rve Zuidas amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO

Datum DO 9 april 2019

Onderwerp

Kavel 3 Fred Roeskestraat (British School Kavel)

Gevraagde beslissing

1) Kennis te nemen van de nadere stedenbouwkundige onderbouwing van de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Kavel 3 Fred Roeskestraat (British School Kavel);
2) Akkoord te gaan met de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten op hoofdlijnen (bijlage) voor de ontwikkeling van Kavel 3 Fred Roeskestraat (British School Kavel), uitgaande van een volledig sociaal woningbouwprogramma, die resulteert in het maximaal realiseren van 17.100 m2 bvo en 140 tot 180 woningen.

Korte toelichting / samenvatting

In de DO-bespreking op 5 februari heeft het DO het besluit ten aanzien van de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten – resulterend in maximaal 17.100 m2 bvo - voor de ontwikkeling van Kavel 3 Fred Roeskestraat (British School Kavel) aangehouden. Gevraagd is met een nadere stedenbouwkundige onderbouwing te komen hiervan.

Ad 1)
In bijgaande stedenbouwkundige analyse wordt gedetailleerd ingegaan op de werking van de voorziene bouwvolumes en hoe deze zich verhouden met hun directe omgeving. Deze analyse vormt de stedenbouwkundige onderbouwing voor een bouwvolume van 17.100 m2 bvo (140-184 woningen) op basis van algemene stedenbouwkundige principes. Dit zetten we in de analyse af tegen wat hetgeen mogelijk is op basis van de eisen uit het bestemmingsplan, waarin maximaal 20.430 m2 bvo (148-196 woningen) mogelijk is. Tevens is in de analyse een voorbeelduitwerking van de bouwenveloppe opgenomen. Vanuit ruimtelijk oogpunt lijkt dit een efficiënte benuttig van hetgeen dat de bouwenveloppe mogelijk maakt. Dit betreft een volume van 14.000-15.000 m2 bvo (124-164 woningen).

Dit geeft het volgende beeld:

scenario	bouwvol. in m2 bvo	aantal woningen	type	gem. woninggrootte
max. bp	20.430	148-196	plint: grondgebonden	90 m2
			opbouw: galerij	60 - 120 m2
sted. principes	17.100	140 - 184	plint: grondgebonden	100 m2
			opbouw: portiek (atrium of hof)	50 - 100 m2
voorbeelduitw.	14.500	124 - 164	plint: grondgebonden	90 m2
			opbouw portiek (atrium)	45 - 90 m2

De (bijgaande) analyse is als volgt opgebouwd:

1. Kaders, met name die van het bestemmingsplan die maatgevend is.
2. Toelichting stedenbouwkundige kernkwaliteiten
3. Conclusies bouwvolume
    - Maximale bouwvolume conform het bestemmingsplan
    - Maximale bouwvolume conform toepassing stedenbouwkundige principes
4. Onderliggende detailanalyse footprint
5. Onderliggende detailanalyse opbouw
6. Conclusies voor bouwenveloppe
7. Voorbeelduitwerking bouwenveloppe

Ad 2)
Volledigheidshalve is hier de toelichting uit de DO-oplegger van 5 februari 2019 ingevoegd:

De ruimtelijk-programmatische uitgangspunten komen in hoofdlijnen neer op:

- 100% sociaal woningbouwprogramma;
- woningtypes/doelgroep: in principe niet studenten/jongeren, mogelijk atelierwoningen en woningen voor grote gezinnen;
- maximaal 17.100 m2 bvo inclusief bergingen, fiets- en scooterstallingen, afvalinzameling, technische voorzieningen en aanvullend programma;
- aanvullend plintprogramma op de begane grond;
- bouwhoogte tussen 22 en 32 meter;
- een losse opzet van gebouwen, gebouwen in trapsgewijze vorm;
- openbare verbinding tussen Fred Roeskestraat en oever Zuider Amstelkanaal in het verlengde van de Jasonbrug;
- openbaar toegankelijk verbinding tussen Fred Roeskestraat en oever Zuider Amstelkanaal naast de Fred.

<u>Onderbouwing uitgangspunten</u>
De uitgangspunten hebben een belangrijke basis in het kenmerkende kavelpatroon van de Fred Roeskestraat met solitaire gebouwen en paviljoens met een groen karakter. Kernkwaliteit van de Fred Roeskestraat ligt in de diversiteit van autonome gebouwen met diverse functies en gebouwd in verschillende perioden. Het groen zorgt voor de samenhang. Van belang is dat wordt aangesloten bij de groenstructuur van de Fred Roeskestraat en het Zuider Amstelkanaal. Verbindingen en doorgangen hiertussen bieden de mogelijkheid hieraan gekoppelde kwalitatieve ruimtes te realiseren. De combinatie van de losse opzet van gebouwen, trapsgewijze vorm en hoogtes tussen 22 en 32 meter zorgen uiteindelijk voor een goede bezonning en een menselijke schaal en maat in de tussenruimtes. Aan de straat- en oeverkant ontstaat zo een gebalanceerd straatbeeld. Daar het een relatief diep kavel betreft (95m) is de maatvoering van deze verbindingen van belang opdat de zichtbaarheid van oever en straat voldoende is. De verbindingen bieden ook de mogelijkheid hieraan gekoppelde kwalitatieve ruimtes te realiseren. Aandachtspunt is de bestaande ontsluiting van het binnenhof van de Fred. Deze dient goed bereikbaar te blijven.

<u>Afwijking uitvoeringsbesluit</u>
Op een aantal punten wordt anders gedacht over deze ontwikkeling dan ten tijde van het uitvoeringsbesluit. Dit onder andere doordat Kavel 3, het BS-kavel, het sluitstuk is binnen de ontwikkeling van het deelgebied Fred Roeskestraat. Belangrijke reden is dat de eerder bedachte gekoppelde ontwikkeling van het BS-kavel met het kavel van De Fred geen doorgang heeft gevonden. Door de eenzijdig op het westen georiënteerde woningen in de Fred betekent dit dat er nu een zekere afstand tot De Fred nodig is. Ook aan de zijde van Rietveld is afwijkend van het Uitvoeringsbesluit uitgebreid. Deze Rietveld-uitbreiding is uiteindelijk lager geworden. Gekeken naar het hele straatbeeld is de Fred het enige hoogteaccent. Voor de uitgangspunten

van de ontwikkeling van het BS-kavel is in hoogte aansluiting gezocht bij de ‘lagere’ volumes zodat de Fred het enige hoogteaccent blijft.

Tot slot heeft de programmatische wijziging van vrije sector naar sociale huur gevolgen voor de woningplattegronden en daarmee de maatvoering van het gebouw als geheel. In het bestemmingsplan (2013) is opgenomen dat 20.430 m2 ontwikkeld kan worden. Een resultante van de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten is dat dit maximaal 17.100 m2 bvo is. Een belangrijke reden waarom het metrage lager ligt, komt zoals hierboven genoemd, voort uit de niet-gelijktijdige ontwikkeling van de kavels van British School en De Fred. Er is nu sprake van een tussenliggende niet bebouwde ruimte tussen de Fred Roeske en de oever van het Zuider Amstelkanaal. Het benutten van de mogelijke metrage van 17.100 i.c.m de overige uitgangspunten resulteert nog altijd in een flinke bouwmassa tussen Rietveld en De Fred. Het ontwerpatelier/de supervisor onderschrijft dit. Hierbij dient gerealiseerd te worden dat het realiseren van een hoger aantal m2 bvo praktisch zal resulteren in grotere woningtypes en een andere interne organisatie van de woningen binnen de volumes. De projectgroep denkt dat met een realisatie van circa 14.500m2 bvo er een efficiëntere benutting van de metrage van het ensemble ontstaat:

- een goede verhouding tussen BVO en GO;
- ruimte voor verschillende woninggroottes, maar wel met een realistische maat per woning.

Stukken

Meegezonden stukken

- Bijlage 1: Stedenbouwkundige onderbouwing programma, d.d. 9 april 2019

Verdere procedurestappen met data

- Sessies met één corporatie: opgave finetunen	apr-juni 2019
- Vaststellen bouwenveloppe door DO	sept 2019
- Voorbereiding exclusiviteitsovereenkomst	aug-sept 2019
- Ondertekening exclusiviteitsovereenkomst	okt 2019
- Optietermijn (18 mnd)	okt 2019 – mrt 2021
- Ontwerptraject woningcorporatie	okt 2019 – okt 2020
- Vergunningverlening	okt 2020 – mrt 2021
- Sloop en bouwrijpmaken:	sept 2020 – mrt 2021
- Uitvoering bouw:	mrt 2021 – mei 2022

Omgevingsmanagement / relevante thema- en/of programmamanagers / planologen/ communicatie / publiciteit

- Planoloog ([redacted])
- [redacted] ([redacted])

Wijze van voorbereiding

Afstemming

- Afstemming met [redacted] heeft plaatsgevonden (i.h.k.v. behandeling 5 feb 2019)
- Afstemming met [redacted] heeft plaatsgevonden (i.h.k.v. behandeling 5 feb 2019)
- Afstemming met [redacted] heeft plaatsgevonden (i.h.k.v. behandeling 5 feb 2019)
- Ontwerpatelier: besproken 11 december 2018 en op 29 januari 2019

Productinformatie

Proceskosten

De proceskosten voor deze ontwikkeling zijn gedekt in het Werkplan 2019.

Grondexploitatie

Met een 100% sociaal woningprogramma op kavel 3 heeft de grondexploitatie een negatief saldo van [redacted] (aangepast bij de najaarsactualisatie). Op basis van een programma van ca. 19.882m2 bvo. Wijzigingen ten opzichte van dit programma van 19.882 m2 bvo (234 woningen a 85 m2) betekent:

- 17.100 m2 bvo, 201 woningen, verslechtering [redacted]
- 14.500 m2 bvo, 170 woningen, verslechtering [redacted]

De realisatie van een commerciële functie in de plint, zou dit effect uiteraard verzachten.

Risico

n.v.t.

Kwaliteit

n.v.t..

Beslissing

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

[redacted], [redacted]@amsterdam.nl, [redacted]