



JONAS

CASESTUDY

JONAS CASESTUDY

Colofon

Opdrachtgever:	Amvest
Opdrachtnemer:	ABT Ingenieurs in bouwtechniek Postbus 82 6800 AB Arnhem 026 36 83 111 info@abt.eu
Projectnummer ABT:	15267

AMVEST

ORANGE
ARCHITECTS

abt

felixx

sh

JONAS CASESTUDY

Inhoudsopgave

Casestudy

1. Beschrijving project en gebouw

2. Indeling en oppervlakken

3. BREEAM-rating en -score

4. Planontwikkeling

- Ambities en planvorming
- Organisatie
- Proces

5. Kosten en baten

6. Ontwerpmaatregelen - innovatie en milieu

- Installaties
- Transport
- Landgebruik en ecologie

7. Energiegebruik en waterverbruik

- Energiegebruik
- Waterverbuik

8. Stappen ter reductie van de milieu-impact

- Materialen
- Energie
- Vervuiling

9. Ontwerpmaatregelen - sociaal en economisch

10. Tips voor volgend project



1.

Beschrijving project en gebouw

Jonas is een hoogwaardig en duurzaam gebouw op IJburg met een bijzonder ‘shared living’ programma. Het appartementencomplex (van 29.950 m² BVO) bedraagt zes verdiepingen, inclusief een publieke plint en een parkeergarage. Ontwikkelaar Amvest realiseert en exploiteert dit project naar ontwerp van Orange Architects op kavel 42A in IJburg, een centrale landtong aan de toekomstige IJburgbaai. In het complex komen ongeveer 273 appartementen waarvan 55% (190 stuks) compacte huurstudio's met een hoog afwerkingsniveau en 45% (83 stuks) casco koopwoningen.

De naam ‘Jonas’ refereert aan de legende ‘Jonas en de Walvis’. Dat staat voor avontuur, intimiteit, en gaat over beschutting, geborgenheid en behaaglijkheid in een ‘groot lichaam’. In het ontwerp wordt de bewoner, de bezoeker, de IJburger centraal. Zij geven betekenis aan het gebouw. Of je nu een bewoner of ondernemer bent, Jonas nodigt uit. Jonas is zo ontwikkeld dat het collectief wordt gestimuleerd met een grote woonkamer op de begane grond, een adembenemende canyon, een binnenbos, een filmhuis, een groot dakterras (met dakstrand), een buitenplein en verschillende gemeenschappelijke ruimtes voor bewoners, zoals een bibliotheek, werkplek en logeerplek. Het is een logische ontmoetingsplek, een ondernemende plek, een thuis en een plek met karakter.

In deze ‘nieuwe huiskamer van IJburg’ realiseert Amvest 1.780 m² commerciële ruimten. Jonas zal als één van de eerste woongebouwen van Nederland in het derde kwartaal van 2021 worden opgeleverd met een BREEAM Outstanding certificering. Jonas heeft een hoge mate van wooncomfort, door toepassing van een goede gevelgeluidwering, vloerverwarming en koeling en veel ventilatie. Het gebouw is een state-of-the-art boegbeeld voor duurzaamheid en heeft de ambitie en potentie om zich te ontwikkelen tot een nieuwe hotspot voor Amsterdam.

Het complex heeft een sculpturale donkere gevel. Het interieur kenmerkt zich in contrast door een open canyon in lichthouten regelwerk. De route door het gebouw leidt naar een groene patio waar enkele bomen groeien. Het landschappelijk ontwerp is van Felixx. ABT verzorgt voor deze opgave de integrale technische dienstverlening, de bouwkundige uitwerking na het definitief ontwerp en levert haar bijdrage aan integrale afstemming en coördinatie.

2.

Indeling en oppervlakken

Brutovloeroppervlak in m² (NEN 2580):

24.990 m² bovengronds
29.950 m² incl. kelder

Totaal terreinoppervlak van de locatie in hectaren:

0,79 ha. (7.903 m²)

Vloeroppervlakken naar functie en hun afmetingen (NEN 2580):

Bijeenkomstfunctie	471,47 m²
Gemeenschappelijke ruimten	3.386,03 m²
Kantoorfunctie	1.390,23 m²
Logiesfunctie	47,93 m²
Winkelfunctie	390,37 m²
Woonfunctie	16.380,18 m²
Overige gebruiksfunctie	3.832,26 m²
(waarvan 2.157,98 m² voor parkeren motorvoertuigen)	

(bovenstaande cijfers zijn conform WABO-tekeningenset OV800)

Verkeersruimten in m² (NEN 2580):

4.205,92 m² BVO verkeersruimten

Onderbouwing

BVO Housing is 3.723,27 m² en BVO Canyon is 482,65 m².

Opslagruimten in m² (NEN 2580):

349,46 m² BVO

Onderbouwing

De bergingen bovengronds is 8,56 m², de bergingen ondergronds is 319,53 m² en de opslagruimte afval paviljoen is 21,37 m².

% oppervlak van terreinen bedoeld voor gebruik door de (lokale) gemeenschap (indien van toepassing):

21% van het terreinoppervlak is bedoeld voor gebruik door de (lokale) gemeenschap.

Onderbouwing

Het totale terreinoppervlak is 7.903 m², en daarvan is 1.655 m² een collectief plein voor het gebouw.

% oppervlak van gebouwen die gebruikt worden door de (lokale) gemeenschap (indien van toepassing):

2,2% van het gebouwoppervlak wordt gebruikt door de (lokale) gemeenschap.

Onderbouwing

Huiskamer	332,09 m²
Maatschappelijke voorziening	42,88 m²
Collectieve ruimte	138,67 m²
Filmzaal	165,60 m²
TOTAAL	679,24 m²

BVO gebouw (incl. kelder) 29.950 m²



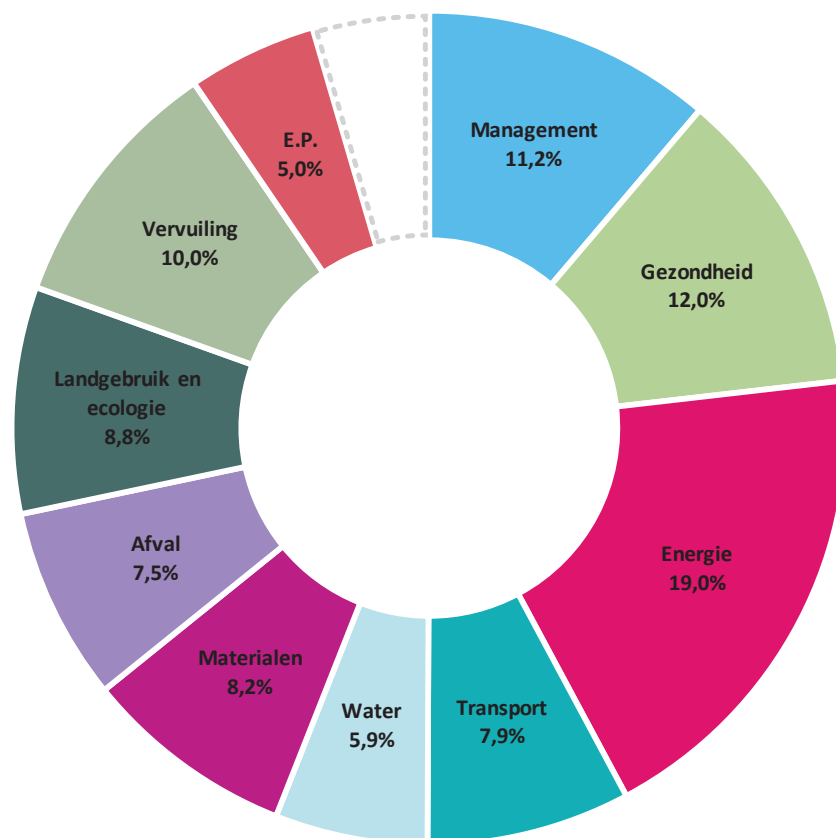
3.

BREEAM-rating en -score

Een BREEAM Outstanding certificaat is haalbaar bij een score van 85% of hoger op de vastgestelde BREEAM-criteria conform beoordelingsrichtlijn Nieuwbouw en Renovatie 2014 versie 2.

Met het oog op het verkrijgen van deze certificering is in de tenderfase de haalbaarheid per credit getoetst voor het ontwerp en locatie van Jonas, waaruit vervolgens de samenstelling van het assessment is bepaald. De te behalen credits en bijbehorende score per credit worden rechts weergegeven. Met deze creditlijst wordt een BREEAM-score van 95% neergezet. De enige criteria die niet zijn meegenomen in de beoogde score zijn eisen waar het project vanwege de context niet aan kan voldoen en onderdelen die inhoudelijk niet van toepassing zijn.

BREEAM-score: 95,47% (ontwerpcertificaat)
BREEAM-rating: Outstanding



Credit	woning	kantoor	winkel	bijeenkomst	e.p.
BVO [m²]	16.380	1.390	390	471	
Management					
MAN 1	3	3	3	3	
MAN 2	2	2	2	2	
MAN 3	4	4	4	4	ja
MAN 4	1	1	1	1	
MAN 6	1	1	1	1	
MAN 8	0	0	0	0	
MAN 9	1	1	1	1	
MAN 11	0	1	1	1	
MAN 12	2	2	2	2	
Gezondheid					
HEA 1	0	1	1	1	-
HEA 2	0	1	1	1	
HEA 3	0	1	0	1	
HEA 4	0	1	1	1	
HEA 5	0	1	1	1	
HEA 6	0	1	0	1	
HEA 7	0	0	0	0	
HEA 8	2	2	2	2	
HEA 9	0	1	1	1	
HEA 10	2	2	2	2	
HEA 11	0	1	0	1	
HEA 13	1	1	0	1	
HEA 14	0	0	0	0	
HEA 15	2	0	0	0	
Energie					
ENE 1	15	15	15	15	-
ENE 2	2	2	2	2	
ENE 4	1	1	1	1	
ENE 5	3	3	3	3	ja
ENE 6	0	0	0	0	
ENE 7	0	0	0	0	
ENE 8	2	2	2	2	
ENE 9	0	0	0	0	
ENE 26	2	2	2	2	
Transport					
TRA 1	2	2	3	3	
TRA 2	1	1	1	1	
TRA 3	2	2	2	2	ja
TRA 4	0	2	2	2	
TRA 5	0	3	3	3	
TRA 7	0	1	1	1	
TRA 8	0	0	0	0	

Credit	woning	kantoor	winkel	bijeenkomst	e.p.
BVO [m²]	16.380	1.390	390	471	
Water					
WAT 1	2	2	2	2	
WAT 2	0	1	1	1	
WAT 3	0	1	1	1	
WAT 4	0	1	1	1	
WAT 5	1	1	1	1	
WAT 6	1	1	1	1	
WAT 7	0	0	0	0	
Materialen					
MAT 1	4	4	4	4	-
MAT 5	4	4	4	4	ja
MAT 7	0	0	0	0	
MAT 8	0	2	2	2	
Afval					
WST 1	3	3	3	3	ja
WST 2	0	1	1	1	-
WST 3	1	1	1	1	
WST 5	1	1	1	1	
WST 6	0	1	1	1	
Landgebruik en ecologie					
LE 1	4	4	4	4	
LE 2	0	0	0	0	
LE 3	1	1	1	1	
LE 4	2	2	2	2	
LE 6	0	1	1	1	
LE 9	2	0	0	0	
Vervuiling					
POL 1	1	1	1	1	
POL 2	0	2	2	2	
POL 3	0	0	0	0	
POL 4	3	3	3	3	-
POL 6	3	3	3	3	
POL 7	0	1	1	1	
POL 8	0	1	1	1	
Legenda creditscores					
3 credit te behalen met maximale score					
1 beschikbare credit niet of deels te behalen					
0 niet van toepassing					



4.

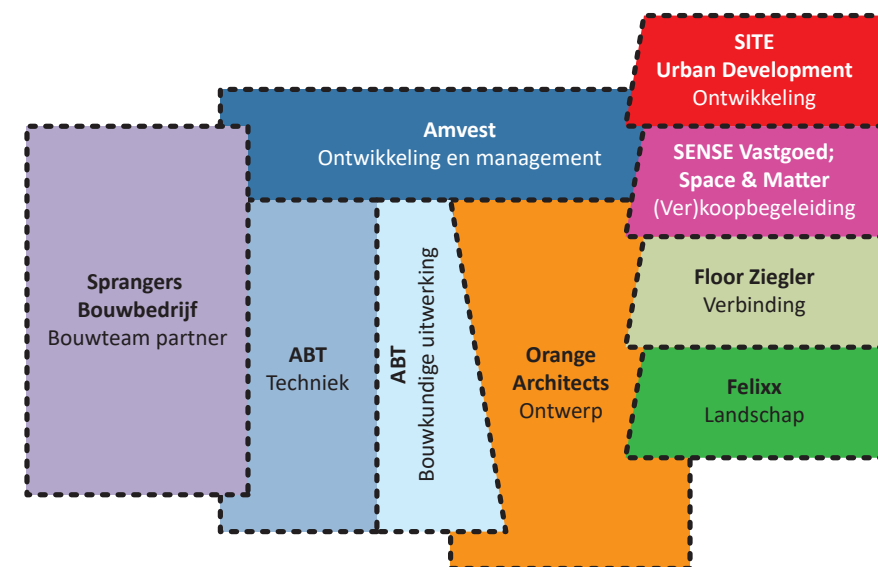
Planontwikkeling

AMBITIES EN PLANVORMING

In de uitvraag van de tender voor kavel 42A op IJburg is gevraagd naar de ontwikkeling van een sculpturaal, iconisch gebouw. Met Jonas wordt getracht hier invulling aan te geven op een wijze die inspeelt op de behoeften van de lokale gemeenschap met de aanvullende ambitie om het meest duurzame woongebouw van Nederland te realiseren. Deze ambities worden niet louter beschouwd als een technische prestatie, maar behelzen ook een collectieve inspanning van bewoners, bedrijven, bezoekers, etc. In samenspraak met omwonenden is bewust gekozen veel gemeenschappelijke ruimten op te nemen in het ontwerp, met de huiskamer als een van de meest spraakmakende bijeenkomstplekken van het gebouw.

Belangrijke ambities voor het project zijn:

- Realiseren van de architectonische ambities en uitgangspunten uit het tenderontwerp binnen de gestelde financiële kaders;
- Realiseren van een hoog gebruikerscomfort;
- Ontwikkelen van een plan met een breed sociaal draagvlak dat inspeelt op de behoeften van de lokale gemeenschap;
- Verkrijgen van een BREEAM Outstanding certificering.



ORGANISATIE

De planontwikkeling geschiedde in bouwteamverband, waarbij proces van ontwerp en technische uitwerking is ingericht op een effectieve en open samenwerking tussen opdrachtgever en de ontwerpende partijen. Het projectteam van Jonas bestaat uit Amvest als opdrachtgever, SITE Urban Development voor advies in de commerciële ontwikkeling, Orange Architects voor het architectonisch ontwerp, Felixx voor het landschappelijk ontwerp en ABT voor het integrale technisch advies. Aan de zijde van Amvest is tevens kwartiermaker Floor Ziegler aangesloten en zijn Space & Matter en SENSE Vastgoed bij het project betrokken voor de verkoopbegeleiding. Vanaf mei 2018 is aannemer Sprangers Bouwbedrijf toegevoegd aan het bouwteam.

PROCES

De formele afstemming tussen de samenwerkende partijen in het algehele ontwikkeltraject vond plaats tweetal typen overleggen:

- **Projectteamoverleg**

Tijdens het projectteamoverleg zijn ontwikkelstrategieën besproken. Ook zijn strategische ontwerpbeslissingen genomen in deze overleggen.

- **Thematisch ontwerpoverleg**

Op wekelijkse basis is een thematisch bouw-/ontwerpteamoverleg georganiseerd voor de inhoudelijke en technische uitwerking van het gebouwontwerp. Thema's die aan bod zijn gekomen betreffen onder andere BREEAM, geotechniek, constructief ontwerp, installatietechniek, bouwfysica en brandveiligheid, landschapsontwerp en optimalisaties.

Voor de invulling van het BREEAM assessment zijn bij aanvang van het ontwerpproces de credits binnen het ontwerpteam verdeeld over hoofdadactiehouders; de betrokken partijen die vanuit hun expertise zich ontfemen over de voortgang van de te behalen credits. De BREEAM credits zijn behandeld in ontwerpteamoverleg en tevens zijn aparte workshops gehouden om de integratie van de BREEAM-criteria in het ontwerp en het proces te bestendigen.

5.

Kosten en baten

De meerkosten van het totaalpakket aan maatregelen dat specifiek in het ontwerp is opgenomen om aan de BREEAM-criteria te voldoen, wordt momenteel geraamd op een stijging van circa 6% van de totale bouwkosten, ten opzichte van eenzelfde ontwerp waarin deze betreffende maatregelen niet worden geïmplementeerd. Enkele getroffen maatregelen worden in de volgende hoofdstukken verder uiteengezet.

Met het project wordt beoogd meerwaarde te creëren voor de directe omgeving van de projectlocatie op socio-economisch vlak, evenals op ecologisch gebied. Met het creëren van een aantrekkelijke en inclusieve woon- en werkomgeving wordt tevens een financiële waardevermeerdering van het project verwacht op de lange termijn.

Daadwerkelijke financiële besparingen als gevolg van het duurzaam ontwerp en terugverdientijden op de lange termijn zullen zich echter moeten uitwijzen in de exploitatiefase van het project.



6.

Ontwerpmaatregelen - innovatie en milieu

INSTALLATIES

Vanuit de W-installaties zijn er een aantal belangrijke ontwerpmaatregelen met betrekking tot innovatie en milieu:

- Energievoorziening middels aansluiting op stadsverwarming en een monobron voor koeling;
- Opvang van regenwater en hergebruik van dit water voor spoeling toiletten commerciële ruimtes;
- Plaatsing van PV-installatie op het dak van Jonas en op daken van omliggende gebouwen;
- Toepassing van ledverlichting door het hele gebouw;
- Toepassing van energiemonitoring;
- Aanwezigheid van een digitaal brandweer-/info-scherm.

TRANSPORT

In de kelder van het gebouw bevinden zich plaatsen voor deelauto's en deelfietsen. Deze ontwerpmaatregel draagt eraan bij dat het totale aantal voertuigen van de bewoners en gebruikers van Jonas zal verminderen. Ook zijn er laadvoorzieningen aanwezig voor elektrische auto's.

LANDGEBRUIK EN ECOLOGIE

Op stedelijke kavels is de ruimte voor landschap en ecologie schaars. Daarbij komt dat de omgeving van een stedelijk project ook urbaan is, en de mogelijkheden om aan te sluiten op natuurlijke structuren in de omgeving hiermee worden verkleind. Veelal vertaalt dit zich in een aanpak die alleen gericht is op het aanbieden van enkele nestkasten voor vogels of vleermuizen aan de buitenzijde van het gebouw. Hoewel er niet voorbij is gegaan aan het aanbieden van deze nestmogelijkheden, is in dit project is gericht gezocht naar oplossingen om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken om de buitenruimte en het gebouw een positieve bijdrage te laten leveren aan de lokale ecologie. In overleg met Bureau Stadsnatuur zijn er vanuit het landschapsontwerp twee belangrijke innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen genomen, welke zijn uitgewerkt door Rens de Boer. Deze twee punten worden hieronder besproken.

• Overgang van water naar land

De situering van de kavel aan het water gaf de mogelijkheid om maatregelen te nemen die de overgang van water naar land zo geleidelijk mogelijk vormgeven binnen de grenzen van het project. Dit is een uniek punt, aangezien in de omgeving van de kavel enkel hoge, harde betonnen kades te vinden zijn. De openbare ruimte buiten het gebouw gaat over in een geleidelijke gradiënt naar het water, waar een speeleiland is gesitueerd wat nog voor extra land-waterovergangen zorgt. De overgang van gebouw naar water is verzacht door het aanbrengen van een inheemse oevervegetatie met een mengsel van soorten van phragmites, carex, iris, typha e.a. De privésteigers zijn voorzien van kunstmatige mosselriffen onder water: een innovatieve nature-based solution die de waterkwaliteit verbetert, en het onderwatermilieu meer afwisselend maakt. Om nog meer afwisseling aan te brengen in onderwatersubstraat is gekozen om een overhoek te voorzien van stortstenen, de geschikte habitat voor de Rivierdonderpad, een zeldzame vissoort die buiten de sluizen van IJburg wordt waargenomen en onder druk staat. Op deze manier heeft het project, ondanks de urbane ligging en relatief kleine oppervlak, een positieve impact op het watersysteem en de flora en fauna die hier gebruik van maken. Gebiedskennis, ingewonnen bij de stadsecologen, heeft geholpen om lokale zeldzame natuurwaarden te identificeren om de maatregelen op te kunnen afstemmen. Verder zijn de vormgeving van de oevers, de oeverbeplanting en de maatregelen in het water ontworpen in samenwerking met Waternet.

• Oeverwaluwwand

Om alle twee de punten voor LE 4 te behalen is creativiteit nodig, zeker in deze urbane context. Het is hier niet mogelijk om een robuuste ecologische verbindingzone aan te leggen, of om aan natuurbeheer te doen dat in overeenstemming is met nabijgelegen natuurgebieden. Voor de maatregel die voor het tweede punt moet zorgen is gekeken naar de geschiedenis van IJburg, vanaf het moment dat de eilanden zijn opgespoten uit het IJmeer. Toen het plangebied bestond uit zandige eilanden vestigden zich allerlei pionierssoorten, zoals de Rugstreeppad en de Oeverwaluw. Deze soorten verdwijnen naarmate er zandige gebieden verdwijnen onder bebouwing of asfalt. Om de vertrokken Oeverwaluw weer terug te krijgen in IJburg moet er nestgelegenheid worden aangeboden; dit kan in de vorm van een speciale wand met gaten erin, waarachter zand zit om holletjes in te graven. Deze situatie is geïntegreerd in de betonnen kademuur aan de noordzijde: een maatregel die weinig ruimte vereist, en een verder ongebruikt (verticaal) oppervlak van het gebouw optimaal benut. Oeverwaluwen zijn opportunisten, en de kans dat de zwaluwwand daadwerkelijk gevonden wordt, is zeker aanwezig. Andere vogelsoorten als IJsvogel kunnen er ook gebruik van maken.

7.

Energiegebruik en waterverbruik

ENERGIEGEBRUIK

Jonas wordt een energieneutraal gebouw. Dit wordt bereikt door de volgende ontwerpkeuzes / keuze voor de volgende gebouwgebonden installaties:

- Het toepassen van drievoudige beglazing;
- Het gebruik van stadswarmte en -koude;
- De toepassing van 1630 zonnepanelen.

Het verwachte energiegebruik is daardoor 0 kWh/m² BVO voor de installaties. Het verwachte gebruik voor het gebruikersdeel is 50 kWh/m² BVO.

Het verwachte gebruik van fossiele energiebronnen is 0 kWh/m² BVO.

Het verwachte verbruik van hernieuwbare energiebronnen is 15,7 kWh/m² BVO (inclusief kelder).

WATERVERBRUIK

Het verwachte waterverbruik voor de woonfuncties in Jonas bedraagt circa 45 - 50 m³/bewoner/jaar.

Het verwachte waterverbruik voor de overige functies in Jonas bedraagt circa 3,0 - 3,5 m³/persoon/jaar.

Het hemelwater dat op het dakoppervlak van Jonas valt wordt opgevangen. Er is in het gebouw een regenwatertank aanwezig waarin circa 75 m³ water kan worden opgeslagen. Dit water zal gebruikt worden voor het doorspoelen van de toiletten in de commerciële ruimtes. Verwacht wordt dat circa 80% van het waterverbruik van de overige functies wordt betrokken via hemelwater.



8.

Stappen ter reductie van de milieu-impact

MATERIALEN

Op basis van het DO is er voor Jonas een MPG-berekening gemaakt, waarbij de totale schaduwprijs per m² BVO van het gebouw is berekend. De schaduwkosten van het gebouw bedragen € 0,80/m² BVO/jaar.

Voor de hoofddraagconstructie van dit gebouw zijn de volgende aspecten met betrekking tot duurzaam materiaalgebruik in het ontwerp opgenomen:

- **Duurzaamheid als ontwerputgangspunt**

Door slim te ontwerpen en gebruik te maken van geavanceerde rekenmethoden is materiaalbesparing mogelijk, met lagere bouwkosten en een hogere duurzaamheid als gevolg. In dit gebouw wordt dit gerealiseerd door te kiezen voor een wanden-ribbenstructuur met niet te grote vloeroverspanningen. Daarnaast is de duurzaamheid in de ontwerpfase in het 3D-model gemonitord door gebruik te maken van de MIM-tool (Milieu Impact Monitor). Hiermee zijn van alle constructiematerialen in het model en de constructie-elementen de schaduwprijs en carbon footprint bepaald.

- **Gebruik van duurzame materialen**

Voor de draagconstructie van het gebouw zijn zoveel mogelijk vernieuwbare en recyclebare materialen toegepast en materialen met een beperkte emissie van schadelijke stoffen. Zo is het betonmengsel voorzien van zoveel mogelijk Hoogovencement (CEMIII) en is grof toeslagmateriaal deels vervangen door de grove fractie van betongranulaat uit gesloopte betonconstructies.

- **Keurmerken**

Voor dit project is voor de betonconstructie het keurmerk BetonBewust|CSC (Concrete Sustainability Council) voorgeschreven, wat onder meer betekent dat sprake is van verantwoorde herkomst van grondstoffen en hoge inzet van secundaire materialen, geleverd door A-leveranciers op de CO₂-Prestatieladder.

ENERGIE

Het bouwplaats beheer is zodanig georganiseerd dat de milieubelasting tot een minimum wordt beperkt. Zo worden er vooraf doelstellingen opgesteld voor het gebruik van energie en water tijdens de bouw. Deze doelstellingen zijn gebaseerd op eerdere projecten. Tijdens het bouwproces wordt het energie- en waterverbruik wekelijks gemonitord waardoor extreem verbruik snel inzichtelijk is.

Zoals ook in hoofdstuk 7 van deze case study is vermeld, wordt Jonas een energieneutraal gebouw. Dit betekent dat het verwachte gebruik van fossiele energiebronnen gelijk is aan 0 kWh/m² BVO. Het verwachte verbruik van hernieuwbare energiebronnen is 15,7 kWh/m² BVO (inclusief kelder).

VERVUILING

Tijdens het bouwproces van Jonas krijgt afvalscheiding veel aandacht. Er zijn vooraf doelstellingen gedefinieerd die gedurende de bouw gemonitord zullen worden om ervoor te zorgen dat deze ook daadwerkelijk worden behaald. Verder wordt er aan onderaannemers gevraagd om verpakkingsmaterialen tot een minimum te beperken.

In Jonas wordt de verwarmingsvoorziening gerealiseerd door stadsverwarming van Nuon. Koeling geschiedt door bodemkoeling, geregenereerd met koude uit het oppervlaktewater. Nuon verklaart dat er geen koudemiddelen voor klimaatbeheersing in het gebouw worden gebruikt. Het systeem bestaat uit een met water gevuld koudenet. Dat betekent dat zowel de ODP als de GWP beide gelijk zijn aan 0.

In Jonas wordt de verwarmingsvoorziening gerealiseerd door stadsverwarming van Nuon. Nuon verklaart dat, voor een afnemer van stadswarmte in de gebieden Amsterdam Zuidoost, Zuideramstel en Almere, de NO_x-uitstoot 11,60 mg/kWhth is (berekend door de Dutch Green Building Council opgegeven rekenmethodiek).

Parkeren geschiedt alleen in de afgesloten ondergrondse parkeergarage en het planterrein bevat verder geen gebieden die een vervuiliingsrisico vormen. Op het dak van het gebouw staan tevens geen installaties opgesteld die een gevaar vormen voor verontreiniging van watergangen (alleen zonnepanelen).

Momenteel is het terrein volledig onbebouwd en onverhard is (grasveld). Ten opzichte van de huidige situatie wordt 5860 m² terrein verhard of bebouwd. Waterbergingsmaatregelen worden getroffen deels in het gebouw en deels door het creëren van extra oppervlaktewater. In het gebouw worden op de volgende plaatsen hemelwater gebufferd:

- Regenwateropvang in de kelder (circa 75 m³);
- In de kelder uitgespaarde bomenbak (circa 12 m³);
- Bergingscapaciteit in het grondpakket van de beplanting op het dak (circa 24 m³).

In totaal wordt in het project voldoende waterberging gerealiseerd om een toename tot 6060 m² aan verhard terrein te compenseren.

Met deze maatregelen kan de neerslag van 1560 m² verhard terrein geborgen worden. We creëren daarnaast netto circa 450 m² aan extra wateroppervlakte, wat voldoende is om de neerslag op het overige 4.300 m² terreinoppervlak te bergen.

9.

Ontwerpmaatregelen - sociaal en economisch

De gemeente Amsterdam heeft via een meervoudig openbare aanbesteding gezocht naar een ontwikkelende partij voor kavel 42A op IJburg. Naast onder andere de bouwenvelop, waarin de randvoorwaarden en gemeentelijke ambities voor het project omschreven waren, was er ook een inspiratiedocument opgesteld als een van de selectiedocumenten. Dit inspiratiedocument is opgesteld aan de hand van alle ideeën, wensen en tips die omwonenden en belangstellenden voor de ontwikkeling van de kavel te horen hebben gegeven.

Bij dit project is het participatieproces een belangrijk aspect. Jonas is bedacht in samenwerking met bewoners en andere stakeholders. Een van de belangrijkste ontwerpaspecten is de opname van ruim opgezette collectieve ruimten in het gebouw en het omliggend terrein, waaronder een gemeenschappelijke woonkamer, een filmhuis, een zeer groot dakterras en een buitenplein. Deze voorzieningen zijn vrij toegankelijk voor de bewoners en deels openbaar voor het publiek. Dit zorgt ervoor dat de woonkwaliteit en de leefruimte, door de aanwezigheid van deze faciliteiten, aanzienlijk wordt vergroot.

Verder is er bij het woonconcept een samenwerking aangegaan met een operator die alle gemeenschappelijke ruimtes en services in het gebouw gaat managen. De gemeenschappelijke ruimtes komen in het VvE, dus de bewoners zijn naast hun eigen woning ook eigenaar van een stukje collectief. Met die collectieve ruimtes kunnen ze activiteiten organiseren voor zichzelf en voor de rest van de wijk. Een team van community managers zal ter plaatse aanwezig zijn voor het organiseren van evenementen. Tevens assisteert dit team bij technische zaken en het fungeert als verbindende kracht tussen de bewoners, de ondernemers en de buurt.

Op de begane grond worden zes commerciële ruimten aangeboden waarmee Jonas onderdak wil bieden aan inspirerende bedrijven die duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen.



10.

Tips voor volgend project

Een constructieve samenwerking tussen de betrokken partijen binnen het bouw-/ontwerpteam is van uitermate groot belang voor een soepele voortgang van het assessment. Een succesvolle en effectieve invulling hangt nauw samen met de gedrevenheid van de teamleden om bovenal de meest duurzame oplossingen binnen de kaders van het project te vinden.

Voor het behalen van bepaalde BREEAM credits wordt tevens specifiek gevraagd naar de inbreng van verscheidene specialisten (zoals bijvoorbeeld een ecooloog, hydroloog, commissioningsmanager en veiligheidsadviseur). Het wordt aangeraden om deze gekwalificeerde specialisten vanaf het begin, nochtans voor aanvang van het voorlopig ontwerp, aan te stellen en actief te betrekken in het ontwerpproces. Niet alle eisen voor het project zullen direct evident zijn met de beschrijving uit de beoordelingsrichtlijn en behoeven dus uitwerking door de betreffende specialisten. Eventuele conflicten tussen de verscheidene disciplines en de vereisten van verschillende credits kunnen zodanig vroegtijdig worden geïdentificeerd, waarmee kostbare en tijdrovende aanpassingen aan het ontwerp in een later stadium worden voorkomen.

Nog een tip is om per fase dedicated workshop(s) voor BREEAM te houden met het voltallige ontwerpteam om de invulling en voortgang van het assessment onder de aandacht te brengen bij de betrokken actiehouders.