

Memo

Aan Bewoners De Fred, Bouwen voor de Buurt, Taskforce OK Bloomers (Taskforce ouderenhuisvesting Stadionbuurt), Directie Zuidas

Van 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Kopie aan Projectgroep BS kavel

Datum 4 oktober 2022

Onderwerp Belangendocument bouwenvelop Fred. Roeskestraat 94

Aanleiding

In aanloop naar het opstellen en het vaststellen van de bouwenvelop voor het bouwplan van de Fred. Roeskestraat 94 in deelgebied Fred. Roeskestraat van Zuidas, hebben diverse belanghebbenden vragen gesteld, signalen gedeeld en suggesties meegegeven. Vanaf eind april 2021 is er contact met bewoners uit De Fred. Sinds een eerste bredere bewonersavond in juni 2021 is er regelmatig gesproken met verschillende vertegenwoordigers van de belanghebbenden, die zich gaandeweg verenigden in belangengroepen:

- Bouwen voor de buurt;
- Taskforce OK Bloomers (Taskforce ouderenhuisvesting Stadionbuurt);
- Groep bewoners van het naastgelegen woonblok "De Fred".

Bij (digitale) informatiebijeenkomsten, in diverse aparte overleggen, via de mail en tijdens een wandeling hebben de verschillende groepen een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de ontwikkeling aan de Fred. Roeskestraat 94. Eerlijkheid gebiedt te zeggen dat de gemeentelijke projectgroep van deelgebied Fred. Roeskestraat in de fase van het opstellen van de bouwenvelop geen uitgebreid participatieproces voor ogen had. Temeer daar de bouwenvelop enerzijds een verfijning is van hetgeen in het eerder vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen en het ontwerpproces van het beoogde vastgoed nog in gang moet worden gezet; anderzijds omdat de bouwenvelop de aanzet betreft tot het maken van een privaatrechtelijke afspraak met een ontwikkelende partij (in dit geval zeer waarschijnlijk woningcorporatie Eigen Haard). Doorgaans worden participatietrajecten georganiseerd voor publiekrechtelijke onderdelen van de gebiedsontwikkeling (gemeentelijke nota's, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningaanvragen) maar ten behoeve van de totstandkoming van (privaatrechtelijke) overeenkomsten tussen twee partijen gebeurt dat gewoonlijk niet.

Hoewel dus ietwat ongebruikelijk, heeft de projectgroep Fred. Roeskestraat desondanks geluisterd naar de input van de verschillende belangengroepen. Naar aanleiding daarvan is de bouwenvelop op onderdelen aangepast maar niet alle suggesties en wensen van de belanghebbenden zijn hierin verwerkt. In dit memo wordt aangegeven hoe het proces verlopen is, welke suggesties wel en welke suggesties niet zijn overgenomen.

Proces ontwikkeling kavel Fred. Roeskestraat 94

In 2011 is voor de Fred. Roeskestraat een uitvoeringsbesluit vastgesteld. Hierin zijn belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen voor dit deelgebied van Zuidas. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens vertaald naar het bestemmingsplan "Fred. Roeskestraat", dat op 27 juni 2013 is vastgesteld. De belanghebbenden zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om hiervan kennis te nemen en desgewenst een inspraakreactie te geven. Dit waren niet de bewoners van De Fred, want dat gebouw was toen nog niet gebouwd.

Omdat in 2021 de British School verhuisde naar de nieuwe locatie bij het Haarlemmermeerstation, komt de kavel Fred. Roeskestraat 94 in 2022 vrij en kan deze worden ontwikkeld (nadat de bebouwing van de British School verwijderd is).

Om te kunnen voldoen aan de zogenaamde “40-40-20” woningbouwambitie van de gemeente Amsterdam is ervoor gekozen om, in aanvulling op de huur- en koopwoningen in het dure segment van het naastgelegen woonblok De Fred, de Fred. Roeskestraat 94 te laten ontwikkelen door een woningcorporatie en sociale huurwoningen te realiseren. Het “40-40-20” principe wordt overigens toegepast op gebiedsniveau van Zuidas en niet op kavelniveau.

Voordat (zeer waarschijnlijk) Eigen Haard het toekomstige blok kan laten ontwerpen en bouwen, stelt de gemeente (projectgroep Fred. Roeskestraat van Zuidas) een bouwvelop op waarin nader bepaald is aan welke stedenbouwkundige en programmatische eisen het ontwerp moet voldoen. Hierin wordt ook stedelijk beleid van de gemeente opgenomen, bijvoorbeeld t.a.v. (fiets)parkeervoorzieningen en duurzaamheid.

Dit proces is in 2021 tijdens twee digitale informatiebijeenkomsten toegelicht. Daarbij heeft Eigen Haard aangegeven dat op het moment dat zij de kavel kunnen gaan ontwikkelen, de belanghebbenden worden betrokken bij het ontwerptraject van het gebouw. Uitgangspunt is wel dat het ontwerp van het gebouw past binnen de kaders van het bestemmingsplan en de bouwvelop. Eigen Haard selecteert, in samenspraak met de gemeente, in 2022 na vaststelling van de gemeentelijke bouwvelop een architect om vervolgens te starten met het ontwerpproces. Het ontwikkelproces riep bij een aantal belanghebbenden vragen op.

Vragen, signalen en suggesties van belanghebbenden

De reacties van de diverse belanghebbenden laten zich clusteren in een aantal thema's.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat niet alle belanghebbenden het met elkaar eens zijn.

De thema's:

1. Midden-huur versus sociale huur;
2. Licht, lucht en ruimte;
3. Groen en openbare ruimte;
4. Bereikbaarheid en kwaliteit;
5. (Snelheid in) het proces.

Hieronder zetten we de signalen van de belanghebbenden en de beelden van de projectgroep Fred. Roeskestraat per thema op een rijtje.

1. Midden-huur versus sociale huur

Een deel van de belanghebbenden is te spreken over het feit dat er sociale huurwoningen worden toegevoegd aan dit deel van Zuidas. Een ander deel van de stakeholders heeft in de afgelopen periode gepleit voor midden-huur in aanvulling op of in plaats van sociale huur op deze locatie. De laatst genoemde groep vreest dat het in hun ogen fragiele evenwicht in de straat als gevolg van de keuze voor 100% sociale huur wat betreft de grootte van het aantal appartementen ten opzichte van onder andere de andere woonvarianten uit balans raakt, waarbij een gevoel van sociale onveiligheid en overlast zou kunnen ontstaan. Daarnaast is door hen opgevoerd dat de aanwezigheid van onderwijsinstellingen en het Amsterdam UMC in de directe omgeving pleit voor midden-huur. Werknemers van deze maatschappelijke instellingen zouden niet in aanmerking komen voor sociale huur maar zouden juist wel heel welkom zijn in deze buurt. Als ervoor gekozen zou worden om midden-huur te realiseren, verwacht o.a. de belangengroep Bouwen voor de Buurt dat o.a. verpleegkundigen en docenten hier gemakkelijker een woning zouden kunnen vinden. Bijkomend voordeel: ze kunnen op die manier te voet of per fiets naar hun werk hier in de buurt. Zuidas ondersteunt deze gedachten volledig. Alleen op deze specifieke plek niet in de vorm van midden-huur. Er worden in de komende jaren vele woningen bijgebouwd volgens de verdeelsleutel 40-40-20. Ook op steenworp afstand van de kavel Fred. Roeskestraat 94. Zo is op dit moment De Puls in

Kenniskwartier (Zuidas) in aanbouw, waarin o.a. midden-huur gerealiseerd wordt. Bovendien wordt in de komende jaren in Zuidas nog veel meer voor de midden-huur gebouwd: meerdere percelen in Kenniskwartier, Verdi, Ravel, Kop Zuidas en op termijn Parnas krijgen midden-huurwoningen. En buiten Zuidas geldt hetzelfde. Denk aan het ontwikkelgebied Schinkelkwartier, net over de Schinkel. Al deze locaties en deelgebieden zijn op loop- en/of fietsafstand van de maatschappelijke instellingen die voor Amsterdam van groot belang zijn.

Daaraan moet worden toegevoegd dat van de aanmeldingen in 2020 in het kader van de zogenaamde "beroepsgroepenregeling" 450 aanvragen voor bemiddeling zijn goedgekeurd. Circa 84% van de goedgekeurde kandidaten komt in aanmerking voor een sociale huurwoning (77% onderwijs- en 86% zorgsector). Bij de beroepsgroepenregeling zien we dan ook dat kandidaten qua inkomen vaker afhankelijk zijn van de sociale huur. Dit komt voornamelijk doordat de salarissen in de zorg (en bijvoorbeeld primair onderwijs) veelal onder de hiervoor geldende grenswaarde liggen. Bovendien zijn de kandidaten vaak starters op de arbeidsmarkt. De regeling is er voor mensen met een vast contract van min 28 uur. Het komt er dus op neer dat zij qua inkomen midden-huur simpelweg niet kunnen betalen. De veronderstelling dat deze beroepsgroepen primair midden-huur nodig hebben, gaat daarom niet zonder meer op.

Wel heeft de belangengroep Bouwen voor de Buurt de Zuidasorganisatie geïnspireerd met de vraag: hoe kunnen we in Zuidas een bijdrage leveren aan het bouwen voor de specifieke doelgroep van bijvoorbeeld verpleegkundigen en docenten. Hoewel Zuidas formeel geen rol heeft in het toewijzen van woningen aan specifieke doelgroepen (deze bevoegdheid ligt bij de gemeentelijke directie Wonen en de woningcorporaties), heeft de directeur van Zuidas de handschoen opgepakt om te onderzoeken of Zuidas wel kan stimuleren dat er specifiek voor deze doelgroepen in Zuidas wordt gebouwd. De eerste stap die de directeur van Zuidas daar concreet in neemt, is het uitnodigen van de instellingen en organisaties die zich in de afgelopen weken op verzoek van Bouwen voor de Buurt bij hem hebben gemeld.

Inmiddels is duidelijk dat Eigen Haard waarschijnlijk in ieder geval één van de twee gebouwen op de kavel Fred. Roeskeraat 94 zou willen bestemmen voor seniorenhuisvesting. Daarop reageren de meeste belanghebbenden enthousiast. Enerzijds omdat een deel van de belanghebbenden er zelf zou willen gaan wonen, anderzijds omdat een deel van de bewoners van de Fred graag een duurzame relatie in de buurt zou willen opbouwen tussen de bewoners van De Fred, de seniorenhuisvesting en de kunstenaars van de Gerrit Rietveld Academie. Zij zien hier mogelijkheden voor een bijzondere synergie. Zuidas juicht dat soort initiatieven toe en zou willen helpen om die synergie met de verschillende partijen tot stand te brengen. Aanvullend hierop spreekt een aantal bewoners de wens uit om de huisvesting voor senioren vorm te geven met aandacht voor onderwerpen als tegengaan van eenzaamheid, het zorgen voor elkaar en verbinding met elkaar maken. Tevens werd geopperd beide gebouwen te bestemmen voor senioren huisvesting waardoor er wellicht meer ruimte is voor specifieke invulling en voorzieningen voor die doelgroep. De projectgroep ondersteunt deze gedachte maar realiseert zich dat Eigen Haard hier waarschijnlijk meer verstand van heeft dan de projectorganisatie van Zuidas.

2. Licht, lucht en ruimte

De belanghebbenden geven aan dat ze vinden dat de volumes van de bouwvelop te groot en te massief zijn. Dat valt o.a. te verklaren door het feit dat bij een aantal presentaties beelden zijn gedeeld van wat er volgens de bouwvelop maximaal toegestaan is. Dat geeft vermoedelijk een vertekend en inderdaad een massief beeld van wat er zou kunnen komen. Het is immers nog geen ontwerp met detaillering. Het ontwerp van Eigen Haard zal niet de gehele contouren van de bouwvelop "uitvullen" maar zal ranker zijn dan wat de bouwvelop uitstraalt en bijvoorbeeld ook balkons en buitenruimtes krijgen. Er moeten diverse "setbacks" gerealiseerd worden, waardoor de verdiepingen boven de eerste verdieping op grotere afstand gelegen zijn van bijvoorbeeld De Fred. Dit biedt naar verwachting voldoende licht, lucht en ruimte voor beide wooncomplexen. Voor de duidelijkheid: als de bouwvelop in zijn geheel 100% ingevuld zou worden, bedraagt het volume 17.100* vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO). De bouwvelop stimuleert echter dat er bijvoorbeeld een atrium, binnenhof en daktuinen worden gerealiseerd in combinatie met een efficiënte indeling om goede en

betaalbare woningen te kunnen realiseren. Dit zal het aantal vierkante meters uiteindelijk verlagen. De kans dat de maximaal toegestane 17.100* vierkante meters BVO uiteindelijk wordt gebouwd, is dus niet zo groot. Daarnaast is het belangrijk om te vermelden dat het vigerende bestemmingsplan een groter metrage toelaat, namelijk: 20.430 m² BVO. Dat is ruim meer dan de 17.100* m² BVO die als maximum in de bouwvelop is opgenomen. Het beoogde aantal vierkante meters is dus al eens naar beneden bijgesteld.

Desalniettemin verwachten sommige bewoners van De Fred dat de bouwvelop te strak is en te weinig flexibiliteit biedt voor de architect. Deze bewoners zouden graag een beetje ruimte willen hebben om binnen de mogelijkheden van de bouwvelop en het bestemmingsplan een aantrekkelijk gebouw vorm te geven, zowel voor de toekomstige bewoners als voor de bewoners van De Fred. Een voorbeeld dat zij daarbij aandragen is de optie om ervoor te zorgen dat de ruimte tussen het noordelijke blok en het zuidelijke gebouw voldoende maat heeft om een eventueel binnenplein en de binnenruimte van de Rietveld Academie fysiek (en sociaal) met elkaar te verbinden. Liefst zien ze daarbij een ruime en licht diagonale passage van noordoost naar zuidwest, die naar boven toe steeds ruimer wordt zodat je blik door de complexen heen getrokken wordt van de Gerrit Rietveld Academie naar het Geert Grote College en andersom. Volgens de projectgroep is die ruimte er en is het een kwestie die in de ontwerpfase met de architect van Eigen Haard kan worden besproken. De bouwvelop maakt het in ieder geval niet onmogelijk.

De bewoners van De Fred zouden meer ruimte willen zien tussen De Fred en het noordelijke blok (Blok A) van de toekomstige bebouwing op de Fred. Roeskestraat 94: minimaal 15 meter. Daartoe hebben ze o.a. in andere deelgebieden van Zuidas onderzocht wat de afstand tussen de woningen ongeveer is. De afstand tussen de toekomstige bebouwing en De Fred is op begane grondniveau inderdaad kleiner dan 15 meter. Overigens kom je dat buiten Zuidas her en der bij nieuwbouw in Amsterdam ook wel tegen (zelfs rond 4 en 8 meter). Aanvankelijk ging de projectgroep uit van minimaal 10 meter afstand tussen de Fred en de eerste twee bouwlagen van de Fred Roeskestraat 94 en vanaf de derde bouwlaag minimaal 14 meter. Naar aanleiding van de vragen van bewoners is dit echter (na het verrichten van nader bomenonderzoek) in de bouwvelop verruimd naar minimaal 12 meter voor de eerste twee bouwlagen en minimaal 16 meter vanaf de derde bouwlaag van Blok A. Dat laatste is iets meer dan de bewoners van De Fred wenselijk achten.

In het verlengde daarvan vragen sommige bewoners zich af waarom de eerste twee bouwlagen zo veel breder zijn dan de verdiepingen daarboven en of de twee onderste bouwlagen ook niet verder kunnen terug liggen, ten gunste van de openbare ruimte. Dat is een begrijpelijke vraag. Het is echter lastig om het ruimtebeslag van de onderste twee bouwlagen te beperken. Aangezien het complex vooralsnog geen kelder krijgt, moeten functies als fietsparkeerplekken, entreeruimte, voorzieningen, etc. allemaal een plek krijgen op de begane grond en de tweede bouwlaag. Bovendien zorgt de verspringing tussen de onderste twee bouwlagen en de lagen daar boven voor een bepaalde prettige menselijke maat: het alternatief zou zijn dat de gevel van de hogere bouwlagen als het ware op je af komen als je daar vlak langs loopt. De verspringing zorgt voor een aangenamer gevoel op straat. Daarbovenop voorkomt de verspringing valwinden vanaf het gebouw op straatniveau. Deze worden opgevangen door het gebouw zelf, waardoor de tussenruimten een prettig verblijfsklimaat krijgen.

Het verder opschuiven van het noordelijke blok (Blok A) op de kavel Fred. Roeskestraat 94 in westelijke richting is onder andere niet mogelijk vanwege het feit dat dit verregaande gevolgen heeft voor twee (beeldbepalende) bomen. Daarnaast moet de toekomstige bebouwing ook nog een zekere afstand tot de westelijk gelegen Gerrit Rietveld Academie bewaren. Het laatste argument is ook door een deel van de belanghebbenden aangevoerd. Bovendien ligt de ruimte tussen de Gerrit Rietveld Academie en de toekomstige bebouwing in het verlengde van de brug over het Zuider Amstelkanaal, waar de meeste voetgangers gebruik van zullen maken. Die ruimte dient enige maat te hebben. Tevens zorgt het verder opschuiven van Blok A naar het westen ervoor dat Blok A en Blok B (zuidelijke blok op de Fred. Roeskestraat 94) in één lijn komen te liggen. Hierdoor ontstaat een optische lange wand langs zowel de Gerrit Rietveld academie & Sandberg Instituut als aan de zijde van De Fred. Het heeft de voorkeur van de

projectgroep om lange (optische) straatwanden te vermijden om een zachter karakter in het groen te realiseren.

Naast de ruimte van de passage tussen De Fred en de nieuwe woningen, hebben belanghebbenden gevraagd of het mogelijk is om de meest noordelijke bebouwing van de nieuwbouw (Blok A) te verhogen en de bebouwing ten zuiden (Blok B) daarvan te verlagen ten behoeve van een betere bezonning voor de toekomstige bewoners en de bewoners van De Fred. Hoewel het bestemmingsplan die ruimte in principe wel biedt, is het in de praktijk waarschijnlijk niet realistisch om de meest noordelijke zijde van de bebouwing te verhogen. Dat heeft voornamelijk te maken met hoe dat in het bestemmingsplan is beschreven: er mag in principe tot 40 meter hoog gebouwd worden, mits dat slechts 10% van de footprint van het bouwblok betreft. In de praktijk betreft dit 10% van 1.400 m² BVO; wat resulteert in 140 m² BVO per bouwlaag tot 40 meter. Dit betekent, afhankelijk van het woningtype en de woninggrootte, ca. 2 a 3 woningen per bouwlaag. Tussen 30 en 40 meter betreft dit maximaal 3 bouwlagen, wat resulteert in 6 tot 9 extra woningen. Dat vergt een hoge investering van Eigen Haard voor slechts weinig huuropbrengsten. De bouwvelop schrijft om deze reden een maximale bouwhoogte van 30 meter voor.

De getrapte opbouw van de bouwvelop is daarbij gekozen om schaduwwerking zoveel als mogelijk te beperken. Bovendien wijst de meest recente bezonningstudie uit dat het niet alleen de nog toe te voegen bebouwing is die (vooral) in het najaar een schaduw werpt op de onderste verdiepingen van het noordelijk gelegen bouwdeel van De Fred. Het zijn ook de bestaande Rietveld Academie, het opgetopte (verhoogde) bouwblok van Edge Stadium (hoek Amstelveenseweg / Roeskestraat) en het zuidelijk gelegen bouwdeel van De Fred die hier zonlicht wegnemen.

Onderdeel van de discussie over licht, lucht, ruimte is dat de gemeente wil voldoen aan de woningbouwopgave van Amsterdam. Tegelijkertijd is de projectgroep Fred. Roeskestraat het eens met de belanghebbenden dat het aantal te bouwen vierkante meters zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen (ruim 20.000 m² BVO) te fors is. In de bouwvelop wordt daarom 17.100* m² BVO als maximum aangehouden. Dit levert twee relatief bescheiden bouwvolumes (van max. 30 meter hoog) op, passend binnen de stedenbouwkundige context van de straat. Een lager aantal m²'s, zoals sommige belanghebbenden graag zouden zien, is niet wenselijk: dan wordt het aantal te bouwen woningen te gering.

In tegenstelling tot wat een deel van de bewoners verwacht, denkt de projectgroep dat Eigen Haard in staat is om met dit metrage toch een kwalitatief hoogwaardig gebouw te kunnen ontwerpen, dat zowel voor de toekomstige bewoners als voor de directe omgeving in hoge mate voldoet voor wat betreft licht, lucht en ruimte. Zowel Zuidas als de belanghebbenden hebben de kans om dit in het ontwerpproces bij te sturen. Eigen Haard heeft aangegeven een participatietraject t.b.v. het ontwerp in te richten en Zuidas beoordeelt de ontwerp kwaliteit via de vaste toetsmomenten bij het Voorlopig Ontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO). Daarbij speelt de onafhankelijk stedenbouwkundig supervisor van dit gebied een belangrijke rol en uiteindelijk wordt het ontwerp nog getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), voorheen Welstand.

3. Groen en openbare ruimte

Van de meeste belanghebbenden hebben we het signaal gekregen dat het groen en meer in het bijzonder het behoud van de bomen, belangrijk gevonden wordt. De gemeente deelt die mening. Ruimtelijk heeft groen een belangrijke relatie met de omliggende bebouwing en op sociaal maatschappelijk niveau is bekend dat bewoners gebaat zijn bij een groene omgeving.

Om die reden wordt de openbare ruimte rondom de nieuwbouw op de Fred. Roeskestraat 94 van een groene inrichting voorzien, die aansluit op de groene inrichting langs het water van het Zuider Amstelkanaal. Te zijner tijd zullen de omwonenden betrokken worden bij het ontwerpen van die groene inrichting rondom de Fred. Roeskestraat 94 kavel.

Dat gezegd hebbende, voegen we ook bebouwing toe. Hiervoor zal een deel van het huidige

groen rondom de voormalige British School verdwijnen. Om goed zicht te krijgen op de kwaliteit van de aanwezige bomen, is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd.

Later is een aanvullende BEA uitgevoerd, die antwoord moest geven op de vraag van een deel van de belanghebbenden: of het noordelijke blok van de toekomstige bebouwing überhaupt verschoven kon worden in westelijke richting. We wilden namelijk eerst weten of een aantal beeldbepalende bomen behouden kon blijven als de bebouwing een paar meter zou opschuiven. Dat bleek het geval en mede daardoor heeft de projectgroep de ruimte kunnen bieden om de passage tussen De Fred en de nieuwbouw twee meter te verbreden naar minimaal 12 meter (i.p.v. minimaal 10 meter).

Verder geven sommige bewoners aan dat er een unieke kans is met minimale inspanningen en middelen een fysieke verbinding te maken tussen de buitenruimte van de te ontwikkelen nieuwbouw met het binnenplein van de Rietveld Academie en openbare ruimte van de te ontwikkelen kavel. Volgens hen zou het binnenplein van de Rietveld Academie ontsloten kunnen worden en meer onderdeel worden van en verlengstuk van de kunstbeleving en tevens de interactie uitnodigen tussen toekomstige bewoners en de studenten van de Rietveld academie. Als het gaat om het ontwerp van het gebouw zal dat voornamelijk bij de architect van Eigen Haard tot uiting moeten komen. Voor het ontwerp van de openbare ruimte is het de ambitie van de gemeente om de ruimte tussen het noordelijke blok (Blok A) en het zuidelijke blok (Blok B) van de Fred. Roeskestraat 94 open en openbaar te houden, waardoor er voor voetgangers de mogelijkheid is om vanaf De Fred via de Fred. Roeskestraat 94 naar de Rietveld Academie te wandelen. Dit moet nog verder vormkrijgen bij het ontwerpen van de openbare ruimte.

4. Bereikbaarheid en kwaliteit

Diverse belanghebbenden vragen aandacht voor de kwaliteit van de te ontwikkelen nieuwbouw; kwaliteit op het gebied van duurzaamheid, hoogwaardige architectuur en toekomstbestendigheid. Zij geven daarbij aan dat de ontwikkeling van de Fred. Roeskestraat tot nu toe als een succes gezien wordt en ze spreken daarbij de hoop uit dat de laatste in de vullen kavel bijdraagt aan die kwaliteit, ook als het sociale huurwoningen worden. Diezelfde ambities heeft de gemeente ook. Bovendien verwacht de projectgroep dat Eigen Haard er werkelijk in slaagt om een kwalitatief goed woongebouw te realiseren dat mooi aansluit op de omgeving. Zuidas heeft goede ervaringen met Eigen Haard op dat gebied. De sociale huurwoningen die Eigen Haard enkele jaren geleden in Zuidas deelgebied Gershwin heeft gerealiseerd, worden als zeer succesvol ervaren.

De verschillende belanghebbenden hebben de bereikbaarheid van de Fred. Roeskestraat hoog in het vaandel staan. Een goede bereikbaarheid draagt immers bij aan hoge kwaliteit van de straat / buurt. Ook dat wordt gedeeld door de projectgroep Fred. Roeskestraat. Gezien het feit dat in geval van het bouwen van sociale huurwoningen er geen parkeerplekken in de ontwikkeling hoeven te worden meegenomen (parkeernorm is minimaal 0 parkeerplekken per woning), is het de verwachting dat Eigen Haard geen parkeergarage bouwt. De toekomstige bewoners van de nieuwbouw komen evenmin in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Parkeeronderzoek wijst verder uit dat er voldoende parkeerplekken in het gebied aanwezig zijn: bezoekers van de toekomstige woningen parkeren vooral in de avonden en in het weekend. Zij wisselen daarmee de gebruikers en bezoekers van o.a. de kantoorgebouwen aan de Fred. Roeskestraat mooi af. Al met al blijft de parkeerdruk in het gebied binnen de perken en neemt het aantal verkeersbewegingen slechts een beetje toe. Wat hierbij een belangrijke rol speelt is dat de woningen centraal gelegen zijn in de stad. Dit zorgt voor een goede fietsbereikbaarheid. En niet onbelangrijk: het aanbod van trams, (regio)bussen, metro's en treinen in de directe omgeving is bovengemiddeld goed.

5. (Snelheid in) het proces

Wat betreft de snelheid in het ontwikkelproces krijgt de projectgroep Fred. Roeskestraat verschillende signalen. De ene groep belanghebbenden pleit voor meer tijd om de bouwvelop met de buurt vorm te geven, terwijl de andere groep belanghebbenden juist wil

dat er haast mee wordt gemaakt. De laatstgenoemde groep ziet zichzelf en haar achterban namelijk graag wonen in de nieuwbouw op de Fred. Roeskestraat 94 kavel en wil de bouw eerder bespoedigen dan vertragen. Terwijl de eerstgenoemde groep aangeeft dat er op dit moment onvoldoende flexibiliteit in de bouwvelop zit, waardoor Eigen Haard te weinig mogelijkheden zou hebben om een kwalitatief hoogwaardig, leefbaar en toekomstbestendig complex te realiseren, dat voldoende licht, lucht en ruimte biedt aan de bewoners en omwonenden. Hoewel er gezegd moet worden dat deze groep steeds adequaat meedacht en snel met concrete suggesties kwam, kiest de projectgroep er toch voor om de bouwvelop af te ronden en om de volgende fase van de ontwikkeling in gang te kunnen zetten. We geven daarmee gehoor aan de prangende vraag op de woningmarkt enerzijds en we hebben, zoals gezegd, vertrouwen in het feit dat Eigen Haard, met het gekozen architectenbureau, binnen de kaders en randvoorwaarden een mooi, goed, leefbaar, toekomstbestendig en duurzaam wooncomplex zal bouwen. Temeer daar Eigen Haard heeft toegezegd dat de omwonenden betrokken zullen worden bij de vormgeving van de nieuwbouw.

Hierbij speelt ook dat eerder in het proces al vertraging van ongeveer een jaar is opgelopen als gevolg van de verkenning om het schoolgebouw langer te behouden ten behoeve van het tijdelijk onderbrengen van andere scholen.

Studie van architectenbureau Gateways

Tijdens de gesprekken met de verschillende belangengroepen uit de buurt kwam naar voren dat de bewoners een andere trapsgewijze vorm aan de nieuwbouw zouden willen toekennen; met als één van de uitgangspunten zoals hier boven ook al beschreven: kan het noordelijke blok (Blok A) aan de noordkant hoger, zodat de bebouwing ten zuiden daarvan lager kan worden gebouwd. Om deze vraag te verduidelijken heeft de projectgroep de betreffende bewoners gevraagd dit eens te schetsen. Dat heeft men serieus genomen en een deel van de belanghebbenden heeft vervolgens aan architectenbureau Gateways gevraagd een studie te verrichten, met de wensen van de bewoners van De Fred als vertrekpunt. In een gesprek met Gateways is de "bewonersstudie" toegelicht aan de stedenbouwkundigen van Zuidas. Voor de volledigheid geven we hieronder de reactie van de projectgroep op het werk van Gateways.

Allereerst waardeert de projectgroep het dat Gateways een interessante en mooie studie heeft verricht. In algemene zin deelt de projectgroep dezelfde uitgangspunten: meer zichtlijnen, zowel tussen de Fred. Roeskestraat en de oever van het Zuider Amstelkanaal, als de connectie tussen de Gerrit Rietveld Academie langs de Fred. Roeskestraat 94 kavel naar De Fred. Een andere gedeelde ambitie is de wens om kwalitatief goede woningen te realiseren met optimale oriëntatie en goede daglichttoetreding voor zowel de toekomstige bewoners van de Fred. Roeskestraat 94 als bestaande bewoners van het naastgelegen kavel. In die zin heeft Gateways de projectgroep gestimuleerd en geprikkeld.

Voor de projectgroep is het echter van belang dat de nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen de kaders van het bestemmingsplan. Aanpassingen van het bestemmingsplan vergen een lange proceduretijd, die niet wenselijk wordt geacht gezien de prangende woningbouwopgave in Amsterdam. Mede doordat Gateways niet in alle geldende vereisten inzicht had, bleek de studie van Gateways helaas niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan te passen. Wil het concept van Gateways of elementen ervan als suggestie in het ontwerp mee worden genomen, dienen deze primair te voldoen aan de vereisten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

Verder is de beoogde stedenbouwkundige typologie zoals die is voorgesteld door Gateways (getrapte opbouwende bouwblokken) in de beleving van de projectgroep door de veelheid aan trappen niet geheel passend binnen de noord zone van de Fred. Roeskestraat. Verder hebben diverse betrokken bewoners bij de projectgroep onder de aandacht gebracht dat wanneer het gebouw aan de Fred. Roeskestraat 94 een vergelijkbare hoogte wordt als de naastgelegen gebouwen, er een dominante lange wand ontstaat hetgeen volgens hen een onwenselijk straatbeeld oplevert. Hoewel het concept van Gateways heeft aangetoond dat met een dosis creativiteit veel licht, lucht en ruimte kan worden gerealiseerd, sluit het voorgestelde concept niet voldoende aan op de typologie van de naastgelegen gebouwen.

De typologie voor de noord zone, zoals ook is te zien bij de bouwblokken van De Fred, Gerrit Rietveld Academie & Sandberg Instituut, etc. betreft robuuste, autonome gebouwen met eigen karakter. De bebouwing op de kavel Fred. Roeskestraat 94 moet hier naadloos op aansluiten met dezelfde uitgangspunten, zonder een iconisch karakter in de straat te worden.

Waar wel weer een gedeelde ambitie wordt gevonden, is het feit dat in de bouwvelop balkons, royale buitenruimen, terrassen en de mogelijkheden voor daktuinen voor bewoners worden toegepast. Dat beeld van Gateways spreekt erg aan.

Daarnaast wordt, conform het voorstel van Gateways, in de bouwvelop opgenomen dat er mogelijkheden zijn voor inkepingen en uitkragingen ten behoeve van entrees, terrassen etc. Dit betekent dat in de uitwerking van het ontwerp van het gebouw de footprint niet per se rechthoekig hoeft te zijn. Zoals eerder aangegeven geven wij het maximale bouwveld uit, de architectonische uitwerking van het gebouw, zoals ook bij de architecten van Gateways te zien is, kan verschillende vormen aannemen, zolang het binnen het maximale uitgegeven bouwveld valt. Dit aspect vindt plaats in het vervolgproces.

Concluderend: wat hebben we concreet overgenomen?

Na het voeren van diverse overleggen, mailwisselingen, telefoongesprekken en uitwisselingen van gedachten zoals in de studie van Gateways naar voren zijn gebracht, wordt een deel van de input van de belanghebbenden overgenomen en een deel niet. Dit staat in het voorgaande al beschreven, ook de reden waarom sommige zaken niet worden overgenomen. Desalniettemin geven we hieronder een korte opsomming van gedeelde ambities en suggesties die we niet overnemen.

Gedeelde ambities:

1. Huisvesting geschikt voor senioren en beroepsgroepen als docenten, zorgpersoneel en politiemedewerkers in Zuidas: senioren in de sociale huur van de Fred. Roeskestraat 94 en specifieke beroepsgroepen op andere sociale en midden-huurlocaties in de directe omgeving.
2. Zuidas deelt de wens om de verschillende werelden van de bewoners van De Fred, de toekomstige bewoners van de Fred. Roeskestraat 94 en de Gerrit Rietveld Academie & Sandberg Instituut (en misschien nog wel breder) in fysieke en sociale zin met elkaar in verbinding te brengen en wil daar een rol in nemen.
3. Een woongebouw dat voldoende licht, lucht en ruimte biedt aan bewoners van de Fred. Roeskestraat 94 en De Fred.
4. Het verschuiven van de uiterste rooilijn van het noordelijke blok (Blok A) met minimaal twee meter (in westelijke richting) om de ruimte tussen De Fred en de nieuwbouw te vergroten.
5. In de bouwvelop wordt het niet onmogelijk gemaakt om een ruime en diagonale noordoost – zuidwest verbinding te leggen tussen De Fred en de Gerrit Rietveld Academie. Het ontwerp van de ontwikkeling wordt nader uitgewerkt door Eigen Haard waarbij eveneens aandacht is voor een optimale invulling van goede en kwalitatieve woningen en verdeling van aantal woningen per bouwblok.
6. De openbare ruimte rondom de Fred. Roeskestraat 94 krijgt een groene invulling.
7. Behoud van zoveel mogelijk bomen.
8. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte is het mogelijk om een fysieke verbinding te onderzoeken tussen de Gerrit Rietveld Academie & Sandberg Instituut en de Fred. Roeskestraat 94.
9. Een kwalitatief, duurzaam, prettig leefbaar en toekomstbestendig woongebouw.

10. Goede bereikbaarheid van de buurt voor auto, fiets en OV.
11. Goede zichtlijnen in noord-zuid en oost-west richting.
12. In de bouwvelop worden inkepingen, uitkragingen, balkons, buitenruimten, terrassen en setbacks gevraagd.
13. Naar aanleiding van de input van bewoners onderzoekt Zuidas op welke manier ze huisvesting voor specifieke doelgroepen als docenten en zorgpersoneel en senioren kunnen stimuleren binnen de grenzen van Zuidas.
14. Zuidas blijft graag met de verschillende belanghebbenden in gesprek na afronding van de bouwvelop: zowel in het ontwerptraject van de nieuwbouw als het ontwerptraject van de openbare ruimte als bij de uitvoering van het geheel.

Suggesties die we niet opnemen in de bouwvelop:

1. De projectgroep gaat niet mee in de verlaging van het maximaal aantal te bouwen vierkante meters. Zuidas houdt vast aan maximaal 17.100* m² BVO.
2. De maximale bouwhoogte in de bouwvelop blijft 30 meter. Het wordt dan ook niet mogelijk gemaakt om het noordelijke blok (Blok A) van de Fred. Roeskestraat 94 op te hogen zodat het zuidelijke deel (Blok B) verlaagd kan worden.
3. Het bestemmingsplan wordt als gevolg van het opstellen van de bouwvelop niet aangepast. Het plan wordt zo ontworpen dat het binnen het vigerende bestemmingsplan past.
4. De onderste twee bouwlagen worden niet verder "ingedikt" en gelijk(er) getrokken met de gevel van de bouwlagen daar boven om meer ruimte op straat te hebben.
5. De door een deel van de belanghebbenden voorgestelde getrapte opbouwende volumes (voorstel Gateways) worden niet overgenomen in de bouwvelop.
6. Zuidas streeft hier naar hoogwaardige architectuur die qua typologie en uitstraling aansluit op de gebouwen in de directe omgeving. In de bouwvelop wordt dus geen gebouw met een iconisch karakter gevraagd.

Belangrijk om hierbij te vermelden is het feit dat voorliggend belangendocument is gedeeld met de genoemde vertegenwoordigingen van bewonersgroepen en de betrokken architect van Gateways Architects. Een deel van hen heeft telefonisch en per mail suggesties gedaan voor verbetering van het document. Dit leidde tot instemming bij de door de bewoners van De Fred ingehuurd architect van Gateways Architects en de bewonersgroep van de Stadionbuurt. De vertegenwoordigers van De Fred hebben uiteindelijk echter niet ingestemd met hetgeen in dit belangendocument beschreven is.

In overleg met de laatst genoemde groep, is hieronder een reactie van de vertegenwoordigers van de Fred opgenomen:

"De direct betrokkenen, de bewoners van het direct naastgelegen complex De Fred, hebben aangegeven zich helaas onvoldoende, op delen zelfs geheel niet te herkennen in en doen hiermee afstand van het door de gemeente Zuidas opgestelde document".

Over en weer is veel tijd gestoken om tot een gezamenlijk gedragen document te komen. Echter doordat er teveel van onze input is weggelaten, aspecten die wij nader onderbouwd wensten onvoldoende naar voren kwamen en ons diverse keren doel redenerende, interpretaties werden toegeschreven van het door ons benoemde danwel bedoelde, moesten wij helaas tot deze conclusie komen.

Om misverstanden te voorkomen: onze insteek was, is en blijft, het leveren van een constructieve bijdrage aan het sluitstuk van een 15 jarig ontwikkelingstraject van de Fred Roeskestraat. Waarbij de unieke kansen die de ontwikkeling van dit Britisch School kavel biedt volledig zijn benut. Waarbij een additionele input is gegeven aan het welzijn en welbevinden van de toekomstige bewoners niet alleen voor de korte termijn maar ook nadrukkelijk op lange termijn en dat tot stand is gekomen in goede harmonie en balans met de directe omgeving. Waarbij de gemeente invulling heeft gegeven aan oa de ambitie voor thought leadership voor niet alleen senioren huisvesting 2.0 maar ook een duurzame en CO2 vriendelijke integratie van naast elkaar gelegen werk/woon invulling voor verzorgenden, verplegenden en leraren 2.0 uit de directe omgeving hetgeen absoluut mogelijk bleekt te zijn binnen een sociale huur 2.0 context. Oftewel een voorbeeld voor niet alleen corporaties in Nederland maar ook internationaal.

Op deze manier is op een van de duurste stukjes grond in Nederland een schril contrast voorkomen tussen de eerdere planning van 2 fantasieloze en ambitieuze sociale huur blokken en de ontwikkeling van het Parnass Kavel op slechts een paar honderd meter verderop waar alles kan, kosten nog moeite worden gespaard en zelfs het wijzigen van het bestemmingplan geen enkel beletsel was voor de gemeente Zuidas.”

Hoe nu verder?

Op dit moment (Q4 2022) is de concept bouwvelop gereed en zijn de laatste gesprekken met de belanghebbenden afgerond. Dit belangendocument en de concept bouwvelop worden aangeboden aan de diverse belanghebbenden, waarbij het voor alle partijen duidelijk is dat dit de eindversie is en dat deze documenten tenslotte worden voorgelegd aan de directie van Zuidas.

Zodra de directie van Zuidas de bouwvelop heeft vastgesteld, wordt deze formeel aangeboden aan Eigen Haard. Indien Eigen Haard de bouwvelop accepteert, sluiten Zuidas en Eigen Haard een “exclusiviteitsovereenkomst”. Het is aan Eigen Haard om vervolgens een architect te selecteren (in overleg met de stedenbouwkundige). Wanneer de architect geselecteerd is, kan het ontwerpen beginnen. Eigen Haard heeft aangegeven de belanghebbenden daarbij te betrekken. Tijdens het ontwerptraject bewaken Zuidas, de onafhankelijk stedenbouwkundig supervisor van Zuidas en de CRK de kwaliteit van het ontwerp.

Zuidas betreft op haar beurt de belanghebbenden bij het ontwerpen van de openbare ruimte.

De gebouwen van de voormalige British School zijn inmiddels gesloopt en in samenwerking met bewoners van De Fred en het Geert Groote College is het braakliggend terrein van een groene invulling voorzien met sport en spel. De bouw van de Fred. Roeskestraat 94 start vermoedelijk in 2024. Dit heeft te maken met het feit dat het gebouw eerst ontworpen moet worden en vervolgens door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied moet worden beoordeeld in de vergunningenprocedure. Tenslotte selecteert Eigen Haard een aannemer, die ook enige voorbereidingstijd nodig heeft.

*In dit document wordt gesproken over een maximaal metrage van 17.100 m² BVO. Dat was ten tijde van het opstellen van het document (begin 2022) ook het idee.

In de loop van 2022 bleek echter dat Eigen Haard ruimte zocht voor het realiseren van extra woningen; iets waar de gemeente aan mee wilde werken, gezien de krapte op de woningmarkt. De gemeente wilde echter geen concessies doen ten aanzien van de maximale rooilijnen en maximale hoogte in de bouwvelop. Er is binnen het maximale volume gezocht om een extra verdieping toe te voegen. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van de verdiepingshoogte: alle bouwlagen worden 3.20 meter (bruto) hoog in plaats van 3.30 meter (bruto).

Kortom de contouren van de bouwvelop (en de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan)

zijn hetzelfde gebleven als aan de belanghebbenden is voorgespiegeld maar daarbinnen is ruimte gezocht om 900 m² BVO extra aan woningen te realiseren, tot een maximum van 18.000 m² BVO. De betrokken belanghebbenden zijn (nog) niet in kennis gesteld van het feit dat de bouwvelop ruimte laat voor het bouwen van meer woningen en dat het totale metrage is toegenomen van 17.100 m² BVO naar 18.000 m² BVO. De discussie m.b.t. de verdiepingshoogte en de extra woningen kennen ze wel. De betrokken belanghebbenden worden per mail in kennis gesteld van de aanpassing van het maximale metrage.