rve Zuidas amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO

Datum DO 5 februari 2019

Onderwerp

Kavel 3 Fred Roeskestraat (British School Kavel)

Gevraagde beslissing

1) 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.
2) Akkoord te gaan met het bespreken van de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten op hoofdlijnen met de vier voor de Zuidas geselecteerde woningcorporaties.
3) Kennis te nemen van de stand van zaken van de verkenning van de mogelijkheid om het kavel te laten ontwikkelen door een woningcoöperatie.

Korte toelichting / samenvatting

In navolging van de DO-bespreking op 2 oktober 2018 zijn de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van het kavel op hoofdlijnen geformuleerd. Deze zijn omgezet in een spelregelkaart (bouwenveloppekaart) voor Kavel 3 Fred Roeskestraat (British School Kavel).

In het DO van 2 oktober 2018 is reeds besloten uit te gaan van een ontwikkeling passend in het huidige bestemmingsplan en van een volledig sociaal woningbouwprogramma. Aanvullend is de opdracht meegegeven om ook de mogelijkheid van de kavelontwikkeling door een woningcoöperatie te verkennen.

Ad 1)
De ruimtelijk-programmatische uitgangspunten (bijlage) 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.

Afwijking uitvoeringsbesluit

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.

Ad 2)

In december 2018 is vanuit de Zuidas in brede zin gesproken met de voor de Zuidas aangewezen woningcorporaties. In dit overleg is ook het BS-kavel benoemd. De corporaties gaven aan graag gezamenlijk met de gemeente in overleg te treden om zo in de basis mee te kunnen denken over deze ontwikkeling (denk hierbij aan specifieke doelgroepen, woningtypologieën, (gedeelde) voorzieningen e.d.). Zuidas heeft aangegeven hier open voor te staan. Op deze manier kan meer draagvlak ontstaan bij de woningcorporaties en hiermee sneller tot overeenstemming gekomen worden. Zuidas plant hiervoor twee sessies in (eerste op 14 februari 2019, tweede nog te plannen). Tijdens de eerste sessie willen we onze uitgangspunten ‘toetsen’ aan het beeld dat woningcorporaties hebben bij de ontwikkeling van dit kavel. Hieruit kunnen nieuwe inzichten ontstaan, die eventueel kunnen leiden tot aanpassingen van onze uitgangspunten. Bijgaande concept-presentie geeft de insteek van het overleg weer.

Afhankelijk van de eerste sessie kan bepaald worden op welke wijze een tweede sessie zal plaatsvinden. Het kan zijn dat na een eerste sessie al snel duidelijk wordt welke woningcorporatie hier de ontwikkeling gaat doen. In dat geval is vervolgoverleg 1 op 1 met deze woningcorporatie meer voor de hand liggend. Er zal expliciet duidelijk gemaakt worden dat er door de desbetreffende corporatie geen (ontwikkel)rechten ontleend kunnen worden aan deze betrokkenheid.

Ad 3)
Door het DO is aanvullend de opdracht gegeven om ook de mogelijkheid van de kavelontwikkeling door een woningcoöperatie te verkennen. Op 31 januari vindt hierover overleg plaat tussen Zuidas en G&O, om de bestaande kennis van G&O op dit vlak te verkrijgen. Op basis daarvan kan een concreter voorstel voor de verkenning van deze optie worden geformuleerd. Gezien het overleg met G&O op het moment van schrijven van deze oplegger nog niet heeft plaatsgevonden, zal hierover in het DO een mondeling terugkoppeling plaatsvinden.

Stukken

Meegezonden stukken

- Bijlage 1: concept presentatie gesprek woningcorporaties 14 februari 2019 (DO-versie inclusief stedenbouwkundig wensbeeld projectgroep)

Verdere procedurestappen met data

- Sessies vier woningcorporaties	feb-mrt 2019
- Besluit welke corporatie de opgave oppakt	mrt 2019
- Sessies met één corporatie: opgave finetunen	apr-juni 2019
- Vaststellen bouwenveloppe door DO	juni 2019
- Voorbereiding exclusiviteitsovereenkomst	juli-aug 2019
- Ondertekening exclusiviteitsovereenkomst	sept 2019
- Optietermijn (18 mnd)	sept 2019 – feb 2021
- Ontwerptraject woningcorporatie	sept 2019 – sept 2020
- Vergunningverlening	sept 2020 – feb 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
- Afstemming met [redacted] heeft plaatsgevonden
- Afstemming met [redacted] heeft plaatsgevonden
- 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]