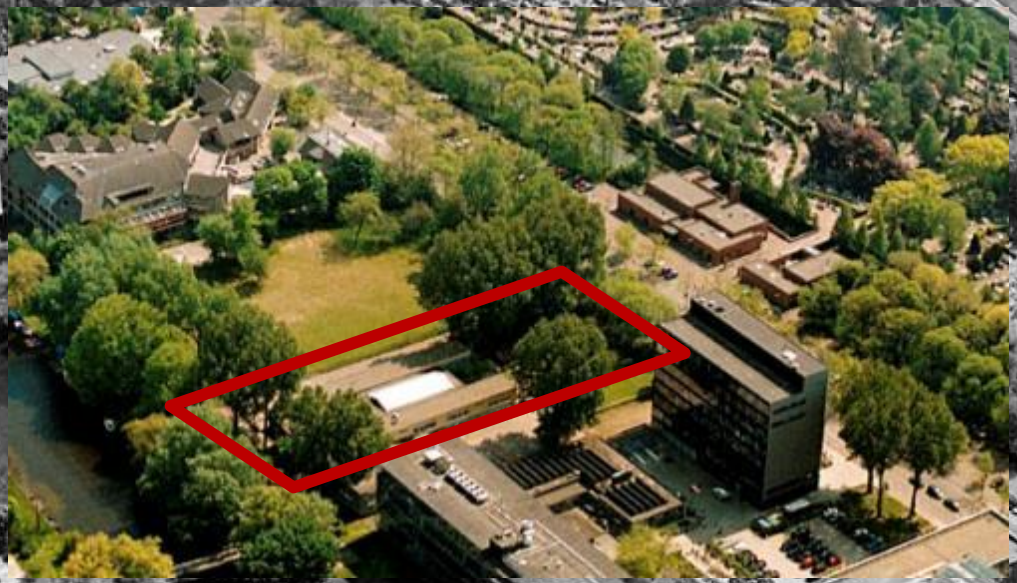
British school kavel



Presentatie gesprek Zuidas-woningcorporaties
14 februari 2019
Versie DO 5 feb 2019

Programma

1. Introductie
2. Kaders
3. Stedenbouwkundige kernkwaliteiten
4. Kavel en bouwvolume
5. Gespreksthema's
6. Vervolgproces

7. Stedenbouwkundig wensscenario project (nb. alleen voor DO)

1. Introductie

De British school kavel past in de stedenbouwkundige structuur van de noordelijke strook van de Fred. Roeskestraat, een reeks kavels van uiteenlopende afmetingen die ingebed zijn in de omliggende groenstructuur.
Op de kavel bevindt zich een tijdelijke gebouw, dat eind van het jaar 2020 afgebouwd wordt. Daardoor komt de kavel vrij.







Naast de British school kavel staat het Rietveldcollege, ontworpen door Gerrit Rietveld. Het gebouw aan het Zuider Amstelkanaal is een gemeentelijk monument.

2. Kaders (1/3)

Uitvoeringsbesluit Fred. Roeskestraat (vastgesteld feb. 2011)

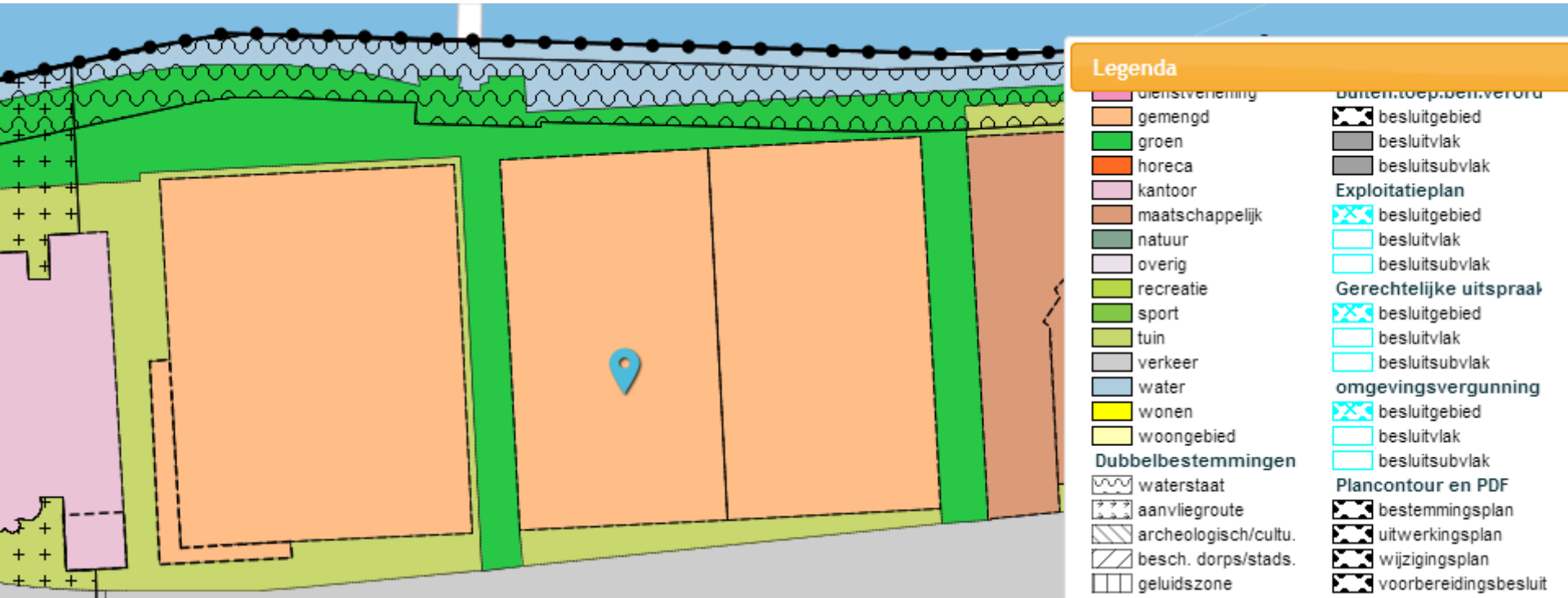


afb. 12 plankaart Uitvoeringsbesluit Fred. Roeskestraat

2. Kaders (2/3)

Bestemmingsplan (2013)

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



2. Kaders (3/3)

Geluid

Door Zuidasdok zal de geluidsituatie bij British School aanzienlijk verbeteren (naar 51 dB dus onder de max ontheffingswaarde van 53 dB)

Een stille zijde kan ook gerealiseerd worden met een loggia. Hierdoor wordt de voorkeursgrenswaarde (max 48 dB) op de gevel achter de loggia gehaald.

3. Stedenbouwkundige kernkwaliteiten



1.Diversiteit



2.Fijnmazigheid



3.Groenstructuur als kader

Diversiteit

De programma's in de omgeving:

- Scholen
- Kantoren
- Wonen
- Begraafplaats
- Uitvaartcentrum



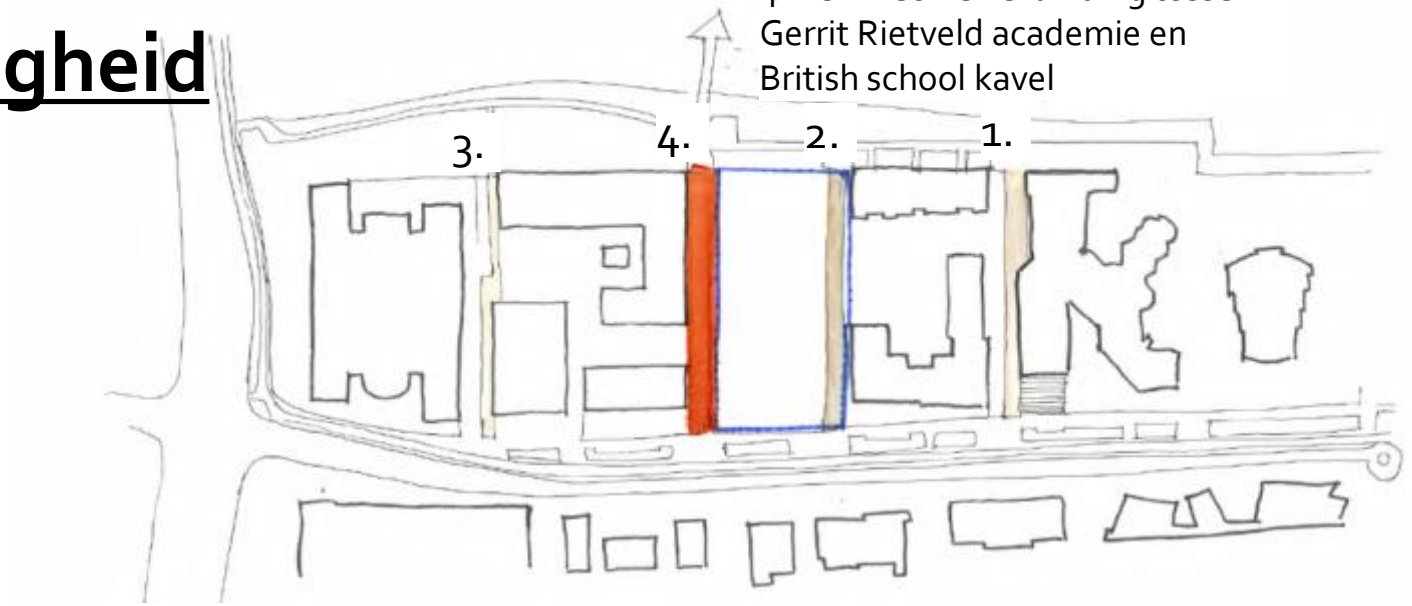


Diversiteit in dit gebied betekent het creëren van verschillende functies, met onder andere kantoren, scholen, woningen, begraafplaats en rechtbank. Het betekent ook dat er verschillende vormen van verkaveling zijn die passen in het aanwezige kavelpatroon. Het betreft solitaire gebouwen en paviljoens.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





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.

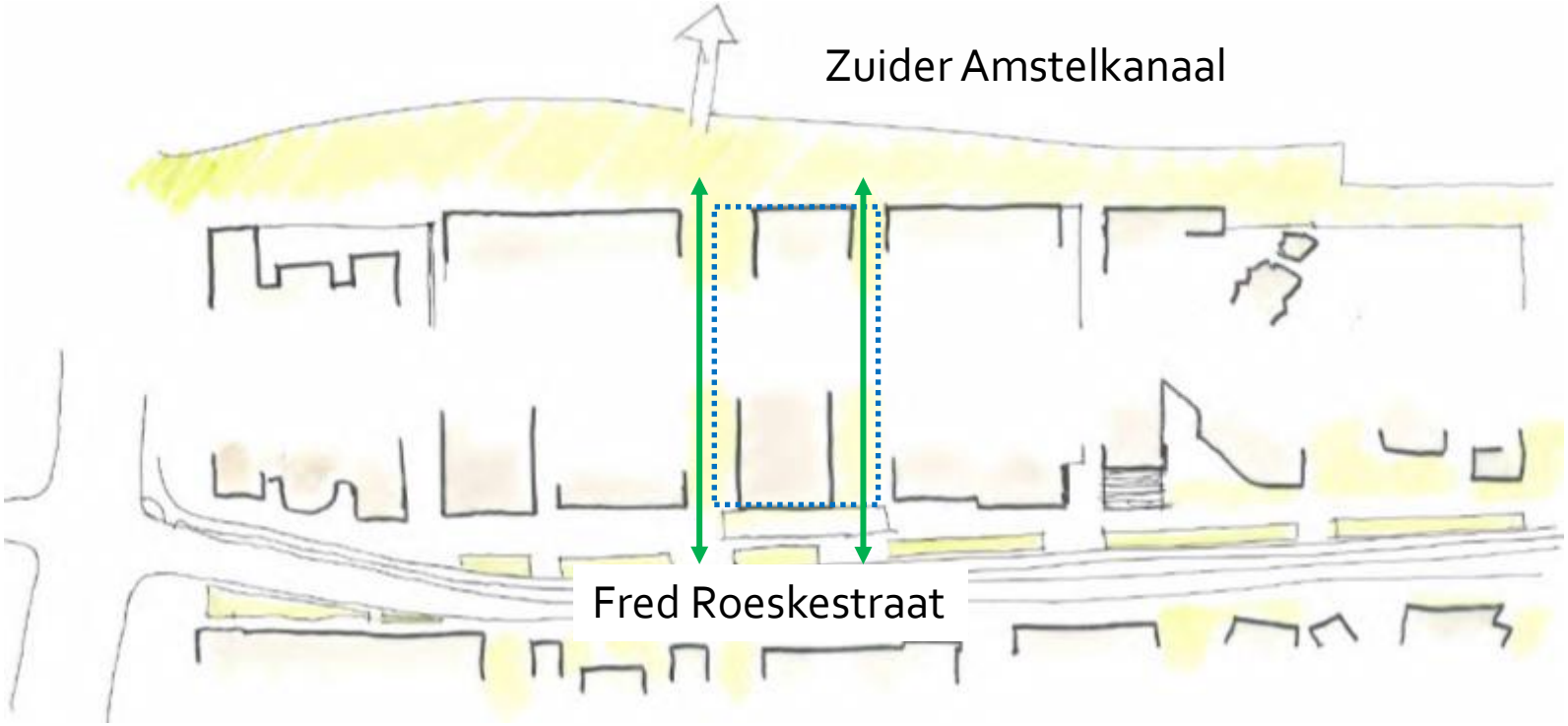






Groenstructuur als kader

- Verbinding tussen Zuider Amstelkanaal en Fred Roeskestraat
- Groene kwaliteit aan de oost- en westkant 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**.

Kavel en bouwvolume

- Oppervlakte kavel 95 x 51 = **4.975 m2**
- Programma: **max 17.100m2 bvo incl.**
    - Bergingen
    - Fietsstallingen
    - Scooterparkeren
    - Afval inzameling
    - Technische voorzieningen
    - Aanvullend programma



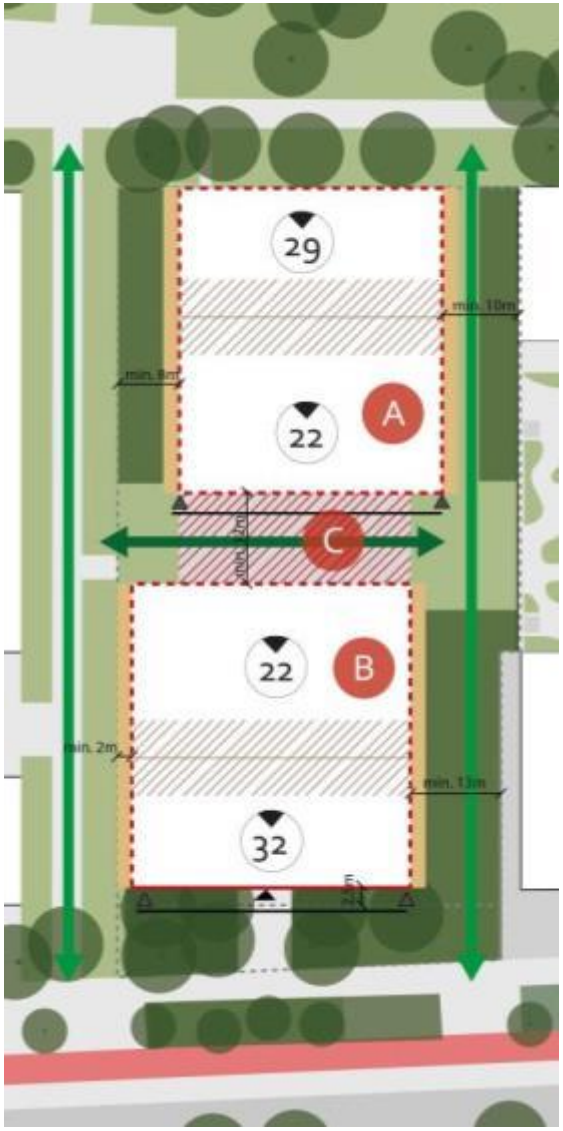
- Bruto verdiepingshoogte van min. 3,30m en plint van min. 4m netto
- Fiets- en scooterparkeerplekken voor bewoners moeten inpandig en gebruiksvriendelijk worden gerealiseerd, bij voorkeur op de begane grond

Er worden geen parkeervergunningen verleend

Duurzaamheid eisen:

- Gebruik van de lokale **stadswarmte** en koude infrastructuur en/of van **lokale bronnen (WKO)**
- Gebouwen moeten **modulair en flexibel ontworpen worden**
- **het stimuleren van fietsgebruik**.
- Afvalinzameling vindt **inpandig plaats, met scheidingspercentage van 65%.**

Concept bouwenveloppe



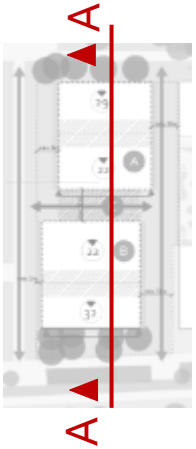
Legenda

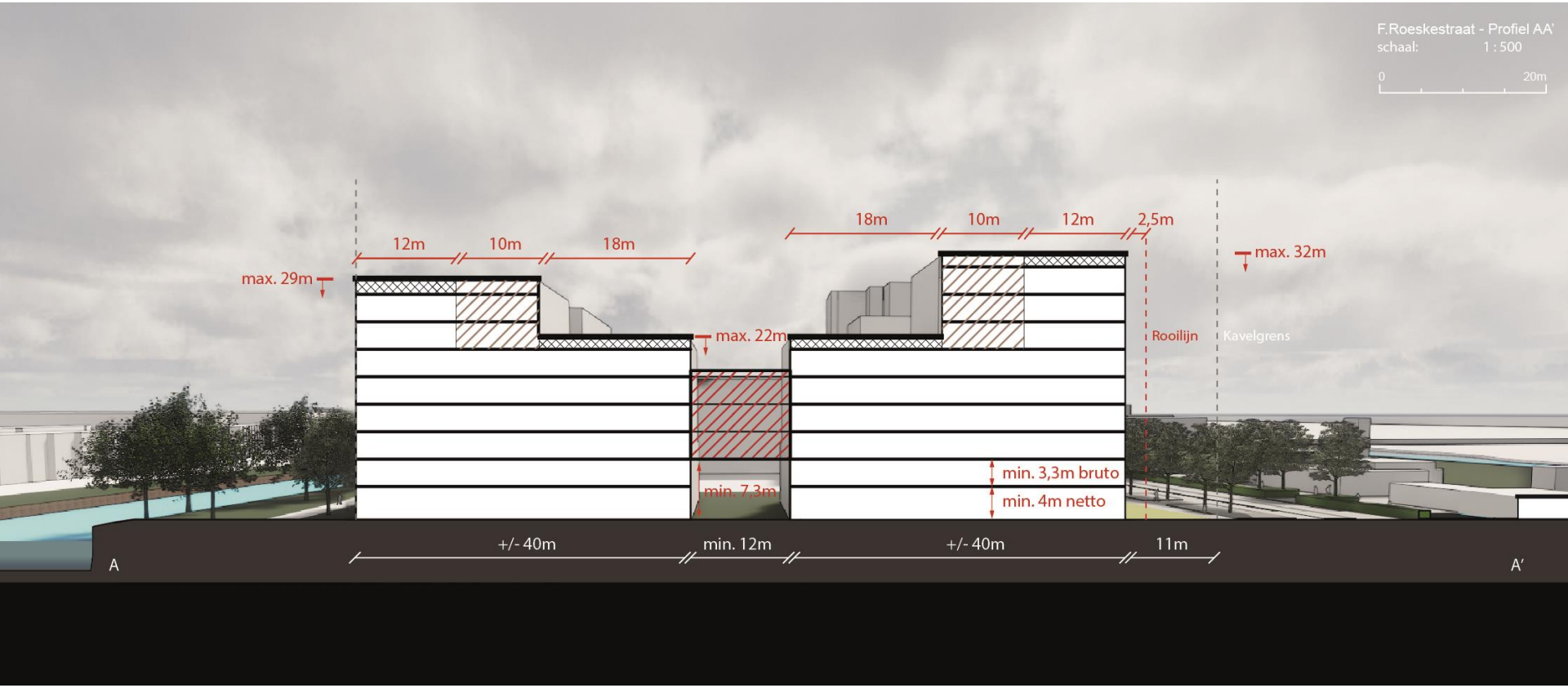
- A B — Bouwvelden
- C — Mogelijk bouwveld voor gemeenschappelijke ruimte
- 22 — Maximaal hoogte
- Openbaar toegankelijke verbinding (doorgang onder bouwveld C min over 2 verdiepingen)
- Zoekgebied voor hoogte sprong
- Zoekgebied gemeenschappelijke ruimte
- Margestrook
- Maximaal rooilijn
- Verplichte rooilijn
- Zoekgebied hoofdentree 's

Doorsnede A-A

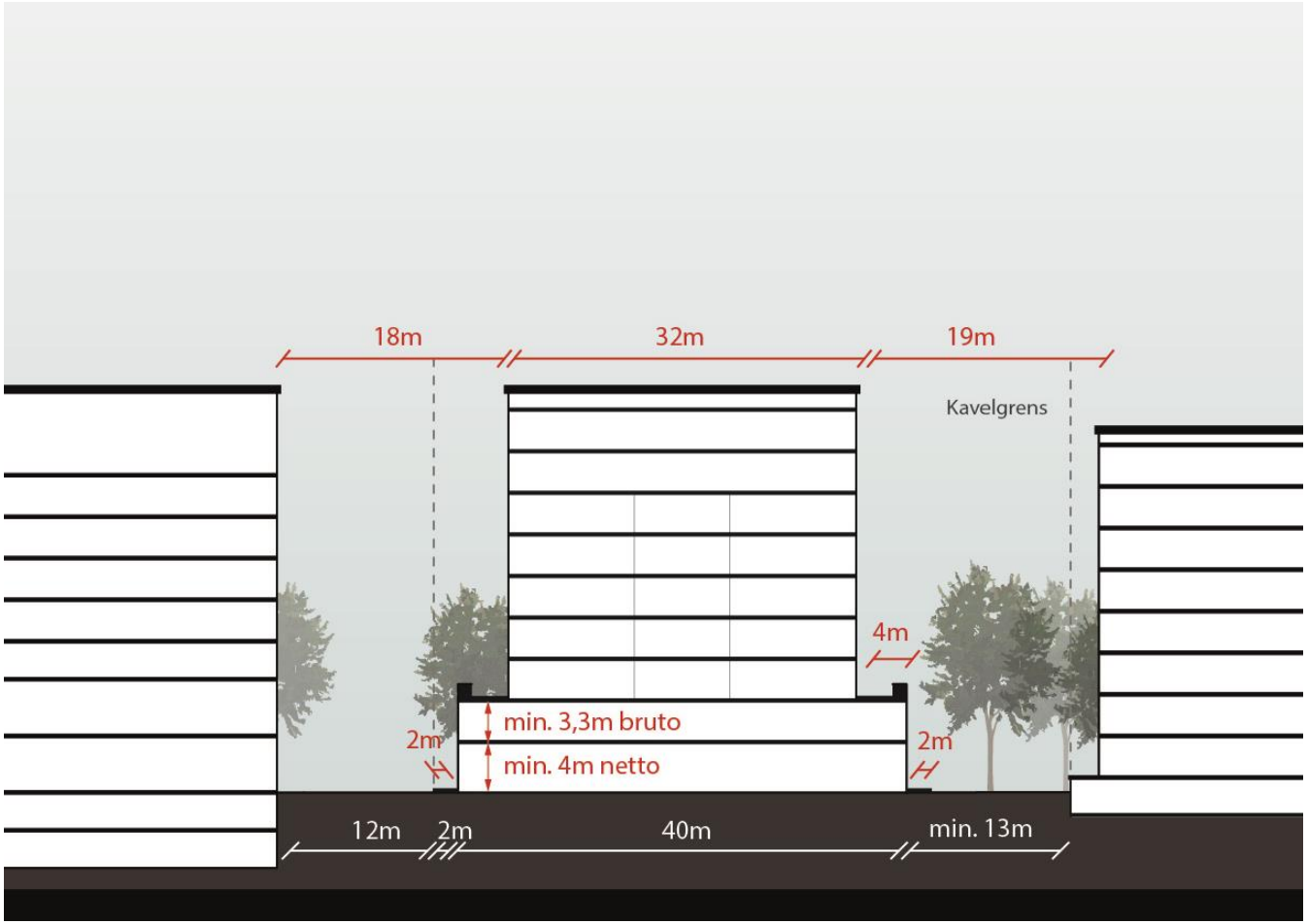
Zoekgebied voor hoogte sprong

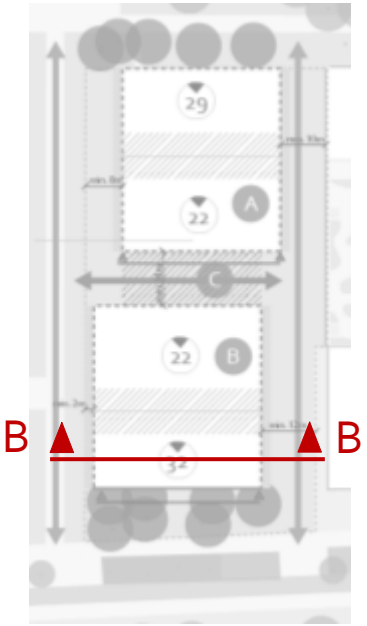
Zoekgebied gemeenschappelijke ruimte





Doorsnede B-B





5. Gespreksthema's

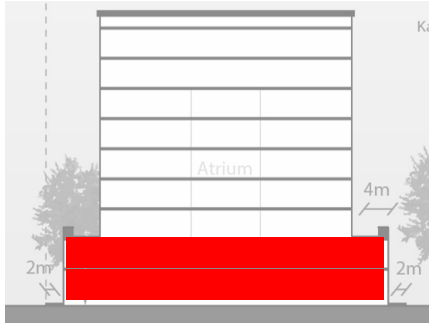
1. Doelgroepen
2. Plint
3. Groen / openbaarheid
4. Gemeenschappelijke deelruimtes

Gesprekstthema 1: doelgroepen

PM

Gespreksthema 2: plint

- Actieve functies op de begane grond in het gebouw (voordeuren / entrees)
- Sociale controle
- DEAB-functies
- Atelierwoningen (‘relatie’ Rietveld)





Plint huisarts- WG terrein
Gzc. Helmersstraat, Amsterdam

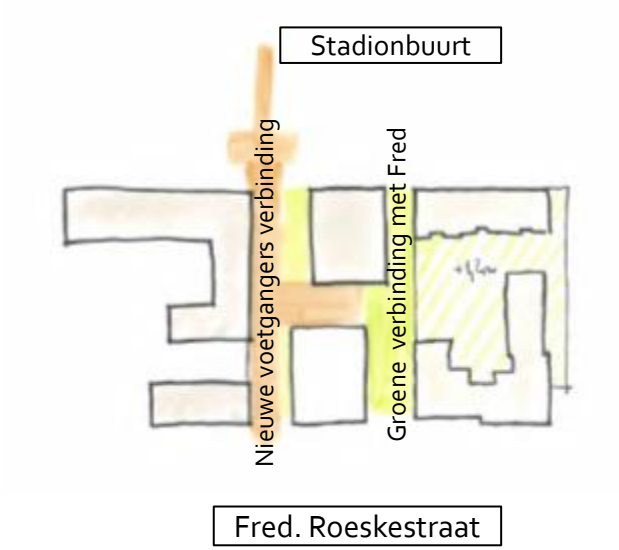


Plint – atelierwoningen
Zomerdijkstraat



Gespreksthema 3: Groen / openbaarheid

- Openbaarheid (route naar Jasonbrug)
- Voetgangersverbinding: openbaar
- Groene verbinding : semi-openbaar
- Privé terrassen
- Mee-ontworpen margestrook

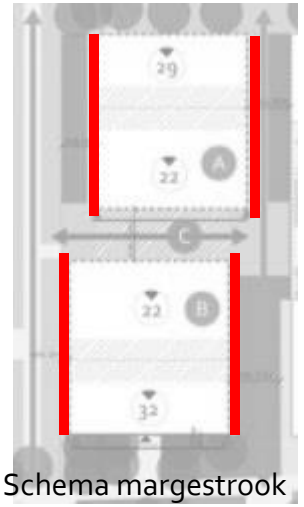




Groene aansluiting op het maaiveld



Harde aansluiting op het maaiveld.



Schema margestrook

Gespreksthema 4: gemeenschappelijke deelruimtes

- Flexibel ontwerpen
- Gemeenschapsvorming

De Fred.Roeskestraat is gekenmerkt door een bijzondere mix van functies: wonen, kantoren, scholen, begraafplaats en uitvaartcentrum.
Nieuwe appartement gebouwen op de British school kavel zou binnen- en buitenruimtes moeten bieden, waar de gemeenschap zich kan vormen. We zien deze gedeelde ruimtes als een toegevoegde waarde. Ze zouden de woon kwaliteiten van bewoners aanzienlijk verbeteren.

Deelruimtes kunnen op verschillende schalen toegepast worden.
Het kan een flexibele ruimte zijn, waar de kinderen kunnen spelen, buurtfeest kan gegeven worden, of sport les georganiseerd kan zijn.
Deze ruimtes kunnen verhuurd worden





Gemeenschappelijke ruimte – divers gebruik
Appartement Gebouw R50 Berlijn



Kleine binnentuin-een levendige ontmoetingsplek voor de bewoners –ontwerp Kok Harleman

6. Vervolgproces

- Sessies woningcorporaties	feb-mrt 2019
- Selectie woningcorporatie	mrt 2019
- Afronden bouwenveloppe (i.a.m. woningcorporatie)	Q2 2019
- Ondertekening exclusiviteitsovereenkomst	sept 2019
- Optietermijn	Q3 2019 – Q1 2021
- Ontwerptraject - vergunningverlening	Q3 2019 – Q1 2021
- Sloop-/bouwrijpmaken (na verhuizing British School)	Q3 2020 – Q1 2021
- Realisatie	Q1 2021 – Q2 2022

7. Stedenbouwkundig wensscenario project

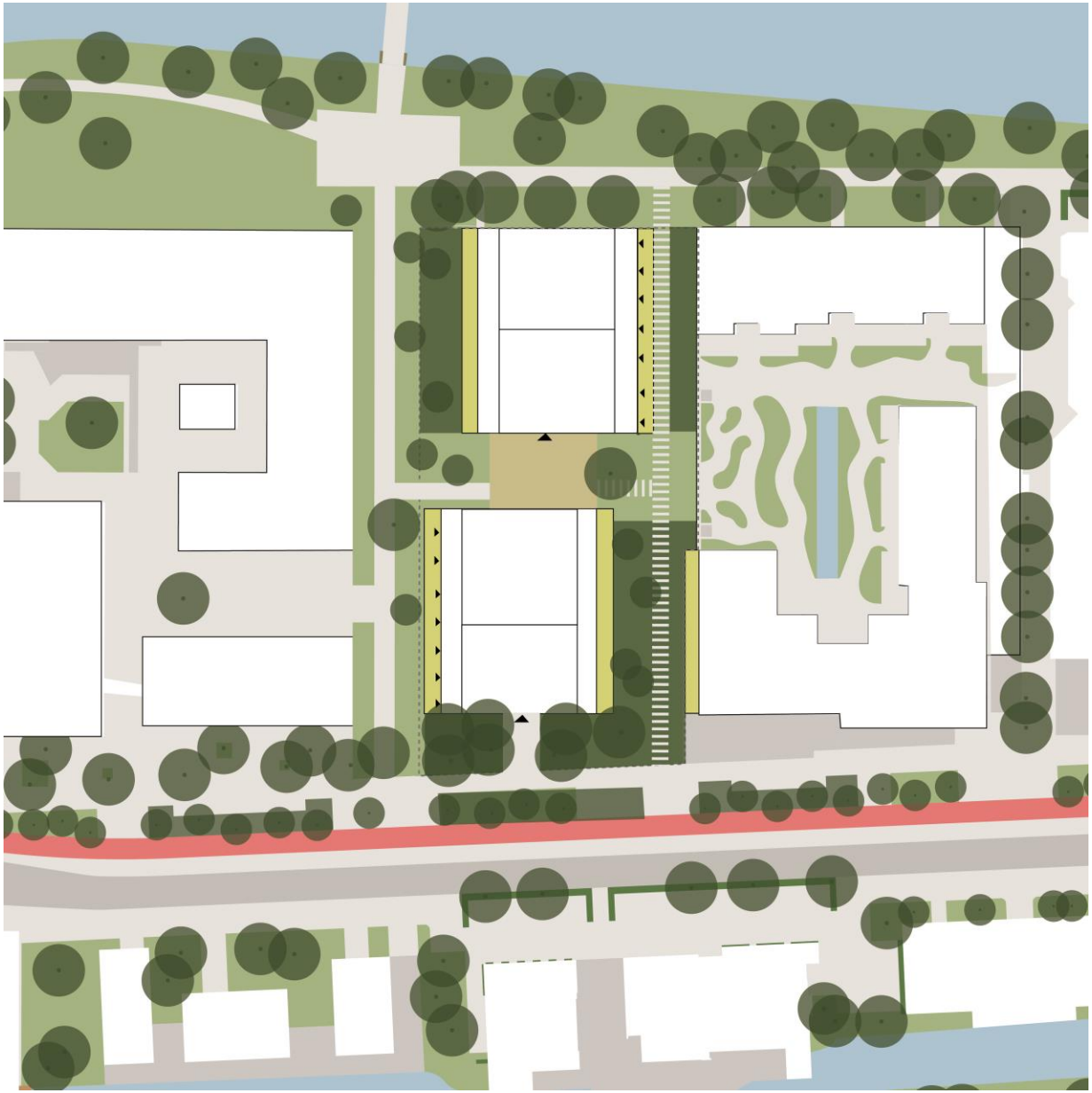
Nb. niet voor gesprek woco's 14/2



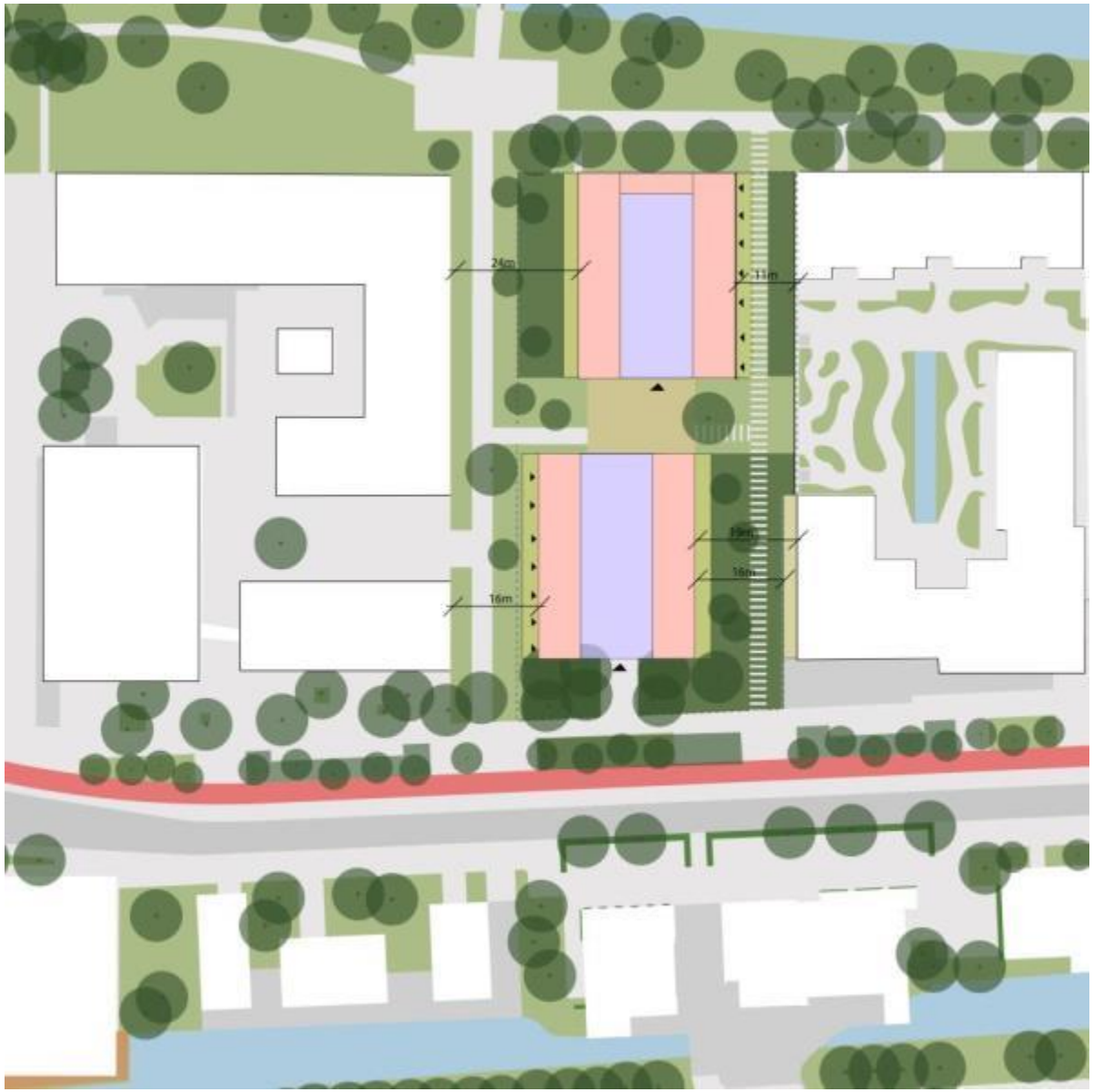
Maquette foto



Situatie



Begane grond



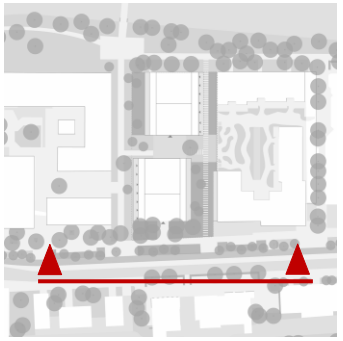
Legenda

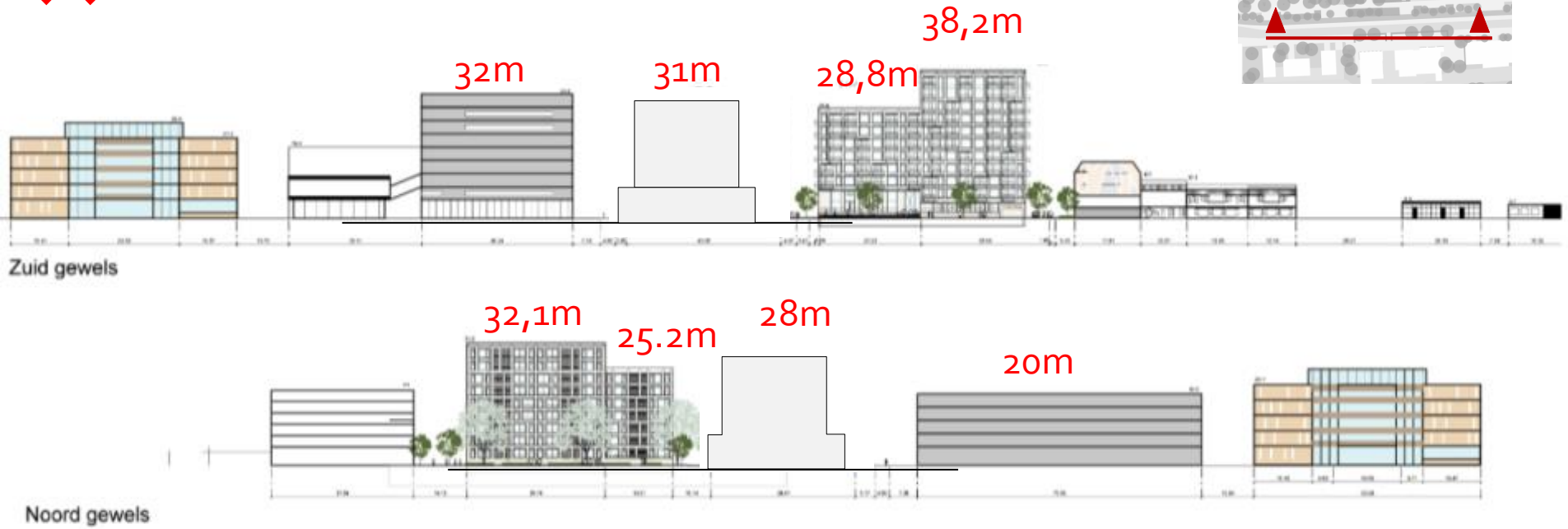
Grondgebonden woningen
Atelierwoningen

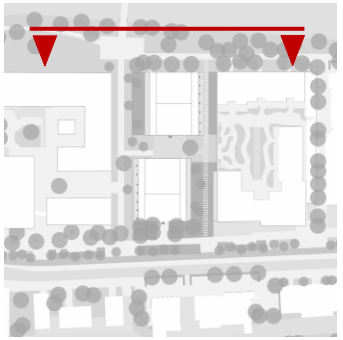
Positie van bergingen, fietsstallingen, scooter parkeren, technische voorzieningen en aanvullende programma

Programma: 14.500m2 bvo

Hoogtekaart

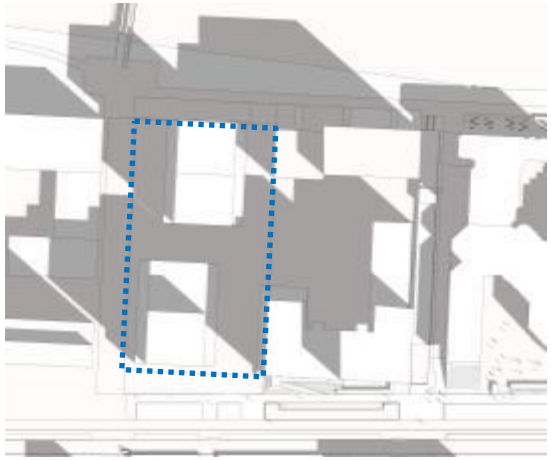






- Hoogtes sluiten aan de Fred en het Rietveld college

Bezonningsstudie



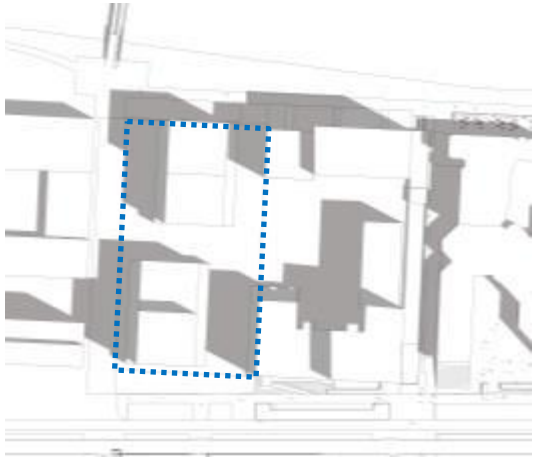
20.Maart 09:00



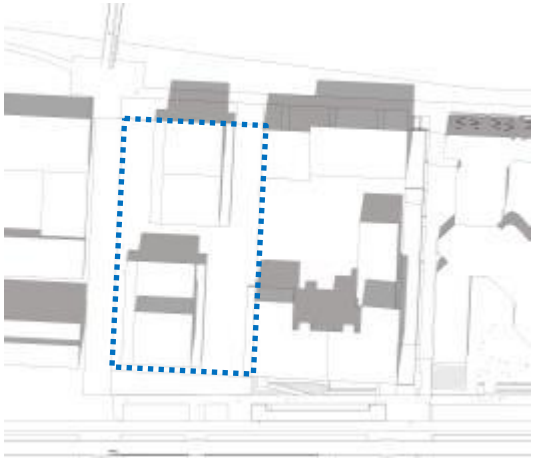
20.Maart 12:00



20.Maart 16:00



21.Juni 09:00



21.Juni 12:00



21.Juni 16:00