

Beleggen met betekenis

PLANINITIATIEF
AMSTELPLEIN

syntrus | achmea
real estate & finance

FAME

Walther van Leeuwe
Wyke Oosthout
September 2021

Inhoud

Inleiding

Aanleiding

Het ontwikkelplan

Betrokken partijen

Het ontwikkelplan

- Programma

- Concept

- Onderdeel van het centrum

- Ruimtelijke inpassing

- Parkeren

Planologie: Het bestemmingsplan

Het maatschappelijke effect

Financiële haalbaarheid

Duurzaamheid

Communicatie



View Laan van Meerwijk

Inleiding

Voor u ligt het planinitiatief voor de herontwikkeling van de kantoren van het object Amstelvein in Uithoorn. En centrumlocatie die kansen biedt voor:

- Het toevoegen van levendigheid door aanpassing in functie
- De kwalitatieve uitstraling verbeteren van het object in het centrum
- Een economische stimulans voor het winkelcentrum en het gehele centrum van Uithoorn

De huidige leegstaande kantoren op deze prominente centrumlocatie in Uithoorn geven kansen voor een verbetering door herontwikkeling. De uitstraling van het object is verouderd en verhuurperspectief in minimaal. Indien de bestaande kantoren niet grootschalig worden aangepakt is de verwachting dat de structurele leegstand aanhoudt. Een grondige aanpak door herontwikkeling naar wonen in het centrum waardoor uitstraling en functie beter passen bij de toekomst is hierdoor wenselijk voor omgeving, gemeente en eigenaar.

Zoals wij de gehele ontwikkeling zien, een grootschalige kwaliteitsimpuls aan het centrum, gaan wij graag aan de slag om het deze locatie van Uithoorn kwalitatief te verbeteren, levendigheid te optimaliseren en aan te sluiten bij de woonbehoefte & winkelwensen van de omgeving en gemeente. De ontwikkeling geeft een economische impuls aan het winkelcentrum en het historische centrum van Uithoorn. Daarnaast past het kwaliteitsniveau van de ontwikkeling bij de ambities van Gemeente Uithoorn en wordt niet geplande extra woningbouw toegevoegd. Deze centrumontwikkeling is een impuls voor ontwikkelingen in de omgeving.

In dit document, ondersteund door het Ontwerpplan door Fame, lichten wij u graag het ontwikkelplan toe en hoe deze aanpassing van toegevoegde waarde kan zijn voor de omgeving en inwoners van Uithoorn.

Aanleiding

De aanleiding voor het ontwikkelen van een visie en haalbaarheidsplan is de structurele leegstand van de kantoren in het centrum. Deze leegstand wordt veroorzaakt door de veranderende kantoormarkt en concurrerend aanbod in de grotere omgeving van Gemeente Uithoorn. Dit levert niet alleen een structurele huurderving op, maar de leegstand heeft ook een negatieve uitwerking op de uitstraling van het centrum. Om te komen tot een toekomstgericht en economisch houdbaar scenario voor de kantoren, is er in de aanpak voor gekozen dit af te leiden uit een totaalvisie op het Amstelplein. Een nieuwe toekomst voor de kantoren kan van invloed zijn op de overige functies van het centrum en andersom is dit uiteraard ook het geval. Een bijkomende aanleiding om een totaalvisie te ontwikkelen is, dat de commerciële prestatie van het winkelcentrum al jaren terugloopt. Om de prestaties van het totale concept niet nog verder terug te laten lopen en een toekomstgerichte oplossing te vinden voor de kantoren in het centrum is het initiatief genomen een integrale visie te ontwikkelen om van het centrum een toekomstgericht en krachtig totaalconcept te maken en vervolgens de economische en ruimtelijke haalbaarheid daarvan te onderzoeken. Hierbij staan meerwaarde creëren voor bestaande winkeliers, de omgeving, toekomstige bewoners en eigenaar centraal.



Betrokken partijen

Eigenaar van het object aan het Amstelplein is Rabobank Pensioenfonds (RPF). Het winkelcentrum, de kantoren en de woningen van het Amstelplein maken onderdeel uit van een grotere portefeuille van RPF. De portefeuille is verspreid over Nederland waarbij een goed risico/rendementsprofiel van de vastgoedbeleggingsportefeuille voorop staat, maar deze doelstelling kan goed op een maatschappelijk verantwoorde manier gerealiseerd worden. Hiermee wordt ook invulling gegeven kan worden aan ESG beleid van Rabobank.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance is een vermogensbeheerder en vervult deze rol onder andere voor RPF. Syntrus Achmea kiest voor duurzame investeringen met financieel én maatschappelijk rendement. Een goed beleid op het gebied van ESG (Environmental, Social en Governance) is daarbij onmisbaar. Geen mooie woorden, maar heldere keuzes. Op basis van concrete doelstellingen. Beleggen met betekenis doen we met oog voor mens, milieu en maatschappij. Investeren in duurzaam vastgoed en hypotheek is voor ons dé manier om op de lange termijn een stabiel financieel rendement in combinatie met maatschappelijke impact voor onze klanten te realiseren en risico's te minimaliseren. Voor het object Amstelplein vervult SAREF het commercieel en technisch asset management. Daarnaast is SAREF de initiatiefnemer voor het opstellen van het herontwikkelplan voor het object.

FAME Groep is de architect van het ontwerp. FAME is gespecialiseerd in geïntegreerde totaalconcepten van wonen, winkelen, ontmoeten, welzijn, zorg en diensten op het niveau van wijk- en dorpscentra. Voor de herontwikkeling van Amstelplein heeft FAME een ontwerp gecreëerd dat de functie van levensloopbestendige woningen ondersteund en past binnen haar context van het bestaande centrum van Uithoorn.

Het ontwikkelplan - Programma

Het ontwikkelplan bestaat uit drie onderdelen:

- Herontwikkelingen kantoren naar appartementen
- Renovatie van de winkelpassage
- Upgrade van de bestaande gevels en uitstraling

De herontwikkeling van de bestaande kantoren naar appartementen en de renovatie van de winkelpassage zullen behandeld worden in dit document. De upgrade van de bestaande gevels en uitstraling zullen aansluiten bij de uitstraling van de nieuwbouw (appartementen) en de nieuwe passage.

In het ontwerpboek van Fame is uitgebreidere informatie terug te zien van de drie programma onderdelen.



Het ontwikkelplan - Programma

Het ontwikkelplan voor de bestaande kantoren bestaat uit een transformatie naar woningen. De leegstaande kantoren worden herontwikkeld naar levensbestendige appartementen. Hierdoor ontstaat meer levendigheid op deze centrumlocatie in Uithoorn. Voor de anonieme, blinde kantoorgevel, zullen aantrekkelijke levensloopbestendige woningen in de plaats komen. De huidige kantoren worden gesloopt en hier komt nieuwbouw voor terug. In totaal worden 74 woningen gerealiseerd die worden ontsloten aan de Koningin Maximalaan. Op de begane grond bevinden zich de entrees van de nieuwe appartementen en de bestaande appartementen, bergingen en commerciële ruimte. De commerciële ruimte kan bij voorkeur gezondheid gerelateerde functies huisvesten.



View Laan van Meerwijk

Verdieping	Aantal app	m2 GO
BG	0	0
V1	10	688
V2	11	757
V3	11	757
V4	11	727
V5	8	512
V6	5	323
V7	5	323
V8	5	323
V9	5	323
V10	3	212
Totaal	74	4941

Gemiddeld opp. per app 67

Het ontwikkelplan - Concept

Bij de keuze voor herontwikkeling van de kantoren naar woningen is nadrukkelijk onderzocht waar Gemeente Uithoorn behoefte aan heeft op het gebied van wonen en wat van toegevoegde waarde kan zijn op deze centrumlocatie. Hieruit is gebleken dat levensloopbestendige appartementen doelgroepen zal bedienen waar op dit moment het aanbod tekort schiet. Daarnaast wordt het leefmilieu verbeterd op deze locatie en ook groeit het aanbod van betaalbare huurwoningen in het centrum.

Wonen met een Plus

Uit marktonderzoek blijkt dat er een tekort is aan wooneenheden volgens het concept Wonen met een Plus. Wonen met een Plus is een samenhangend en gecoördineerd aanbod van toegankelijke woningen, ontmoeten, welzijn, zorg en diensten. In 2020 is er een tekort van 417 wooneenheden en dit loopt op tot 580 wooneenheden in 2025. Amstelplein en omgeving is een uitstekende woonplek voor deze doelgroep. Senioren hebben niet alleen behoefte aan een toegankelijke woning. De directe beschikbaarheid van plekken om anderen te ontmoeten, boodschappen te kunnen doen, welzijn en diensten zijn van essentieel belang voor het welbevinden van deze doelgroep.



Het ontwikkelplan - Concept

Centrumlocatie en het toevoegen van woningen

Door het toevoegen van woningen op deze locatie zal het leefklimaat veranderen in het centrum van Uithoorn. De huidige anonieme leegstaande kantoren zullen plaats maken voor woningen. Hierdoor ontstaat meer levendigheid aan de Koning Maximalaan en de Laan van Meerwijk. De nieuwe bewoners zullen gebruik maken van de bestaande functies van het winkelcentrum en het oude centrum van Uithoorn. Hierdoor ontstaat ook een toename in het verzorgingsgebied van de lokale winkeliers en de sociale controle zal verbeteren in het centrum.

Betaalbaarheid

Daarbij is er in Uithoorn met name behoefte aan woningen in het middeldure huursegment. Bij de herontwikkeling Amstelplein wordt waar mogelijk invulling gegeven aan deze vraag. De maandelijkse huur van de appartementen zal variëren van 900 Euro tot 1.200 euro.

Extra woningvoorraad

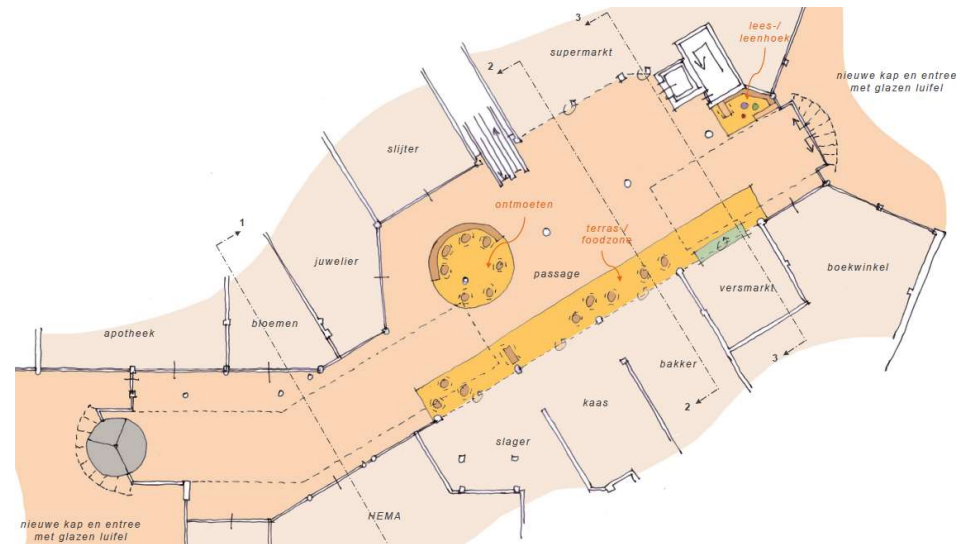
De 74 appartementen die worden gerealiseerd zijn extra woningen waar geen rekening mee is gehouden. Dit betekent extra aanvullende woningvoorraad voor Uithoorn.

Het ontwikkelplan - Winkelpassage

Uitstraling en functionaliteit

De huidige winkelpassage is verouderd; de uitstraling van de winkelpassage kan een upgrade en verfrisbeurt gebruiken, en technisch zijn mankementen geen uitzondering. Ook de functionaliteit van de passage kan een verbetering gebruiken. Elementen die we gaan verbeteren zijn:

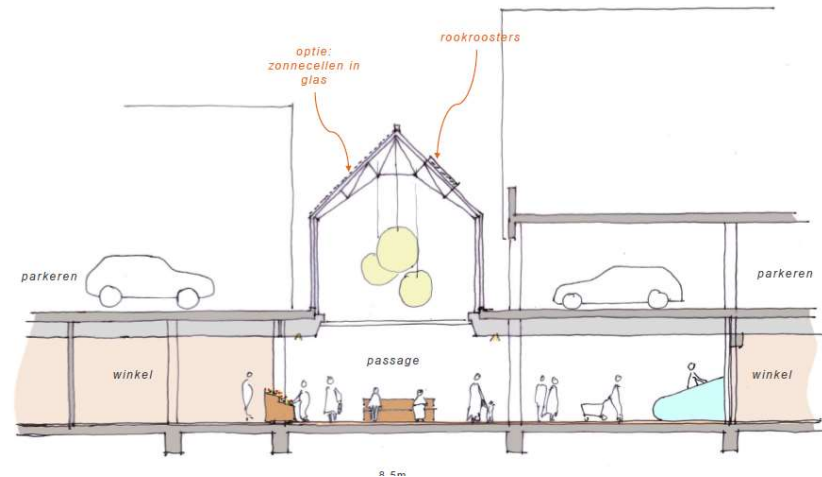
- Uitstraling verbeteren door o.a. vernieuwing van toegangspuilen en het vernieuwen van het dak van de passage. Daarnaast de look & feel binnen: vloeren vernieuwen, verlichting en verfrissing van de algehele uitstraling.
- Functionaliteit verbeteren door duidelijke zonering toe te passen, gebaseerd op de meest voorkomende looproutes in de passage. Door ontmoeting te stimuleren (d.m.v. zitjes toevoegen), de winkeliers meer ruimte te geven als het gaat om F&B, zal de gehele uitstraling van de passage van looproute naar verblijfsplek veranderen.



Het ontwikkelplan - Winkelpassage

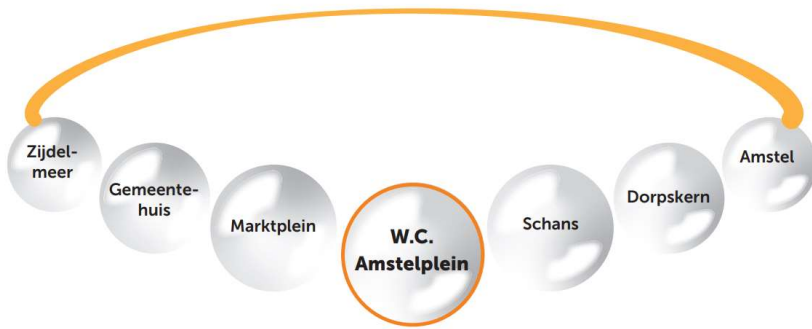
Winkeliers betrekken

Voor de uitwerking van het ontwerp van de winkelpassage is het van essentieel belang de winkeliers in het winkelcentrum te betrekken bij de uitwerking. Het concept van de passage staat of valt wanneer de winkeliers het omarmen of liever anders zien. Door in gesprek te gaan met de bestaande winkeliers en hierop de visie en ontwerp bij te laten aansluiten kunnen eigenaar en huurders hier een gezamenlijk succes van maken.



Het ontwikkelplan – Onderdeel van het centrum

Het object Amstelplein ligt (als een van de elementen) midden in het centrum van Uithoorn. Het ontwikkelplan sluit aan bij het initiatief van de gemeente om een kwalitatief hoogwaardig centrumgebied ter realiseren waar het fijn winkelen, wonen en vertoeven is. Met hoogwaardige bestrating, de toevoeging van groen en mooie straatverlichting worden de verschillende deelgebieden in het centrum met elkaar verbonden. Het nieuwe winkelcentrum gaat onderdeel uitmaken van deze kwalitatief hoogwaardige invulling.



Het ontwikkelplan – Ruimtelijke inpassing

Voor het stedenbouwkundig volume is overleg met gemeente vroegtijdig opgestart. Rekening houdend met het dorpse karakter van Uithoorn, de toekomstplannen in het centrum, de huidige aanpassingen in het openbaar gebied en het gewenste programma is in overleg met stedenbouw gekozen voor een toren op de hoek die een alzijdige en zelfstandige uitstraling heeft. De woontoren is het hoogteaccept van de herontwikkeling en aan weerszijde wordt deze toren geflankeerd door twee lagere massa's.

De ruimtelijke analyse wordt uitvoerig behandeld in het Ontwerpplan.



stedenbouwkundige prinseschild Palmhout



View vanaf rotonde

Het ontwikkelplan - Parkeren

Parkeren in het centrum van Uithoorn is belangrijk voor de aantrekkelijkheid van een bezoek aan het centrum. Winkelcentrum Amstelplein faciliteert op dit moment een grote openbare parkeergarage waar men graag gebruik van maakt. Naast de winkelcentrum-bezoekers, bewoners en voormalig kantoorgebruikers maken andere gebruikers graag gebruik van deze parkeerfaciliteit, zoals centrum bezoekers, reizigers op doorreis naar Schiphol en medewerkers van de gemeente. Om een evenwichtige parkeersituatie na herontwikkeling van de kantoren naar woningen te realiseren zijn de volgende aspecten van belang:

- Voor de kantoren is in het verleden rekening gehouden met parkeerdruk. Deze parkeerplekken zullen vrij komen voor nieuw gebruik, namelijk de bewoners van de nieuwe appartementen.
- 74 woningen worden toegevoegd. Op basis van het concept, de grootte van de woningen en de geldende parkeernormering zal een passend aantal parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Hierbij wordt rekening gehouden met bewoners van het Wonen met een Plus-concept.
- Het huidige gebruik: 1^e parkeerdek wordt veel gebruikt, 2^e dek grotendeels leeg, enkel in gebruik bij pieken.
- Garantie beschikbaarheid: Ten behoeve van het garanderen van parkeerplaatsen voor bezoekers aan het winkelcentrum en bestaande en nieuwe bewoners zal gehandhaafd dienen te worden op gebruik. Door het introduceren van een toegangscontrole zal aantrekkelijkheid van parkeren voor andere gebruikers beperkt worden.

Nadat het ontwerp verder is uitgewerkt wordt op basis van de huidige geldende normering, nieuwe programma, nieuwe plattegrond van de parkeergarage in het vervolgtraject in overleg met gemeente de parkeerbalans beoordeeld, uitgewerkt en vastgesteld.

Planologie: Het bestemmingsplan

Planologisch is het huidige bestemmingsplan naast de ontwikkelplannen gelegd. Op basis van deze vergelijking past het ontwikkelplan grotendeels binnen het fungerende bestemmingsplan, enkel een afwijking op bouwhoogtes is van toepassing.

Bestemming

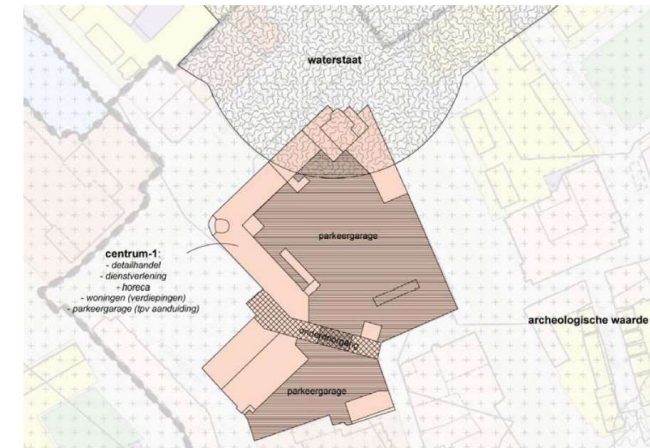
De huidige bestemming ter hoogte van de herontwikkeling betreft 'Centrum-1'. De bestemming maakt detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen vanaf de 1^e verdieping mogelijk. Op basis van deze bestemming is het nieuw te ontwikkelen programma, wonen vanaf de 1^e verdieping, mogelijk en wijkt de nieuwe bestemming niet af van het huidige bestemmingsplan.

Gebouwhoogtes

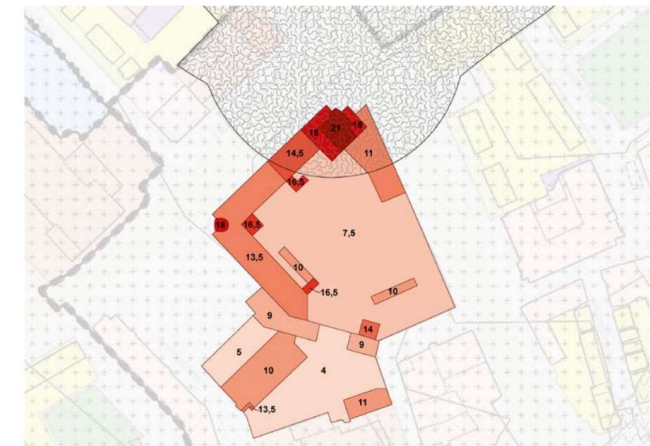
Op basis van de toegestane gebouwhoogtes is een afwijking van gewenst om het nieuwe programma te realiseren. De opbouw in hoogte zoals het fungerende bestemmingsplan laat zien, zal ook voor de nieuwe hoogtes worden gehanteerd.

Afwijking op het bestemmingsplan

Op basis van het gewenste programma en hetgeen is toegestaan vanuit het bestemmingsplan, achten wij een afwijking op het bestemmingsplan van toepassing ten behoeve van het aanpassen van de gewenste hoogte.



Bestemmingsplan kaart



Bestemmingsplan hoogtes

Het maatschappelijke effect

De herontwikkeling van de kantoren naar appartementen zal van invloed zijn op meerdere maatschappelijke aspecten. Hiervan zullen bewoners, Gemeente Uithoorn en de omgeving baat hebben. Hieronder zijn enkele van deze maatschappelijke effecten genoemd:

- Woningen toevoegen in een tijd dat een tekort heerst: De woningmarkt kent krapte, dat is breed bekend. Ook voor Gemeente Uithoorn en omgeving gelden deze tekorten. Door realisatie van deze herontwikkeling, worden 74 wooneenheden extra en onvoorzien toegevoegd aan het aanbod. Hierbij wordt ook nog eens aanbod toegevoegd waar grote vraag naar is.
- Wonen met een Plus: Door het toevoegen van levensloopbestendige woningen wordt een woonproduct aangeboden waar komende jaren een tekort aan zal zijn. Door deze woningen aan te bieden, ontstaat er ook doorstroommogelijkheden voor bewoners: Waar oudere zelfstandige bewoners nu in hun eengezinswoningen blijven wonen, kunnen zij verhuizen naar een appartement met de juiste voorzieningen bij de hand en kan een nieuw gezin worden gehuisvest in Uithoorn.
- Betaalbaar wonen: De vrije huur sector woningen worden voor aantrekkelijke huurprijzen aangeboden. De betaalbaarheid wordt hierbij als een van de uitgangspunten aangehouden ten behoeve van het vergroten van de doelgroep, de garantie van verhuur en het daadwerkelijk mogelijk maken van de eerder genoemde stappen in de wooncarrière van inwoners van Gemeente Uithoorn.
- Onttrekking van leegstaande kantoren: Door de herontwikkeling worden leegstaande kantoren onttrokken van de markt en uit het zicht. Door de ontwikkelen op de kantoormarkt is de verwachting dat deze kantoren nooit meer gevuld zullen raken, zoals vroeger het geval was. Hierdoor wordt rekening gehouden met structurele leegstand indien de functie kantoren blijft.



Het maatschappelijke effect

VERVOLG:

- Stimulans voor het winkelcentrum: De toename in bewoners in de directe omgeving van het winkelcentrum zorgen voor een vergroting van de vraag voor de winkeliers. De detailhandel kent afgelopen jaren een druk vanuit de ontwikkelingen op deze markt. Door een vergroting van het aantal inwoners in de directe omgeving, wordt gegarandeerd de afzet verbeterd. Daarnaast doet de herontwikkeling van de leegstaande kantoren iets positiefs met de uitstraling van het object. Voor bezoekers kan dit een stimulans zijn, door het ervaren van een aantrekkelijkere omgeving, kan het winkelen bij het winkelcentrum ook als positiever worden ervaren.
- Vergroting van sociale veiligheid en cohesie: In plaats van een leegstaand kantorengebouw, komen hier woningen voor in de plaats. Het woongebouw zal kwalitatief en duurzaam worden gerealiseerd. Waar bij de kantoren een dichte anonieme gevel het gevelbeeld bepaalde, zullen balkons en ramen van woningen zorgen voor meer diversiteit in het beeld en daarnaast ook levendigheid. Dit verhoogt de sociale veiligheid op deze locatie en voor het parkeerdek. Door het grotere aanbod van wonen in het centrum, wordt ook de sociale cohesie, mede door het Wonen met een Plus concept, versterkt. Dit zal merkbaar zijn voor de huidige bewoners, de winkeliers en ook de bezoekers aan het winkelcentrum.
- Kwaliteitsimpuls voor Gemeente Uithoorn: De herontwikkeling heeft een positief effect op het imago/beeld van het centrum van Uithoorn. Dit kan uiteindelijk een aantrekkingskracht hebben op aspecten zoals aantrekkelijkheid van woongemeente, investeringsbereidheid van ondernemers in Uithoorn, bezoekersaantallen voor de detailhandel (van het oude centrum). Door aansluiting te vinden bij de ontwikkelingsprojecten geïnitieerd door de gemeente ontstaat ook een totaalbeeld dat meer tot zijn recht komt, dan dat de leegstaande kantoren onderdeel uitmaken van het nieuwe straatbeeld.



Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van het herontwikkelproject staat onder druk, maar wordt realiseerbaar geacht. Aspecten die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid;

- De optie om het bestaande gebouw te herindelen is overwogen. Door het bestaande gebouw als uitgangspunt aan te nemen en hier woningplattegronden in te realiseren is geconcludeerd dat dit geen rendabele business case oplevert. Het wenselijke woonproduct kan niet gerealiseerd worden.
- Voor herontwikkeling wordt gesloopt en nieuwbouw toegepast. Dit is technisch goed mogelijk door de aanwezige dilatatie. Hierdoor kan de bedrijfsvoering van het bestaande winkelcentrum doorgang krijgen. Dit is een belangrijk onderdeel voor de financiële haalbaarheid.
- De verhouding kwaliteit/bouwkosten/aantal woningen/bruikbaar woonoppervlak is kritisch voor deze herontwikkeling. De sterk gestegen bouwkosten beïnvloeden de financiële haalbaarheid van projecten sterk. Zo is dit ook het geval voor de herontwikkeling van Amstelveen. De business case voor de herontwikkeling achten wij haalbaar bij realisatie van het huidige genoemde programma van 74 woningen. Hierbij worden door initiatiefnemer minimale rendementseisen gehandhaafd. Een verkleining van het bouwvolume en/of aantal woningen is hierdoor niet mogelijk.

Financiële haalbaarheid

Wat anders?

Het programma van 74 woningen met haar bouwhoogte kan als indrukwekkend worden ervaren. Op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten achten wij het ontwerp als passend en haalbaar. Wanneer het gepresenteerde programma geen goedkeuring en steun kan krijgen, dan is een haalbare financiële business case geen optie. Op dat moment heeft huidige eigenaar twee opties:

- Accepteren structurele leegstand en minimale investeringen in het object. De huidige kantoren worden gehandhaafd en de leegstand wordt geaccepteerd. Enkel minimale investeringen zullen worden uitgevoerd, wat betekent dat de huidige uitstraling gehandhaafd blijft.
- Verkoop. Eigenaar kan beslissen tot verkoop. Speculerend kan dit aan een ontwikkelaar zijn die mogelijk herontwikkelpunten initieert. Mogelijk aan een partij die de leegstand accepteert of laagdrempelige huurcontracten aan gaat. De kans is aanwezig dat de korte termijn belangen van deze partijen voorop staan, in plaats van de lange termijn visie van huidige eigenaar. Dit kan van invloed zijn op de kwaliteit van de herontwikkeling en hiermee dus de uitstraling van het object en de uitstraling van het centrum van Gemeente Uithoorn.

Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is voor eigenaar RPF en Syntrus Achmea een prioriteit. Missie hierbij is het kiezen voor duurzame investeringen met financieel én maatschappelijk rendement. Daarmee werken wij voor onze klanten (en hun klanten) aan een gezonde financiële basis en een aantrekkelijke leefomgeving. Nu, straks en later.

In 2015 zijn door de 193 lidstaten van de Verenigde Naties 17 wereldwijde doelstellingen (Sustainable Development Goals) vastgesteld om een einde te maken aan extreme armoede, ongelijkheid, onrecht en klimaatverandering.

Wij als investment manager willen samen met onze beleggers, binnen de context van de lokale vastgoed en hypotheekmarkt, een bijdrage leveren aan deze ambitieuze doelstellingen.

Daarom hebben wij in 2017 een selectie gemaakt van de Sustainable Development Goals waaraan wij de komende jaren zullen gaan werken. Door de uitvoering van ons ESG beleid werken wij aan deze vijf Sustainable Development Goals en de door ons geformuleerde doelstellingen.

- 3. Good health & well-being
- 7. Affordable and clean energy
- 11. Sustainable cities and communities
- 12. Responsible consumption and production
- 17. Partnerships for the goals



Duurzaamheid

Wij willen een positieve impact hebben op de samenleving door te investeren in leefbare steden. Leefbare steden zijn steden waar duurzame ontwikkeling voorop staat. Steden die rekening houden met toekomstige generaties, sociaal-demografische veranderingen, klimaatadaptatie en technologische ontwikkelingen. Door onze betrokkenheid hebben wij invloed op de lokale leefbaarheid en stimuleren wij sociale cohesie.

Wij investeren in het minimaliseren van de impact van de gebouwde omgeving op klimaatverandering. Daarmee kunnen wij een verschil maken voor toekomstige generaties. Wij hebben een duidelijk doel voor ogen: de vastgoedportefeuilles zijn volledig CO₂-neutraal in 2050. De eerste stappen zijn gezet, de directe CO₂-impact van het vastgoed en de noodzakelijke mitigatiemaatregelen zijn in kaart gebracht. Door te investeren in circulariteit, groene daken, isolatie en efficiënte installaties, verlagen we op korte termijn de CO₂-impact van het vastgoed. Daarnaast zetten we in op duurzame energie, bijvoorbeeld door de installatie van zonnepanelen en het gebruik van restwarmte. Concreet betekent dit dat wij:

- Het vastgoed verduurzamen.
- Investeren in circulariteit en klimaatadaptatie.
- Duurzame energie opwekken.

Ook voor deze herontwikkeling zal een duurzaam gebouw het uitgangspunt zijn. Hierbij wordt o.a. gekeken naar het installatieconcept, klimaat adaptief bouwen en ook op het genoemde gebied van ESG dient de herontwikkeling doelstellingen te ondersteunen. De uitwerking en invulling hiervan volgt in de komende fases van de ontwikkeling.



Communicatie

Voor de herontwikkeling van de kantoren van het object Amstelplein achten wij het meenemen van de (directe) omgeving, de bestaande gebruikers en Gemeente Uithoorn in de uitwerking als essentieel. Graag streven wij naar een gezamenlijk communicatieplan dat door initiatiefnemer en Gemeente Uithoorn wordt uitgedragen en gehanteerd.

De herontwikkeling van de kantoren zal van invloed zijn op de aangesloten winkeliers. Door gebruik te maken van bestaande dilataties is de technische impact beperkt. Desalniettemin, zullen 'de burens' het merken dat hier gebouwd wordt. Wij zien het als verhuurder als vanzelfsprekend dat wij huurders hier in meenemen; door tijdig te informeren, toe te lichten wat er gebeurt en de impact die zij hiervan kunnen ondervinden begeleiden wij huurders optimaal door de periode van voorbereiding en uitvoering heen.

Door begeleiding en het grotere doel van herontwikkeling toe te lichten en het uiteindelijke huurdersgenot wat huidige winkeliers en bewoners hier van zullen ondervinden, verwachten wij een voorspoedige voorbereiding en uitvoering tegemoet te gaan.

In de bijlage is het communicatieplan toegevoegd.