

Fasering

De herontwikkeling van het perceel vindt gefaseerd plaats en bestaat uit twee afzonderlijke fasen met elk een eigen planning en planologische procedure. In fase 1 wordt al rekening gehouden met de ruimtelijke kaders van fase 2, zoals de ligging van de expeditiestraat en de opzet van het landschapsontwerp. Het participatieproces heeft nu betrekking op **fase 1**.

- **Fase 1:** Omvat de nieuwbouw op het zuidelijke deel van het perceel, met behoud van de bestaande gebouwen in fase 2. Waar mogelijk blijven deze opstallen behouden.
- **Fase 2:** Heeft betrekking op de eindsituatie na sloop en vervangende nieuwbouw op het noordelijke deel van het terrein.

Mobiliteit

Het ontwerp stimuleert een veilige, toegankelijke, inclusieve en duurzame toegang tot het gebouw vanuit mobiliteitsperspectief. Dit wordt onder meer gerealiseerd door:

- Gescheiden en veilige fiets- en voetgangersroutes met directe aansluiting op de openbare (fiets)weg.
- Om fietsgebruik boven autogebruik te stimuleren, worden in het gebouw douches en kleedruimtes voorzien.
- Voldoende buitenverlichting ten behoeve van oriëntatie en sociale veiligheid.
- Een aparte toegangsweg en parkeervoorziening voor vrachtverkeer (laden en lossen), met voldoende manoeuvreerruimte.
- Leveringszones die geen kruising vormen met voetgangers-, fiets- of andere publieke routes;
- Elektrische laadvoorzieningen op 20% van de auto- en fietsparkeerplaatsen.

Klimaatadaptie & biodiversiteit

Toekomstbestendig bouwen betekent rekening houden met klimaatverandering. Het ontwerp van dit gebouw houdt daarom rekening met het beperken, verminderen en vertragen van wateroverlast bij extreme neerslag, het tegengaan van hittestress en het beperken van de effecten van langdurige droogte. Dit wordt onder meer gerealiseerd door:

- **Groene daken en landschap** die bijdragen aan biodiversiteit, CO₂-reductie, luchtzuivering, geluidsdemping en hittebestendigheid;
- **Beperking van verhard oppervlak**, onder meer door grastegels en wadi's, waardoor regenwater natuurlijk kan infiltreren;
- **Opslag van regenwater:** (70 mm/uur) op de daken komt een systeem dat regenwater opvangt, zodat het riool niet overbelast raakt.
- **Warmtewerende beglazing en buitenzonwering** dit voorkomt dat het gebouw te warm wordt;
- **Strategisch geplante bomen** die tijdens warme dagen schaduw en verkoeling bieden;
- **Verhoogde aanleg van de begane grond**, zodat regenwater van het gebouw afstroomt en het risico op wateroverlast en uitval van vitale infrastructuur wordt geminimaliseerd.

De plek waar het gebouw komt, ligt naast een belangrijk groen gebied. Dit gebied moet behouden blijven en sterker worden. Daarom is het ontwerp samen gemaakt met een ecoloog en een landschapsarchitect. Er is gekozen voor planten en dieren die van nature in Nederland voorkomen. Tijdens de bouw wordt een ecologisch werkprotocol toegepast om verstoring van flora en fauna tot een minimum te beperken.

Duurzaam & circulair

Het beperken van klimaatverandering is voor ons een fundamentele drijfveer. Wij streven naar een minimale milieu-impact door CO₂-reductie, verantwoord materiaalgebruik en een toekomstbestendig, adaptief ontwerp. Deze ambities worden onderbouwd en gevalideerd met een [BREEAM-certificaat](#), een [BENG](#)- berekening, een [MPG-berekening](#) en een [BCI-gebouwpaspoort](#).

Het ontwerp vertaalt deze uitgangspunten in de volgende duurzame en circulaire maatregelen:

- **Energie-efficiënte:**

Het gebouw realiseert een 60% lager primair fossiel energieverbruik dan het wettelijk minimum voor nieuwbouw (BENG 2). Dit wordt bereikt door een energie-efficiënt ontwerp, aangevuld met zonnepanelen (PV), een WKO-installatie (warmte-koudeopslag), hoogrenderende warmteterugwinning, slimme licht- en klimaatregeling, automatisch gestuurde zonwering en hoogwaardige kierdichting.

- **Waterbesparing:**

Circa 50% reductie van drinkwaterverbruik ten opzichte van standaardvoorzieningen, gerealiseerd door regenwateropslag met retentiekragen en het toepassen van waterbesparende toiletten en kranen.

- **Circulair materiaalgebruik**

Vrijkomende elementen uit de bestaande bebouwing worden – waar mogelijk – hergebruikt, zowel één-op-één als via hoogwaardige recycling. Voorbeelden hiervan zijn hergebruikte beglazing, gerecycled beton en andere bouwmaterialen

- **Losmaakbaarheid en toekomstig gebruik**

Het ontwerp maakt gebruik van demontabele constructieonderdelen en materialen die eenvoudig herbruikbaar of hoogwaardig recyclebaar zijn. Hiermee levert het een directe bijdrage aan de circulaire economie