan een gezond leefmilieu en een veilig leven;
- plaatsvinden in een schone en aantrekkelijke leefomgeving;
- zorgen voor een evenwicht tussen vraag en aanbod bij vernieuwbare hulpbronnen;
- zo min mogelijk gebruik maken van niet vernieuwbare hulpbronnen.

De nationale doelstellingen zijn in de periode na het uitkomen van het NMP4 verder aangescherpt voor biodiversiteit, klimaatverandering en de zogeheten externe veiligheid. In de transitie naar een duurzaam energiesysteem kondigt de overheid aan veertig tot zestig procent van de CO₂-uitstoot te reduceren en de uitstoot van stof, stikstof- en zwaveloxiden zeer drastisch te verminderen. Zuidas zal - naar vermogen - bijdragen aan het realiseren van deze doelstellingen.

Zuidas wordt ontwikkeld tegen een achtergrond van groeiend internationaal bewustzijn. Via internationale afspraken (zoals het Kyoto-protocol) geven verschillende landen hier invulling aan. Lokale en nationale regels komen veelal voort uit Europese regelgeving. De strenge luchtkwaliteitsnormen zijn hier een voorbeeld van. Europees beleid voor duurzame ontwikkeling is vastgelegd in de EU Sustainable Development Strategy uit 2006. van deze nationale doelstellingen.

Zuidas wordt ontwikkeld tegen een achtergrond van groeiend internationaal bewustzijn. Via internationale afspraken, zoals het bekende Kyoto protocol, geven

de verschillende landen hier invulling aan. Lokale en nationale regels komen veelal voort uit Europese regelgeving. De strenge luchtkwaliteitsnormen zijn hier een voorbeeld van. Beleid ten aanzien van duurzame ontwikkeling staat opgeschreven in de EU, Sustainable Development Strategy uit 2006.

3. AMBITIE EN DOELEN

Aandachtsgebieden en managementopgaven

Dit duurzaamheidsplan is de vertaling van de duurzaamheidsambities uit de Visie *Zuidas 2007*. In het Sustainability Framework van ARUP (zie bijlage 2, op te vragen bij Zuidas Amsterdam) zijn deze ambities verder uitgewerkt. Hoofdambitie is de ontwikkeling van 'een duurzaam en succesvol stedelijk topmilieu, van internationale allure, met Amsterdamse kwaliteiten'. Daarbij wordt actief ingezet

hoogwaardig openbaar vervoer, maar ook aan systemen voor gemeenschappelijke verwarming en koeling. Zuidas Amsterdam dient hier zelf actief aan bij te dragen om een nog betere startsituatie voor nieuwe ontwikkelingen te creëren.

De gebouwen zullen zo ontworpen worden, dat ze een samenhangend stedelijk raamwerk vormen en interactie hebben met de ruimtes en mensen er omheen. Voor het

Een duurzaam en succesvol stedelijk topmilieu, van internationale allure, met Amsterdamse kwaliteiten.

op duurzaamheid: 'Niet slechts als randvoorwaarde voor succesvolle ontwikkeling, maar als een succesfactor die de aantrekkingskracht en de concurrentiepositie van een gebied vergroot.' Zuidas wil verantwoordelijk omgaan met ruimte en bebouwing, grondstoffen, water en afval. Tegelijkertijd moet het daadwerkelijk excelleren in duurzame ontwikkeling mogelijk worden door technologische oplossingen, economische vooruitgang en initiatieven tot samenwerking. Bij deze ambitie hoort een concept dat inzet op een ondergrondse 'dokstraat' in plaats van een snelwegafslag middenin het gebied. Het dok biedt naast vervoersruimte ook de mogelijkheid andere voorzieningen ondergronds te realiseren. Volop kansen voor duurzame ontwikkeling dus. Kernwoorden in de Visie *Zuidas 2007* zijn connectiviteit, continuïteit, flexibiliteit, kwaliteit, identiteit, efficiënt gebruik, levensvatbaarheid en verantwoordelijkheid.

Duurzaamheid is geïntegreerd in de hoofdambitie van Zuidas, maar er is ook een aparte missie. Zuidas wil in 2030 tot de toptien van duurzame stedelijke centra in Europa horen, en een internationale koploper zijn die gebruik maakt van de Amsterdamse identiteit en er aan bijdraagt met woningen, kantoren en voorzieningen van een hoge standaard. Daarbij horen gebouwen van hoge kwaliteit, een aantrekkelijke omgeving met een uitstekende infrastructuur: een resultaat dat meer is dan de som der delen.

Voor het economische succes van Zuidas is efficiënt grondgebruik nodig dat ten dienste staat van een gemeenschap met een grote diversiteit. Dit betekent efficiënt gebruik van de openbare ruimte en de gebouwen op elk moment van de dag en door de decennia heen, en slim aangelegde infrastructuur. Te denken valt aan

niveau van de gebouwen zelf dient gestreefd te worden naar het hoogste niveau; 'excellent' voor de BREEAM-certificering, 'platinum' voor de LEED-certificering of een vergelijkbaar niveau. De in Zuidas gevestigde en door ontwikkelende partijen opgerichte Dutch Green Building Council (DGBC) kan ontwikkelaars helpen het niveau BREEAM excellent te halen. Zuidas Amsterdam wil ontwikkelaars stimuleren zich bij de DGBC aan te sluiten, haar expertise benutten en partijen begeleiden op weg naar certificering.

In de Visie *Zuidas 2007* wordt gesteld dat er meer nodig is dan het stellen van criteria om de duurzaamheidsambitie te verwezenlijken. Op gebiedsniveau liggen kansen om de startsituatie voor individuele projecten te versterken, én de uitbetaling van de enorme investeringen in het dok en het gebied te vergroten. De voortgang is te volgen doordat de onderneming jaarlijks verslag gaat uitbrengen volgens de richtlijnen van GRI (Global Reporting Initiative).

In de Visie zijn zes soorten gebiedsmanagement voor duurzame ontwikkeling benoemd:

- mobiliteitsmanagement
- parkmanagement
- watermanagement
- constructiemanagement
- economisch management
- sociaal management.

In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe Zuidas Amsterdam die managementopgaven aanpakt. De Visie bevat ook acht aandachtsgebieden met bijbehorende doelstellingen op basis waarvan de ambities in het *Sustainability Framework* verder zijn uitgewerkt.

1. Energie en CO2

Het minimaliseren van de impact van energieverbruik en CO₂-uitstoot met als doel een CO₂-neutrale ontwikkeling. Dit sluit aan bij de ambities en inspanningen van de gemeente Amsterdam en brengt deze een stap verder.

2. Gezondheid en welzijn

Gebouwen en ruimten creëren die gezondheid en welzijn vergroten: gezonde en aangename binnenruimtes, én toegankelijke en bruikbare openbare ruimte, groen en water. Daarnaast gaat het om het zeker stellen van een schone en (sociaal) veilige leefomgeving.

3. Diversiteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid

Ontwikkeling van een gevarieerde samenleving, die niemand buitensluit, en die positieve interactie, verantwoordelijkheid en betrokkenheid stimuleert. Het doel is om een diversiteit aan activiteiten en een goede mix van basisvoorzieningen en faciliteiten mogelijk te maken en de betrokkenheid van maatschappelijke verantwoordelijke gemeenschappen en bedrijven te bevorderen.

4. Materiaal

Het minimaliseren van de schadelijke impact van materialen in de hele keten: materialen gebruiken die niet vervuilen, geen natuurlijke hulpbronnen opmaken en energiegebruik terugdringen. Toe te passen materialen moeten robuust zijn, aanpasbaar, flexibel, demonteerbaar en recyclebaar. Ook moet duurzame distributie en verwerking mogelijk zijn.

5. Afval

Het minimaliseren van de productie en het maximaliseren van de efficiëntie in afvoer en verwerking; rekening houden met afval in ontwerp, op- en afbouw en gebruik; het cradle-to-cradle-principe hanteren en het terugdringen van vervoersbewegingen voor afvalinzameling.

6. Verkeer en mobiliteit

Een duurzame aanpak van verkeer en mobiliteit en het bevorderen van beweging in, toegang tot en bereikbaarheid van het gebied. Voorrang voor duurzame vervoersmethoden als lopen, fietsen en openbaar vervoer ten opzichte van auto- en vrachtverkeer.

7. Microklimaat

Verbetering van het microklimaat en het verblijfsklimaat op Zuidas. Positieve effecten van zon(licht), gezonde lucht en groen bevorderen en negatieve effecten van wind, regen, urban heat, vuile lucht, geluid en klimaatverandering beperken.

8. Ecologie en landschap

Binnen een dichtbebouwd en –bevolkt gebied streven naar een stedelijk landschap dat bestaande ecosystemen, biodiversiteit en landschappelijke waarde beschermt en versterkt; groene en blauwe verbindingen binnen Zuidas en met de omgeving versterken.

Kansen en doelen

Voor een optimaal rendement van de inspanningen is het van belang uit te gaan van de specifieke kenmerken en kansen van de Zuidas. Het concept - een internationale toplocatie rond een knooppunt van openbaar vervoer – biedt de kans voor de optimale uitwerking van het compacte-stadprincipe: het knooppunt kan optimaal worden benut door de hoofdinfrastructuur ondergronds te brengen en te bouwen met een voor Nederland ongekend hoge dichtheid. Deze dichtheid creëert draagvlak en massa. Het Zuidasconcept biedt vijf specifieke kansen voor duurzame ontwikkeling:

- de unieke locatie middenin Amsterdam en rond een knooppunt van openbaar vervoer
- de grote schaal, die uniek is in Europa wat betreft de grootte van de gemengde stadsontwikkeling
- de hoge dichtheid, waardoor op een klein oppervlak veel mensen, activiteiten, investeringen en kansen samenkomen
- de ondergrondse mogelijkheden van het dok, waar functies een plek kunnen krijgen waarvoor anders geen plek zou zijn of die bovengronds onwenselijk zijn
- de publiek-private onderneming die word opgericht om het concept te verwezenlijken, waardoor er een gezamenlijke gebiedsautoriteit kan sturen op en faciliteren in zinvolle duurzame investeringen.

Dat het gaat om echte kansen blijkt al sinds 1998. De komende periode gaat het erom deze verder te benutten. Uit de algemene ambitie en de specifieke kansen voor Zuidas kunnen vier overkoepelende doelen en vijf specifieke doelen worden afgeleid. Daarbij staat respect voor de mens centraal: binnen en buiten Zuidas, nu en voor toekomstige generaties.

Daarom:

1. streeft Zuidas Amsterdam naar een permanente verbetering van de kwaliteit van het leven: voor mens, natuur en cultuur;
2. hanteert Zuidas Amsterdam de basisfilosofie van het cradle-to-cradle-principe: hoe kunnen we het goed doen?
3. kunnen in Zuidas de ramen open omdat de lucht schoon is en het stil genoeg is;
4. heeft de voetganger voorrang in Zuidas: automobilisten, OV-gebruikers en zelfs fietsers worden uiteindelijk voetganger; daarom moet de omgeving prettig zijn om te wandelen, te slenteren, te flaneren.



Dat impliceert dat:

5. de gebouwen in Zuidas een duurzame waarde hebben en zo bijdragen aan de algehele waardecreatie van het gebied;
6. Zuidas zo zuinig mogelijk omgaat met energie en op die manier bijdraagt aan het terugdringen van broeikasgas en schonere lucht;
7. in de gebouwen en de openbare ruimte van Zuidas duurzame materialen worden gebruikt, die geen negatieve impact op het leefmilieu hebben;
8. Zuidas optimaal gebruik maakt van de voorzieningen die de stad biedt, zoals de meest milieuvriendelijke methoden van afvalverwerking;
9. Zuidas de kansen van water benut en het regenwater op een robuuste wijze bergt.



4. RAAMWERK DUURZAAMHEID

In dit hoofdstuk worden de in het vorige hoofdstuk beschreven doelen en ambities vertaald in concrete eisen, die op hun beurt weer worden verwerkt in specifieke planproducten

Werking

Met de ambities en doelen van Zuidas Amsterdam voor duurzame ontwikkeling kunnen grote stappen gemaakt worden. De eisenlijst is gebaseerd op het Raamwerk Duurzaamheid van ingenieursbureau ARUP (zie bijlage 2, op te vragen bij Zuidas Amsterdam). Om hieraan te voldoen zijn inspanningen nodig van alle partijen. Zuidas Amsterdam en de gemeente Amsterdam** zullen hierop sturen en samenwerken de andere (toekomstige) aandeelhouders van de onderneming en overige partijen. Alleen de gemeente Amsterdam kan daadwerkelijk eisen opleggen aan andere partijen door gebruik te maken van publiekrechtelijke instrumenten. Zuidas Amsterdam hanteert andere instrumenten, zoals afspraken voor gronduitgifte, gebiedsmanagement en planbeïnvloeding via projectmanagement. Meer over het inzetten van deze instrumenten staat in hoofdstuk 5.

De eisen dragen bij aan de duurzame ontwikkeling van het gebied, waarvoor de gemeente de basis heeft gelegd - een basis die door Zuidas Amsterdam en de gemeente verder wordt uitgebouwd. Er is dus al een flinke intrinsieke waarde gecreëerd. Van de betrokken partijen wordt verwacht dat zij doorgaan met het toevoegen van duurzame waarde.

Voor elke eis is de wijze van borging beschreven. Sommige eisen zijn al geborgd, bijvoorbeeld via (toekomstig(e)) wet- en regelgeving of beleid, marktwerking, of inspanningen van Zuidas Amsterdam of de gemeente. Andere eisen vergen inspanning van Zuidas Amsterdam of de gemeente, al dan niet in samenwerking met anderen. De borging van sommige eisen moet worden verzorgd door andere partijen, omdat Zuidas Amsterdam en de gemeente Amsterdam daar

voor niet de geëigende partij zijn. Voor die eisen is beschreven hoe borging mogelijk is, en welke rol Zuidas Amsterdam en de gemeente daarbij eventueel nog kunnen vervullen. De gemeente kan eisen opleggen, maar de voorkeur gaat uit naar een meer inspirerende en faciliterende rol.

De eisen kunnen gelden op gebiedsbreed niveau, op het niveau van openbare ruimte en infrastructuur en op gebouwniveau. De eisenlijst is een leidraad voor de lange termijn. De strategische acties van Zuidas zullen door de decennia heen veranderen, en de eisenlijst moet ook over tien, twintig en dertig jaar nog ter hand kunnen worden genomen. Hiervoor zijn regelmatige actualisaties en aanpassingen aan de veranderende context noodzakelijk. Denk hierbij aan nieuwe wetgeving of beleid, maar ook aan nieuwe inzichten door praktijkervaringen of innovaties in de markt. De eisen worden uitgewerkt in project- en uitvoeringsbesluiten en in overige gebiedsbrede, thematische en projectspecifieke planproducten. Momenteel geldt dit voor onder



** Met de eisenlijst wordt invulling gegeven aan de vraag van het College van B&W om per aandachtsgebied zes taakstellende eisen (dus in totaal 8x6= 48 eisen) op te nemen. Het raamwerk duurzaamheid bevat zestig eisen. Deze eisen zijn een aanvulling op het Programma van Eisen Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. De eisen worden ook meegenomen in andere gezamenlijke Zuidasplannen zoals het Beeldkwaliteitplan en het Vervoersplan.

meer het Mobiliteitsprogramma Zuidas (Verkeerscirculatieplan en Vervoersplan), het Beeldkwaliteitplan Zuidas, de ruimtelijke verkenning Upside Down en verschillende stedenbouwkundige plannen en ontwerpen in de deelgebieden (zoals Beethoven, Ravel en VU). Meer over de implementatie staat in het volgende hoofdstuk.

Eisen per aandachtsgebied

Op de volgende pagina's worden de eisen beschreven per aandachtsgebied:

1. Energie en CO2
2. Gezondheid en welzijn
3. Diversiteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid
4. Materiaal
5. Afval
6. Verkeer en mobiliteit
7. Microklimaat
8. Ecologie en landschap.



Eisen per aandachtsgebied, energie en CO2 –uitstoot

1. In Zuidas wordt de CO2-uitstoot verminderd met 40 procent in 2025 ten opzichte van 1990

In de praktijk is dat een reductie van 60 procent. Zuidas past daarmee in het Amsterdamse beleid. Behalve een investering zal er zo ook een forse kostenbesparing worden gerealiseerd. Het betreft hier wel het energieverbruik dat is gekoppeld aan de gebouwen en niet aan de mobiliteit

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X	X	Geborgd in Amsterdams beleid, extra inspanningen gemeente
ZA		X	extra inspanningen
Markt		X	extra inspanningen



2. Nieuw te ontwikkelen gebouwen worden minimaal 60 procent zuiniger dan de huidige 'norm'

De huidige norm is een EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) van 0,8 voor woningen en 1,5 voor kantoren. In de Energievisie Zuidas 2003 is al aangetoond dat dit mogelijk is.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Via flankerend beleid en het Klimaatprogramma Amsterdam
ZA	X	X	Uitwerking in Energievisie 2008
Markt		X	Realiseren van kostenbesparing



3. In de hele Zuidas is een netwerk van duurzame energie-infrastructureur beschikbaar

Het netwerk moet worden geoptimaliseerd en waar nodig uitgebreid. Er is een toenemende bereidheid bij niet-energiebedrijven om te investeren in (duurzame) netwerken

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Extra inspanningen
ZA	X	X	Voor een gedeelte al geborgd, uitbreiding stimuleren
Markt		X	Sluit aan bij initiatieven



4. De gebouwen in Zuidas halen het hoogste niveau van het toegepaste systeem

Enkele van deze systemen zijn het Engelse BREEAM, het Amerikaanse LEED of het Nederlandse GreenCalc. Zuidas Amsterdam ondersteunt het initiatief van de Dutch Green Building Council (DGBC) om meer specifieke richtlijnen (voor Nederland en Zuidas) op te stellen om de duurzaamheidsprestatie in te vullen. Hiermee wordt ook voorzien in het gewenste level playing field. De DGBC gebruikt hiervoor het BREEAM-systeem als basis.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X	X	Er is al een Europees energielabel voor gebouwen
ZA		X	Toeziën op voldoende waardecreatie
Markt		X	Ontwikkelaars dienen dit zelf aan te tonen.

Systeem	Minimum eis	Wens
BREEAM	Good	Excellent
LEED	Gold	Platinum
Greencalc	400 punten	1000 punten



5. De vraag naar koeling wordt teruggedrongen om de CO2-uitstoot te verminderen

Het terugdringen van de koelbehoefte is een zeer effectief instrument om de CO2-uitstoot van gebouwen te verminderen. Voor ontwikkelaars is het een belangrijke kans de exploitatiekosten omlaag te brengen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	
ZA		X	Uitwerking in Energievisie 2008
Markt		X	Marktpartijen kunnen met goede maatregelen zowel de investeringen als de exploitatiekosten verminderen



6. In heel Zuidas bestaat de mogelijkheid van koude- en warmteopslag

Om de mogelijkheden van dit systeem optimaal te benutten maakt Zuidas Amsterdam (zo mogelijk in samenwerking met partijen als Waternet, NUON, of de exploitant van een kavel) een optimale configuratie van de warme en koude bronnen. Een Masterplan KWO maakt deze inzichtelijk. Ontwikkelaars committeren zich aan het masterplan en een regisseur zorgt voor maximalisatie van de potentie van de ondergrond.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X	X	Waternet heeft aanzet gegeven voor regeling in deelgebied Beethoven, en kan de regierol invullen om de optimale configuratie voor de KWO-installaties te bewerkstelligen
ZA	X	X	Onderwerp komt terug in de Energievisie 2008
Markt		X	WKO is al bijna tien jaar een economisch aantrekkelijke optie



7. Het energiegebruik van bestaande gebouwen wordt gemonitord

Dit kan bijvoorbeeld door het uit te drukken in verbruik per vierkante meter vloeroppervlak. De kengetallen leveren informatie voor een permanent programma om het verbruik terug te dringen..

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X		Inspectie door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (milieuvergunning)
ZA		X	Uitbreidingen van de infrastructuur zijn niet - of later – nodig
Markt		X	Inspanningen dragen bij aan een positief imago en kostenreductie



8. In Zuidas is de straatverlichting zo energie-efficiënt mogelijk

Hierbij moet rekening gehouden worden met de voorwaarden van de beheerders van het systeem; DIVV en stadsdeel Zuideramstel moeten het doen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Actie uit Klimaatprogramma gemeente. Inspanningen DIVV en stadsdeel Zuideramstel
ZA		X	Tussen oplevering en overdracht is ZA verantwoordelijk
Markt		X	Idem, ook marktpartijen ontwikkelen een deel van het openbaar gebied



9. Partijen in Zuidas nemen zo nodig extra maatregelen voor duurzame energie

Zuidas Amsterdam en de gemeente kunnen een aandeel nemen in de opwekking van windenergie (bijvoorbeeld op zee) en deze aanbieden aan bedrijven op Zuidas. Daarmee kan Zuidas op termijn CO2-neutraal worden als andere maatregelen niet afdoende blijken. Ook bosbouw is mogelijk. De markt kan ook met initiatieven komen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	
ZA		X	Is mogelijk een onderdeel van het parkmanagement
Markt		X	Het kan voordelig zijn om gezamenlijk groene energie in te kopen en/of erin te investeren



Gezondheid en welzijn

10. Gezondheid in Zuidas is gewaarborgd door een goede luchtkwaliteit

Voor bewoners, werknemers en bezoekers van Zuidas. De aanleg van het dok levert daaraan de grootste bijdrage. Zonodig worden er maatregelen getroffen aan de tunnelmonden om de goede luchtkwaliteit van Zuidas in stand te houden

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Extra inspanningen
ZA	X	X	Plannen voor het dok dragen aanzienlijk bij
Markt		X	Extra inspanningen



11. Het binnenklimaat van gebouwen in Zuidas is uitstekend en gezond

Voor veel bewoners en werknemers in Zuidas is het binnenklimaat nog belangrijker dan het buitenklimaat. Schone, gefilterde lucht en het gebruik van niet-allergene materialen in de gebouwen leveren daaraan een substantiële bijdrage.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			
ZA		X	Actief benadrukken verantwoordelijkheid opdrachtgever en ontwerper
Markt		X	Nuttig voor bedrijven, bijvoorbeeld door verhoging arbeidsproductiviteit. Extra aantrekkingskracht van bijvoorbeeld 'anti-allergische' hotelkamers



12. Buitenverlichting in Zuidas is er primair om de sociale veiligheid te vergroten

Openbare en gebouwverlichting dragen op die manier bij aan de sociale veiligheid en een prettige leefomgeving. Het aanbrengen van verlichting met secundaire doelen (reclame, kunstuiting, etalage) moet goed overwogen gebeuren.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	De wens om lichthinder te voorkomen. Uitwerking door stadsdeel (<i>Lichtplan</i>)
ZA		X	Inspanningen om lichtoverlast terug te dringen, uitgangspunten in <i>Beeldkwaliteitplan</i>
Markt		X	Inspanningen ten behoeve van energie- en kostenreductie



13. Openbare ruimte en gebouwen in Zuidas nodigen uit tot lopen en verpozen

Beweging draagt bij aan de gezondheid van bewoners, werknemers en bezoekers.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Goede en veilige looproutes
ZA		X	Goede en veilige looproutes, infrastructuur voor joggers
Markt		X	Mogelijkheid de trap te nemen in plaats van de lift



14. De openbare ruimte is veilig, fysiek toegankelijk, sportbevorderend en schoon

Ook goede beheerbaarheid, veel groen-, sport- en spelvoorzieningen, schone infrastructuur en meubilair bevorderen dat mensen buiten kunnen zijn in een gezonde omgeving en zich kunnen inspannen. Bovendien bevordert dit de sociale cohesie (en helpt sociaal isolement te voorkomen).

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X		Via gemeentelijk beleid is al veel geborgd. Zuideramstel beheert. Optimaal gebruik van stedelijke voorzieningen
ZA		X	Uitwerking in <i>Beeldkwaliteitplan</i>
Markt		X	Bedrijven kunnen schone gezonde sportieve plekken sponsoren.



Diversiteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid

15. Jaarlijks verschijnt het Duurzaamheidsverslag Zuidas (volgens de GRI-richtlijnen)

In het verslag presenteert Zuidas Amsterdam de prestaties en de voortgang ten aanzien van duurzame ontwikkeling en toetst deze aan (beleids)doelstellingen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X		Amsterdam geeft het goede voorbeeld
ZA		X	Begin 2009 eerste Duurzaamheidsverslag
Markt			Veel bedrijven aan Zuidas maken een MVO- of duurzaamheidsverslag



16. Initiatieven voor diversiteit en maatschappelijk belang krijgen de ruimte

Zuidas Amsterdam ziet dit als haar maatschappelijke verantwoordelijkheid door samen te werken met publieke en private partijen. Particulieren kunnen - eventueel met hulp van de gemeente - een fonds vullen om kleinere particuliere initiatieven te bekostigen. Dit is duurzaam, omdat de initiatieven op de lange termijn bindmiddel kunnen zijn. Ook het Holland Financial Centre, een instelling die in Zuidas komt, kan daaraan bijdragen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Storten in het fonds en aandragen van initiatieven
ZA			
Markt		X	Storten in het fonds en aandragen van initiatieven



17. Partijen in Zuidas dragen bij aan ontwikkeling elders in de wereld

Bijvoorbeeld door de visie op het gebied van duurzame ontwikkeling uit te dragen en ervaring op dit vlak beschikbaar te stellen aan projecten in Nederland, Europa en elders. Maar ook door rekening te houden met oneigenlijke concurrentie (Zuidas moet echt iets toevoegen ten aanzien van bestaande gebieden in Nederland) en met ongelijke kansen voor ontwikkeling elders in de wereld.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Kiezen voor versterking aantrekkingskracht Zuidas (Amsterdam) voor bepaalde bedrijven
ZA		X	Behartigen belang van ontwikkeling Zuidas voor Nederland
Markt		X	Met name grote bedrijven vullen zo maatschappelijke verantwoordelijkheid in



18. Kleinschalige creatieve en innovatieve bedrijvigheid krijgt in Zuidas de ruimte

Dit om op lange termijn voorbereid te zijn op veranderingen in de economie. Nieuwe bedrijvigheid speelt sneller op veranderingen in. Bovendien komen er zo nieuwe ideeën op in Zuidas. Bij de gronduitgifte en projectontwikkeling moet rekening gehouden worden met deze initiatieven.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Bijdragen aan ontwikkeling kleinschalige bedrijvigheid
ZA		X	Ruimte reserveren voor kleine bedrijven
Markt		X	Ruimte en eventueel financiële middelen reserveren voor kleine bedrijven (eventueel via fonds of Holland Financial Centre)



19. Partijen in Zuidas communiceren doelstellingen breed en betrekken stakeholders

Zuidas Amsterdam communiceert haar duurzaamheidsdoelstellingen met alle betrokkenen bij Zuidas, om blijvend duurzaam gedrag te bevorderen. Ook overheid en marktpartijen betrekken burgers en klanten bij communicatie en participatie.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Extra inspanningen
ZA		X	Extra inspanningen
Markt		X	Extra inspanningen



20. Het voorzieningenaanbod in Zuidas is divers, verbindend en gebruikersgericht

Zuidas kent al een goede mix van voorzieningen en instellingen. Waar mogelijk moet deze geoptimaliseerd worden voor een duurzaam gebruik door meerdere doelgroepen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Zorgdragen voor basisvoorzieningen, samenwerking stimuleren
ZA	X		Geborgd in opeenvolgende Visies
Markt		X	Ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, samenwerking met bedrijfsleven



21. Gebouwen zijn flexibel en multifunctioneel ontworpen

De verdiepingshoogte van ten minste 3,3 meter draagt hieraan bij, evenals andere richtlijnen voor ontwerp en constructie; zodat de gebouwen geschikt zijn voor de huidige vraag, maar ook op termijn voor andere en nieuwe functies. Bovendien moeten de gebouwen gedurende de week en de dag zo efficiënt mogelijk gebruikt worden.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Mogelijkheden bouwvergunning
ZA	X	X	Onder meer geborgd met verdiepingshoogte, verdere uitwerking in Beeldkwaliteitplan
Markt		X	Optimalisatiemogelijkheden. Meer gebruik is meer inkomsten.



22. Woningen voldoen blijvend aan internationale woonwensen

Het ontwerp en de indeling van woningen voldoen ruim aan internationale kwaliteitseisen en zijn geschikt voor mensen van verschillende afkomst en cultuur, nu en in de toekomst. Zo is in Zuidas een op de toekomst gerichte manier van wonen mogelijk.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Apart woonbeleid voor Zuidas
ZA		X	Faciliteren voor prettige woonomgeving voor verschillende culturen
Markt		X	Op te pakken door markt. Woningen voor internationale doelgroepen



23. De sociale, culturele en educatieve voorzieningen zijn open en toegankelijk

Voorzieningen kunnen bijvoorbeeld voor een bepaald gedeelte of een bepaalde tijd openbaar toegankelijk zijn voor alle geïnteresseerde bezoekers of juist open huis houden specifiek voor bewoners en werknemers. Verruimde openingstijden en lage financiële drempels maken deze voorzieningen tot ontmoetingsplaatsen en gemeenschapsplekken; ook voor expats.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Extra inspanningen
ZA		X	Extra inspanningen
Markt		X	Extra inspanningen



24. Openbare ruimte en speelplaatsen zijn door de hele week toegankelijk en bruikbaar

Hierbij valt onder andere te denken aan het medegebruik van schoolpleinen buiten schooluren, het tijdens werkuren gebruiken van sportterreinen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Multifunctioneel gebruik sport- en speelplaatsen
ZA	X		In de opeenvolgende Visies
Markt		X	Optimalisatiemogelijkheden. Meer gebruik is meer inkomsten.



Materialen

25. Bij gebouwontwikkelingen wordt verantwoord materiaalgebruik aangetoond

Hierin dienen alle aspecten van materiaalgebruik mee te wegen, van totstandkoming tot energieverbruik, van hergebruiksmogelijkheden tot afbraakproces. Ontwikkelaars kunnen hier vorm aan geven door een van de beschikbare systemen voor certificering te gebruiken (BREEAM, LEED, Greencalc of gelijkwaardig).

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X		Is bouwsteen van landelijk en lokaal milieubeleid
ZA			
Markt		X	Ontwikkelaars kunnen aansluiten bij Dutch Green Building Council



26. Er zijn geen schadelijke effecten van materialen toegepast in Zuidas

Dit geldt zowel voor de openbare ruimte als de gebouwen. Het gaat om materialen die schadelijke effecten op het milieu kunnen hebben (bodem, water, lucht). In gebouwen mogen deze materialen alleen worden toegepast als de fabrikant ze na gebruik weer terugneemt.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X	X	Geborgd in zwarte lijst, zelf toepassen in openbare ruimte
ZA	X		Geborgd in zwarte lijst
Markt		X	Toepassen in gebouwen



27. Het verbruiken van inrichtingsmateriaal in Zuidas is duurzaam

Zuidas Amsterdam pleit voor nieuwe concepten voor (woning)inrichtingsmateriaal dat slijt. Vloerbedekking en scheidingswanden zijn daarvan een voorbeeld. Het leasen van vloerbedekking betekent bijvoorbeeld dat de fabrikant het materiaal weer gebruikt of terugneemt voor hergebruik of recycling. Dit verhoogt de kwaliteit en de betrokkenheid van de gebruiker. Dergelijke mogelijkheden zijn voorhanden.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X		
ZA		X	Stimuleren
Markt		X	Positieve uitstraling



28. Via de code of conduct tonen leveranciers hun inzet voor duurzame materialen en producten

Zuidas Amsterdam stelt een code of conduct op - niet alleen voor leveranciers aan bedrijven in Zuidas, maar voor allerlei opdrachtnemers en partners.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X		Amsterdam zelf hanteert de leidraad <i>Duurzaam Inkopen</i>
ZA		X	Op te stellen door Zuidas Amsterdam
Markt		X	Veel marktpartijen hanteren dergelijke codes al



29. De gebouwen in Zuidas zijn opgebouwd uit geprefabriceerde onderdelen

Door slim ontworpen gebouwen met geprefabriceerde onderdelen en waar mogelijk hernieuwbare materialen kan zowel de hoeveelheid aan te voeren als de hoeveelheid af te voeren materiaal (afval) worden beperkt.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			
ZA		X	Uit te werken in <i>Beeldkwaliteitplan</i>
Markt		X	Is kostenbesparing



Afval

30. Bouwers tonen hergebruik restmateriaal en afval aan

Dit om extra logistiek te voorkomen en hergebruik te bevorderen. Concreet houdt dit in dat ontwikkelaars en bouwers aantonen of en hoe restmateriaal en afval wordt opgeslagen, afgevoerd en verwerkt.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Is nog geen norm
ZA			
Markt		X	Kostenbesparing voor bouwers (restmateriaal wordt opgekocht)



31. De bouw vindt plaats op basis van netto geen afval

Dat wil zeggen: bij gebouwontwikkelingen is de hoeveelheid afgevoerd bouw materiaal niet hoger dan de hoeveelheid hergebruikt of gerecycled materiaal die is gebruikt om de bouw mogelijk te maken. De schaarste aan sommige grondstoffen maakt dit tot een profijtelijk principe.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			
ZA			
Markt		X	Mogelijk samen met Dutch Green Building Council

32. Er komt een beter alternatief voor het verzamelen en vervoeren van huishoudelijk en bedrijfsafval

Gedacht moet worden aan systemen met zo min mogelijk (auto) transportbewegingen of aan een ondergronds afvaltransportsysteem in Zuidas. Markt en overheid moeten hierin samen optrekken.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Aansluiten bij inspanningen Afvalbedrijf
ZA		X	Uitwerken in Afvalstrategie Zuidas en ruimtelijke verkenning Upside Down
Markt		X	



33. Er komt een alternatief om afval te beperken

Bijvoorbeeld een kringloopcentrum waarin spullen kunnen worden opgeknapt en verkocht. Bovendien biedt dit mensen de kans spullen kwijt te raken waarmee anderen weer worden geholpen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Extra inspanningen
ZA		X	Uit te werken in afvalstrategie
Markt		X	Extra inspanningen



34. Zuidas heeft een afvalinzamelsysteem dat scheiding naar soort mogelijk maakt

Het afvalinzamelsysteem is zo efficiënt mogelijk en biedt scheiding naar soort. De afvalenergiecentrale van het Afvalbedrijf van Amsterdam kan plastic en blik scheiden, maar voor papier, glas, textiel, groenafval (kan via riolering) en chemisch afval is aparte verzameling nodig. Afvalinzameling in de gebouwen moet hierin faciliteren en aansluiten op het (ondergrondse) afvalinzamelsysteem. Er moeten plekken zijn voor (gescheiden) afvalopslag in de openbare ruimte, voor afval van bewoners, bedrijven en bezoekers.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X	X	Stadsdeel en Waternet
ZA		X	Uit te werken in afvalstrategie
Markt		X	Geen concessies maken voor inzamelen bedrijfsafval



35. Gebruikers in Zuidas beperken hun afval

Toepassing van *cradle to cradle-principles*. Reductie door verantwoord inkopen, duurzaam gebruik, hergebruik, recycling, upgrading et cetera. Via *code of conduct* inspanningsverplichting vragen aan bedrijven, eigenaren en verhuurders. Minder afval betekent ook dat er minder ruimte nodig is voor het opslaan van afval.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Prikkels om afvalproductie terug te brengen
ZA		X	<i>code of conduct</i> opstellen
Markt		X	Kostenbesparing



Transport en mobiliteit

36. De fietsinfrastructuur is van hoog niveau, veilig en fijnmazig

Op te pakken door ontwerpers van wegen en openbare ruimte. Voldoende fietsvoorzieningen, zoals stallingen faciliteren. De fiets kan bijna overal komen, alleen het allerlaatste deel van de reis is als voetganger. Er moet veel aandacht zijn voor veilige oversteekplaatsen voor fietsers.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Hoofdnet fietsen uitbreiden met fijnmazig fietsnetwerk
ZA		X	Samenwerking met Fietsersbond en Locker
Markt		X	Fietsenstallingen in bedrijfspanden



37. Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor autodeelsystemen

Beschikbaar te stellen door overheid, ontwikkelaars en bedrijven. Zuidas Amsterdam kan hierop toezicht houden en zoekt eventueel een partner voor exploitatie van een autodeelsysteem.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar stellen / verkopen
ZA		X	Regierol
Markt		X	Deze parkeerplaatsen leveren nog altijd geld op. Daarnaast positief imago.



38. Partijen in Zuidas leveren extra inspanningen om de modal split te verbeteren

Autogebruik in geheel Zuidas moet teruglopen naar twintig procent in 2020 tot tien procent in 2030. Woningeigenaren (corporaties), bedrijven, winkels en instellingen kunnen deze ambitie voor de eigen huurders, werknemers en bezoekers overtreffen door extra maatregelen te nemen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			
ZA			
Markt		X	Fiets en OV abonnementen aanbieden, promotie



39. Bewoners zonder eigen auto besparen geld

Bewoners zonder auto worden niet verplicht een (ondergrondse) parkeerplaats te kopen of te huren.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			
ZA			
Markt	X	X	Voor veel bewoners is het al goedkoper



40. Voertuigen van halterende OV-bedrijven voldoen aan de hoogste normen

Voor CO2-uitstoot geldt moment de Euro-5-norm; het GVB heeft zich hier al aan gecommitteerd. Ook wat betreft geluidsoverlast moeten de voertuigen *state of the art* zijn.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Aandachtspunt bij verdeling vervoersconcessies (DIW en Stadsregio)
ZA			
Markt	X		Vervoersbedrijven reageren al op de markt er is ruimte om nog meer te doen



41. Openbare ruimte en infrastructuur in Zuidas nodigen uit tot wandelen en flaneren

Aantrekkelijke openbare ruimte inclusief zitgelegenheden en veilige infrastructuur. Alle reizigers in Zuidas zijn op een gegeven moment wandelaar.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Prioriteit voetganger bij ontwerp infrastructuur, goed beheer openbare ruimte
ZA		X	Uitwerken in <i>Beeldkwaliteitplan</i> en projectplannen
Markt			



42. De parkeerfaciliteiten in Zuidas sluiten aan bij de beoogde modal split

Fietsparkeren moet worden uitgebreid tot één plek per bewoners of werknemer (globale norm). Autoparkeren wordt teruggedrongen met twintig procent ten opzichte van de normen voor 2030. Parkeren in het dok en gebruik maken van duurzame parkeerconcepten kost de reiziger minder moeite (tijd en geld) dan midden in het centrum op maaiveld parkeren.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			Vooraf een uitstekend openbaar vervoer en veel fietsenstallingen in de openbare ruimte
ZA			Goede autoparkeerfaciliteiten in het dok
Markt			Inpandig fietsparkeren



43. Buiten het net van hoofdwegen en stadsstraten zijn de straten ingericht als een 30-kilometerzone

Hierdoor worden geluidshinder en uitstoot tot het uiterste minimum beperkt, is de straat veiliger en zijn de voorwaarden voor doorstroming beter. In de stadstraten rijden bus en tram met normale snelheid (50 kilometer per uur). De Rijksoverheid kan aan een verbeterde leefomgeving bijdragen door op korte termijn de maximumsnelheid op de A10-Zuid terug te brengen naar 80 kilometer per uur, zoals snelwegen in andere hoogstedelijke gebieden.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Beleidskeuze voor Zuidas (gemeente) en A10-Zuid (Rijk)
ZA		X	Beeldkwaliteitplan en deelprojecten
Markt			



44. De distributie in Zuidas gebeurt via loading docks en emissievrij natransport

Loading docks op strategische plekken(bijvoorbeeld langs waterstructuren) van waar transport naar de eindlocatie gemakkelijk en duurzaam kan plaatsvinden. Zuidas Amsterdam ondersteunt nieuwe concepten op het gebied van bevoorrading van zowel woningen als bedrijven met een betere logistiek en minder transport. Het dok en vooral de servicelaag bieden hiervoor grote kansen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			
ZA	X	X	Uitwerking in projectplannen en <i>Upside Down</i>
Markt		X	Efficiëntere distributie



45. In Zuidas is de infrastructuur aanwezig voor effectief mobiliteitsmanagement

Te denken valt aan teleconfernceplekken, WIFI-mogelijkheden en andere ICT-toepassingen om thuiswerken, telewerken en vergaderen op afstand te vergroten. Smart work centers in bijvoorbeeld het WTC, de RAI, de VU of Zuidas Amsterdam Bright City behoren tot de mogelijkheden.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Extra inspanningen
ZA		X	Aansturen op actief mobiliteitsmanagement
Markt		X	Bedrijven kunnen met <i>smart work centers</i> kosten besparen



46. In Zuidas bevinden zich infrastructuur en voorzieningen voor schoon reizen

Bijvoorbeeld oplaadpunten voor elektrische voertuigen (auto's en scooters), een (veilig) tankstation voor schone(re) brandstoffen, een tramnet voor goederenvervoer en op termijn wellicht laad- en losplaatsen voor vervoer over water.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Groot draagvlak binnen gemeente, Zuidas betrekken bij inspanningen
ZA		X	Ruimte reserveren in openbare ruimte
Markt		X	Bedrijven als CityCargo, Mr.Green en Hopper springen hier op in



Microklimaat

47. Waterberging kan binnen het gebied plaatsvinden

Zuidas is zodanig ontworpen en uitgevoerd dat de voorziene veranderingen van het klimaat (meer en intensievere regen) de komende 25 jaar binnen het project kunnen worden opgevangen. Waternet is hierbij de logische partner.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid	X	X	Inspanningen SpongeJob toepassen (Waternet)
ZA	X	X	Inspanningen SpongeJob toepassen
Markt		X	Maatregelen aan gebouwen (daken)



48. Het ontwerp van gebouwen is gericht op een prettig binnenklimaat

Gebouwen in Zuidas worden zo ontworpen en uitgevoerd dat warmte eerder wordt weerkaatst dan geabsorbeerd, om extra hoge temperaturen in de zomernamiddag te voorkomen. Terugdringen van urban heat island effect.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			
ZA		X	Uit te werken in Beeldkwaliteitplan
Markt		X	Extra mogelijkheden voor profilering voor ontwikkelaars en architecten



49. Het straten- en gebouwenpatroon leidt niet tot substantiële windhinder

Het patroon wordt bijvoorbeeld zo ontworpen dat de windhinder 95 procent van de tijd gering zal zijn en slechts in vier procent van de tijd matig tot sterk.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			
ZA		X	Uitwerken in <i>Beeldkwaliteitplan</i> . Ook letten op fasering.
Markt			



50. Gebouwen profiteren optimaal van zonlicht en zonnewarmte

Opdrachtgevers sturen op ontwerpen waarbij zo veel en slim mogelijk geprofiteerd wordt van zonlicht en van zonnewarmte in winter, voor en najaar. Hiermee kan ook de behoefte aan verlichting en koeling worden teruggedrongen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			
ZA			
Markt		X	Op te pakken door ontwikkelaars



51. Het buitenklimaat in Zuidas is aantrekkelijk

Te denken valt aan terrassen in de zon en uit de wind. Bomen voor zuurstof. Eventueel kan het verdampen van water bijdragen aan de verbetering van het buitenklimaat op warme dagen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			
ZA		X	Uit te werking in <i>Beeldkwaliteitplan</i>
Markt		X	Verblijven aan Zuidas leidt tot omzet



Ecologie en landschap

52. Nieuw groen is hoogwaardig en beter ontsloten voor gebruikers

Zuidas Amsterdam kan het verlies aan groen in het gebied compenseren met nieuw en kwalitatief hoogwaardiger groen in het gebied. Buiten Zuidas zijn de mogelijkheden voor ecologie en landschap groter. Het buitengebied (de Amstelscheg en het Amsterdamse Bos) wordt beter ontsloten, en initiatieven voor toevoeging van landschappelijke en ecologische waarde kunnen gestimuleerd worden. Het meest geëigende instrument daarvoor is het Groeifonds Groen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Investeringen om binnen en buiten Zuidas waarde toe te voegen
ZA	X	X	Nieuw kwalitatief groen via <i>Beeldkwaliteitplan</i> , beheren Groeifonds Groen
Markt		X	Investeringen om binnen en buiten Zuidas waarde toe te voegen



53. De grachten in Zuidas vormen een ecologische verbinding

Dit wordt versterkt door waar mogelijk natuurvriendelijke oevers en verbindingselementen onder of door barrières aan te leggen. Dit geldt met name voor de Boelegracht als verbinding tussen Amstelscheg en Schinkel. De officiële ecologische verbinding loopt door het Gijsbrecht van Aemstelpark ten zuiden van Zuidas.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Verbindingen aanbrengen (Waternet)
ZA		X	Ruimte reserveren voor natuurvriendelijke oevers. Verder in te vullen in <i>Beeldkwaliteitplan</i> .
Markt			



54. Er worden zo vroeg mogelijk in het bouwproces nieuwe bomen geplant

Uit te voeren in de verschillende deelprojecten en alleen met het vooruitzicht dat de bomen kunnen blijven staan.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	
ZA		X	Via projectmanagement op sturen
Markt		X	



55. Er is structurele aandacht voor het verminderen van de geluidshinder

Met name het bestrijden van het bouwlawaai. Hierdoor wordt de habitat van de fauna beschermd. Bovendien is minder geluidshinder beter voor bouwvakkers en anderen die rond de bouwplaats wonen, werken of vertoeven.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Duidelijke regels
ZA		X	Belangrijk voor het maatschappelijk draagvlak voor het bouwen bij de omwonenden
Markt		X	Betere omstandigheden voor bouwers, meer draagvlak voor het project



56. Zuidas heeft voldoende plekken in het groen waar water langzaam kan bezinken

Dit om de vertraagde afvoer van regenwater te maximaliseren en bergingscapaciteit te vergroten. Aanvullend dient water afgeleid te worden naar plekken met planten die het water kunnen opnemen. Aandacht voor het maaiveld-reliëf is hierbij essentieel.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Ideeën uit SpongeJob (Waternet) toepassen
ZA		X	Slim ontwerp groene plekken
Markt			



57. Waar mogelijk is de beplanting functioneel, esthetisch en ecologisch waardevol

Een voorkeur voor inheemse soorten, die ook bestand zijn tegen de voorziene klimatologische veranderingen, zoals droogte in de zomer en wateroverlast.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Extra inspanningen
ZA		X	Slim ontwerp groene plekken
Markt		X	



58. De ecologische waarde van plekken in het Zuidasgebied is zichtbaar

Overheden en bedrijven kunnen dit laten zien. Zuidas Amsterdam kan informatie verstrekken over waardevolle plekken en wandelingen samenstellen.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Informatie van het stadsdeel
ZA	X	X	Voorbeeld: informatiebordjes bij bomen Zuidplein
Markt		X	Mogelijkheden tot sponsoring bijzondere plekken



59. Gebouwen in Zuidas hebben waar mogelijk groene, recreatieve en ecologische daken

Groene daken hebben recreatieve en ecologische waarde. Ze leveren verbeterde isolatie en een vertraagde afvoer van regenwater op. Daarmee zijn zij kostenbesparend en voegen ze waarde toe aan het gebied, ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid		X	Goed inrichten ter vergroting van de vertraagde afvoer van regenwater
ZA		X	Uitwerken in Beeldkwaliteitplan
Markt		X	Investeringen gepaard met kostenbesparingen. Duurzame profilering.



60. Zuidas biedt nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen

De unieke verzameling hoogbouw temidden van groengebieden biedt (trek)vogels een goede rustplek. Bij sommige kantoorgebouwen in Zuidas is al nestgelegenheid aangebracht.

Actor	Borging	Inspanning	Opmerkingen
Overheid			
ZA			
Markt	X	X	Simpel te realiseren



5. IMPLEMENTATIE

In dit hoofdstuk worden de bij duurzame ontwikkeling van Zuidas betrokken partijen en hun rollen beschreven, de managementopgaven op gebiedsniveau bij de uitvoering van het duurzaamheidsplan, en de opgaven voor projectmanagement.

Rollen en partijen

De partijen die kunnen bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van Zuidas zijn overheden, ontwikkelaars en meeontwikkende partners, de Dutch Green Building Council, overige instellingen en bedrijven en gebruikers, en – binnen Zuidas Amsterdam - de directie, projectmanagers en supervisors en adviseurs.

Zuidas Amsterdam en de gemeente Amsterdam

Zuidas Amsterdam is een publiek-private onderneming (in oprichting) met twee belangrijke rollen: zij ontwikkelt een stuk stad én is opdrachtgever voor werken en diensten. In beide rollen heeft ze grote invloed. Zuidas Amsterdam kan duurzame ontwikkeling initiëren, regisseren, faciliteren, stimuleren, beheren en monitoren, maar ook dwingen, straffen en belonen. Ook andere partijen kunnen initiator of regisseur zijn. Per initiatief of

thema moet Zuidas Amsterdam zijn rol bepalen, waarbij de verbindende regierol veel kansen biedt. Zuidas als facilitator vergt nieuwe inspanningen. Waar mogelijk moet Zuidas stimulerend zijn naar andere partijen.

Zuidas Amsterdam doet dat in een omgeving die wordt geregisseerd door de gemeente Amsterdam. Zuidas Amsterdam gaat ver in de ambitie voor een duurzame ontwikkeling, maar kan dat alleen als de gemeentelijke overheid haar mogelijkheden ten volle benut en de grenzen van de mogelijkheden opzoekt. De gemeente kan zo nodig eisen taakstellend maken, bij voorkeur de eisen zoals die in het vorige hoofdstuk zijn verwoord.

Voor duurzame ontwikkeling is ook het individuele en collectieve gedrag van gebruikers van belang. Voor een zo groot mogelijk draagvlak zal Zuidas Amsterdam afspraken maken met bedrijven, verhuurders en ontwikkelaars. Hiervoor wordt een zogenoemde code of conduct opgesteld. Hierin leggen partijen de intentie vast er alles aan te doen om aan het duurzaamheidsplan en de doelen en eisen te voldoen, en waar mogelijk duurzame waarde toe te voegen. Het duurzaamheidsplan is een (digitale) bijlage bij de *code of conduct*.

De gemeente Amsterdam kan via vergunningen, bestemmingsplannen en andere publiekrechtelijke instrumenten invloed uitoefenen. De gemeente kan de Dienst Milieu en Bouwtoezicht inzetten voor het toetsen aan vergunningen, en heeft ook andere (beleids)plannen en -programma's ter beschikking.

Overige overheden

De Zuidas maakt deel uit van Amsterdam, Nederland en Europa. De verschillende overheden hebben grote impact op de duurzaamheid in het gebied. Denk hierbij aan beleid op het gebied van gedragsbeïnvloeding (rekeningrijden) en investeringen in de OV-infrastructuur. Dergelijke zaken vallen grotendeels buiten de invloedssfeer van Zuidas Amsterdam.

Ontwikkelaars en meeontwikkende partners

Ontwikkelaars worden uitgenodigd ontwikkelingen zo duurzaam mogelijk uit te voeren. Velen stellen zich inspirerend en vernieuwend op en denken mee. Om een gelijk speelveld te bereiken en ontwikkelaars verder te inspireren, zal Zuidas Amsterdam hen vragen het hoogste duurzaamheidskwaliteitsniveau na te streven en dit via certificering aan te tonen, de code of conduct



te ondertekenen en zelf te laten zien hoe men kwaliteit en duurzame waarde toevoegt. Met dit laatste kunnen ontwikkelaars zich echt onderscheiden ten opzichte van de markt en de concurrentie. In het deelgebied Ravel werken ontwikkelaars mee aan de duurzaamheidscriteria voor het gebied. Dit is een goed voorbeeld van samenwerking in het duurzaamheidsstreven, zonder waardecreatie en marketing uit het oog te verliezen.

Dutch Green Building Council

De Dutch Green Building Council (DGBC) gaat een duurzaamheidslabel ontwikkelen voor de Nederlandse markt op basis van BREEAM. Hiermee wordt de duurzaamheid van gebouwen inzichtelijk gemaakt en wordt aangesloten bij internationale standaarden. De DGBC heeft in de eerste plaats ten doel een bijdrage te leveren aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving door het ontwikkelen, bedrijven en onderhouden van een duurzaamheidscertificaat voor bouwwerken in Nederland. De criteria schrijven niet voor hoe doelstellingen moeten worden bereikt, maar laat de invulling over aan de markt. Daardoor wordt innovatie gestimuleerd. De tijdsfactor speelt een belangrijke rol. Nieuwe inzichten, verscherpte regelgeving en betere kosten-batenverhoudingen zullen er toe leiden dat het duurzaamheidsniveau regelmatig naar boven zal worden bijgesteld.

In Zuidas zal het gebied Ravel de *pilot* zijn van de DGBC en certificering van gebiedsontwikkeling. Door de duurzaamheid van het gebied inzichtelijk te maken, worden partijen gestimuleerd om de omgeving nadrukkelijk te betrekken bij de ontwikkeling van gebouwen. De duurzaamheid van gebieden wordt hierdoor meer dan de som der delen. Veel van de in Zuidas actieve ontwikkelaars hebben zich al aangesloten, evenals de gemeente Amsterdam. Er is regelmatig afstemming tussen de initiators van de DGBC en managers van Zuidas Amsterdam.

Overige instellingen en bedrijven

De Vrije Universiteit, Amsterdam Bright City, Joop van den Ende Foundation, Stage Entertainment, het St. Nicolaaslyceum, Accenture en ABN-Amro zijn slechts enkele van de instellingen en bedrijven in Zuidas die zich op een duurzame en maatschappelijk verantwoorde manier profileren. Momenteel loopt een aantal duurzame initiatieven: het opzetten van kennisinstellingen, samenwerkingsverbanden tussen bedrijfsleven en onderwijs, het organiseren van sportieve evenementen, het stimuleren van maat-

schappelijke relevante projecten in Zuidas en het beschikbaar stellen van kunst uit collecties voor de openbare ruimte. Zuidas Amsterdam blijft initiatieven faciliteren en stimuleren.

Gebruikers

Duurzame principes worden ook toegepast op gebruikersniveau in Zuidas, door gebouweigenaars, bewoners, ondernemers en werknemers: de consumenten. Voor dit niveau kunnen en moeten de bij de ontwikkeling betrokken partijen geen regels willen opstellen, maar zij kunnen wel het goede voorbeeld geven, prikkelen, innovatie stimuleren en samenwerken in aansprekende initiatieven waar iedereen aan mee kan doen.

Interne organisatie

Ook binnen de organisaties van Zuidas Amsterdam en de gemeente kunnen en moeten verschillende partijen in hun werkzaamheden bijdragen aan duurzame ontwikkeling. De rol van de gemeentelijke organisatie valt buiten het bestek van dit plan. Belangrijke actoren voor duurzame ontwikkeling bij Zuidas Amsterdam zijn de volgende.

- *De directie*
De directie is eindverantwoordelijk voor de duurzame resultaten van het project. Zij moet aansturen op de managementopgaven (gebiedsmanagement en projectmanagement) en de focus op duurzaamheid gedurende alle fasen.
- *Projectmanagers*
De projectmanagers zijn verantwoordelijk voor het toepassen van de ambities uit de *Visie Zuidas 2007* en ambities en doelen uit het duurzaamheidsplan in de deelprojecten in Zuidas. Zij werken samen met bouwmanagers van ontwikkelaars die verantwoordelijk zijn voor de duurzame principes te implementeren en de resultaten te laten zien
- *Supervisors en adviseurs*
De supervisors beoordelen projecten in Zuidas op onder meer kwaliteit, architectuur, stedenbouw en (kunst)waarde. Duurzaamheid is hier een specifiek onderdeel van. Zij kunnen - samen met overige adviseurs en ontwerpers - in een vroeg stadium bijsturen, zowel door ontwerpen te toetsen als door hen suggesties te geven om waarde toe te voegen.

Gebiedsmanagement

De onderneming Zuidas Amsterdam speelt samen met de gemeente Amsterdam een cruciale rol in de effectieve implementatie van het duurzaamheidsplan. Hiervoor zijn overzicht en sturing door de hele ontwikkeling nodig. De in hoofdstuk 3 geïntroduceerde zes managementopgaven op gebiedsniveau worden hieronder verder beschreven.

Mobiliteitsmanagement

Het verder optimaliseren van de modal split, met prioriteit voor fiets en voetganger, en voor openbaar vervoer ten opzichte van de auto; bijvoorbeeld door te anticiperen op uitbreiding van het tramnet, of door realisatie van gesubsidieerde of zelfs gratis fietsparkeervoorzieningen. Dit in combinatie met 'zachte' maatregelen, zoals het op elkaar afstemmen van vervoersdiensten en goede informatie.

Zuidas Amsterdam zal - in samenwerking met aanbieders - een mobiliteitsprogramma in gang zetten om bewoners, bedrijven en overige gebruikers duurzame alternatieven te bieden. Tijdens de bouwfase stuurt de onderneming aan op goede informatievoorzieningen en uitstekende tijdelijke infrastructuur voor duurzame vervoerswijzen. De gemeente Amsterdam dient hier met goed beleid en effectieve implementatie op aan te sluiten.

Parkmanagement

Parkmanagement is gebruikelijk op het niveau van bedrijventerreinen, maar nog niet in een groot gebied als Zuidas. Het gaat om

- het realiseren van collectieve logistieke voorzieningen
- het beperken van individuele verkeersbewegingen
- voorzieningen voor afvalreductie en -inzameling (om te voorkomen dat uiteindelijk twaalf tot twintig vuilniswagens permanent door Zuidas rijden)
- het faciliteren van aansluiting op de collectieve warmte- en koudevoorziening die in ontwikkeling is
- het actief verhogen van de ecologische en landschappelijke waarde van Zuidas
- het realiseren van openbare ruimte van hoge kwaliteit en robuuste samenhang, als verbindend element voor het collectieve stedelijke leven.

Zuidas Amsterdam zal - in samenwerking met leveranciers van goederen en energie, nutsbedrijven, overheden, ontwerpers en technische specialisten - inzetten op parkmanagement. Daarbij wordt onder meer gebruik gemaakt van duurzame energie(levering), innovatieve technologieën, *cradle to cradle-ideeën*, de *life*

cycle-benadering en ketenbeheersing. De gemeente Amsterdam dient hier met goed beleid en effectieve implementatie op aan te sluiten.

Watermanagement

Initiatieven nemen voor het minimaliseren van watergebruik in Zuidas en maximale retentie en gebruik van hemelwater in het gebied. Watermanagement ten behoeve van een efficiënt ontwerp, functionele drainagesystemen en slimme afvloeiing. Aandacht voor het maaiveldreliëf op micro-, meso- en macroniveau is hierbij essentieel. Zuidas Amsterdam zal - in nauwe samenwerking met Waternet - het watermanagement zo duurzaam mogelijk vormgeven, met aandacht voor extreem weer en klimaatverandering in de toekomst. Te denken valt ook aan het stimuleren van verantwoord watergebruik door huishoudens. De gemeente Amsterdam dient hier met goed beleid en effectieve implementatie op aan te sluiten.

Constructiemanagement

Minimalisatie van overlast tijdens de lange ontwikkelingstijd en coördinatie van de vele bouwprojecten. Zuidas Amsterdam zal, in samenwerking met ontwikkelaars en bouwers, inzetten op constructiemanagement. Te denken valt ook aan een strategie om ongevallen te beperken. Dit is in het belang van bewoners en gebruikers. De bevoegdheden liggen bij de gemeente Amsterdam (stadsdeel Zuideramstel).



Economisch management

Hanteren of overtreffen van een enkelvoudige terugverdientijd van tien jaar voor milieu- en energiematregelen, conform het beleid van de gemeente Amsterdam en de Rijksgebouwendienst. Methoden toepassen voor *whole life costing* om de economische kosten en opbrengsten van (bouw)projecten en initiatieven te beoordelen. Zuidas Amsterdam zal dit economisch management verder vormgeven. Te onderzoeken is welke mogelijkheden er zijn voor het stimuleren van duurzame maatregelen en projecten met een terugverdientijd die langer is dan gebruikelijk. Zuidas Amsterdam kan hierbij profiteren van al aanwezige financiële instellingen en de VU, maar ook van het op te richten Holland Financial Centre. De gemeente Amsterdam dient hier met goed financieel beleid op aan te sluiten en zo nodig middelen vrij te maken.

Sociaal management

Het via de deelprojecten realiseren van een uitgebalanceerde mix van programma's in alle ontwikkelingsfasen, inclusief sociaal-culturele voorzieningen en tijdelijke maatregelen en evenementen. Ook horen bij sociaal management onderwerpen als gezondheid en welzijn, onderwijs en training, veiligheid, diversiteit en communicatie. Zuidas Amsterdam zal het sociaal management een continu grote rol geven met alle ruimte voor bottom up initiatieven en maatschappelijk ondernemen. Te denken valt ook aan het opzetten van een (tijdelijk) collectief trainingscentrum voor (schaars) constructiepersoneel in Zuidas. Sociaal management kan dan ook gezien worden als een belangrijke gemeentelijke taak. De gemeente Amsterdam dient hier met goed sociaal beleid en effectieve implementatie op aan te sluiten.

Projectmanagement

Het duurzaamheidsplan moet toegepast worden in elke projectfase - van het eerste conceptuele idee tot de evaluatie. Zo komen duurzaamheidsprincipes terecht in ontwerp- en in plan- en bouwprocessen. Door opgaven en criteria uit te werken in planproducten kunnen managers sturen op duurzame ontwikkeling met ruimte voor nieuwe ideeën en specifieke projectambities. Dit kan bijvoorbeeld door een actieplannen voor duurzame ontwikkeling op te nemen in startnotities, project- en uitvoeringsbesluiten, stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen, programma's van eisen en ontwerpen. Zuidas Amsterdam kan monitoren door gebruik te maken van de principes van 'supervisie' (een expert beoordeelt plannen op duurzaamheid) en

door projectmanagers specifieke verantwoordelijkheid te geven. Zuidas Amsterdam kan bepalen aan wie het gronden uitgeeft. Financiële overwegingen blijven belangrijk, maar er staat meer op het spel. Door zorgvuldige uitgifte en heldere contracten (inclusief code of conduct) kan Zuidas Amsterdam het belang van een duurzaam proces en een duurzaam project onderstrepen. Meer algemeen kan de code of conduct gebruikt worden om de neuzen dezelfde kant op te krijgen, bijvoorbeeld door deze te laten ondertekenen door projectmedewerkers van Zuidas Amsterdam, gemeentelijke medewerkers en andere bij het project betrokken partijen. De gemeente Amsterdam kan naast een actieve rol in de projecten en ontwerpprocessen, invloed uitoefenen via bestuurlijke besluitvorming, toetsen aan beleid en bestemmingsplannen en het beschikken over (bouw)aanvragen. De bouwvergunning is een belangrijk instrument waarmee de gemeente Amsterdam extra invloed kan uitoefenen op het behalen van duurzame doelen.

Zuidasprojecten kennen over het algemeen de hieronder beschreven fasen. Het Sustainability Framework (bijlage 2, op te vragen bij Zuidas Amsterdam) bevat templates die projectmanagers kunnen gebruiken om het proces te structureren, met een schematische procesweergave, inclusief op te leveren planproducten en terugkoppelmomenten.

A. Projectbesluit

In deze fase wordt bewustzijn gecreëerd, door de ambities uit de Visie Zuidas en het duurzaamheidsplan als onderlegger te gebruiken voor het deelproject. Ook kunnen in deze fase lessen uit eerdere projecten worden meegenomen, zodat voortdurende verbetering mogelijk is. In het projectbesluit en bijbehorend stedenbouwkundig plan zijn de ambities uitgewerkt. Bovendien heeft dit plan een aparte duurzaamheidsparagraaf, waarin wordt beschreven wat het project toevoegt aan de duurzame ontwikkeling van Zuidas. Het plan wordt goedgekeurd door het Bestuurlijk Overleg Zuidas - waarin de gemeente Amsterdam (de centrale stad) en stadsdeel Zuideramstel vertegenwoordigd zijn - en door de stadsdeelraad.

B. Uitvoeringsbesluit

In deze fase worden ambities, doelen, criteria en opgaven uit het duurzaamheidsplan uitgewerkt op projectniveau. Waar wenselijk worden specifieke keuzen gemaakt en doelen en criteria verbeterd. Deze uitwerking staat in het uitvoeringsbesluit en

bijbehorend inrichtingsplan, dat veel gedetailleerder is dan het stedenbouwkundig plan. Het bevat ook een aparte paragraaf met inspirerende en faciliterende acties (het actieplan). Het inrichtingsplan wordt goedgekeurd door het Bestuurlijk Overleg Zuidas en de gemeenteraad.

C. Projectdefinitie en voorlopig ontwerp

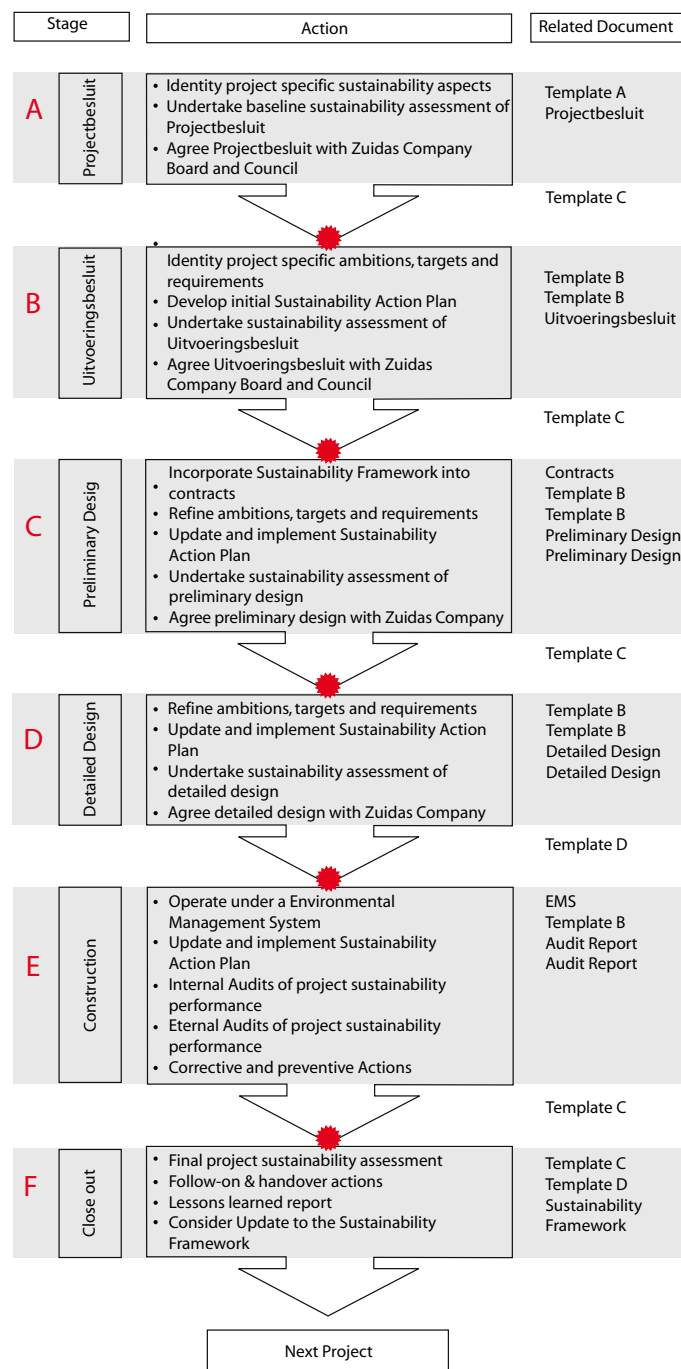
In deze fase gaat de ontwikkelaar aan de slag met de concrete voorwaarden uit het uitvoeringsbesluit en de bijbehorende criteria en acties ten behoeve van duurzame ontwikkeling. Daartoe beschrijft hij een 'projectdefinitie' hoe met het bouwproject waarde toe te voegen aan (de duurzame ontwikkeling van) Zuidas en hoe in ontwerp en proces om te gaan met duurzame ambities, doelen en criteria. De projectdefinitie geldt als tussenstap voor de selectie van de architect. De ontwikkelaar en de geselecteerde architect maken vervolgens een voorlopig ontwerp. Dit VO zal door middel van 'supervisie' langs de meetlat worden gelegd. Het beeldkwaliteitplan bevat richtlijnen voor (duurzaam) ontwerp van gebouwen en openbare ruimte. Daarnaast is er een toets aan de criteria uit het duurzaamheidsplan, waarbij met name aandacht is voor de benodigde vrijheid voor de ontwerper en ontwikkelaar om het beter te doen.


D. Definitief ontwerp

In deze fase worden de opmerkingen uit de supervisie verwerkt en zal de projectmanager aansturen op een haalbaar en duurzaam definitief ontwerp. Daarin zijn de uitgangspunten voor het gebouw of voor de openbare ruimte uitgewerkt op detailniveau. Dit ontwerp is de ruimtelijke onderbouwing bij de bouwaanvraag, dat wordt goedgekeurd door de Welstandscommissie.

E. Bouw

De gemeente Amsterdam (Dienst Milieu en Bouwtoezicht) moet toetsen of aan de regels wordt voldaan en of een bouwvergunning kan worden verleend. Als de gemeente vergunningen verleent aan partijen en voor de ontwikkeling van plannen die niet voldoen aan de ambitieuze duurzame doelstellingen, is het een stuk moeilijker de duurzaamheid te borgen. Na het verlenen van de bouwvergunning kan met de bouw gestart worden. De ontwikkelaar maakt gebruik van een bouwmanager. De ontwikkelaar laat zien (aan klant, overheid en Zuidas Amsterdam) hoe een duurzaam project gerealiseerd wordt en kiest daarvoor een goede



 Indicates reporting requirement to Zuidas Company

methode. Zuidas Amsterdam zal nodig wijzen op de plannen, de besluiten en de *code of conduct* (zie verder hiervoor onder 'Constructiemanagement'). De gemeente Amsterdam kan inspecteren of alles goed en duurzaam verloopt.

Afronding

Ook bij oplevering, ingebruikname en beheer is samenwerking tussen alle betrokken partijen nodig voor duurzaam gebruik en beheer. Zuidas Amsterdam en de gemeente kunnen via monitoring toetsen of de ambities, doelen en criteria gehaald zijn en of de ruimte, de basisvoorwaarden en de prikkels afdoende waren

voor ontwikkelaars en gebruikers om er een schepje bovenop te doen. Zuidas Amsterdam kan de gegevens gebruiken om naar buiten toe te communiceren en om lessen te leren voor toekomstige projecten.

Monitoring

Via gebiedsmanagement heeft Zuidas Amsterdam zelf regie over de resultaten van gebiedsbrede projecten. Via projectmanagement, supervisie en samenwerking kan Zuidas Amsterdam toezicht houden op ontwerpprocessen en bouwprojecten waarover het niet zelf de directe regie heeft. Zuidas Amsterdam doet jaarlijks verslag van de duurzame ontwikkeling volgens de richtlijnen van het GRI (Global Reporting Initiative). In het duurzaamheidsverslag staan de investeringen en prestaties op sociaal, economisch en ecologisch gebied. Dit verslag geeft Zuidas Amsterdam de mogelijkheid de prestaties te meten, verbetermogelijkheden te traceren en verbeteringen door te voeren.

6. SPEERPUNTEN DUURZAME ONTWIKKELING ZUIDAS

Met het Raamwerk Duurzaamheid kunnen Zuidas Amsterdam, de gemeente Amsterdam en overige betrokken partijen de duurzame ontwikkeling van Zuidas verder in gang zetten. Zuidas Amsterdam zet in op specifieke speerpunten - gebaseerd op de kansen van Zuidas en de specifieke kwaliteiten en prioriteiten van de onderneming - om met concrete acties grote resultaten te behalen. Het gaat daarbij met name om het nader invullen van de faciliterende rol van de onderneming. Er zijn inhoudelijke en organisatorische speerpunten. De gemeente Amsterdam dient in te zetten op eigen speerpunten, die dicht liggen bij de ambities voor het gebied en het eigen gemeentelijke beleid. Aan het eind van het hoofdstuk is daarom een lijst speerpunten voor de gemeente opgenomen. De rest van dit hoofdstuk gaat met name in op de speerpunten voor Zuidas Amsterdam en de op te richten onderneming.

Inhoudelijk

Een **integraal energieplan**, gericht op het beperken van het energiegebruik, het substantieel terugdringen van de behoefte aan koeling en het bevorderen van het gebruik van vernieuwbare energiebronnen. Door de oprichting van een publiek-private onderneming is het mogelijk om de levering van energie, koude en warmte in een integrale strategie te passen. De onderneming zal bijvoorbeeld regie (laten) voeren op het benutten van de diepe aardlagen voor de opslag van koude en warmte en het afstemmen van de zeer diverse behoefte aan koude en warmte in het gebied. Aangezien de levering geschiedt door leidingenstelsels in de openbare weg, zal de onderneming aanleg en beheer daarvan intensief regisseren en mogelijk zelf ter hand nemen. Aanvullend hierop bestaat er alle aanleiding

om het stijgende energiegebruik te compenseren door te investeren in bosbouw of opwekking van duurzame energie. De aanleg van een windmolenpark voor Zuidas lijkt in dat kader een realistisch perspectief.

Een **mobilitéitsplan**, gericht op de verbetering van de modal split en het stimuleren van alternatieven voor autogebruik. In het programma zullen de doelstellingen worden aangevuld - en zo nodig verbeterd. Tegelijkertijd worden er concrete acties gestart en gecoördineerd, zoals het *Verkeers- en vervoersplan* Zuidas, de ontwikkeling van station Zuid, stedenbouwkundig ontwerp en mobiliteitsmanagement. Zuidas Amsterdam kan in samenwerking met andere partijen, waaronder bedrijfsleven en ontwikkelpartners, fors inzetten op mobiliteitsmanagement. Middelen zijn ketenregie, dynamisch verkeersmanagement, beprijzing en afspraken met bedrijven om werknemers te stimuleren de fiets of het openbaar vervoer te gebruiken. Zuidas zal het aantal parkeerplaatsen terugbrengen met twintig procent en tegelijkertijd investeren in duurzame parkeerconcepten en verbeterde verbindingen voor fietsers en openbaar vervoer, met name bij de grote publiekstrekkers.

Een **afvalplan**, gericht op het terugdringen van afval en gebruik van niet-vernieuwbare bronnen en materialen door gebruik te maken van de ondergrondse ruimte (dok en Integrale LeidingenTunnel) en innovatieve opslag en distributie in gebouwen en openbare ruimte. Een en ander wordt uitgewerkt in het afvalplan en het project Upside Down, waarin de mogelijkheden van de ondergrondse wereld verder worden verkend en ingevuld. De voorsprong van Amsterdam op het gebied van afvalverwerking kan worden benut, en met name in gebruik



en logistiek liggen in Zuidas extra kansen. Zuidas wil een eigen strategie ontwikkelen gericht op afvalminimalisatie en het verhogen van hergebruik. Ook wordt ingezet op de ontwikkeling van een efficiënt afvalstelsel. Daarbij is volop aandacht voor ontwerp en inrichting gericht op aanpasbaarheid, want flexibiliteit leidt tot duurzaam en ethisch verantwoord ketenmanagement.

gebouwen en de duurzaamheidsaspecten die daarmee zijn gemoeid. Dit moet voor gebouwontwikkelaars een aanvulling zijn op de eigen eisen, om een zo hoog mogelijk duurzaamheidskwaliteitsniveau voor het gebouw te halen. Ontwikkelaars dienen zelf ook duidelijk te maken hoe zij waarde willen toevoegen aan de (beeld)kwaliteit van Zuidas en duurzame ontwikkeling.



Een pakket maatregelen voor internationale dynamiek, om een omgeving te ontwikkelen voor een altijd diverse en continu veranderende samenleving: een op de kansen van multiculturaliteit, diversiteit, ondernemerschap en innovatie ingerichte leefomgeving met nieuwe woonvormen, nieuwe werkvormen en nieuwe initiatieven in de buitenruimte. Geen broedplaatsen maar *impact spots*, waar in korte tijd nieuwe ideeën worden ontwikkeld met alle beschikbare technische hulpmiddelen, kennis, creativiteit en talentvolle, slimme en ondernemende mensen. Denk aan het Dialogues House in Zuidoost, Amsterdam Bright City in Zuidas, ideeën voor *smart work centers*, broedplaatsen en *hotspots*, bedrijfsverzamelgebouwen, en creatieve invulling van openbare plekken.

Een Beeldkwaliteitplan, met ruimtelijke prikkels en voorschriften voor de stedenbouwkundige structuur, de openbare ruimte (inclusief groene ruimte en water) en de

Organisatorisch

Het committeren van partijen

Zuidas Amsterdam zal als opdrachtgever voor de openbare ruimte en tunnels garant staan voor een duurzame uitvoering. De onderneming zorgt er bovendien voor dat de ondergrondse ruimte duurzaam wordt ingericht en dat er (collectieve) systemen komen voor duurzame distributie en verwerking van energie, koude, warmte, afvalstoffen, water, et cetera. Zij zal in dit kader opdrachtnemers en partners aan zich binden. Voor onder meer de duurzaamheid van gebouwontwikkeling, ruimtebeheer en -gebruik en de organisatie is zij afhankelijk van andere partijen. Zuidas Amsterdam zal partijen zoals opdrachtnemers, gebruikers, kopers en huurders stimuleren in *codes of conduct* toe te zeggen zich in te spannen voor de duurzame ontwikkeling van Zuidas en een duurzame wereld in het algemeen. Het duurzaamheidsplan kan als bijlage bij de *codes of conduct* worden gevoegd.

Krachten benutten

Dit gebeurt via het eigen projectmanagementsysteem en hulp van andere instellingen, zoals de Dutch Green Building Council (DGBC). Zuidas Amsterdam zal het systeem doorontwikkelen om duurzaamheid structureel in te bedden binnen Zuidasprojecten (zie hiervoor onder 'Gebiedsmanagement'). Zuidas Amsterdam zal de inspanningen van ontwikkelaars voor duurzamere gebouwen en gebouwomgevingen benutten en partijen hierin stimuleren. Een goed initiatief is het bundelen van krachten in de DGBC. Hierdoor wordt een gelijk speelveld gecreëerd en maken ontwikkelaars het zichzelf en Zuidas Amsterdam gemakkelijker om gebouwontwikkelingen te toetsen en doelen op gebouw- én gebiedsniveau te bereiken.

Kennis opdoen

Via het op te richten Kenniscentrum Duurzaamheid Zuidas zal de grote hoeveelheid kennis, geconcentreerd binnen enkele vierkante kilometers – één van de unieke punten van Zuidas – worden ontsloten. Met een universiteit, hoogwaardige adviesbureaus en toonaangevende bedrijven in het gebied mag veel verwacht worden van kennisuitwisseling. Zuidas Amsterdam Bright City (Zuidas ABC) is een eerste stap om die kennis te mobiliseren en naar buiten te brengen. In dat kader zal een kenniscentrum worden opgezet, waarin overheid, onderwijs en bedrijfsleven samenwerken om duurzaamheid in het gebied op een hoger plan te brengen. De kennis die hier wordt opgedaan zal leiden tot innovaties en transitie, die vervolgens weer in projecten en ontwikkelingen zullen worden gebruikt. In Zuidas ABC komt ook de vestiging van de Dutch Green Building Council - die ook kennisontwikkeling als doel heeft. Zuidas Amsterdam kan een samenwerking aangaan met de Dutch Green Building Council, met het Holland Financial Centre (hier komt een kenniscentrum Sustainability and Finance) en met een instelling als de Vrije Universiteit.

Het informeren van partijen

In het duurzaamheidsverslag doet Zuidas Amsterdam jaarlijks verslag van haar vorderingen op sociaal, economisch en milieugebied aan de werknemers, de buitenwereld en het GRI.

De samenvattende speerpuntenlijst op de volgende pagina kan periodiek worden aangepast, bijvoorbeeld als het duurzaamheidsverslag daar aanleiding toe geeft.

Speerpuntenlijst Zuidas Amsterdam

- A. Integraal energieplan:** een integrale strategie voor het beperken van het energiegebruik en koeling en de aanleg van collectieve infrastructuur en duurzame energievoorzieningen.
- B. Mobiliteitsplan;** een programma van maatregelen om het autogebruik terug te dringen en alternatieven te stimuleren, zowel met fysieke maatregelen (fiets, OV en duurzaam transport stimuleren) als via mobiliteitsmanagement.
- C. Afvalplan;** inzetten op afvalminimalisatie, ketenmanagement en de ontwikkeling van efficiënte afvalsystemen, vooral door de ondergrondse ruimte te benutten.
- D. Maatregelen voor internationale dynamiek:** een pakket van ideeën om een omgeving voor een diverse en continu veranderende samenleving te ontwikkelen; een op de kansen van multiculturaliteit, diversiteit ondernemerschap en innovatie ingerichte leefomgeving met nieuwe woon- en werkvormen en nieuwe initiatieven in de buitenruimte (impact spots).
- E. Beeldkwaliteitplan;** richtlijnen voor duurzaam ontwerp en inrichting van de stedenbouwkundige structuur, openbare ruimte en gebouwen, als aanvulling op bouwcriteria. Ontwikkelaars maken vanaf het begin duidelijk hoe zij bijdragen aan de kwaliteit en duurzaamheid in het gebied.
- F. Code of conduct;** een met opdrachtnemers, partners en overige betrokkenen te tekenen intentieverklaring om draagvlak te creëren voor duurzame ontwikkeling en duurzaam gebruik van Zuidas.
- G. Krachtig management;** het bevestigen en nader invullen van doelen en eisen in alle toekomstige projectplannen en het door ontwikkelaars laten borgen van duurzaamheid in gebouwontwikkelingen door certificaten, bijvoorbeeld met hulp van de Dutch Green Building Council.
- H. Kenniscentrum Duurzaamheid:** een initiatief om kennis te delen, dat stakeholders ondersteunt bij het bereiken van duurzaamheidsdoelstellingen.
- I. Duurzaamheidsverslag:** een jaarlijks verslag volgens de GRI-richtlijnen van de vorderingen, investeringen en resultaten op het gebied van duurzaamheid.

Speerpuntenlijst gemeente Amsterdam

A. Klimaat, energie, lucht

Amsterdam heeft al een programma voor de verbetering van de luchtkwaliteit (Voorrang voor een gezonde stad) en het klimaatprogramma is in voorbereiding. Die programma's gaan uit van samenwerking met vele partijen en moeten concrete onder-



steuning geven aan partijen die schoner en zuiniger vervoer, zuinige gebouwen en de bevordering van duurzame energie als hun doelen zien. Zuidas is daar een van. De gemeente zal moeten aangeven hoe zij samenwerkingsverbanden ziet en welke doelstellingen er gemeenschappelijk zullen worden nagestreefd.

B. Gebouwen

De bouwvergunning is een instrument bij uitstek om eisen te borgen. Voor wensen en ambities is de vergunning minder geschikt. De eisen, zoals globaal verwoord in dit plan, worden op verzoek van Zuidas Amsterdam door de gemeente geborgd via publiek-rechtelijke instrumenten. Op deze wijze kunnen de gezamenlijke ambities ten aanzien energiebesparing en klimaat in extra eisen kunnen worden vervat om een *'level playing field'* voor alle betrokkenen te creëren en zogeheten *free riders* te voorkomen; in elk geval tot het moment waarop wet- en regelgeving voldoende daarin voorzien.

C. Openbare ruimte

Het beheer van de openbare ruimte zal op een gegeven moment overgaan van Zuidas Amsterdam naar het stadsdeel. Het is dus van belang dat het stadsdeel zich uitsprekt over de belangrijkste eisen aan sociale veiligheid, aantrekkelijkheid en toegankelijkheid.

D. Voorzieningen en creatieve/innovatieve bedrijvigheid

Veel voorzieningen zullen worden gecreëerd op initiatief of verzoek van de overheid. De gemeente zal streven naar een optimaal gebruik van de voorzieningen rond Zuidas en nieuwe voorzieningen toevoegen die niet alleen voor Zuidas, maar ook voor de omgeving of zelfs de regio van belang zijn. Vanuit

duurzaamheids oogpunt is de bereikbaarheid van die voorzieningen een belangrijk punt. Creatieve en innovatieve bedrijvigheid is van wezenlijk belang voor de ontwikkeling van Zuidas. Van de gemeente wordt verwacht dat zij voor sommige sectoren - bijvoorbeeld de financiële - Zuidas tot speerpunt maakt.

E. Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van Zuidas is een van de voornaamste pluspunten. Alleen door verdergaande verbeteringen en innovaties in het openbaar vervoer en ten aanzien van de fiets, kan het autogebruik verder worden teruggedrongen. Zuidas Amsterdam verwacht initiatieven van gemeente en regio die dat bevorderen en bijbehorende aanvullende investeringen. Zo kan dan ook de parkeercapaciteit worden aangepast.

F. Zuinig en verstandig gebruik van grondstoffen en materialen

Op het gebied van materiaalgebruik is er al veel overheidsbeleid en zijn er nieuwe initiatieven zoals *cradle to cradle*, die enerzijds vragen om heldere richtlijnen van de overheid en anderzijds om vrijheid om de nieuwe initiatieven op een goede wijze te kunnen uitwerken. Dat geldt evenzeer voor de beperking van de afvalproductie. Om dat te stimuleren is de overheid de meest aangewezen partij.

G. Water, groen en landschap

Ecologie en water(berging) komen samen in Zuidas. Water en groen maken deel uit van de aantrekkelijke omgeving die Zuidas wil zijn. Gemeente en stadsdeel zorgen voor de verbinding van groen en water met de omgeving.

7. COMMUNICATIE EN MARKETING

Het succes van de Zuidas ligt voor een belangrijk deel in handen van de toekomstige gebruikers, zoals investeerders, huurders, bewoners en bezoekers. Daarom gaat het bij duurzame gebiedsontwikkeling om vooruitzien en anticiperen – ook bij de marketing ervan.

In dit duurzaamheidsplan zijn hoge ambities geschetst, verweven met een continu streven naar innovatie. Alles hangt samen - dat besef ligt aan de basis van dit plan. Duurzaamheid is meer dan alleen CO2 en milieu. Dat is ook zo in de perceptie van mensen. Zuidas Amsterdam wil goed luisteren naar die mensen om duurzaamheid naar een hoger niveau te tillen. Het plan moet in dat licht worden gezien als een startverklaring die voorziet in de basisprincipes, waarvan de ambities en concrete doelen moeten inspireren om gezamenlijk tot nog betere oplossingen te komen. Zuidas Amsterdam kiest niet voor een defensieve benadering van de morele verplichting tot duurzame ontwikkeling: er dient actief uitgedaagd en geprikkeld te worden, en betrokkenen moeten worden uitgenodigd betere ideeën aan te dragen of uit te voeren.

Transparantie en participatie zijn daarom van groot belang voor de marketingstrategie voor duurzaamheid in Zuidas – niet alleen in de communicatie over het jaarlijkse duurzaamheidsverslag, maar ook door open en duidelijk te zijn over noodzakelijke maatregelen die wellicht een (tijdelijk) ongunstige uitwerking hebben op de leefomgeving. *Codes of conduct* kunnen ook in die zin een belangrijke communicatieve rol vervullen. Partijen kunnen bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van Zuidas, bijvoorbeeld door zelf slimme oplossingen voor problemen te suggereren; zo ontstaat een breed bewustzijn deel uit te maken van Zuidas. Daarvoor moet ook de fysieke ruimte een herkenbare, aansprekende identiteit hebben; door haar kwaliteit, maar ook door bijvoorbeeld eenduidige bewegwijzering, goede bouwherken, en kleinschalige maar onderscheidende zaken zoals thematische (podcast)wandelingen en informatieborden over duurzame eigenschappen van het gebied.

De duurzaamheid van Zuidas moet relevant en concreet worden voor alle doelgroepen - van ontwikkelaars tot bedrijfsleven en van leveranciers tot bewoners. Daartoe kan bijvoorbeeld op de website extra aandacht worden besteed aan het thema, met name door persoonlijke verhalen, ambassadeurs, en innovatieve ideeën van

studenten, scholieren en bewoners. Denk ook aan een digitale database voor de verschillende doelgroepen met duurzame producten, methodes en *best practices*.

Ook de zoektocht naar internationaal aansprekende slimme oplossingen moet slim worden aangepakt. Bijvoorbeeld door moderne, innovatieve manieren van mening- en kennisuitwisseling, zoals *video conferencing*. Zuidas Amsterdam zal zorgen voor *living the message* in de media en het publieke domein, om momentum en betrokkenheid te creëren, nieuwe ideeën te genereren en Zuidas op geloofwaardige wijze te positioneren als duurzaam project. De toptien van duurzame stedelijke Europese centra wordt op die manier stapsgewijs haalbaar.

Bij dit alles hoort ook het tonen van successen. Naast tastbare bewijzen in het gebied en resultaten in het jaarverslag, kan ook het proces zelf succesvol zijn. Het letterlijk in beeld brengen van de belangen, wensen, verantwoordelijkheden en oplossingen van alle partijen (van gemeente tot vervoerders en huurders) als resultaat van een gezamenlijke zoektocht, is de boodschap en de verpakking in één. Zo kan Zuidas ook door innovatieve marketing een voorsprong nemen op anderen. In de marketing en communicatie van Zuidas is duurzaamheid niet de enige toegevoegde waarde van het gebied; het is een vanzelfsprekend onderdeel van een ontwikkelingsstrategie die moet leiden tot een internationale toplocatie, waar Amsterdams leven en beleven hand in gaan met een aantrekkelijke zakelijke dynamiek.

8. FINANCIËN

Het duurzaamheidsplan is een uitwerking van de in de *Visie Zuidas 2007* beschreven ambities. Om die waar te maken zullen vele partijen hun steentje moeten bijdragen. De duurzame gebiedsontwikkeling krijgt vorm door de in hoofdstuk 5 beschreven zes soorten gebiedsmanagement. Voor elk onderdeel zullen nadere voorstellen worden ontwikkeld. De financiële gevolgen daarvan (en de partijen voor wie die relevant zijn) zijn nu nog niet duidelijk.

Publieke partijen en Zuidas Amsterdam zullen intensief moeten samenwerken om het geformuleerde raamwerk daadwerkelijk vorm te geven. Veelal gaat het daarbij om (bouw)vergunningseisen die de gemeente Amsterdam kan stellen aan opdrachtgevers en gebouwbeheerders. Het is niet uit te sluiten dat te eisen zullen doorwerken in het grondprijsniveau, aangezien wordt uitgegaan van een residuele methode. Vooralsnog is er nog geen sprake geweest van zo'n tendens in de ontwikkeling van Zuidas.

De speerpunten voor de implementatie betreffen veelal onderwerpen die nadere uitwerking behoeven, inclusief een financiële analyse. Een initiatief als invoering van een duurzaam afvalinzamelsysteem bijvoorbeeld ligt in beginsel op de weg van de lokale overheid; die blijft verantwoordelijk voor de afvoer van afval. Het is verantwoord ervan uit te gaan dat de implementatie van dergelijke nadere uitwerkingen budgettair neutraal kan verlopen.

Tenminste budgetneutraal

Uitgangspunt in dit duurzaamheidsplan is dat de vertaling van ambities naar implementatie budgetneutraal verloopt. Een meer inspirerende stelling is dat de duurzame ontwikkeling van Zuidas waarde en dus geld oplevert. Waar deze waarde terecht komt en wie ervan profiteert is belangrijk voor partijen die investeren en ontwikkelen. Om de economische kosten en opbrengsten van (bouw)projecten en initiatieven te beoordelen moet Zuidas Amsterdam samen met andere partijen *whole life costing* in beeld brengen (zie ook de paragraaf over economisch management in hoofdstuk 5).

Een aanscherping van de duurzaamheidsdoelen en de forse inzet op de speerpunten uit dit plan kan budgettaire gevolgen hebben voor verschillende participanten bij gebruik en ontwikkeling van Zuidas. De eisen kunnen invloed hebben op bijvoorbeeld bouwkosten

en grondopbrengsten. Per eis dienen de partijen die de eis stellen en de partijen die de eis gaan verwezenlijken goede financiële afspraken te maken. Zeker als een lange terugverdientijd mogelijk is, zal het effect op lange termijn beperkt zijn en kan ten minste budgetneutraliteit bereikt worden. Uitgangspunt voor Zuidas Amsterdam is dat er niet onderhandeld wordt over lagere grondkosten, want Zuidas Amsterdam levert juist al de uitstekende uitgangssituatie om het grootste deel van de eigen duurzame doelen te halen en daarmee waarde te genereren. Zuidas Amsterdam vraagt er alleen nog een schep bovenop.

Als partijen in Zuidas de term *level playing field* hanteren, gaat het over investeringen en kosten. Door eisen eenduidig vast te leggen en die van het begin af aan mee te geven kunnen verschillende partijen een aanbieding doen voor een duurzaam concept. Er behoeft dan niet te worden geconcurrereerd op duurzaamheid, maar wel op een scherpe prijs.

Aanleg en uitbreiding van infrastructuur kan grote kosten met zich meebrengen. De aanleg van het dok is dan ook de reden voor het aangaan van een publiek-private onderneming. Voor grote investeringen in infrastructuur voor openbaar vervoer, energie, groen en water, logistiek en afvalinzameling et cetera is het logisch dat de kosten gedragen worden door de partijen die de infrastructuur exploiteren. Als voor modaliteiteigenaren, netwerkbeheerders en exploitanten het risico te groot is of de terugverdientijd te lang, kunnen deze een samenwerking aangaan met andere partijen. Als regisseur en facilitator kan Zuidas Amsterdam samen met overheden en bedrijfsleven overwegen enkele grote investeringen op zich te nemen. Hier dienen in dat geval goede afspraken over te worden gemaakt.

Duurzame waarde voor alle partijen

Het is een misvatting dat duurzaamheid geld kost. Zie je duurzaam ontwikkelen als het toevoegen van (duurzame) waarde dan zijn er altijd investeringen nodig, maar de opbrengsten volgen. Niet alleen maatschappelijke opbrengsten, maar in klinkende munt. Vanuit de markt is dit al langer een gegeven. Enkele voorbeelden:

- Het in 2008 op te leveren gebouw van de Bank of America in New York zal het eerste kantoorgebouw ter wereld zijn met een platina-certificering volgens het LEED-systeem. Veel van de maatregelen zijn niet alleen gericht op een duurzame bijdrage aan

de omgeving, maar met name op een positieve bijdrage aan het eigen werkklimaat. Zo is de lucht in het gebouw gefilterd, wordt de temperatuur op een duurzame manier gecontroleerd en komt er zonlicht binnen. Dit moet resulteren in een gezondere werkomgeving en hogere arbeidsproductiviteit. De investeringen zullen zich dus terug betalen - volgens de bank zelf binnen één jaar. Daarmee vervult de Bank of America een voorbeeldfunctie die haar imago ten goede komt, met alle positieve gevolgen voor de inkomsten.

- Onder de naam *Connected Urban Development* levert Cisco Systems ICT-projecten die een bijdrage kunnen leveren aan een duurzame toekomst. Door in het eigen bedrijf smart work centers te installeren konden medewerkers over de hele wereld teleconferencing toepassen in plaats van het vliegtuig te pakken. De investeringen door Cisco zijn ruimschoots overtroffen door de besparingen in vliegkosten van medewerkers. Nu gaat Cisco met dit product de markt op en zo verdient het bedrijf er nog meer aan, terwijl het tegelijkertijd bijdraagt aan een meer duurzame manier van ondernemen.
- In Nederland heeft Search BV met haar hoofdkantoor de hoogste standaard neergezet. Het bedrijf toont aan dat duurzaam bouwen en duurzaam ondernemen geen geld kosten, maar geld opleveren. Search BV gebruikt het eigen kantoor als visitekaartje.
- In de Haarlemmermeer hebben partijen voor de ontwikkeling van Park 20|20 gekozen voor een gehele *cradle to cradle* ontwikkeling. Doordat deze ontwikkeling zich – anders dan Zuidas - nog in de conceptfase bevindt en het gaat om een *greenfield*-ontwikkeling, was het mogelijk deze filosofie toe te passen op de business case. Gebleken is dat de kosten in verhouding tot de opbrengsten niet groter zijn geworden.
- Google in Californië voorzag een van zijn gebouwen van zonnepanelen om uit te dragen dat het bedrijf een werkgever is die betrokken is bij milieu en duurzame energie. Google zoekt mensen in de top van de markt waar salaris al lang niet meer het enige motief is om van baan te veranderen; werken bij een bedrijf waar je trots op kunt zijn is minstens zo belangrijk.

Veel bedrijven in Zuidas en de betrokken overheden zijn er van doordrongen dat duurzaamheid vraagt om bewustzijn, inzet en investeringen, maar op termijn

meer oplevert dan het kost. Zo kan het integraal terugdringen van het energiegebruik in Zuidas zorgen voor een totale besparing van 30 miljoen euro per jaar! Juist met de koplopers in duurzame ontwikkeling is het mogelijk goede afspraken te maken en samen te delen in de duurzame winst. Naast goede samenwerking met overheden en instellingen is voor Zuidas Amsterdam van belang dat bedrijven onderling en met overige partijen samenwerken. Doordat bedrijven in Zuidas zichzelf verenigen en gezamenlijk duurzame ontwikkeling oppakken ontstaat er een goede gesprekspartner. Zo kunnen afspraken worden gemaakt over het vullen van de fondsen voor kwalitatief groen en maatschappelijk verantwoorde en innovatieve initiatieven. De financiële sector is, waar het betreft duurzaam beleggen en financieren, volop in ontwikkeling. In het op te richten Holland Financial Centre Plaza (Zuidas 2009) komt onder meer een kenniscentrum *Sustainability and Finance*.

Investeren in innovatie

Voor niet alle investeringen kan het rendement precies worden berekend. Toch zijn voor duurzame ontwikkeling juist deze investeringen in zogenoemde pilots van groot belang. Het kan (financieel) mis gaan, maar het kan ook heel goed gaan. Op dit moment is het risico kleiner dan ooit, want duurzaamheid krijgt continu aandacht en is een (marketing)product op zich. Zuidas Amsterdam, overheid, ontwikkelaars en andere betrokken bedrijven en instellingen hier zijn wat dat betreft koplopers. Om daarvan te profiteren is het belangrijk die koplopersrol te versterken en in te zetten op innovatie en inspiratie.

De bestaande pilots wijzen uit dat verschillende partijen al veel investeren in duurzame ontwikkeling, en dat dergelijke proefprojecten van toegevoegde waarde kunnen zijn.

- De pilot certificering gebouwen in deelproject Ravel in samenwerking met de Dutch Green Building Council (DGBC): de investeringen komen van private en publieke partijen die als founding partner van de DGBC een bedrag storten; de partijen profiteren vervolgens van de opgebouwde kennis, de meetmethode en de mogelijkheid tot certificering.
- De pilot realisatie duurzaam kantoorgebouw in samenwerking met het Atelier Rijksbouwmeester en ING Vastgoed: de investeringen worden gedragen door de Rijksoverheid en de ontwikkelaar.
- Zuidas Amsterdam Bright City in samenwerking met ABN-Amro en de Vrije Universiteit.

- De Integrale LeidingenTunnel en de infrastructuur voor warmte en koude in samenwerking met NUTS-bedrijven en NuoN.
- Het project SpongeJob: duurzame en innovatieve oplossingen voor waterberging in samenwerking met Waternet.
- De zogenoemde 'creatieve ruimte' die beschikbaar wordt gesteld door het Virtueel Museum Zuidas.
- Het bestaande Groenfonds.

Conclusie

Aan het vaststellen van het duurzaamheidsplan zijn op zich geen bijzondere kosten en opbrengsten verbonden. Globaal is een onderscheid gemaakt tussen speerpunten die verder ter hand worden genomen door de gemeente en speerpunten die door Zuidas Amsterdam worden uitgewerkt. Mogelijke financiële gevolgen van die speerpunten in de voorbereiding en de implementatie zullen dan ook door de partijen zelf worden gedragen. Uiteraard geldt voor alle partijen dat investeringen in duurzame ontwikkeling zorgvuldig afgewogen moeten worden. Een financieel totaal onrendabel project is alles behalve duurzaam.

BIJLAGE 1 Het basisniveau getoetst

De totale gebiedsontwikkeling van Zuidas is tweemaal 'getoetst' op duurzaamheid. In 2005 heeft de Dienst Milieu en Bouwtoezicht een DPL-onderzoek ('DuurzaamheidsPrestatie van de Locatie' – een methode ontwikkeld met steun van VROM door de Universiteit van Amsterdam en onderzoeksinstituut TNO) uitgevoerd, in samenwerking met de Universiteit van Amsterdam. Uit dit onderzoek zijn destijds globaal de volgende conclusies getrokken (*Memo Monitoring Duurzaamheid Zuidas*, september 2006).

'De Zuidas ontwikkelt zich duurzaam en kan in 2030 uitgroeien tot een duurzaam gebied. Dat betreft dan vooral de economische vitaliteit, de voorzieningen en de voorraden (materialen, energie en ruimtegebruik). Voor groen en water en (verkeers)veiligheid wordt het minder duurzaam.'

'De huidige situatie geeft duidelijk aan dat het gebied nog volop in ontwikkeling is. De economische vitaliteit groeit, groen en water scoren hoog, de lokale milieukwaliteit is goed, voorzieningen scoren hoog, maar dat komt omdat er nog relatief weinig inwoners zijn. Op het gebied van de voorraden (materialen, energie en ruimtegebruik) moeten er nog stappen worden gezet.'

In onderstaande tabel zijn de conclusies van de analyse kort samengevat.

Zuidas 2030

Sterke punten (score 7 of hoger)	Aandachtpunten	Zwakke punten (score 5,9 of lager)
Energie	Materialen	-
Ruimtegebruik	Waterbeheer	
Kwaliteit voorzieningen	Bodemverontreiniging	
Bereikbaarheid	Afvalinzameling	
Kwaliteit woonomgeving	Luchtverontreiniging	
Lokale werkgelegenheid	Geluidshinder	
Diversiteit bedrijvigheid	Geurhinder	
Func tiemenging	Sociale veiligheid	
Flexibiliteit van de wijk	Verkeersveiligheid	
	Externe veiligheid	
	Groen in de wijk	
	Water in de wijk	
	Sociale cohesie	
	Duurzame bedrijven	
	ICT infrastructuur	

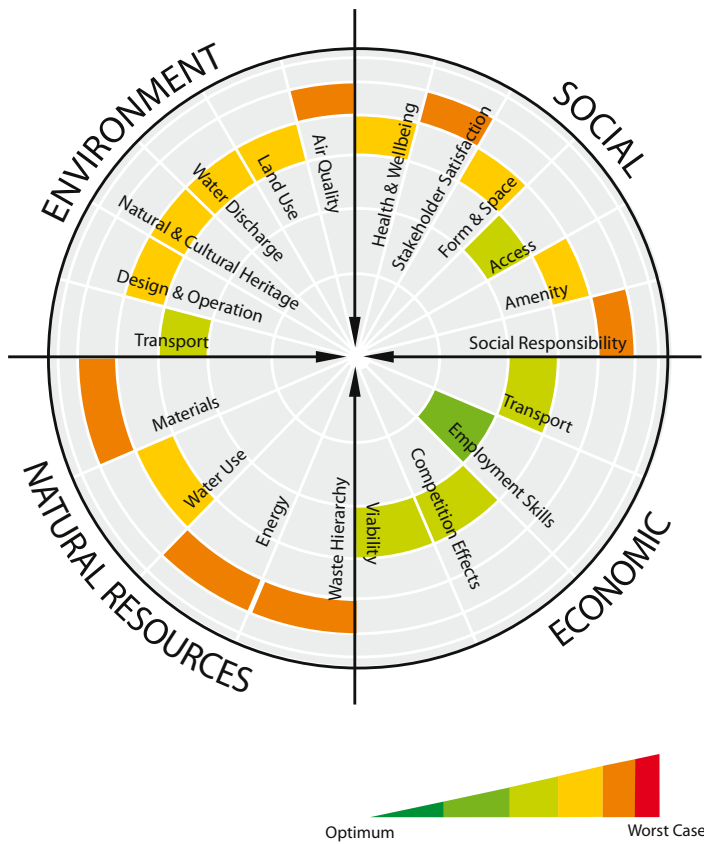
In 2007 paste het Londense ingenieursbureau ARUP de methodiek SPeAR (*Sustainable Project Appraisal Routine*) toe op het gebied, in opdracht van Zuidas Amsterdam. Ook bij dit onderzoek zijn de resultaten sterk beïnvloed door bepaalde aannames bij het gebruiken van de beschikbare informatie. De conclusies van ARUP luiden als volgt (*Sustainability Appraisal Report*, juli 2007):

'Overall the current SPeAR® assessment indicates that the sustainability performance is strongest with respect to 'Economic' impacts. Performance is weaker within the 'Environment', 'Social' and particularly the 'Natural Resources' quadrant.'

'Overall the sustainability profile of the Zuidas project would be improved if particular studies and assessments that have been undertaken were carried forward into clear commitments and documented. The findings and outputs from the studies and assessments should be addressed and developed into firm and formalised site wide commitments for the Zuidas development.'

Het hierboven geschetste basisniveau geeft een idee van waar Zuidas nu staat. Andere methodieken vanuit andere invalshoeken zullen weer andere resultaten laten zien. In het kader van het project *Upside Down*, waarin de tunnels onder stad worden gedefinieerd aan de hand van de kwaliteit en ambities voor het bovengrondse stadsgebied, zal opnieuw worden onderzocht of er een basisniveau is vast te stellen, om toekomstige resultaten te kunnen toetsen op dit basisniveau en eventueel de maatregelen bij te stellen.

Een abstracte conclusie die getrokken kan worden is dat in Zuidas veel voorwaarden en kansen voor een zeer duurzame ontwikkeling liggen, maar dat er op verschillende aandachtsgebieden nog inspanningen nodig zijn. Zowel inhoudelijke inspanningen als procesmatige inspanningen, zoals het formaliseren van duurzame plannen.



BIJLAGE 2 Het Sustainability Framework van ARUP

Op te vragen bij Zuidas Amsterdam