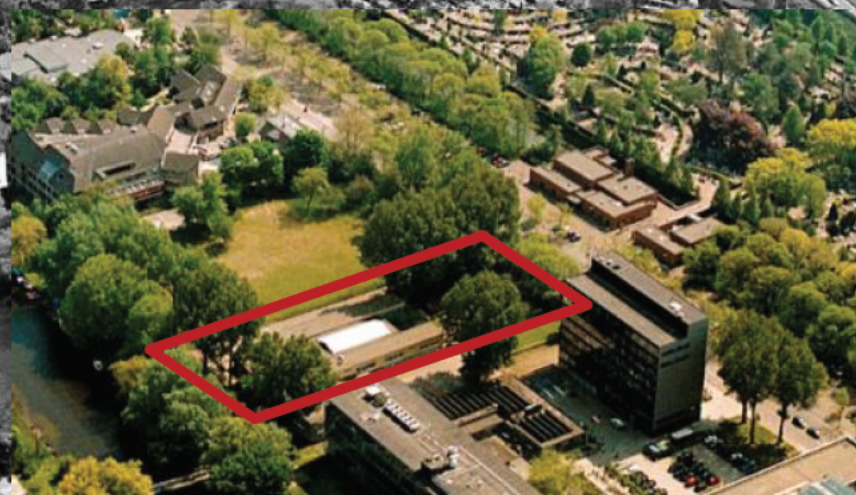


British school kavel



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

Overzicht van opmerkingen bij PowerPoint-presentatie

Deze pagina bevat geen opmerkingen.



Programma

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

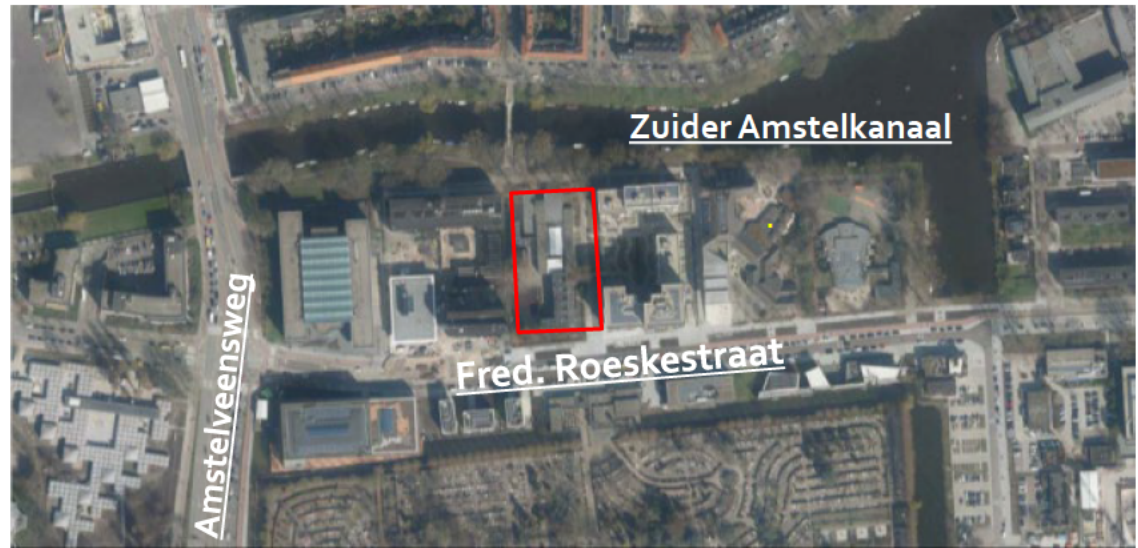
7. Stedenbouwkundig wensscenario project (nb. alleen voor DO)

Deze pagina bevat geen opmerkingen.

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.



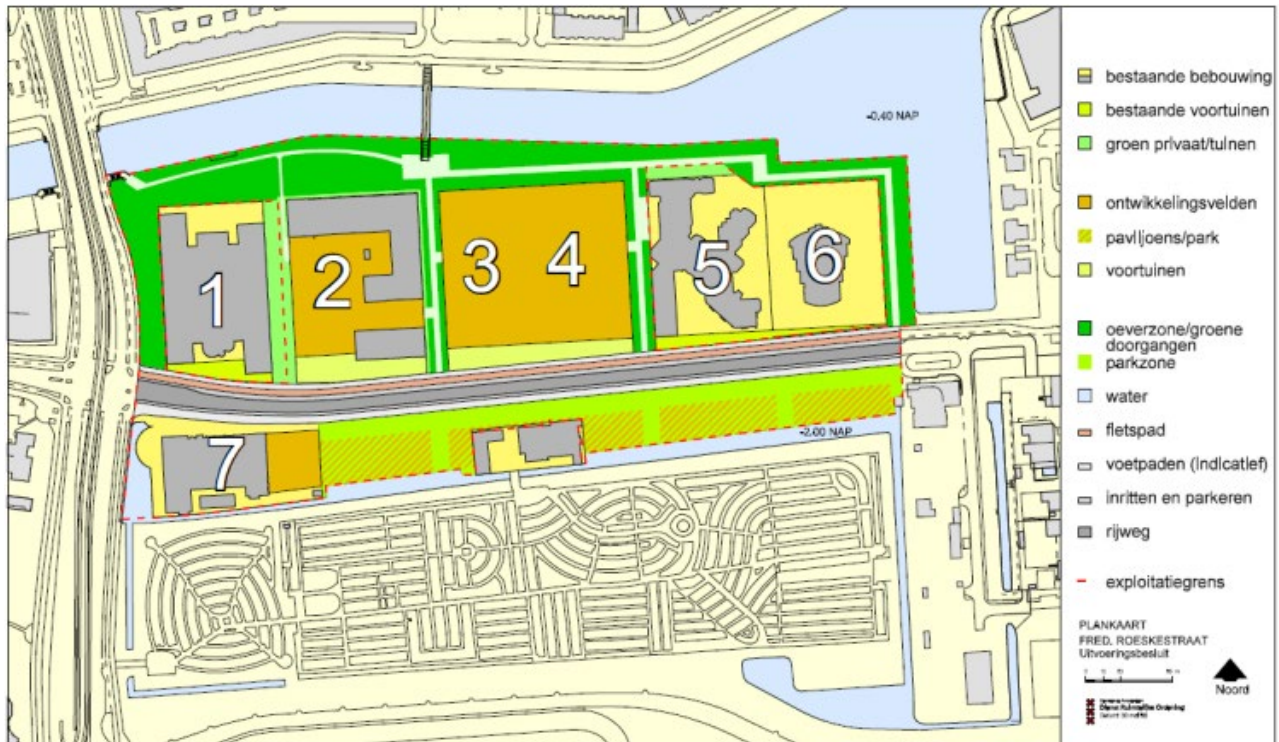
Naast de British school kavel staat het Rietveldcollege, ontworpen door Gerrit Rietveld. Het gebouw aan het Zuider Amstelkanaal is een gemeentelijk monument.

Deze pagina bevat geen opmerkingen.



2. Kaders (1/3)

Uitvoeringsbesluit Fred. Roeskestraat (vastgesteld feb. 2011)



afb. 12 plankaart Uitvoeringsbesluit Fred. Roeskestraat

Via Invoegen | Koptekst en voettekst kunt u de tekst wijzigen

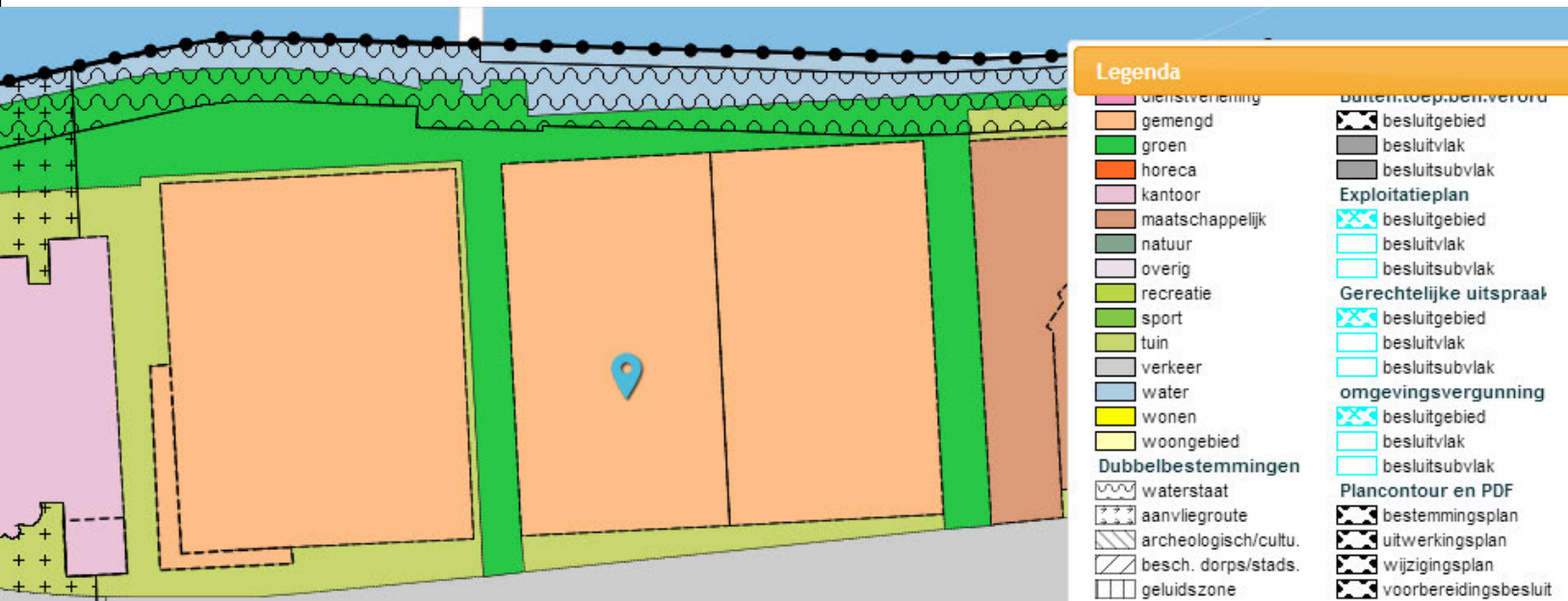
Deze pagina bevat geen opmerkingen.

1

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)



5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. Maximumbouwhoogte: zoals op de plankaart staat aangegeven;
2. Maximumbebouwingspercentage: zoals op de plankaart staat aangegeven;
3. In afwijking van het bepaalde onder lid 5.2 onder a onder 1 geldt voor maximaal 10% van het totale oppervlakte van een gebouw een maximum bouwhoogte van 40 meter;
4. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn, met uitzondering van in- en uitritten, uitsluitend ondergronds toegestaan;
5. Gebouwen die geheel of gedeeltelijk kunnen worden gebruikt ten behoeve van geluidgevoelige functies dienen, ter plaatse van een geluidgevoelige functie, te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies voorzover de gevel is gelegen aan de zuidzijde, de westzijde of de oostzijde.
6. Elke woning binnen een gebouw als bedoeld onder 5 dient te beschikken over een stille zijde.

b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 3 meter

kantoren; bedrijven; horeca V; consumentverzorgende dienstverlening; maatschappelijke dienstverlening; zakelijke dienstverlening;

onderwijsvoorzieningen en sportvoorzieningen: gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte 11.530;

2. detailhandel en culturele voorzieningen en horeca I en horeca III en horeca IV: gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte 500 m² ;

3. voor detailhandel, horeca III, horeca IV, consumentverzorgende dienstverlening en zakelijke dienstverlening geldt dat deze uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan.

liftinstallaties, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn.

1



2. Kaders (3/3)

Geluid

Door Zuidasdok zal de geluidssituatie 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.

Aanvullend scherpakket maakt dove gevelrijke woningbouw op gedeelte van F. Roeske tot 35+ m.v. mogelijk en geeft aanwezige scholen beter geluidklimaat

- Aanvulling betreft zijberm 3 en tussenberm 4 naar 6 meter

3. Stedenbouwkundige kernkwaliteiten



1. Diversiteit



2. Fijnmazigheid



3. Groenstructuur als kader

Deze pagina bevat geen opmerkingen.

1



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.



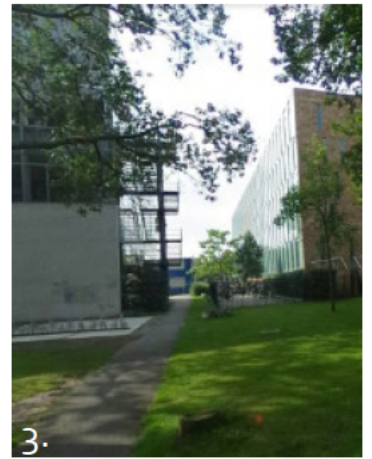
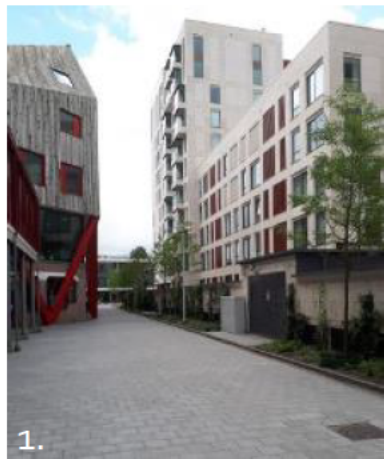
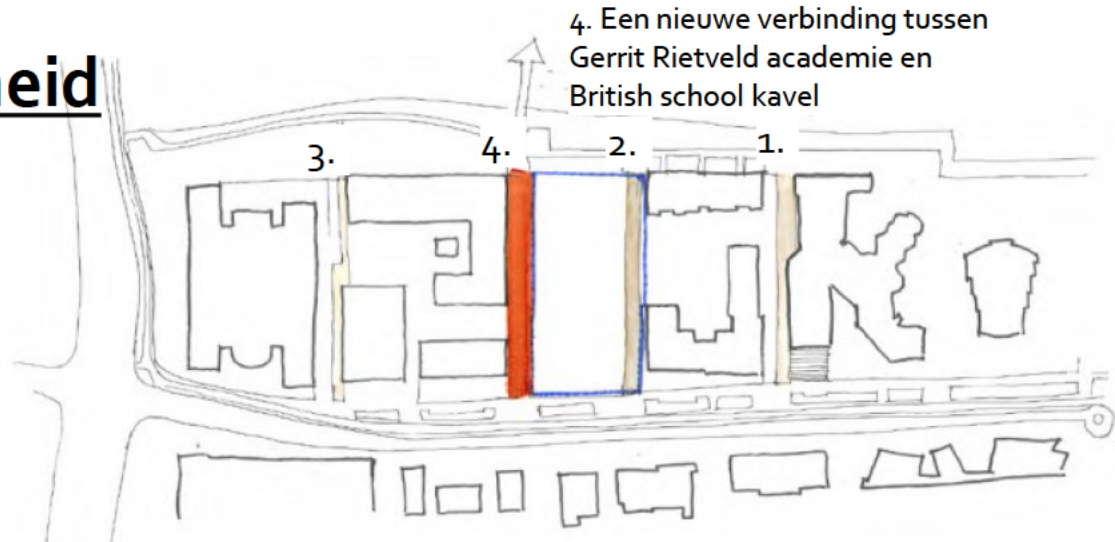
Nummer: 1 Auteur: Presentator Onderwerp: Presentatienotities Datum: 4-8-2021 14:18:55

De tweede kernkwaliteit "diversiteit" betekent het creëren van verschillende functies, met onder andere kantoren, scholen, woningen, begraafplaats, rechtbank etc. 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.



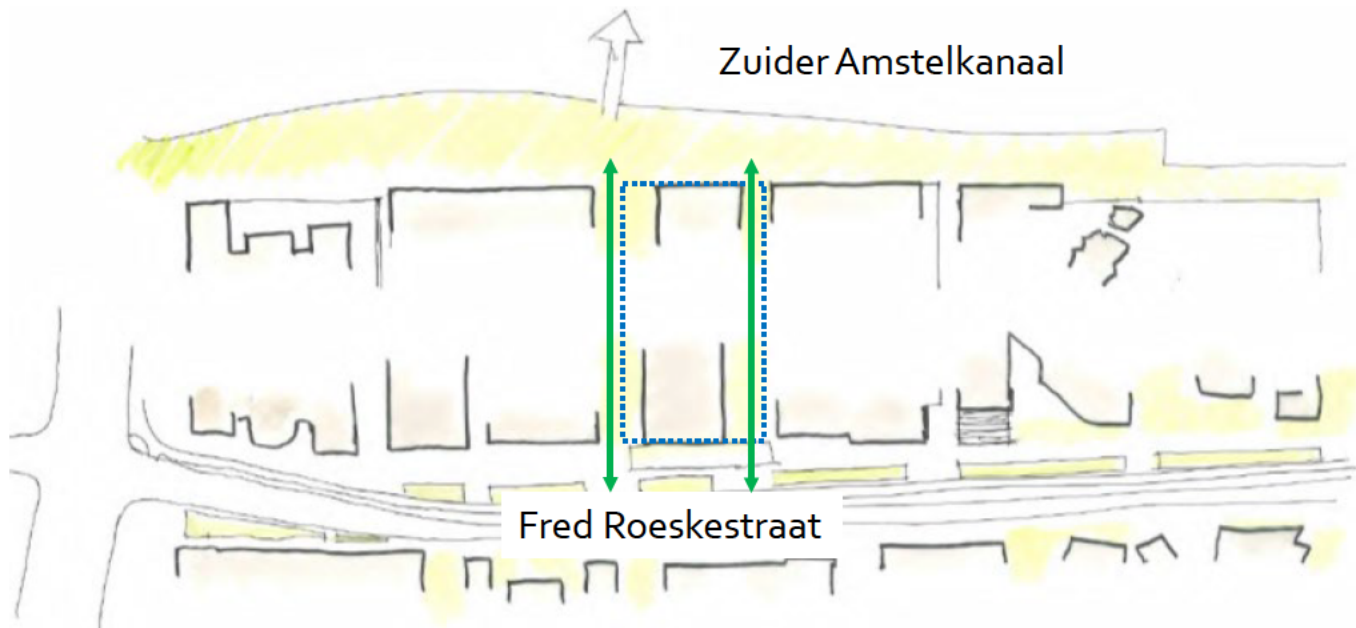
Fijnmazigheid

Fijnmazigheid betekent het goed toegankelijk maken van het gebied voor de gebruiker en de passant. Het gebied tussen het Zuideramstelkanaal en de Fred. Roeskestraat heeft te weinig goede dwarsverbindingen in noord-zuidrichting. Er moeten meer goed toegankelijke doorsteken gemaakt worden, zodat de Fred. Roeskestraat en het Zuideramstelkanaal 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.

Deze pagina bevat geen opmerkingen.

Kavel en bouwvolume

- Oppervlakte kavel $95 \times 51 = 4.975 \text{ m}^2$
- 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%.**

Deze pagina bevat geen opmerkingen.

Deze pagina bevat geen opmerkingen.



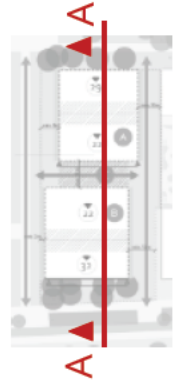
Doorsnede A-A



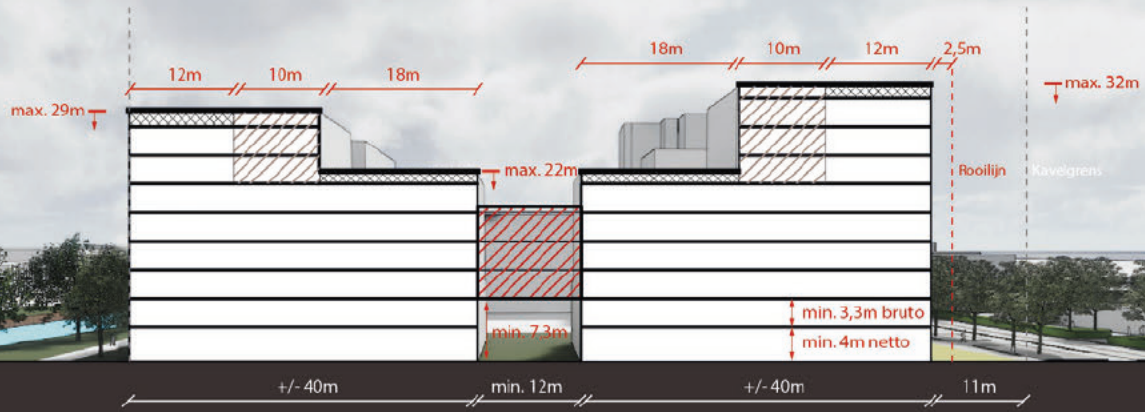
Zoekgebied voor hoogte sprong



Zoekgebied gemeenschappelijke ruimte



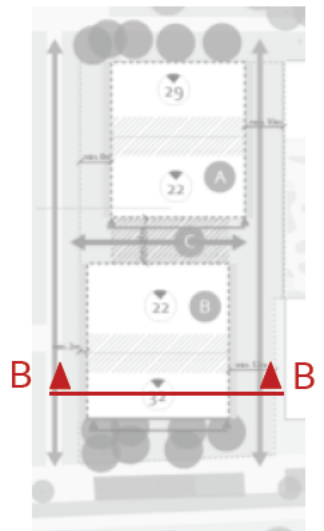
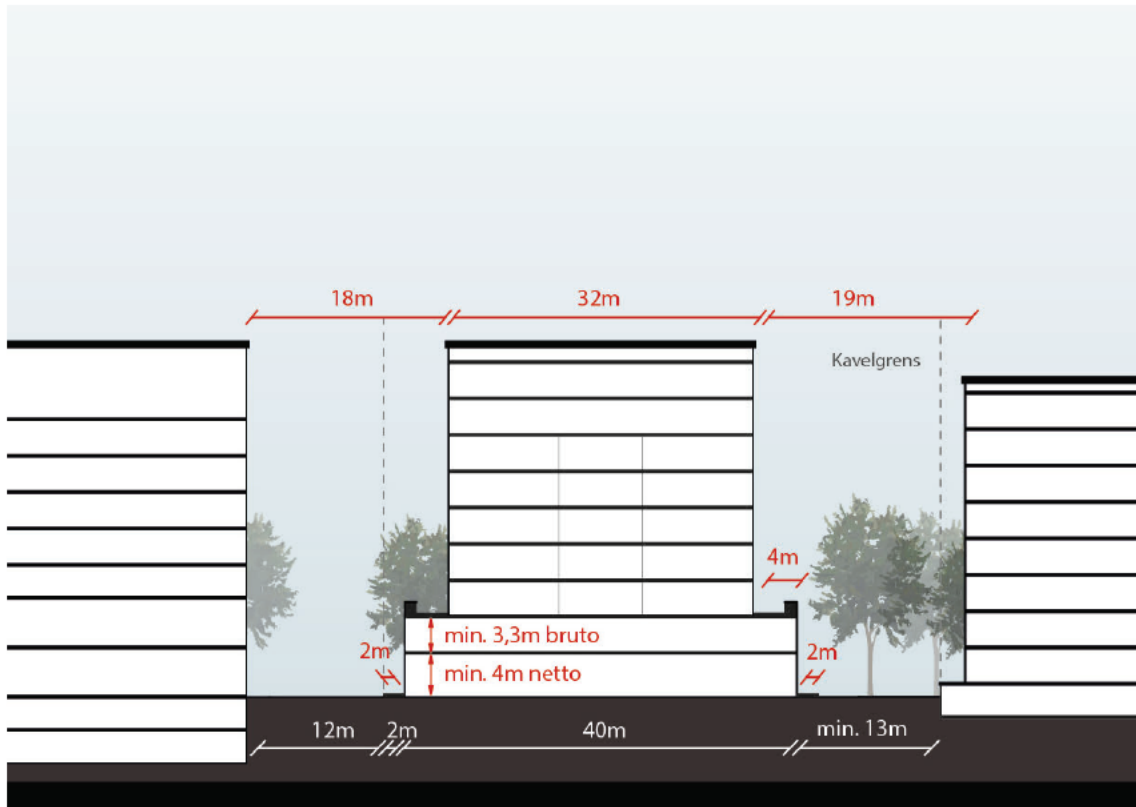
F.Roeskestraat - Profiel AA'
schaal: 1:500



Deze pagina bevat geen opmerkingen.



Doorsnede B-B



Deze pagina bevat geen opmerkingen.



5. Gespreksthema's

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

Deze pagina bevat geen opmerkingen.



Gespreksthema 1: doelgroepen

PM

Deze pagina bevat geen opmerkingen.



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

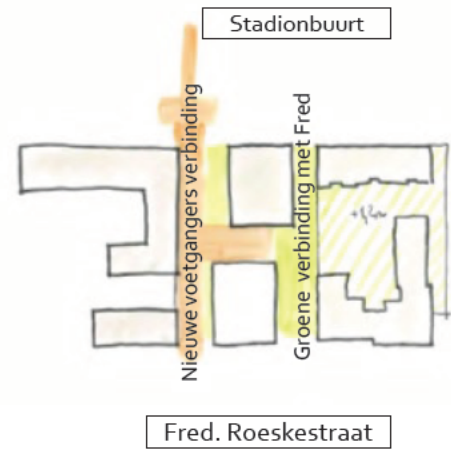


Deze pagina bevat geen opmerkingen.

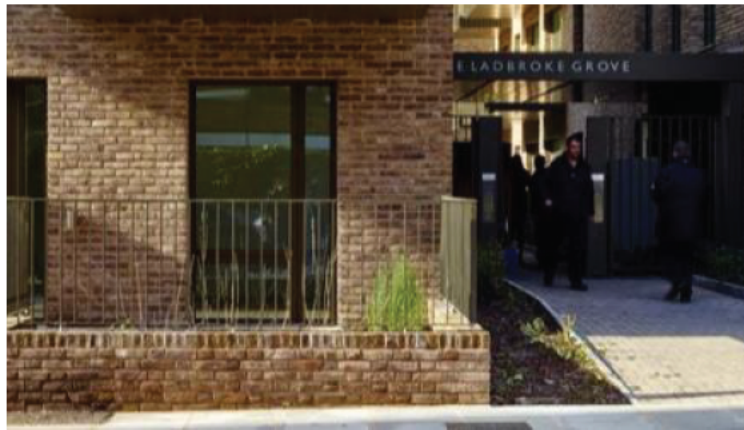


Gespreksthema 3: Groen / openbaarheid

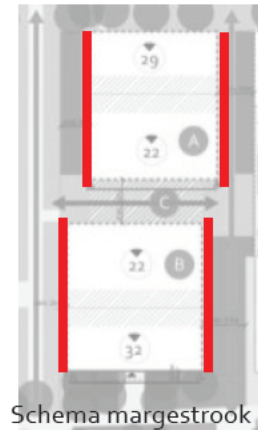
- Openbaarheid (route naar Jasonbrug)
- Voetgangersverbinding: openbaar
- Groene verbinding : semi-openbaar
- Privé terrassen
- Mee-ontworpen margestrook



Groene aansluiting op het maaiveld



Harde aansluiting op het maaiveld.



Deze pagina bevat geen opmerkingen.



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

Deze pagina bevat geen opmerkingen.



6. Vervolgproces

- | | |
|---|-------------------|
| - Sessies woningcorporaties | feb-mrt 2019 |
| - Selectie woningcorporatie | mrt 2019 |
| - Afronden bouwveloppe (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 |

Deze pagina bevat geen opmerkingen.



7. Stedenbouwkundig wensscenario project

Nb. niet voor gesprek woco's 14/2



Deze pagina bevat geen opmerkingen.



Maquette foto



Deze pagina bevat geen opmerkingen.



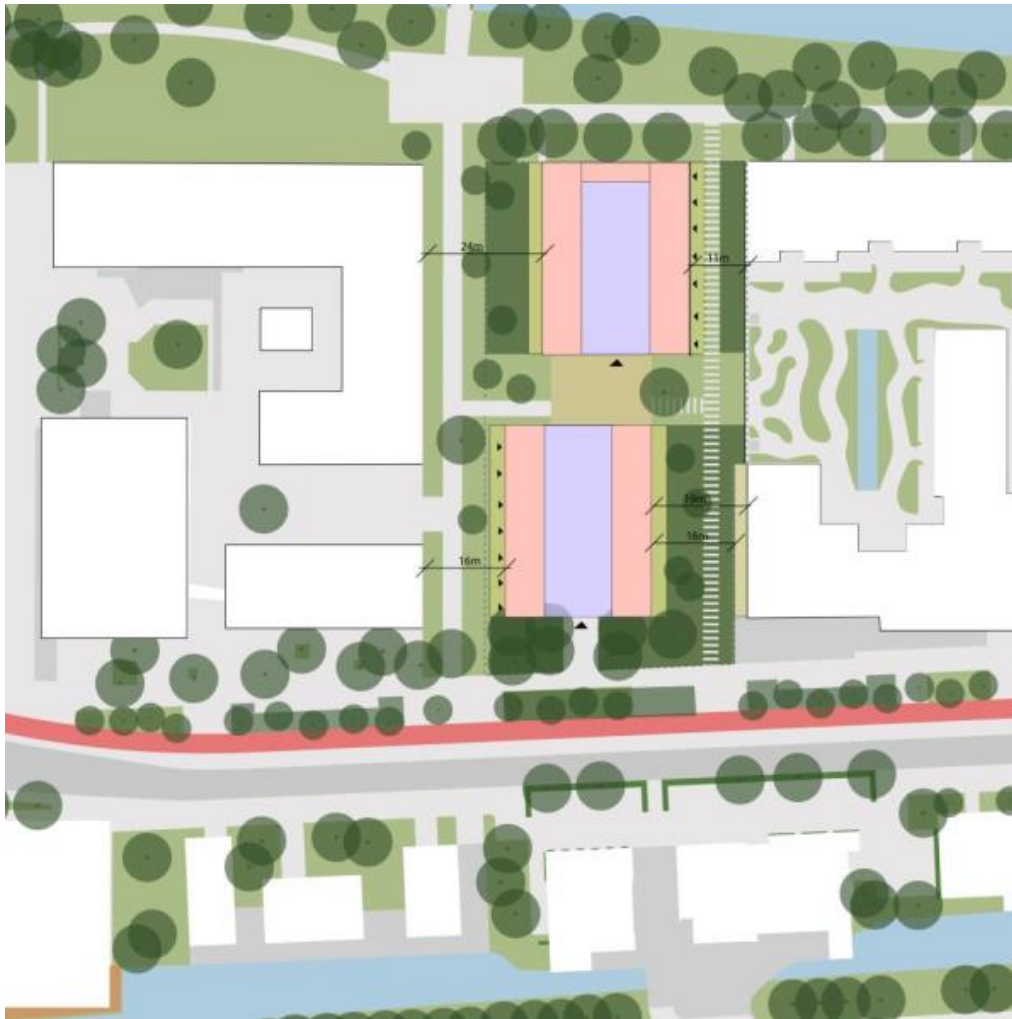
Situatie



Deze pagina bevat geen opmerkingen.



Begane grond



Legenda

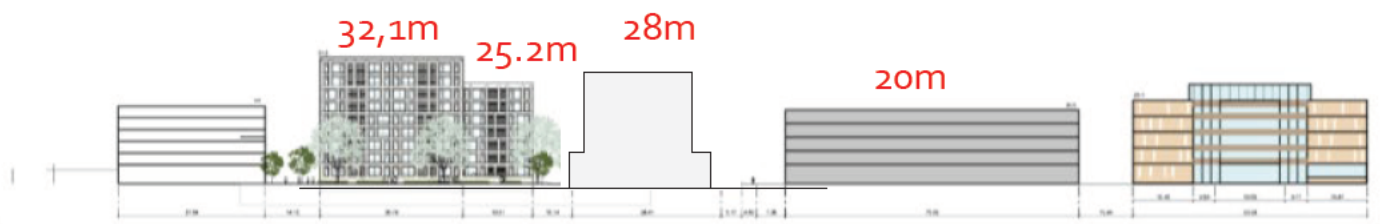
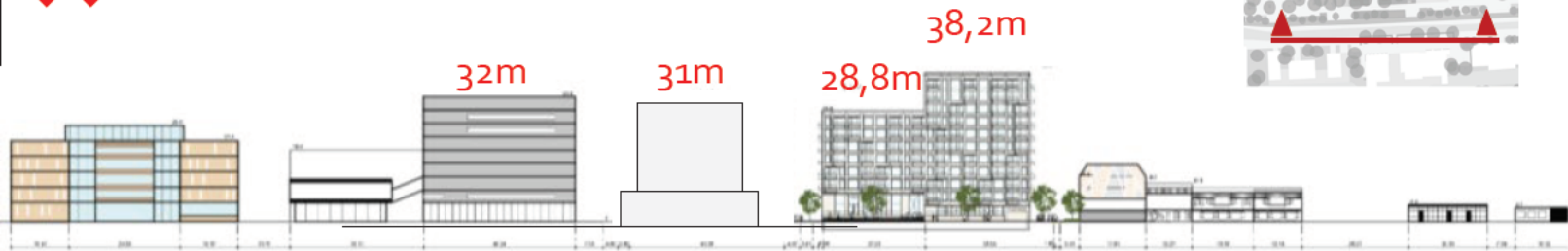
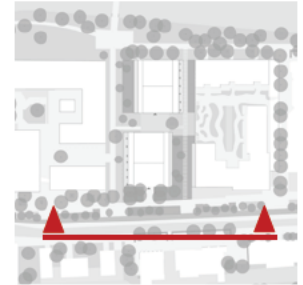
- Grondgebonden woningen
Atelierwoningen
- Positie van bergingen,
fietsstallingen, scooter
parkeren, technische
voorzieningen en
aanvullende programma

Programma: 14.500m² bvo

Deze pagina bevat geen opmerkingen.



Hoogtekaart

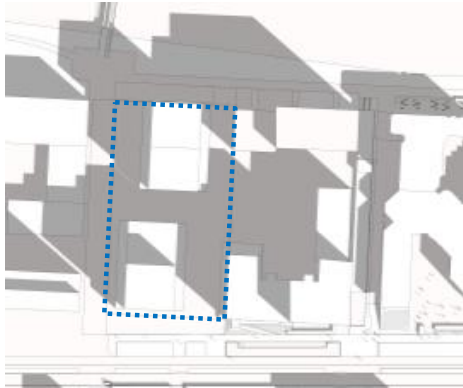


- Hoogtes sluiten aan de Fred en het Rietveld college

Deze pagina bevat geen opmerkingen.



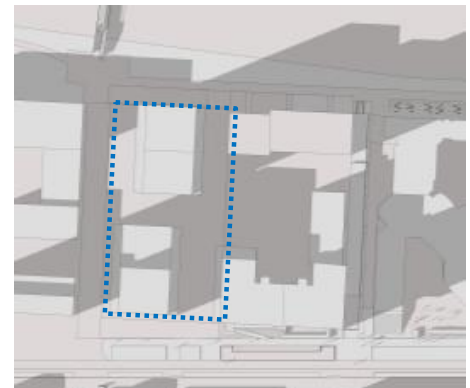
Bezonningsstudie



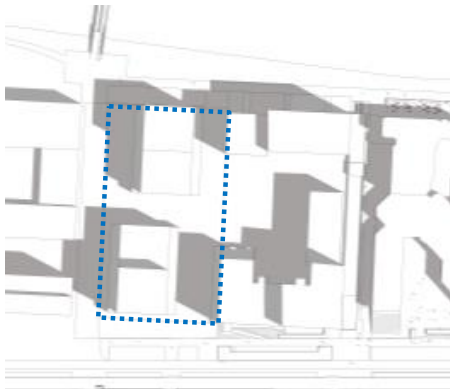
20.Maart 09:00



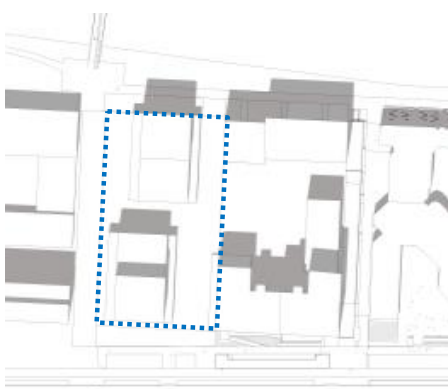
20.Maart 12:00



20.Maart 16:00



21.Juni 09:00



21.Juni 12:00



21.Juni 16:00

Deze pagina bevat geen opmerkingen.