British school kavel



11 januari 2021

Inhoud

1. Ambitie Zuidas
2. Stedenbouwkundige kernkwaliteiten
3. Footprint
4. Opbouw
5. Bouwvolume
6. Voorbeeld uitwerking bouwenvelop
7. Juridisch planologische kaders
8. Vervolg

Gemeente
Amsterdam

1. Ambitie Zuidas

Zuidas

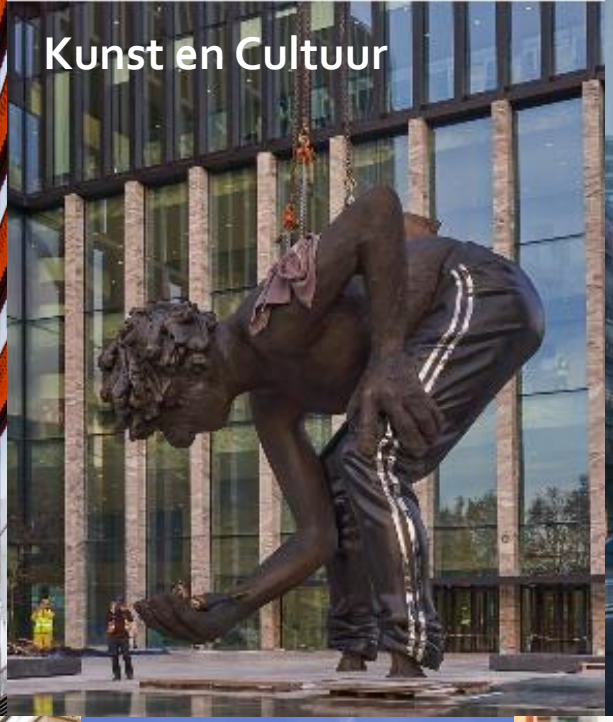


Zuidas heeft zich afgelopen decennia ontwikkeld tot een uniek deel van Amsterdam. Kenmerkend is het internationale karakter en de dynamiek van de vele kennisintensieve en toonaangevende bedrijven die hier zijn gevestigd.

- **Visie Zuidas 2016**
- **Plan voor een groene Zuidas 2017**

De ambitie is om van Zuidas een uniek en Amsterdamse inclusief woon- en werkgebied te maken, met een grote diversiteit aan woningen en zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen. Bijzondere aandacht hebben we voor Bereikbaarheid en Mobiliteit, Wonen en Voorzieningen, Duurzaamheid, Water en Groen, en Kunst en Cultuur. We geven daarbij uitvoering aan de Visie Zuidas 2016 en de ambities van de gemeente op deze thema's


Architectuur


Kunst en Cultuur


Bereikbaarheid & Mobiliteit


Wonen &
Voorzieningen


Duurzaamheid,
groen en water


Levendigheid

Gemeente
Amsterdam

2. Stedenbouwkundige kernkwaliteiten

1.1 Stedenbouwkundige kernkwaliteiten van de FredRoeskestraat



1.Diversiteit



2.Fijnmazigheid



3.Het groen en blauw kaders als basis

1.2 Diversiteit

De programma's in de omgeving:

- Scholen
- Kantoren
- Wonen
- Begraafplaats
- Uitvaartcentrum



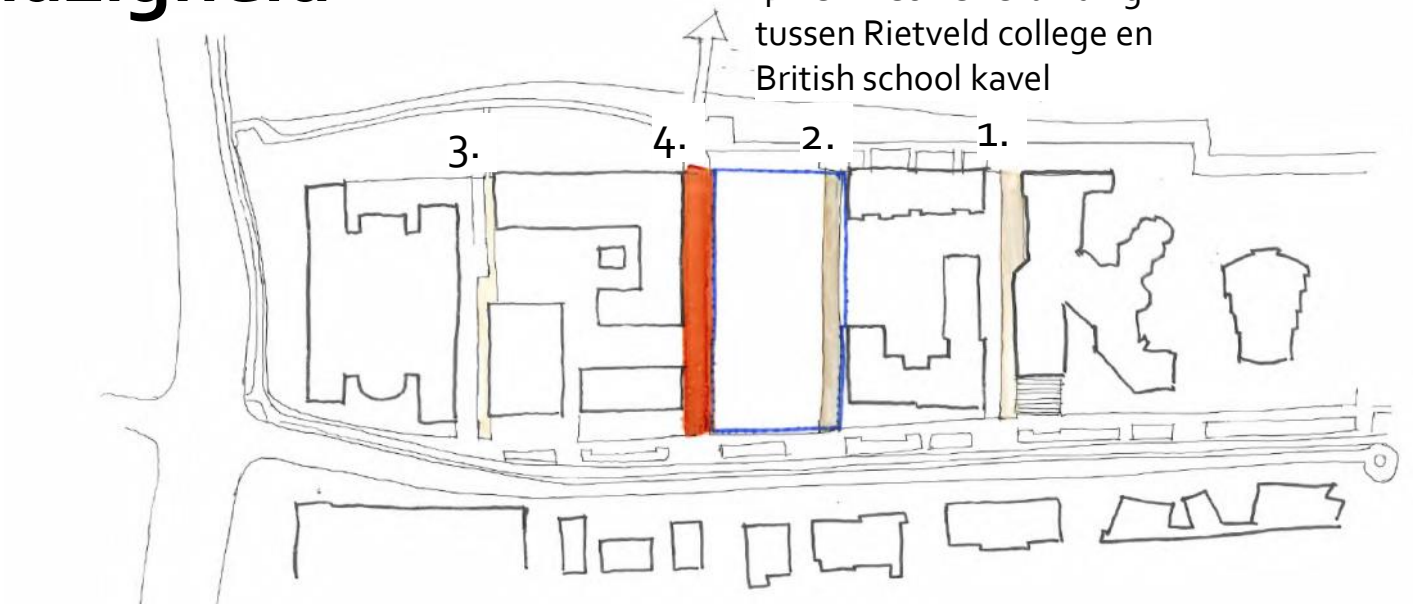


Diversiteit in dit gebied betekent het creëren van verschillende functies, met onder andere kantoren, scholen, woningen, begraafplaats en rechtbank. Het betekent ook dat er verschillende vormen van verkaveling zijn die passen in het aanwezige kavelpatroon. Het betreft solitaire gebouwen en paviljoens. Plinten moeten herkenbaar zijn vormgegeven ten opzichte van het hoofd bouwvolume.

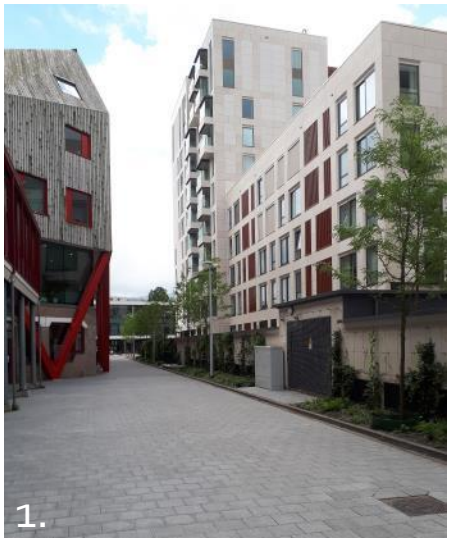




1.3 Fijnmazigheid



Fijnmazigheid betekent het goed toegankelijk maken van het gebied voor de gebruiker en de passant. Het gebied tussen het Zuider Amstelkanaal en de Fred. Roeskestraat heeft te weinig goede dwarsverbindingen in noord-zuidrichting. Er moeten meer goede toegankelijke doorsteken gemaakt worden, zodat de Fred. Roeskestraat en het Zuider Amstelkanaal beter bereikbaar worden. Deze van groen voorziene doorgangen zijn ook van visuele betekenis, omdat hierdoor heldere zichtlijnen worden gecreëerd.



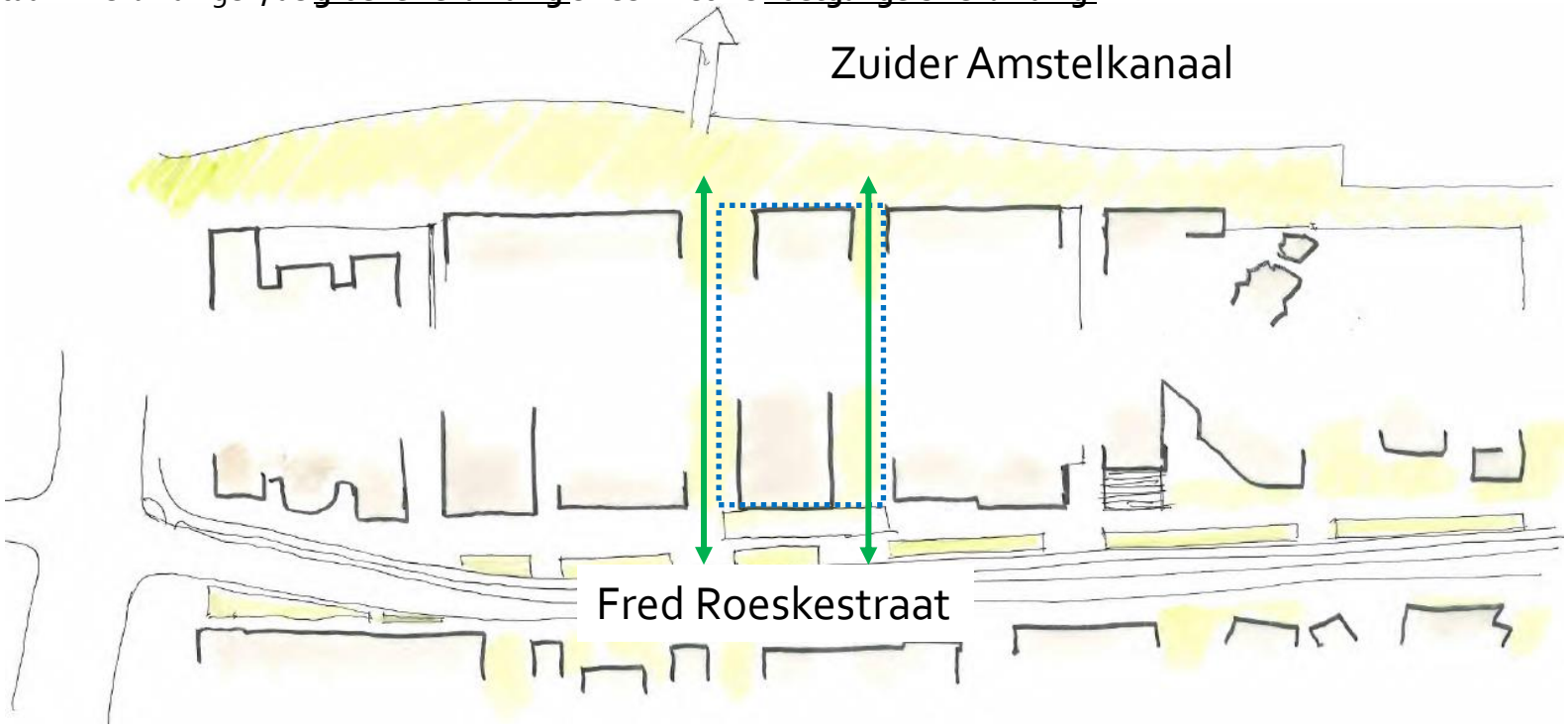




1.4 Groenstructuur als kader

- Verbinding tussen Zuider Amstelkanaal en Fred Roeskestraat
- Groene kwaliteit aan de oost en west kant van de kavel
- Oost-west oriëntatie van de gebouwen – gebouwen georiënteerd aan de groen

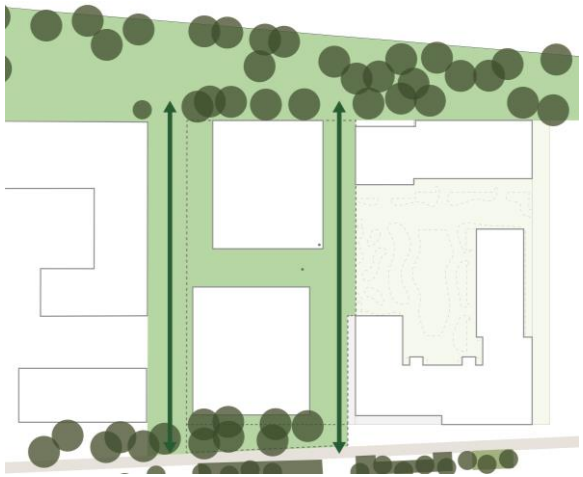
De bestaande groen- en blauwstructuur is de kernkwaliteit van het gebied door de aanwezigheid van veel volwassen bomen en het Zuider Amstelkanaal. Solitair staand in groepen bieden zij het kader waarbinnen diverse gebouwen een plek vinden.
Het uitgangspunt is om in essentie de groenstructuur te behouden en waar dat nodig is om het groene karakter te versterken. Uiteindelijk moet het beeld ontstaan van een deelgebied Fred. Roeskestraat met **een groen karakter.**
Positionering los van de rooilijnen zorgt voor een eigen identiteit en brengt lucht in de overige bebouwing.
Er ontstaan 2 verbindingen, de **groene verbinding** en een nieuwe **voetgangers verbinding**.

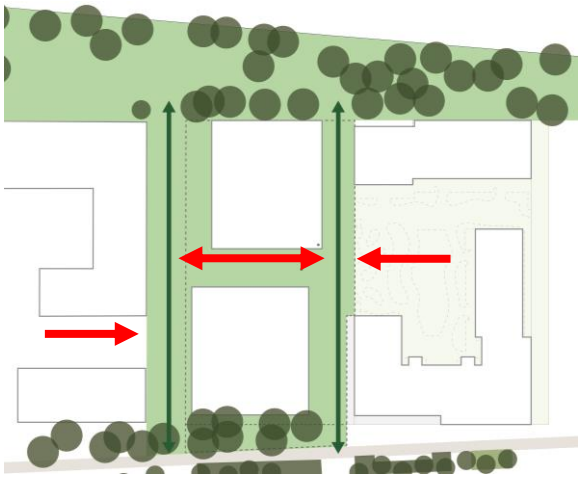


Gemeente
Amsterdam

3. Footprint

3.1 Groenstructuur als kader





1. Een groene verbinding tussen groene oever en Fred Roeskestraat

Het uitgangspunt is om in essentie de groenstructuur van het Zuider Amstelkanaal en Fred Roeskestraat te behouden en door te trekken op de kavels. Uiteindelijk moet het beeld ontstaan van een deelgebied Fred. Roeskestraat met een groen karakter en losse opzet van gebouwen.

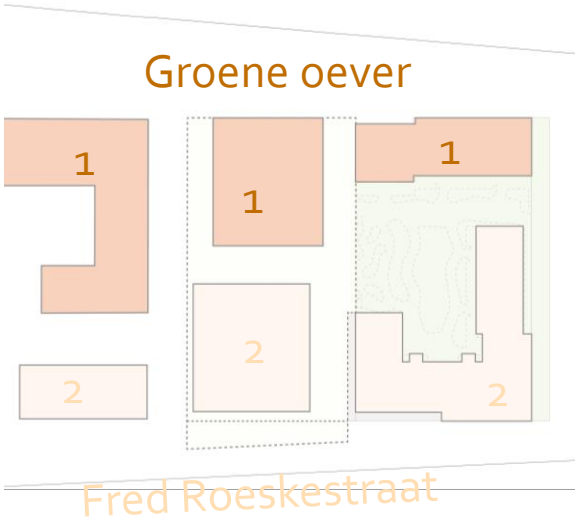
Voor een optimaal gebruik van de groene oever is het belangrijk om een groene verbinding te maken, de noordelijke strook doorwaadbaar te maken en de zichtbaarheid vanaf de Fred Roeskestraat te verbeteren. De kavel is 95m diep

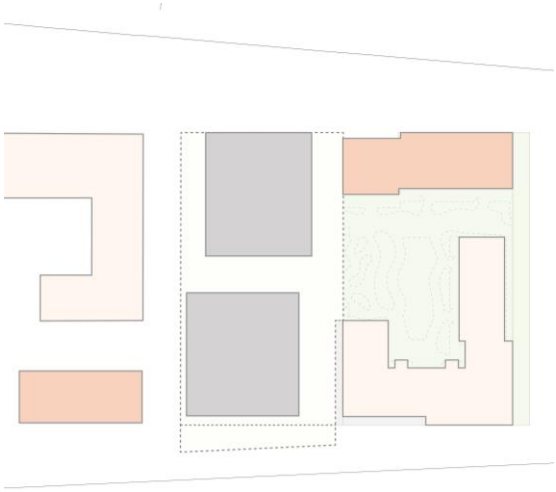
2. Oost-west-verbinding

Oost-west-doorgangen zijn belangrijk om de kavel met de Fred en de Gerrit Rietveld college te verbinden en een doorwaadbaar gebied te maken.

De bestaande verbinding tussen de Fred en de British School ontsluit het binnenhof van de Fred en de achterliggende entrees aan de groene oever en de Fred Roeskestraat.

3.2 Diversiteit: structuur van de bebouwing





3. Op de omliggende kavels zijn er 2 gebouwen. Aan de Fred Roeskestraat en aan de groene oever

De kernkwaliteit van de Fred Roeskestraat ligt in diversiteit van autonome gebouwen, met diverse functies en gebouwd in verschillende perioden. Door autonome gebouwen op de BS-kavel te realiseren, wordt deze kwaliteit nog sterker.

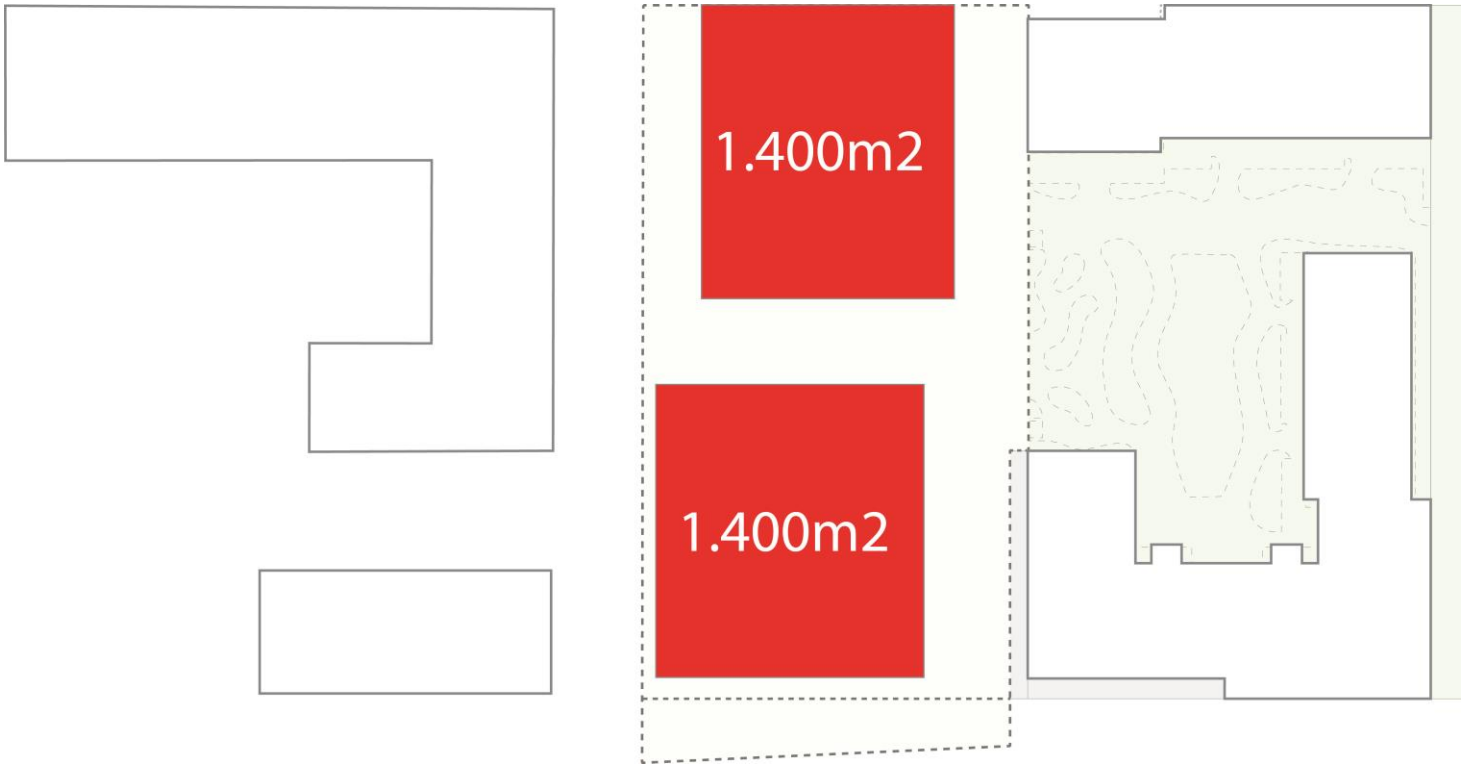
Het groen zorgt voor een samenhang van dit divers gebied. Deze losse opzet van gebouwen heeft een sterke verbinding met groen.

4. Losse bebouwing is autonoom en strategisch gepositioneerd op de kavel

De kernkwaliteit van de Fred Roeskestraat ligt in diversiteit van autonome gebouwen, met diverse functies die gebouwd zijn in verschillende perioden. Strookbebouwing of half gesloten blokken bevinden zich aan de straat of aan de oever kant.

Het is wenselijk om een autonoom gebouw op de BS-kavel te realiseren. Het groen zorgt voor een samenhang van dit diverse gebied. Deze losse opzet van gebouwen heeft een sterke verbinding met groen.

3.3 Conclusie footprint

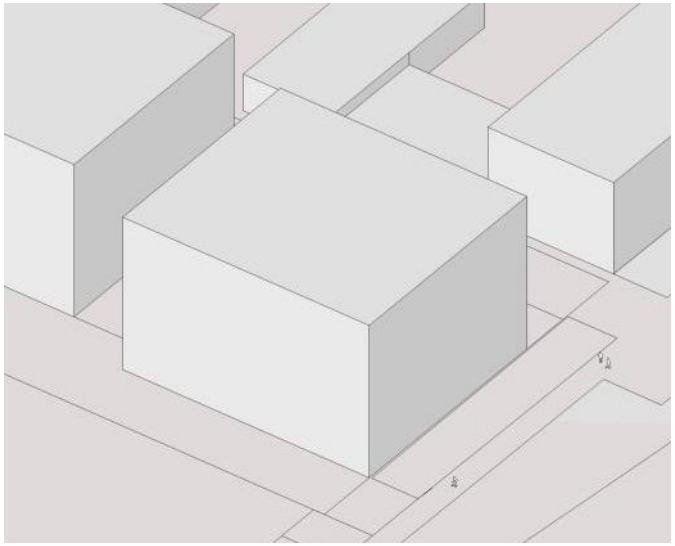


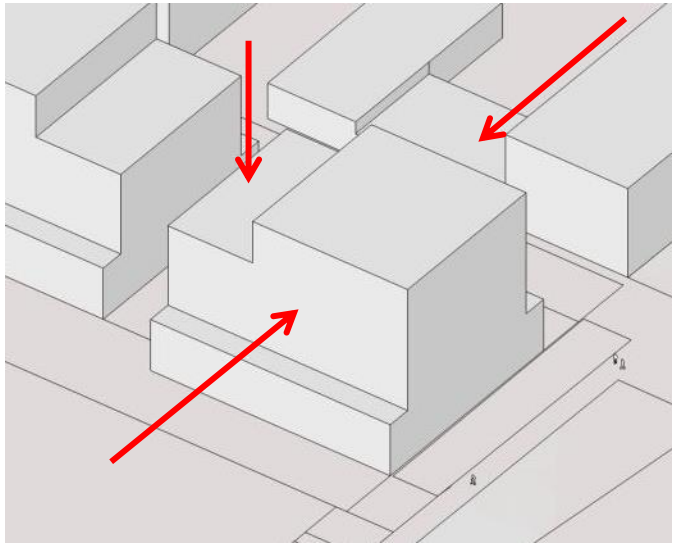
Om de afstanden t.o.v. de aangrenzende bestaande bebouwing hanteren, bomen te kunnen behouden en efficiënte bebouwing te realiseren (die binnen de bestemmingsplan valt) is de gezamenlijke footprint van 2 woongebouwen 2.800m2.

Gemeente
Amsterdam

4. Opbouw

4.1 De trapsgewijze opbouw zorgt voor een passende schaal en maat in de tussenruimtes





Hoogte 7 verdiepingen

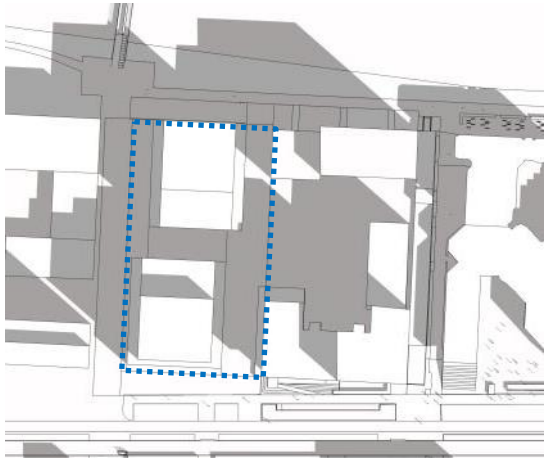
Lagere achterkant en terugleggende zijkanten zorgen voor een menselijke schaal en minder wandvorming

Grote footprint biedt mogelijkheid voor flexibele invulling. Donkere ruimtes kunnen voor bijv. fietsstalling worden gebruikt.

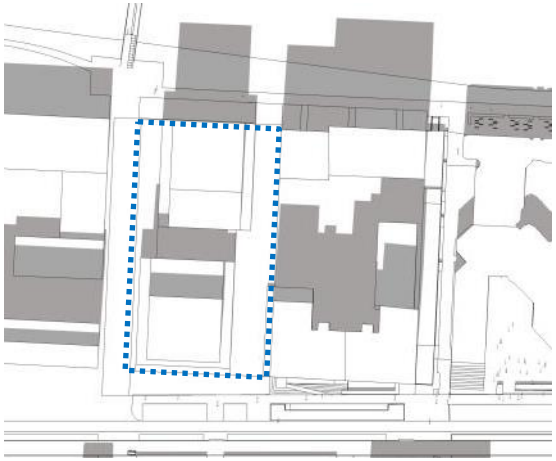


Ref: Acropolis Zeeburgeiland

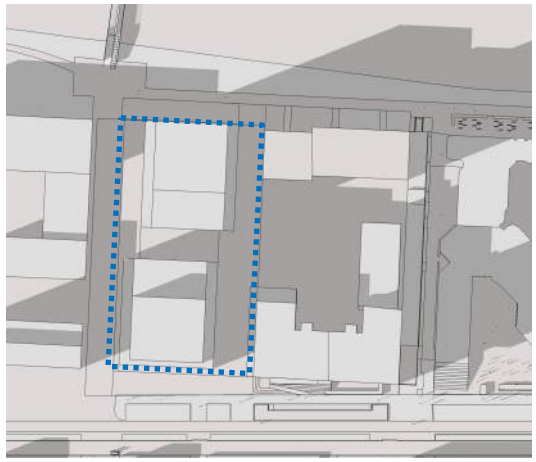
4.2 De trapsgewijze opbouw zorgt voor een goede bezonning op de maaiveld



20.Maart 09:00



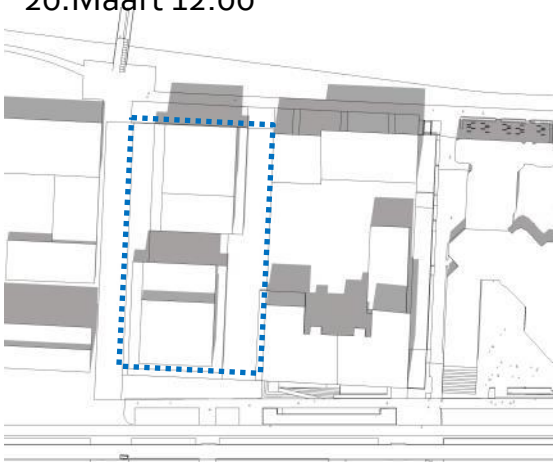
20.Maart 12:00



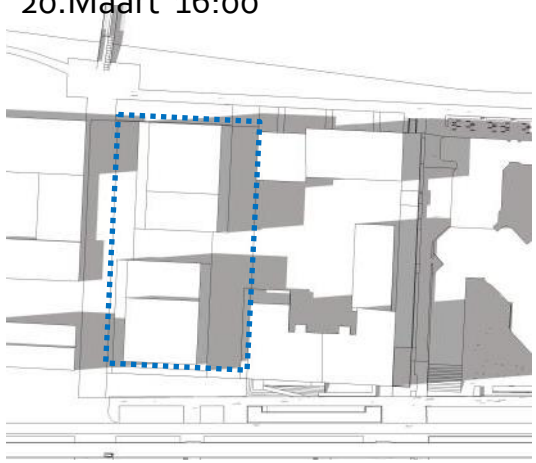
20.Maart 16:00



21.Juni 09:00



21.Juni 12:00

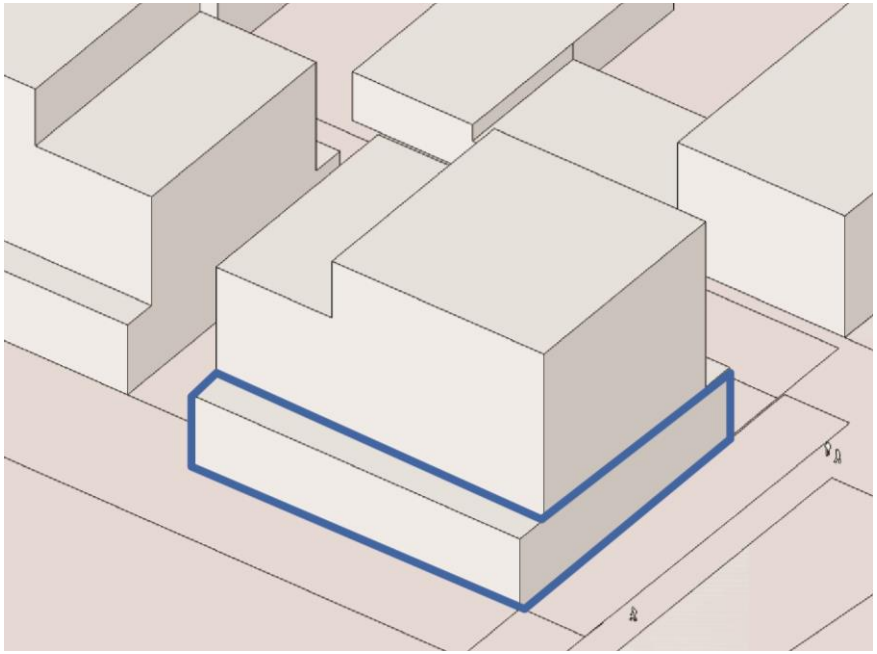


21.Juni 16:00

4.3 De plint

Plint:

- De plint is twee lagen hoog - de schaal van de plint sluit aan de omgeving
  - paviljoen structuur aan de overkant van de Fred.Roeskestraat of uitbreiding van de Rietveld academie
  - De terugvliegende plint van Fred (over 2 lagen)
- De plinten moeten multifunctioneel gebruikt kunnen worden en hebben een uitnodigend open (transparant) karakter. Minimaal driekwart van de gevel grenzend aan de openbare ruimte moet open en transparant zijn.
- De plint moet een onderscheidend karakter hebben.
- De plint is onder te verdelen in kleinere units met meerdere voordeuren.





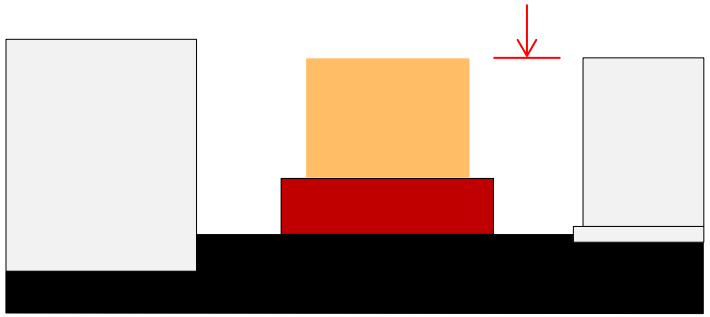


Paviljoenen aan de FredRoeskestraat

4.4 Conclusie opbouw

- Toepassen van een actieve plint over twee lagen draagt bij aan de diversiteit (stedenbouwkundige kernkwaliteit) van de Fred Roeskestraat
- De plint is twee lagen hoog - de schaal van de plint sluit aan de omgeving - paviljoen structuur aan de overkant van de Fred.Roeskestraat
- Een trapsgewijze opbouw van het bouwvolume maakt het mogelijk een goede menselijke schaal, aantrekkelijke openbare ruimtes en een goede bezonningssituatie te realiseren
- Het bestemmingplan maakt het mogelijk dat er op de kavel een gebouw tot 30,0 meter hoogte ten opzichte van afgeven maaiveld hoogte kan worden gerealiseerd. Alle installaties dienen binnen deze maximaal toegestane hoogte te worden gerealiseerd.

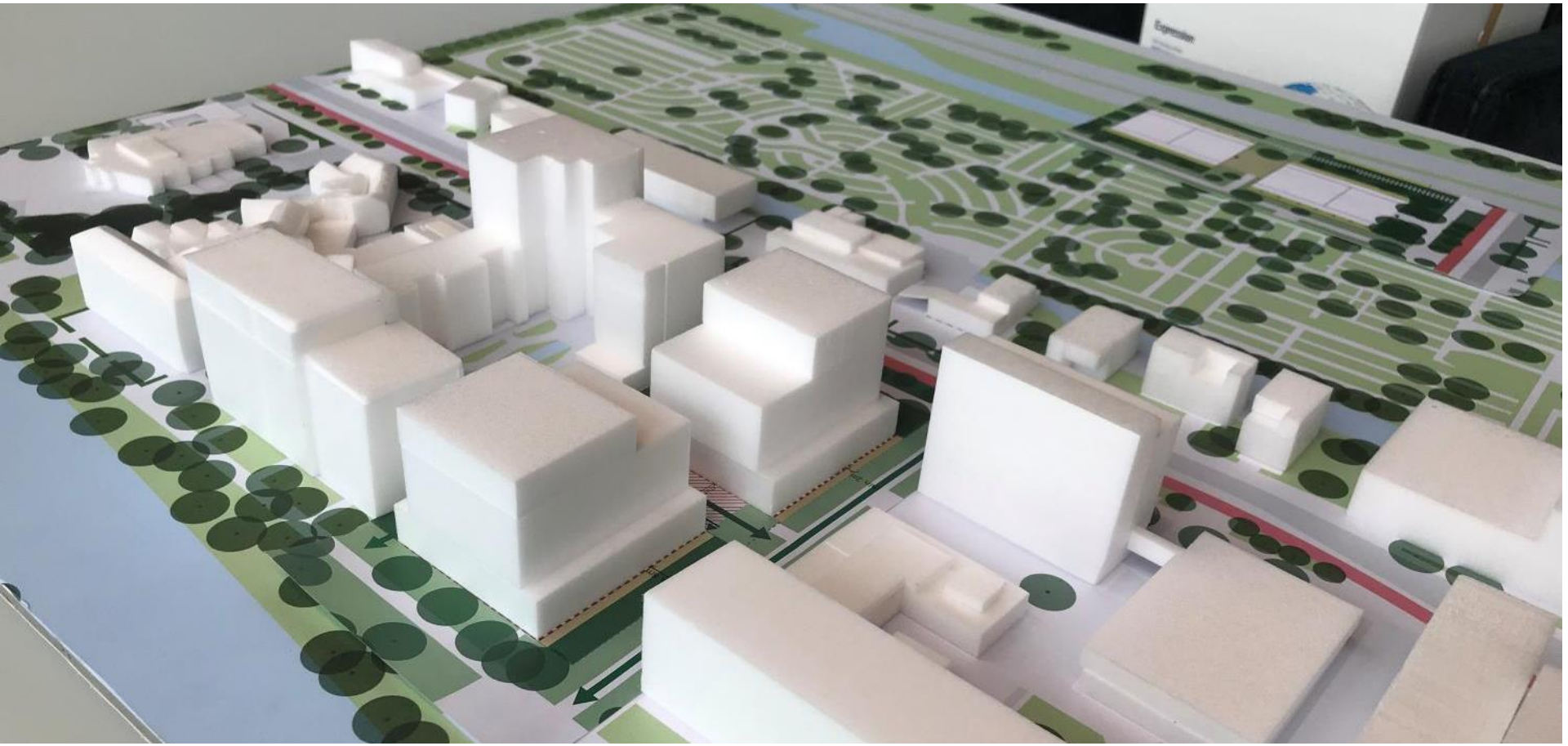
Max 30m (incl. dakrand en installaties)



Gemeente
Amsterdam

5. Bouwvolume

5.1 Bouwenvelop-massa



5.2 Bouwenvelop-massa



5.3 Situatie



5.4 Kleine voertuigen (Fietsen, scooters en andere kleine voertuigen)

Gelet op de druk op de openbare ruimte is het belangrijk dat de fietsen van, in ieder geval bewoners en bezoekers, inpandig en gebruiksvriendelijk opgelost worden. Gebruiksvriendelijk betekent dat het een gemeenschappelijke ruimte moet zijn die makkelijk toegankelijk is, bij voorkeur gelijkvloers met omliggende openbare ruimte.

Normen voor wonen:
Het aantal fietsparkeerplekken per woning moet minimaal voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter altijd minimaal twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.
Voldoende rekening te houden met kleine voertuigen (minimaal 5% van het totaal aantal parkeer plekken).

Normen voor voorzieningen: specifiek in het norm

De gemeente realiseert geen fiets- en scooterparkeerplekken in de OR - dringend geadviseerd om alles inpandig te realiseren

- **Nota Parkeernormen Fiets en Scooters 2018**
- **Bouwbrief 2015-130**

gebruiks-oppervlakte woning	aantal fietsparkeer-plekken per woning	benodigde interne berging
< 50 m²	2	n.v.t.
>50 m² - < 75 m²	3	2,7 m²
>75 m² - <100 m²	4	2,7 m²
>100 m² - <125 m²	5	2,7 m²
>125 m²	6	2,7 m²

Gemeente
Amsterdam

6.Voorbeeld uitwerking bouwenvelop

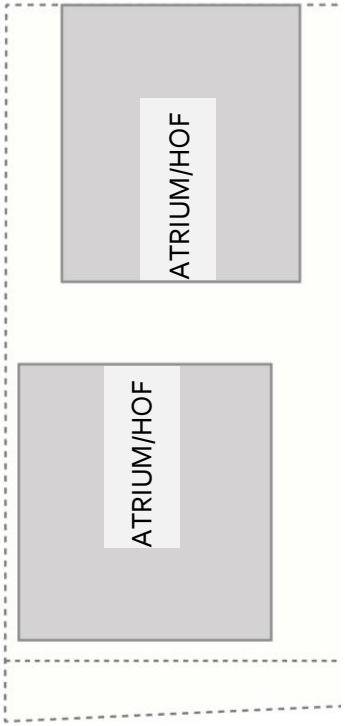
6.1 Bouwenvelop invulling

Bouwenvelop is flexibel en biedt meerdere scenario's voor het uitwerking.
Twee van de varianten zijn atrium en binnenhof.
Extra Kwaliteit: Kleine binnentuin- of atrium wordt een levendige ontmoetingsplek voor de bewoners

Variant 1
→ **Atrium**



Ref: Sociaal huur woningen – Zwolle
Ontwerp Kempe Thill

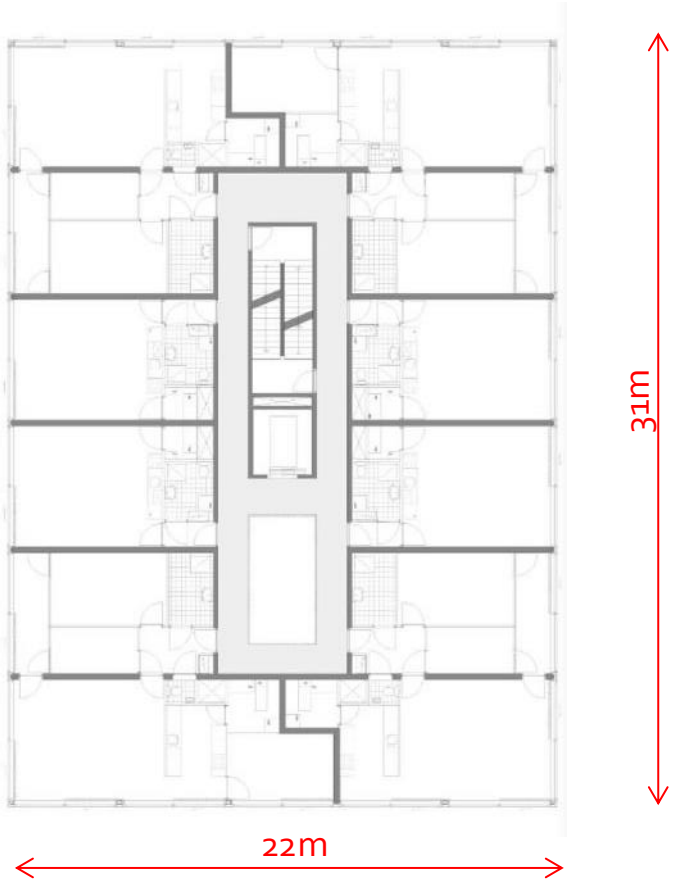


Variant 2
→ **Binnenhof**



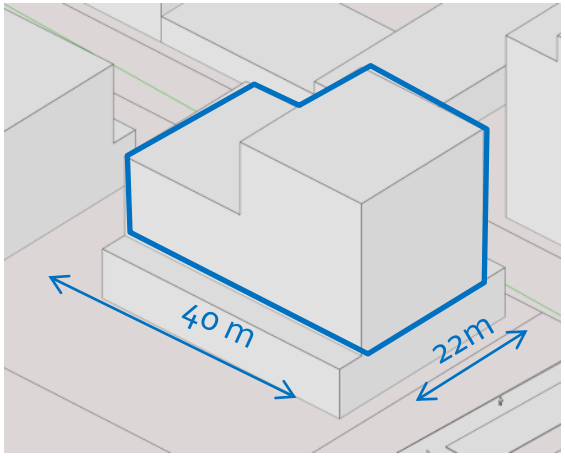
Ref: studentenwoningen Venlo Ontwerp
Kok Harleman

6.2 Standaard plattegrond referentie Variant 1



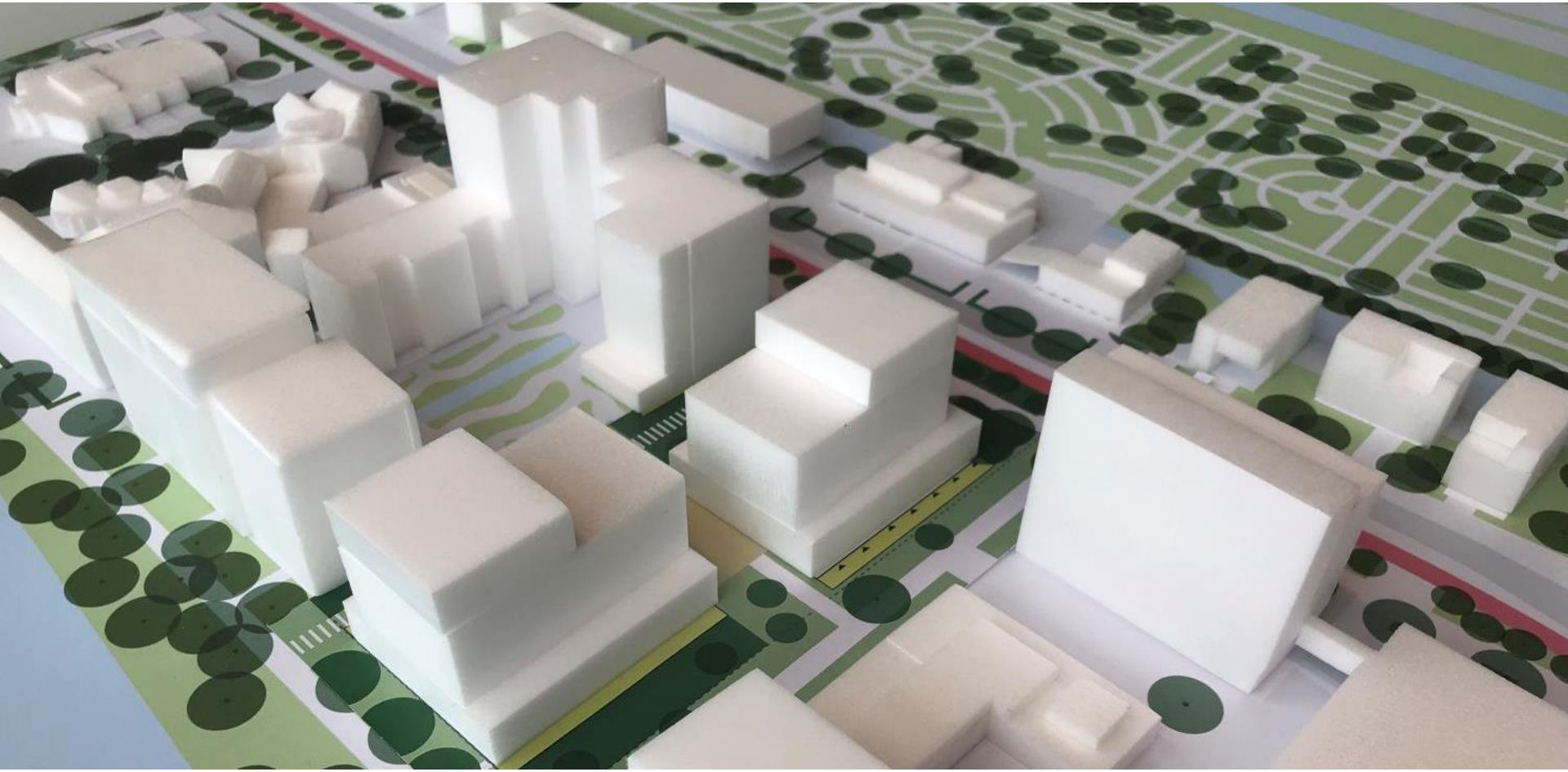
Ref: Sociaal huur woningen –Zwolle
Ontwerp Kempe Thill

Opbouw 2e -6e laag is gebaseerd op de referentie plattegrond





6.3 Maquette



6.4 Maquette



6.5 Situatie

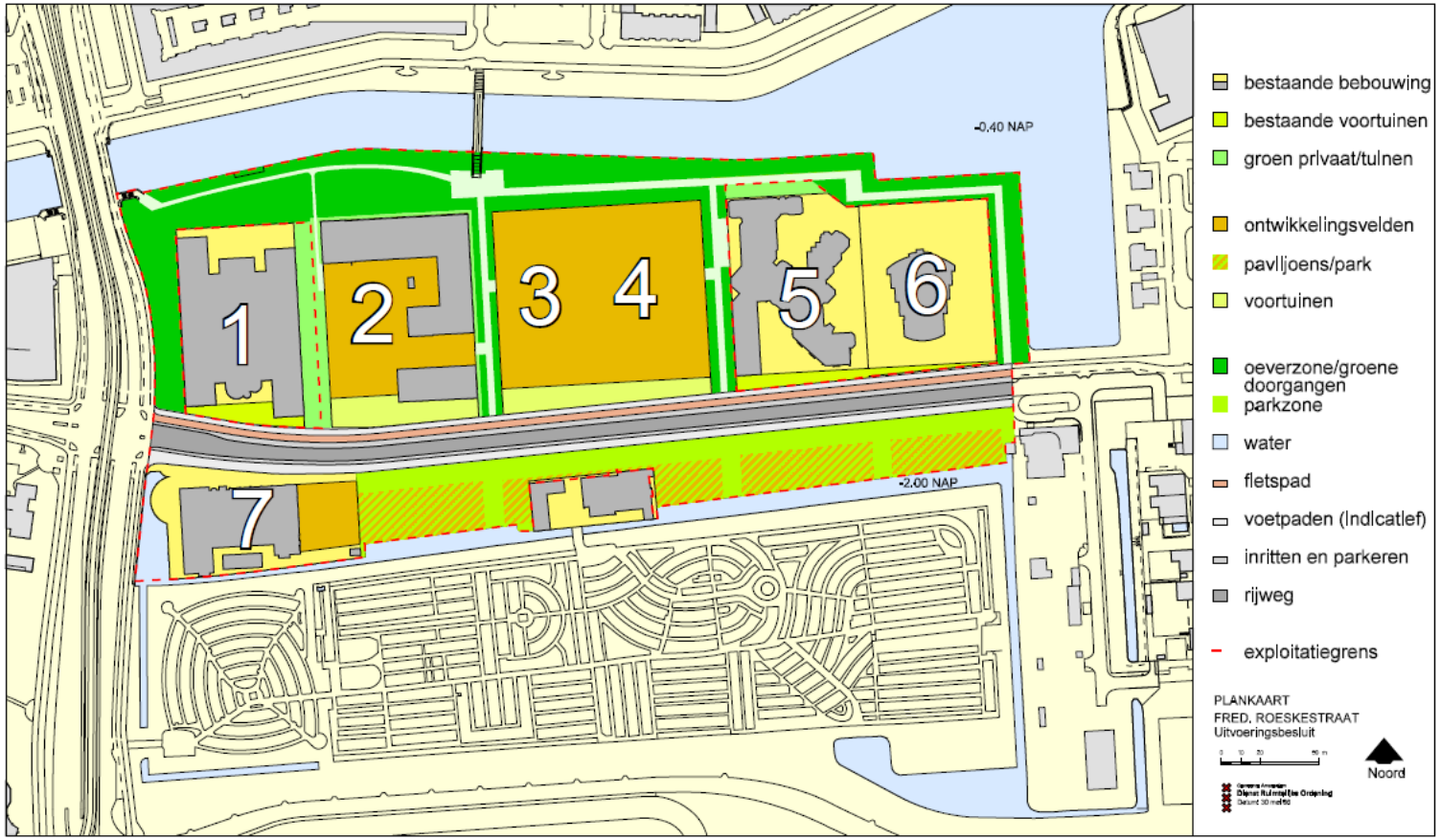


Gemeente
Amsterdam

7. Juridisch planologische kaders

7.1 Kaders

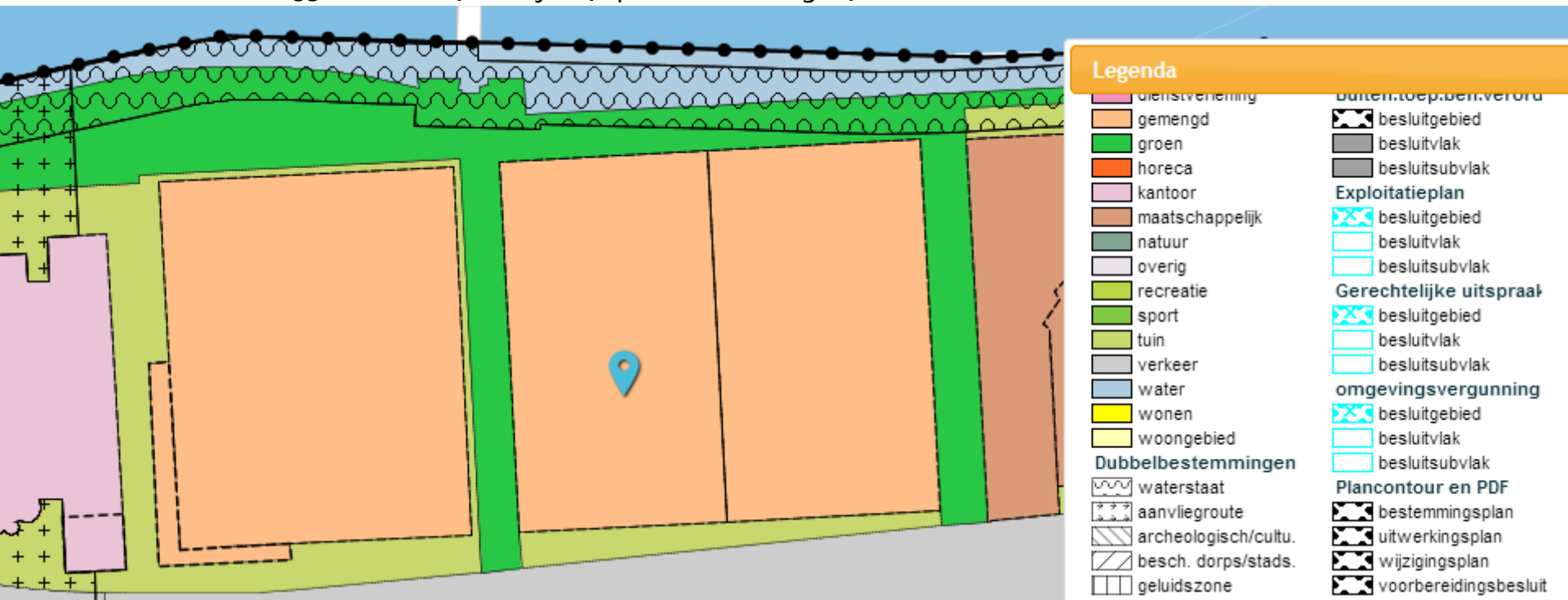
Uitvoeringsbesluit Fred. Roeskestraat (vastgesteld feb. 2011)



afb. 12 plankaart Uitvoeringsbesluit Fred. Roeskestraat

7.2 Kaders
Bestemmingsplan (2013)

- Bestemming Gemengd GD-2 :
  - Gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 20.430 m²
  - Meerdere functies toegestaan
  - Maximum bebouwingspercentage 60%
  - Maximum bouwhoogte 30m
  - Maximaal 10% van het totale oppervlakte van een gebouw een maximum bouwhoogte van 40 meter;
  - Max 500m2 horeca I,II,III,IV, detailhandel, culturele voorzieningen,
  - Max 11.530 kantoren, bedrijven, sportvoorzieningen, horeca V)



8. Vervolg

1. Publiek toegankelijk ruimte
2. Programma
3. Bouwregels
4. Ontsluiting
5. Duurzaamheid, groen en water
6. Parkeren
7. Beeldkwaliteit en supervisie
8. Ondergrondse infrastructuur
9. Bouwlogistiek en werkterrein
10. Beheer
11. Fasering/planning