Vraag/antwoordlijst ontwikkeling woningbouw op locatie British School Amsterdam

Ter voorbereiding op de bewonersbijeenkomst op 23 juni 2021.

Planning

1. Wanneer vertrek de British School?

De British School is inmiddels vertrokken naar een nieuw schoolgebouw aan de Havenstraat.

2. Wat gebeurt er met het huidige schoolgebouw?

Dat wordt afgebroken en maakt plaats voor woningbouw.

3. Wat gebeurt er tot de sloop?

De tijdelijke units zijn inmiddels al gedemonteerd. Het 'oude' schoolgebouw blijft nog tot eind dit jaar staan en zal tijdelijke gebruikers (waaronder andere scholen die (tijdelijk) behoefte aan meer ruimte hebben) krijgen.

4. Wat is de planning?

Het gebouw wordt vanaf eind 2021 gesloopt. Na de sloop wordt er ongeveer een 6 maanden niet op het terrein gewerkt. Eind 2022/begin 2023 wordt de kavel bouwrijp gemaakt. De bouw start in het eerste kwartaal van 2023. Het gebouw wordt naar verwachting in het derde kwartaal 2024 opgeleverd.

Woningen

5. Wat voor woningen komen er?

Net als elders in de stad bouwen we in Zuidas gemengde woonbuurten, met woningen in diverse segmenten en voor diverse doelgroepen. Conform de in 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda 2025 bestaat het nog te realiseren woningbouwprogramma in Zuidas uit 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector.
Bij de keuze voor het prijssegment bij kavels die voor woningbouw zijn aangewezen, streven we naar een menging in alle deelgebieden. Deze locatie is aangewezen voor de realisatie van sociale huurwoningen. Ook onderzoeken we of een deel van de woningen middeldure huurwoningen kunnen worden.

6. Hoeveel woningen komen er?

Het exacte aantal woningen dat gerealiseerd zal worden is afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp van het gebouw en de woningen in het gebouw (woninggrootte). We houden rekening met 150 tot 200 woningen op deze locatie.

7. Welke woningcorporatie gaat dit doen?

De corporaties hebben een voorrangspositie bij nieuw te bouwen sociale huurwoningen. De woningcorporaties zijn verenigd in de Amsterdamse Federatie Woningcorporaties (AFWC). Binnen de AFWC wordt de afweging gemaakt welke corporatie welke ontwikkeling uitvoert.

Welke corporatie dit kavel zal ontwikkelen is nog niet definitief vastgelegd. Wel werken gemeente en de woningbouwcorporatie Eigen Haard samen (consultatie fase) om te komen tot een uitvraag die past bij de kwalitatieve eisen van Zuidas en tegelijkertijd ook haalbaar is voor de corporatie. Het ligt voor de hand dat Eigen Haard door de AFWC wordt voorgedragen om het woningbouwprogramma te realiseren.

Nieuw gebouw

8. Hoe gaat het complex eruit zien?
Het complex zal bestaan uit twee rechthoekige gebouwen van 8 bouwlagen die in de breedte verspringen van elkaar. Op de begane grond wordt een mix van niet-woon functies gecombineerd met woningen beoogd. Op de tweede bouwlaag zijn ook mogelijkheden om niet-woon functies te realiseren in combinatie met woningen. De overige bouwlagen bestaan uit woningen. Er zijn een aantal verspringingen in het gebouw (aan oostwest-zijde, maar tevens aan noordzuid-zijde), op de hogere verdiepingen, om een optimale bezonning te garanderen voor zowel de omgeving als deze ontwikkeling. De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd: dit betekent dat aan alle zijden, op de begane grond, entrees tot het gebouw en de woningen worden beoogd. Dit zorgt voor een goede aansluiting met het omliggende maaiveld en een betere sociale veiligheid.

9. Wat voor voorziening komt er op de begane grond?
Op de begane grond wordt een mix van niet-wonen in combinatie met woningen beoogd. Daarnaast is er ruimte voor een fiets- en scooterstalling voor bewoners van de woonblokken en de mogelijkheid voor afvalvoorzieningen. Het type niet-woon functies wordt nader onderzocht.

10. Hoe wordt het parkeren/fietsparkeren opgelost?
Het fiets- en scooterparkeren voor de bewoners wordt, zoals het beleid van Amsterdam voorschrijft, inpandig in het gebouw opgelost volgens de normen opgenomen in de Nota parkeernormen Fiets en Scooter. De fiets- en scooterparkeerplekken voor bezoekers van het gebouw worden gerealiseerd op het openbare terrein van de gemeente volgens dezelfde normen. Voor autoparkeerplekken gelden tevens de normen uit de Parkeernota Auto van gemeente Amsterdam. Volgens deze nota zijn autoparkeervoorzieningen voor bewoners van sociale woningbouw geen eis. Mochten er parkeerplekken gerealiseerd worden, dan worden deze inpandig, uit het zicht en op eigen terrein opgelost. Voor bezoekersparkeren worden plekken in de openbare ruimte gerealiseerd volgens de normen uit de Nota Parkeren.

11. Hoe hoog wordt het gebouw?
Op de kavel worden twee gebouwen beoogd, beide gebouwen zijn maximaal 30 meter hoog, inclusief opbouwen en installaties (zoals liften etc.)

12. Wat gebeurt er met de bomen die op en rond het kavel staan?
Een van de speerpunten voor dit kavel is om bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. Er wordt onderzocht hoe we de bebouwing zo goed mogelijk kunnen aansluiten op de bestaande bomenstructuur. Op dit moment loopt er een onderzoek naar zowel de gezondheid van de bomen en welke bomen behouden kunnen worden. Desalniettemin zal er een aantal bomen gekapt worden.
Er zijn op dit moment drie grote populieren en nog een aantal andere bomen. Van de grote populieren kunnen we er waarschijnlijk een behouden. Eén populier die gekapt moet worden, heeft een vrij lage toekomstverwachting. Voor de derde populier wordt onderzocht welke

maatregelen genomen moeten worden om deze te kunnen behouden. Dit is wel een behoudenswaardige boom.
Aan de zuidzijde moeten we een aantal kleinere bomen die direct aan de kavelgrens staan verwijderen. De nieuwbouw komt hier te dicht op de bomen te staan. Dat zijn circa 4-5 kleinere bomen.
Aan de oostzijde kunnen we twee bomen verplanten en moet een kleinere cipres verwijderd worden.
Aan de noordzijde kunnen we behalve de populier de overige bomen behouden.

Impact omgeving

13. Hoe gaat het bouwverkeer rijden?
Het bouwverkeer gaat via de Fred. Roeskestraat rijden. Er wordt een in- en uitgang gemaakt aan de zijde van de Fred. Roeskestraat.

14. Hoe komt het bouwterrein eruit te zien?
Het bouwterrein wordt begrensd door het huidige hekwerk aan de noorwest- en de zuidzijde van de kavel. Aan de oostzijde loopt het bouwterrein tot aan het trottoir. De bouwketen komen op het bouwterrein, gedacht wordt aan de zuidwest-hoek van de kavel.

15. Hoeveel overlast gaat de sloop en de bouw geven/hoe wordt overlast voorkomen?
Dat is nu nog niet te zeggen. Hierover gaan we met de betreffende aannemer in gesprek. Uiteraard proberen wij de overlast zo veel mogelijk te beperken.

16. Hebben omwonenden inspraak op het plan?
In het bestemmingsplan is de functie wonen voor deze locatie al voorzien. Het prijssegment van de woningen wordt bepaald vanuit het gemeentelijk beleid. Het ontwerp van het complex wordt door de corporatie gemaakt die de woningen gaat realiseren. Amsterdam Zuidas organiseert wel bewonersbijeenkomsten waarbij de omgeving aandachtspunten en suggesties kan meegeven. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden. Verder is formele inspraak mogelijk tijdens de vergunningaanvraag.