Directie Zuidas Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO

Datum DO 22 juni 2021

Agenderend DO-lid [redacted]

Onderwerp

Concept bouwenveloppe kavel British School, Fred Roeske

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de laatste stand van zaken inzake de ontwikkeling van het British School kavel in de Fred Roeskestraat;
2. Kennis te nemen van drie WOB-verzoeken uit de omgeving;
3. In te stemmen met organiseren van een bewonersavond op 23 juni 2021 waar de directe omgeving wordt geïnformeerd over deze ontwikkeling, alsmede wordt gevraagd input te geven op onderdelen.

Korte toelichting / samenvatting

Ad 1.
De British School of Amsterdam (BSA) is verhuisd naar de nieuw locatie aan de Havenstraat en per 1 mei van dit jaar is het pand aan de Fred Roeskestraat leeg opgeleverd.

Begin 2021 is het gesprek met Eigen Haard – na een tijdelijke pauze als gevolg van een mogelijke vestiging van een wissellocatie voor voortgezet onderwijs – weer opgestart. Reden om voorafgaand aan het afronden van een bouwenveloppe een woningcorporatie te betrekken, is om uiteindelijk op een bouwenveloppe uit te komen die werkbaar is voor een woningcorporatie. Deze ‘voorinvestering’ zal naar verwachting leiden tot een soepeler selectieproces na het afronden van de bouwenveloppe.

De uitgangspunten voor de opgave zijn reeds in april 2019 in de directie behandeld en staan nog steeds. Kern hierin is dat de ontwikkeling moet passen in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is als uitgangspunt bepaald dat het een 100% sociaal woningbouwprogramma betreft. Overige uitgangspunten betreffen:

- 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

Bijgaand de concept-kavelregels (bijlage 1) en een 3D-weergave (bijlage 2) van het

volume. Ten aanzien van het beoogde sociale programma (bijlage 3) is advies opgevraagd bij directie Wonen. Directie Wonen heeft hier positief op gereageerd. Uitgangspunt is om voor één van de twee blokken in te zetten op een seniorencomplex. Er was sprake van dat Eigen Haard een formeel verzoek wilde indienen voor het deels realiseren van middeldure huurwoningen. Hier heeft Eigen Haard uiteindelijk vanaf gezien.

Ad 2.
Door advocatenbureau Van Goethem Praktijk BV zijn sinds februari 2021 drie WOB-verzoeken ingediend. Het is niet exact bekend is wie achter de verzoeken zit, maar wel is duidelijk dat het vanuit een aantal bewoners uit De Fred afkomstig is. De eerste twee WOB-verzoeken zijn reeds afgehandeld, zij het dat op de afhandeling van WOB-verzoek 1 een bezwaar van hetzelfde bureau is binnengekomen. En recentelijk na een bericht vanuit een aannemer over het demonteren van enkele door de British School gehuurde objecten is een bericht binnengekomen dat zij zich beraden over rechtsmaatregelen om duidelijkheid te forceren. Dit bericht is CC naar het Parool gestuurd.

Al bij het 1e WOB-verzoek is vanuit de jurist meerdere keren via de mail contact gezocht met Van Goethem over de reikwijdte van het WOB-verzoek en om een nadere precisering van de informatie die men wenst. Bovendien is meermaals aangeboden daarover in gesprek te gaan met elkaar. De bereidheid om dit overleg aan te gaan en toe te lichten welke informatie men precies wenst lijkt vrij klein, in ieder geval bij mw. Van Goethem.

Parallel aan de WOB-verzoeken is ook contact met enkele bewoners uit De Fred en heeft een gesprek plaatsgevonden. Deze bewoners geven aan niet achter de WOB-verzoeken te zitten en juist wel de dialoog te willen aangaan. Waarbij zij wel duidelijk aangeven dat men vroegtijdig willen kunnen meedenken over de opgave. Uit het gesprek werd duidelijk dat men vreest voor het in disbalans raken van de Fred Roeskestraat als wordt vastgehouden aan een 100% sociaal woningprogramma. Aan deze bewoners is onlangs op hun verzoek extra informatie toegezonden irt deze ontwikkeling.

Ad 3.
Met het leegkomen van het oude schoolgebouw op de British School kavel en de concept-bouwenveloppe die iets meer in de steigers staat, is het informeren van omgeving op zijn plaats. Hiervoor is reeds een avond gepland op 23 juni as.
Op deze avond zal de directe omgeving worden geïnformeerd over hoe het proces van sloop en nieuwbouw eruit ziet en wat dit voor hen betekent. Ook zal informatie over de concept bouwenveloppe worden getoond. Hierbij is – ondanks dat de bouwenveloppe passend is binnen het bestemmingsplan – zeker nog ruimte om input te leveren. Uiteindelijk levert dit input op waarmee de bouwenveloppe een stap verder gebracht kan worden i.s.m. Eigen Haard.

Stukken

Meegezonden stukken

Bijlage 1 Concept-kavelregels
Bijlage 2 3D-weergave
Bijlage 3 Uitwerking sociaal woningprogramma

Verdere procedurestappen met data

- 23 juni 2021: Bewonersavond

- Najaar 2021: Vaststellen bouwenveloppe in DO
- Q3 2021: Exclusiviteitsovereenkomst met woningcorporatie
- Q4 2021/ Q1 2022: Sloop oude schoolgebouw
- Q3 2021- Q1 2023: ontwerp- en vergunningstraject
- Q1 2023: start bouw
- Q3/Q4 2024: oplevering nieuwbouw

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

Zie toelichting Ad 2 en Ad 3

Wijze van voorbereiding

Afstemming

- Directie Wonen irt woningbouwprogramma
- Woningcorporatie Eigen Haard

Productinformatie

Proceskosten	Gedekt in werkplan 2021
Grondexploitatie	Fred Roeske
Risico	Weerstand omgeving, capaciteitsbelasting WOB-verzoeken
Kwaliteit	n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

[redacted]@amsterdam.nl, 06-[redacted]