

Informatiebijeenkomst

6 oktober 2021

Woningbouwlocatie British School, Fred. Roeskestraat



Programma

- Welkom
- Presentatie
 - Mijlpalen
 - Ontwikkelingen 15 jaar
 - Bouwvelop
 - Openbare ruimte
 - Proces
- Afsluiting

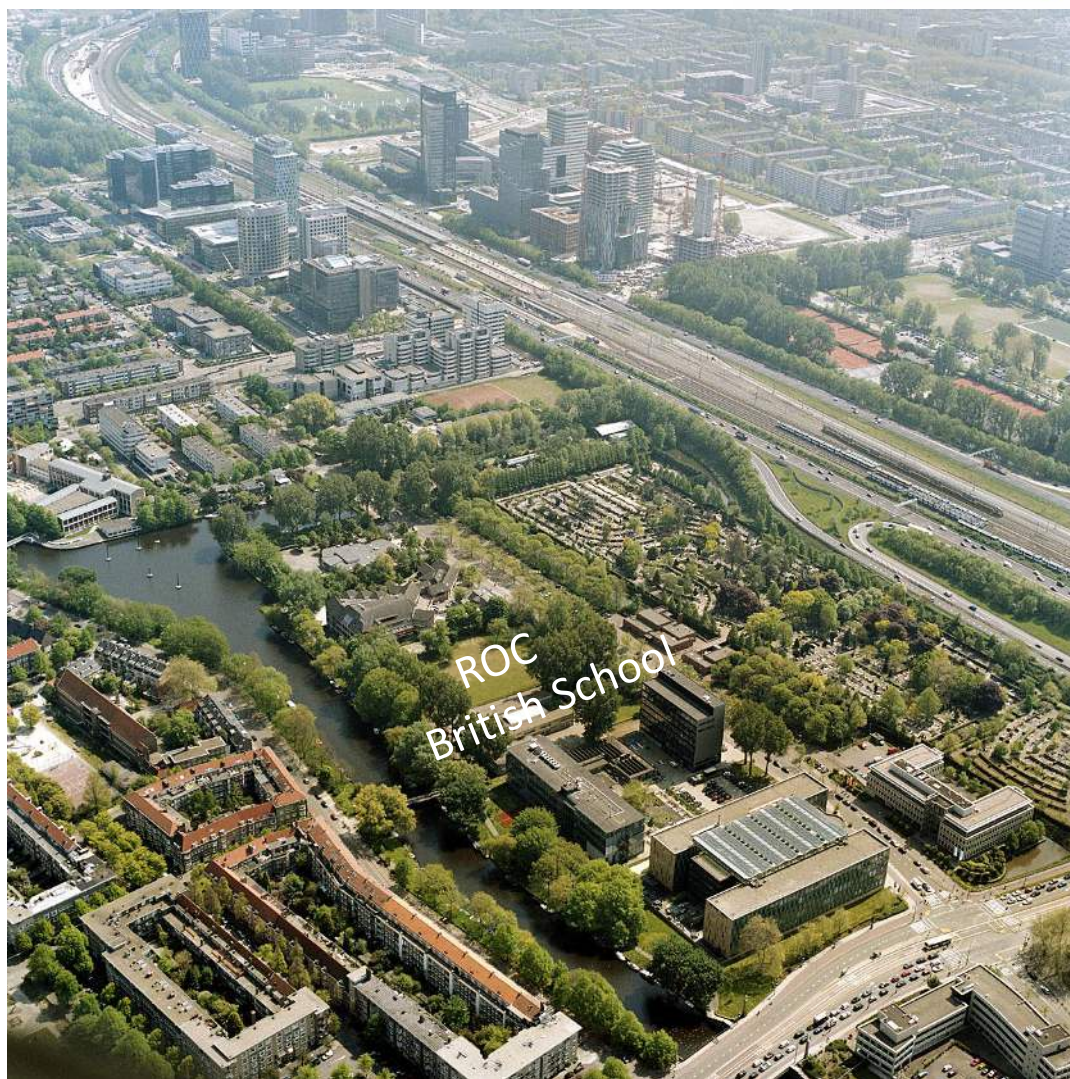
Spelregels

- Uw camera mag aan
- Microfoon graag uit
- Vragen en reacties in de chat zetten
- Het verslag komt op de website

0 Mijlpalen

Situatie 2011

- Lege kavel voormalige ROC, bestaande school op British School kavel.



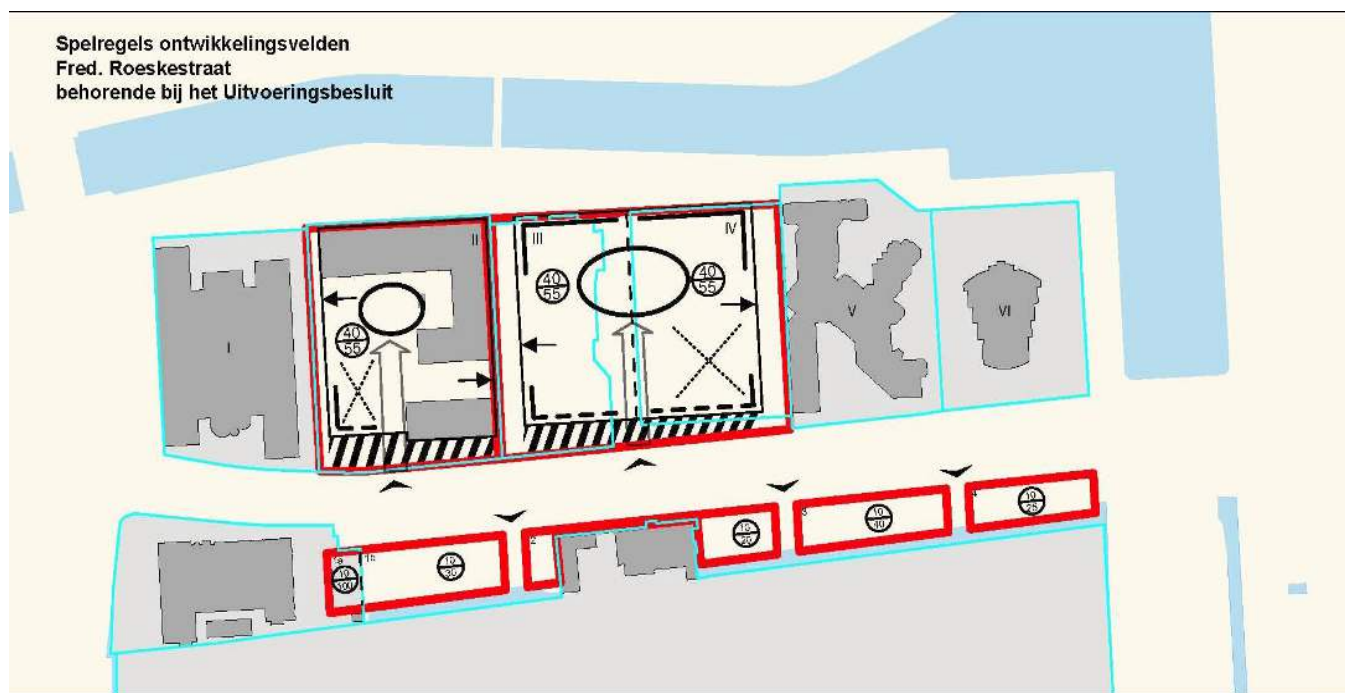
Mijlpalen

- Start in 2006 met uitvoeringsbesluit, vastgesteld 2011: beide kavels (voormalige ROC en British School) gezamenlijk ontwikkelen;
- Bestemmingsplan 2013: gemengde kavel kantoor, voorzieningen en woningen;
- 2013-2017: na crisis verandering (markt)omstandigheden. Kantoorprogramma maakt plaats voor woningbouw op beide kavels en nieuw woonbeleid (40-40-20).
- Kavels worden apart ontwikkeld:
 - 2015-2017: De Fred;
 - 2022-2024: British School kavel.
- Begin 2019 segment toegekend: sociale woningbouw.
- 2019: start opstellen stedenbouwkundig plan British School kavel (bouwvelop).

1 Ontwikkelingen 15 jaar

Uitvoeringsbesluit 2011

- Beide kavels gezamenlijk ontwikkelen;
- Gezamenlijke binnentuin, grote schaal met hoogte-accenten tot 40 meter;
- Het programma in uitvoeringsbesluit is een resultante van het in één keer ontwikkelen van beide kavels (21.630 m² BVO op BS kavel).



van deze kaart kan niet gemeten worden

III, 1a	kavelnummering	—	in rooilijn bouwen (80 - 100%)	▲	inritten
—	huidige eigendomsgrenzen	- - -	in rooilijn bouwen (60 - 70%)	→	doorgangen (indicatief)
■	bestaande bebouwing	⊙ 10 25	max. bouwhoogte *	→	centrale hoofdentree (min. 18m)
■	ontwikkelingsvelden	⊙ 100	max. % bebouwing op bouwveld	⊗	voorkeurspositie hoogteaccenten (tot max. 40m) *
□	bouwvelden	□ 10%	10% van het totaalprogramma toegestaan in de zone tussen 30 en 40m	○	centrale (groene) binnenruimte
- - -	scheidingslijn bouwveld	////	onbebouwd, inrichten als tuinen		

* hooopleggen t.o.v. maaiveld (0,6 + NAF)

Modellen uit besluit



afb. 13 toekomstimpessie Fred. Roeskestraat

Oeverzone
 Noordstrook
 Fred. Roeskestraat
 Parkzone



Fred. Roeskestraat
LEGENDA

- groene oeverzone
- kavels
- flexibele parkzone
- begraafplaats
- straatprofiel
- bestaende bouw
- nieuwbouw
- roolijn
- hagen
- paviljoens

TOTAALBEELD

afb.36 voorbeelduitwerking



afb.37



afb. 20 impressie van de mogelijke toekomstige invulling van het plangebied

Bestemmingsplan 2013

British School kavel

- Maximaal programma: 20.430 m² BVO;
- Maximaal kantoor, bedrijf, horeca V programma: 11.280 m² BVO, Voorzieningen: 500 m² BVO
- Maximaal 30 meter hoogte; max. 10% van de het totale vloeroppervlak van een gebouw tot 40 m hoogte = ca. 2.043 m²;
- Bestemmingsplan oppervlak: 95 x 51 = 4.845 m²;
- Max. 60% van bestemmingsoppervlak bebouwd: 2.907 m².

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

Zoek op adres

GEMEENTE (6) PROVINCIE (19) RIJK (31)

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? **OPEN KEUZEHULP**

- G Grondwaterneutrale Kelders bestemmingsplan ontwerp (2021-06-02)
- G Fred. Roeskestraat bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-09-11)

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

Fred. Roeskestraat
gemeente Amsterdam
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-09-11)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

119133.6, 483900.3

Enkelbestemming
Gemengd - 2

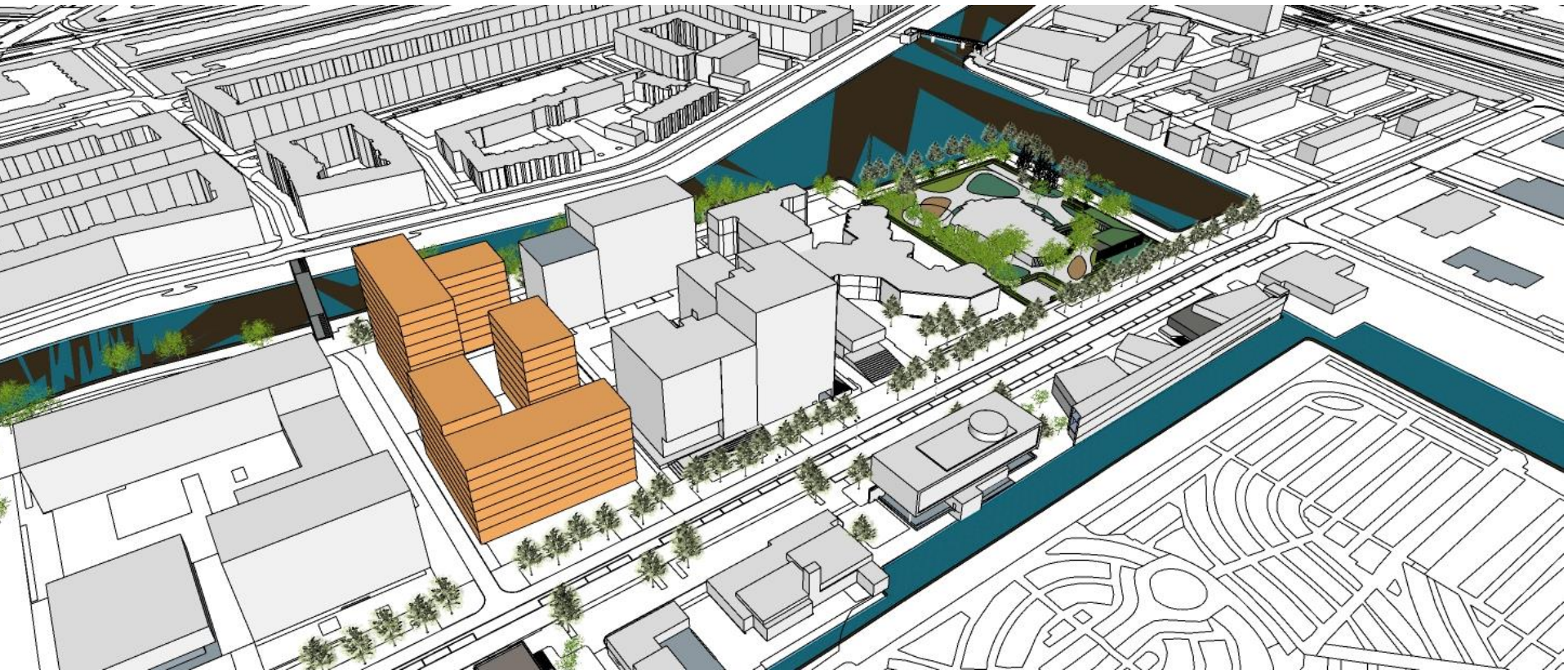
Maatvoering

- o maximum bebouwingspercentage: 60%
- o maximum bouwhoogte: 30 m

Proefverkaveling o.b.v BP

British School kavel

- Metrage: 20.430 m² BVO;
- 30 en 40 meter hoogte;
- 9,5 m tussen De Fred en nieuwe bebouwing;
- 15 meter diepe bouwblokken.

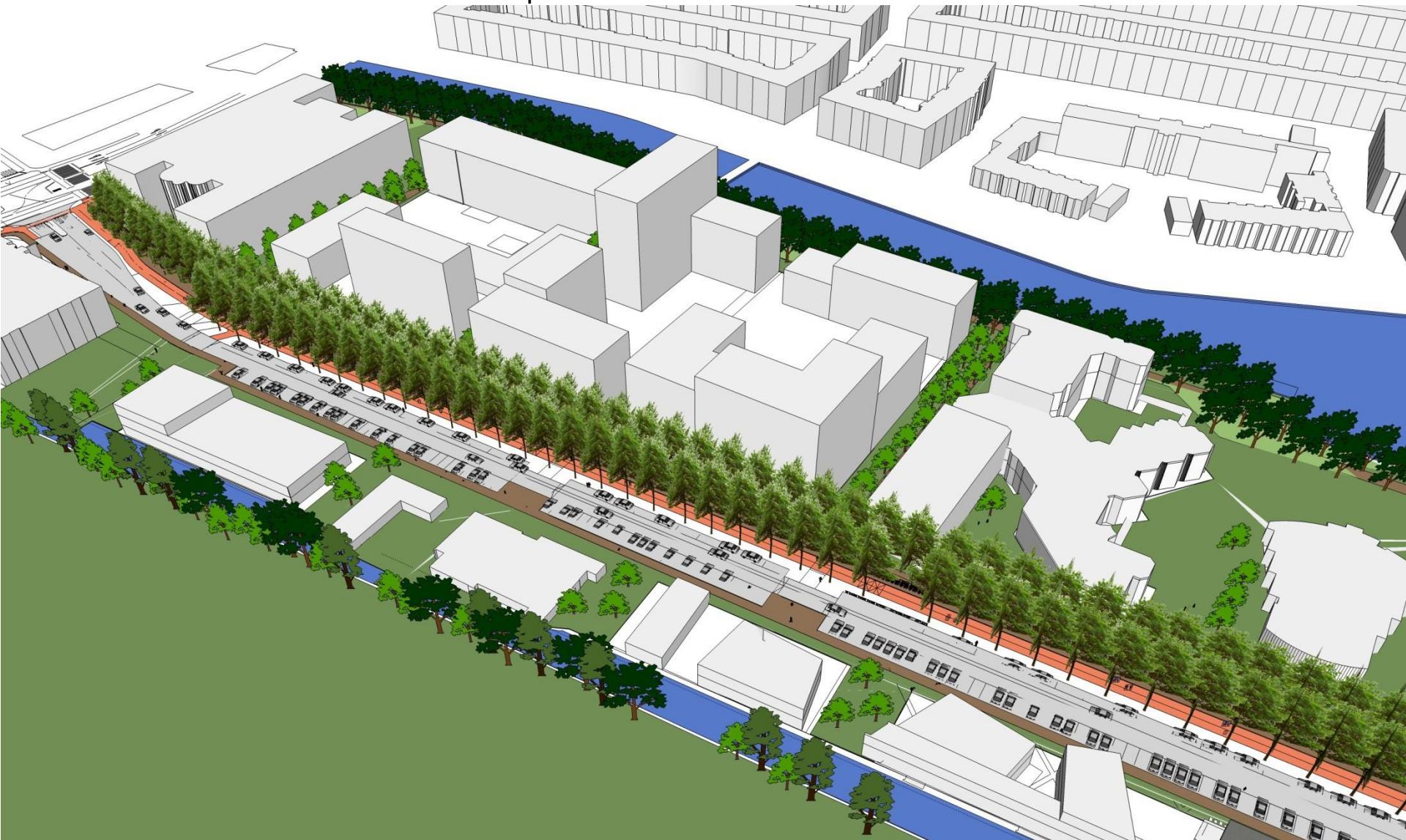


Volumestudies 2013/ 2014

- Kantoorprogramma maakt plaats voor woningbouw, gezien de kwalitatieve ligging van de kavel;
- Het apart ontwikkelen van beide kavels betekent meer ruimte tussen beide kavels en twee los van elkaar gerealiseerde parkeeroplossingen.
 - Tussenstraat: tussen ROC en de British school kavel is wenselijk een zone te creëren waar de twee plannen lucht hebben bijvoorbeeld in de vorm van een binnenplaats/ruimte.
- Oorspronkelijke opzet van plattegronden en m² BVO niet optimaal voor woningbouw: resulteert in reductie naar 17.000 m² BVO volume op British School kavel.

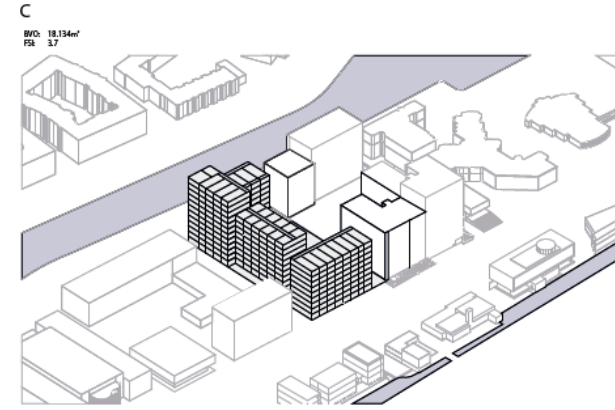
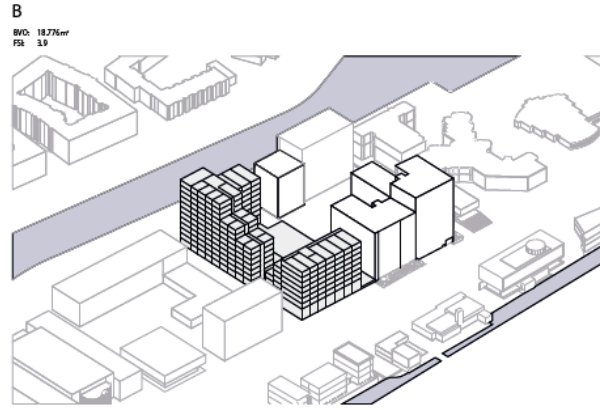
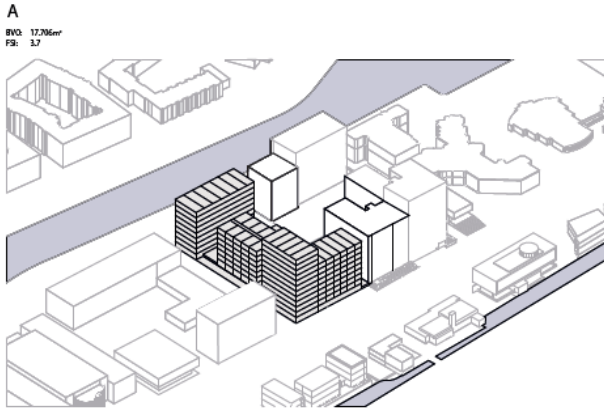
Volumestudie 2013/ 2014

- Volume British school i.c.m. plan De Fred: 16.500 m² BVO

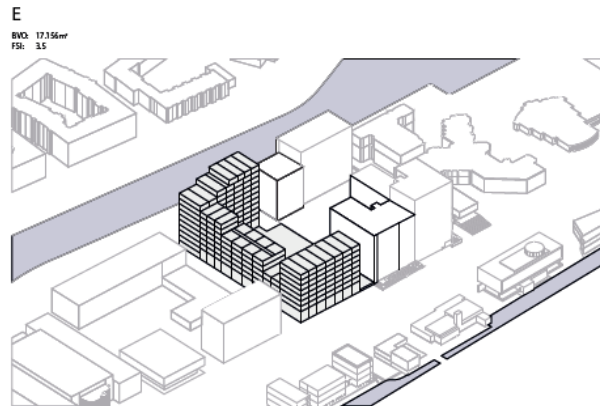
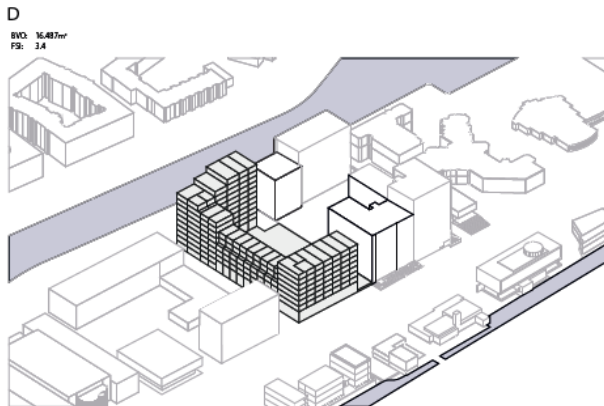


Modellenstudies 2013/ 2014

Varianten Extra



- Modellen: 16.000-17.000 m² BVO
- Afstand tot De Fred ca. 9,5 meter of kleiner.



- Plattegronden diep (ca. 15 meter) voor kwalitatief goede woningen en minder vrijheid in woningplattegronden;
- Galerij woningen of corridor woningen;
- Grotere reductie in m² BVO (smallere bouwblokken) levert substantieel minder woningen op.

Ontwikkeling De Fred (2015-2017)

- Ontwikkeling De Fred conform oorspronkelijke stedenbouwkundig plan en volgens uitgangspunten in bestemmingsplan;
 - Gemengd-3
 - Hoogte: 10% Max. 40 meter
 - Max. 20.850 m² BVO, waaronder max. 12.030 m² BVO niet-wonen
- 100% woningbouw
 - Ca. 180 woningen;
 - Vrije sector koop en huur;



British School kavel 2019



- In 2018/ 2019 is opnieuw gekeken naar het stedenbouwkundig model en uitgangspunten voor de British School kavel.
- De uitgangspunten in het bestemmingsplan en modellenstudies uit 2013 passen niet in de huidige straat qua maat en schaal:
 1. Kleinere schaal, minder hoogte op British School kavel;
 2. Meer ruimte tussen De Fred, Rietveld Academie en British School kavel (fijnmazigheid);
 3. Diversiteit in bebouwing in de Fred. Roeskestraat;
 4. Geen groot bouwblok op 2 kavels, maar 2 autonome gebouwen op de kavels.

2 Bouwenvelop British School

Ambities Fred. Roeskestraat



1. Diversiteit

- Aansluiten bij de diverse mix;
- Verschillende vormen van verkaveling;
- Solitaire gebouwen en paviljoens;
- Herkenbare plinten t.o.v. hoofdvolume.

2. Fijnmazigheid

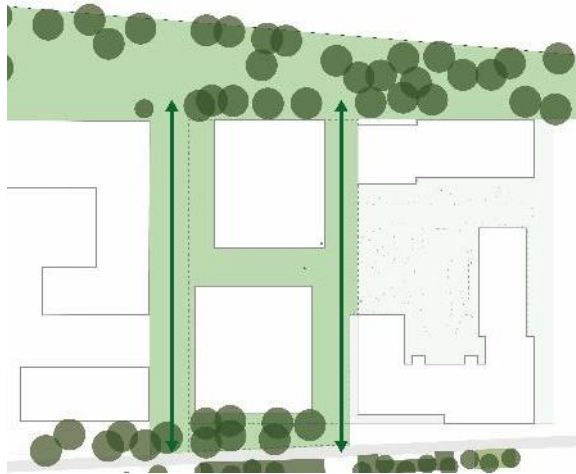
- Toegankelijkheid voor de gebruiker en de passant
- Doorsteken naar Zuider Amstelkanaal
- Creeëren heldere zichtlijnen.

3. Groenstructuur als kader

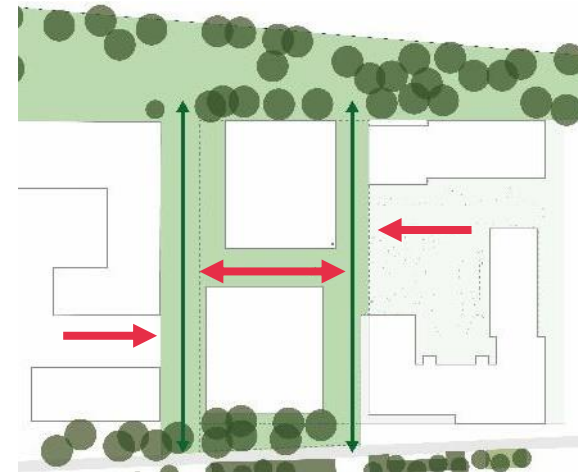
- Verbinding tussen Zuider Amstelkanaal en Fred Roeskestraat;
- Groene kwaliteit aan de oost- en westkant van de kavel;
- Oost-west oriëntatie van de gebouwen – gebouwen georiënteerd aan het groen.

Bouwenvelop Footprint

- Woningbouw met voorzieningen in de plint;
- Maximaal 17.100 m² BVO;
- Voldoende ruimte tussen bebouwing De Fred en Rietveld Academie.



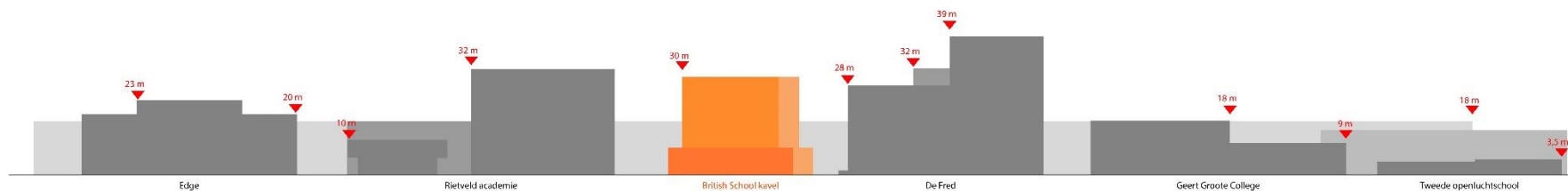
Een groene verbinding tussen groene oever en Fred Roeskestraat



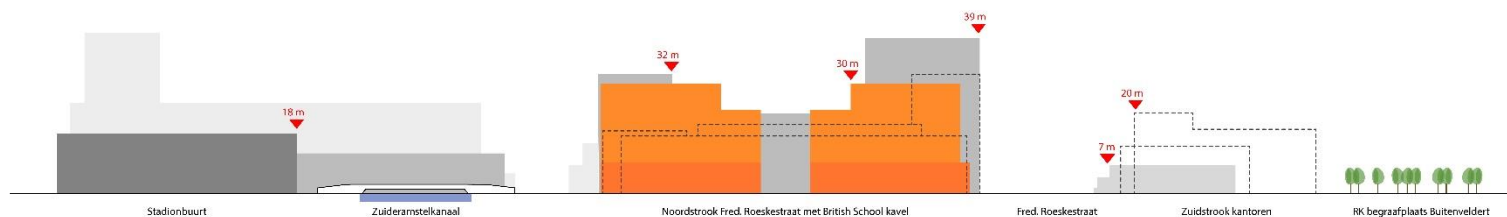
Oost-west verbindingen tussen Rietveld Academie en De Fred

Bouwhoogte

- Maximaal hoogte bebouwing 30 meter;



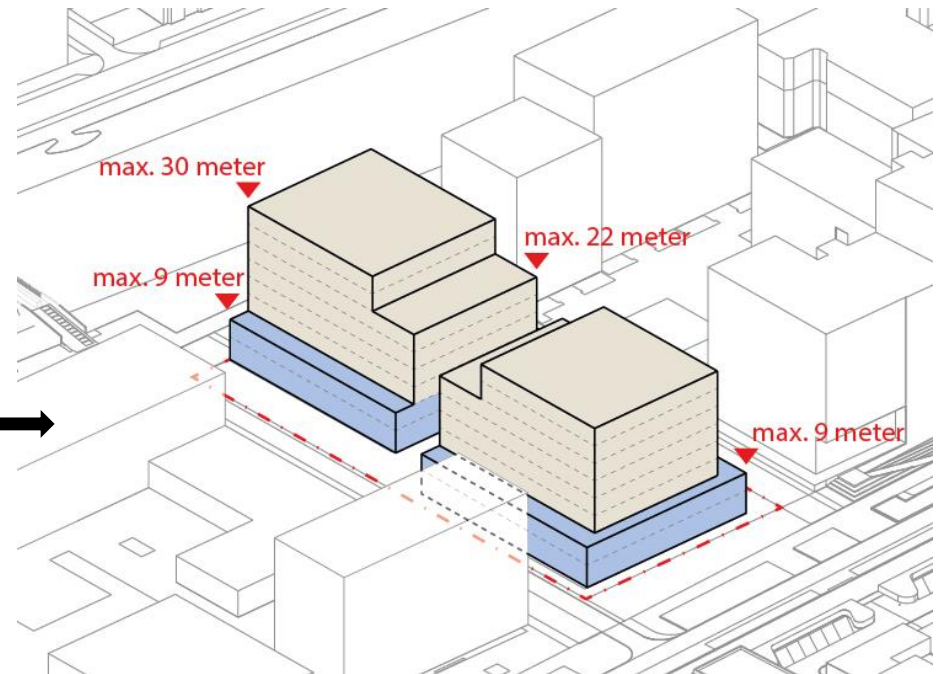
Zuid aanzicht Fred. Roeskestraat



West aanzicht Amstelveenseweg

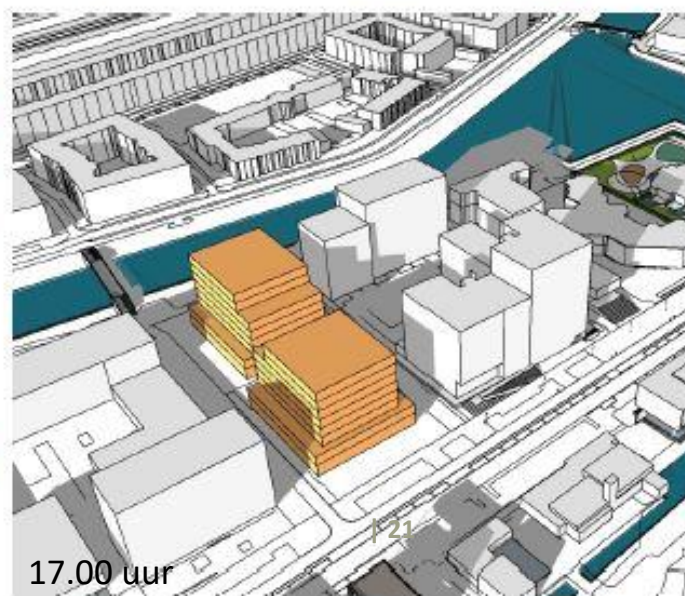
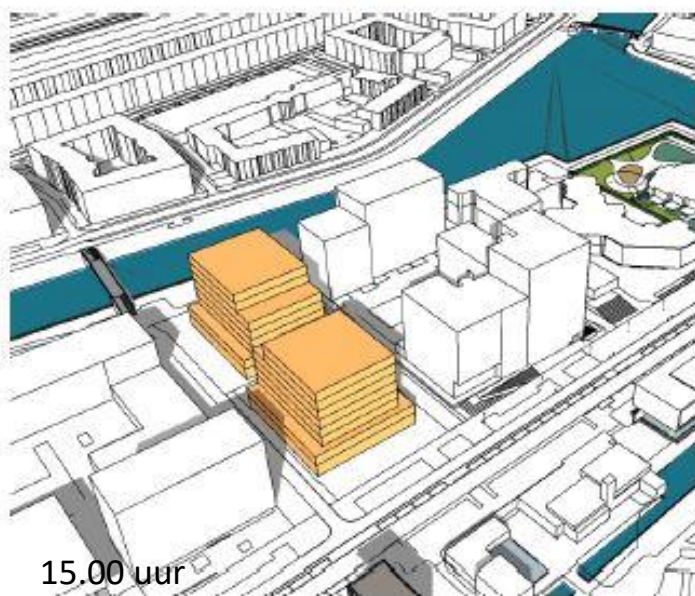
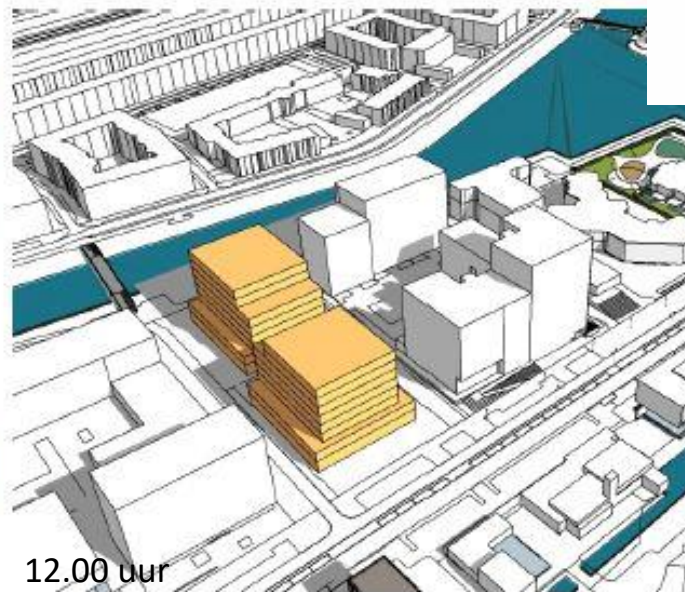
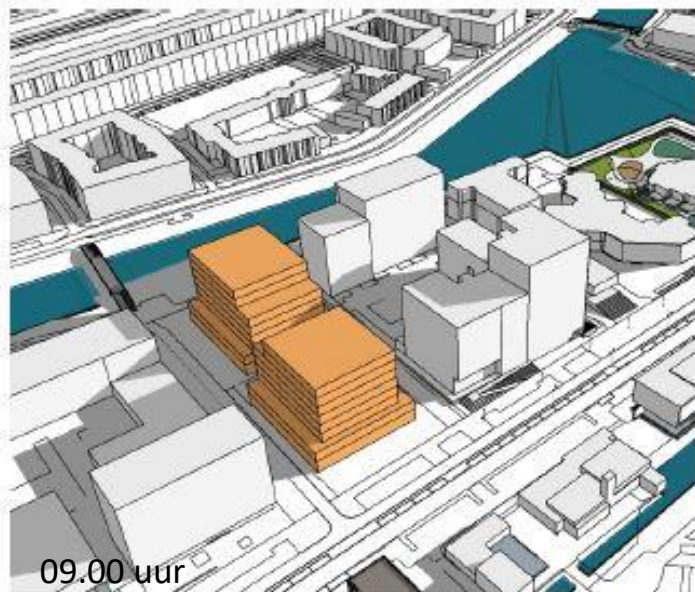
Volume opbouw

- De trapsgewijze opbouw zorgt voor een passende schaal en maat in de tussenruimtes;
- Betere bezonning en windklimaat;
- Plint van 2 bouwlagen (aansluiting omgeving);
- Combinatie van woningen en niet-woonfuncties;
- Fiets- en scooterparkeren inpandig opgenomen volgens de nota.

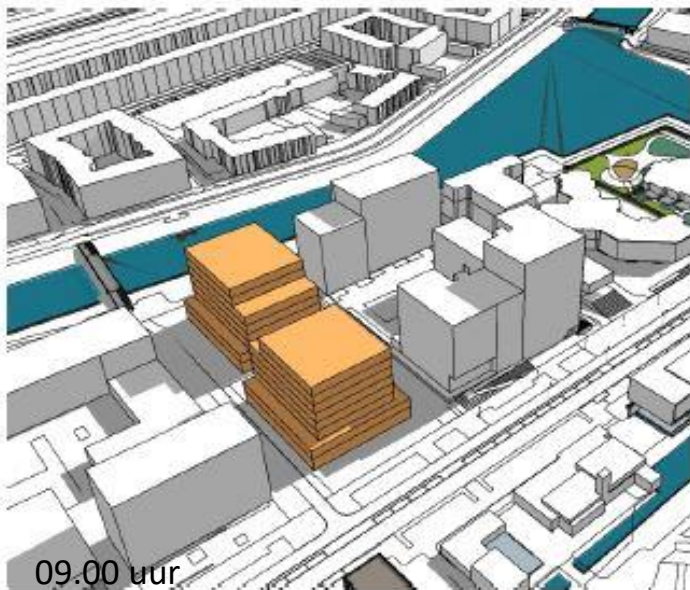


Hoogte 8 verdiepingen

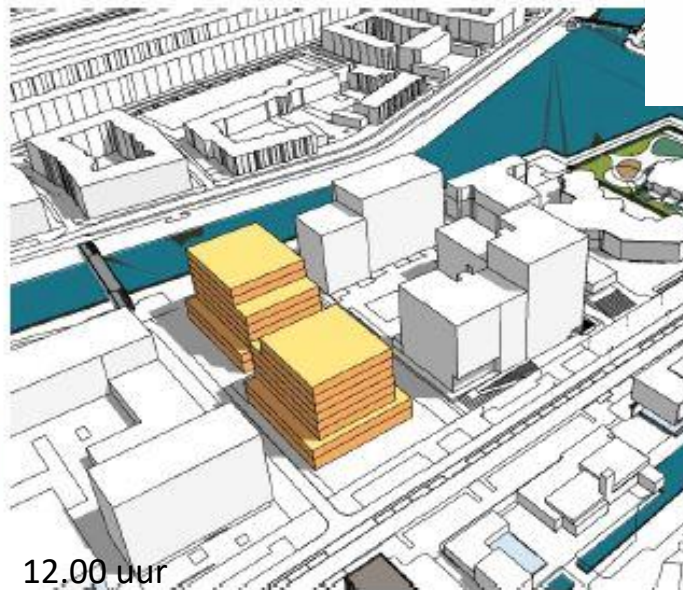
Bezinning 21 maart



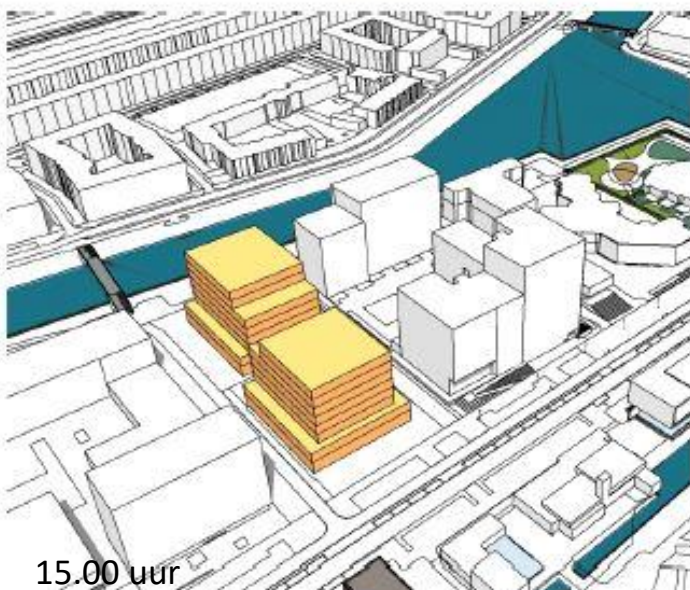
Bezinning 21 juni



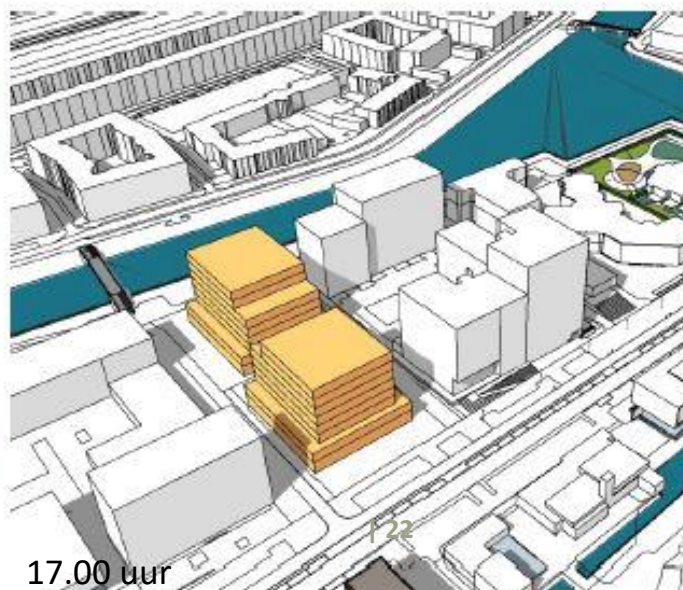
09.00 uur



12.00 uur



15.00 uur



17.00 uur

Invulling en referenties

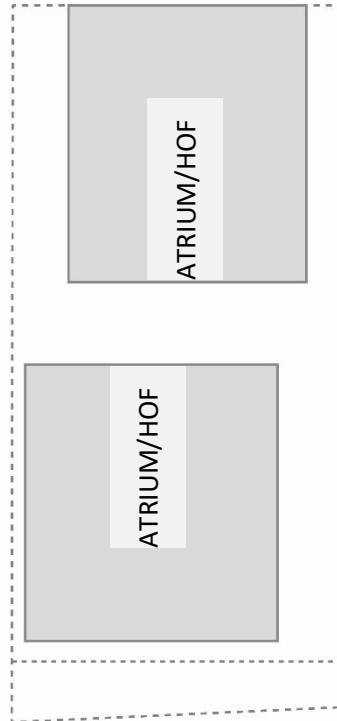
- Bouwblokken zijn flexibel en bieden meerdere scenario's voor het uitwerking;
- Twee van de varianten zijn atrium en binnenhof.
- Extra Kwaliteit: kleine binnentuin- of atrium wordt een levendige ontmoetingsplek voor de bewoners.

Variant 1

→ Atrium



Ref: Sociaal huur woningen – Zwolle
Ontwerp Kempe Thill



Variant 2

→ Binnenhof



Ref: studentenwoningen Venlo Ontwerp
Kok Harleman

Referenties variant 'Atrium'



Ref: woningbouw Roots, Leidsche Rijn
Oa Paul de Ruiter, WE architecten, EVA architecten, ZUS



Ref: LINK! woningbouw Haarlem
Faro Architecten

Referenties variant 'Binnenhof'



Ref: Roof Terraces, Gennevilliers, Frankrijk
MFR Architects



Ref: BIGyard, Berlin Duitsland
Zanderroth Architekten

Referentie buitenzijde

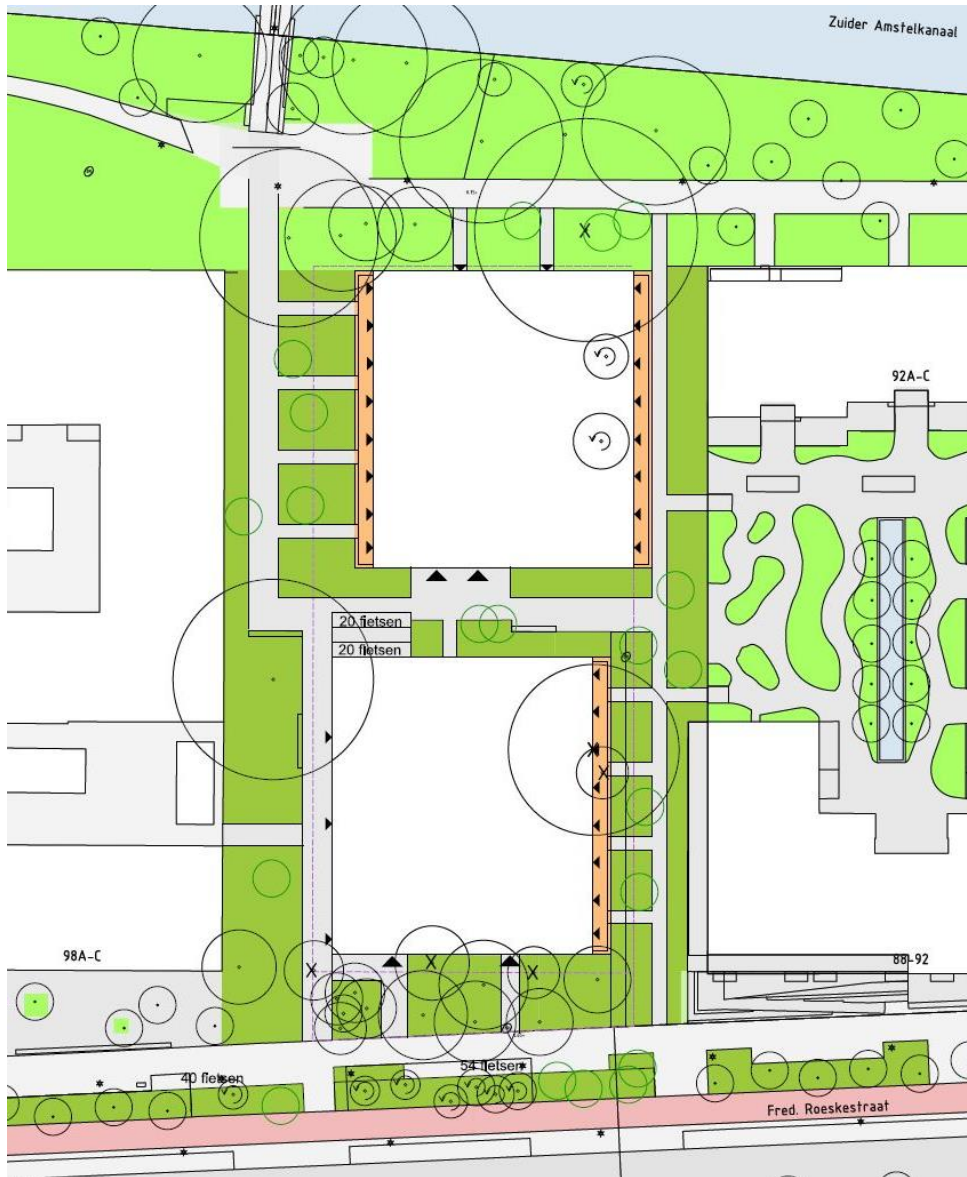
- Alzijdige bebouwing van de blokken met hoogwaardige uitstraling.



Ref: Schetsblok,
Amsterdam
ANA architecten

3 Openbare ruimte

Schets Openbare ruimte



- Hoofdverbinding voor voetgangers aan de westzijde in verlenging van de voetgangersbrug.
- Smaller secundair voetpad aan de westkant tussen Fred en nieuwbouw.
- Het gebied krijgt een groene inrichting met vaste planten.
Aantrekkelijk beeld in alle seizoenen.
- Er worden zo veel mogelijk bomen behouden of verplant.
- Helaas kunnen niet alle bomen worden behouden.
- Woningen met entrees op de begane grond worden voorzien van een margestrook met muurtje.
- Bomen bijplanten.

LEGENDA

Maten in m. tenzij anders aangegeven
Hoogtematen in m. tov N.A.P.

-  Plangebied, plangrens
-  Kavelgrens, nieuw
-  Gras
-  Beplanting

Referentie margestroken



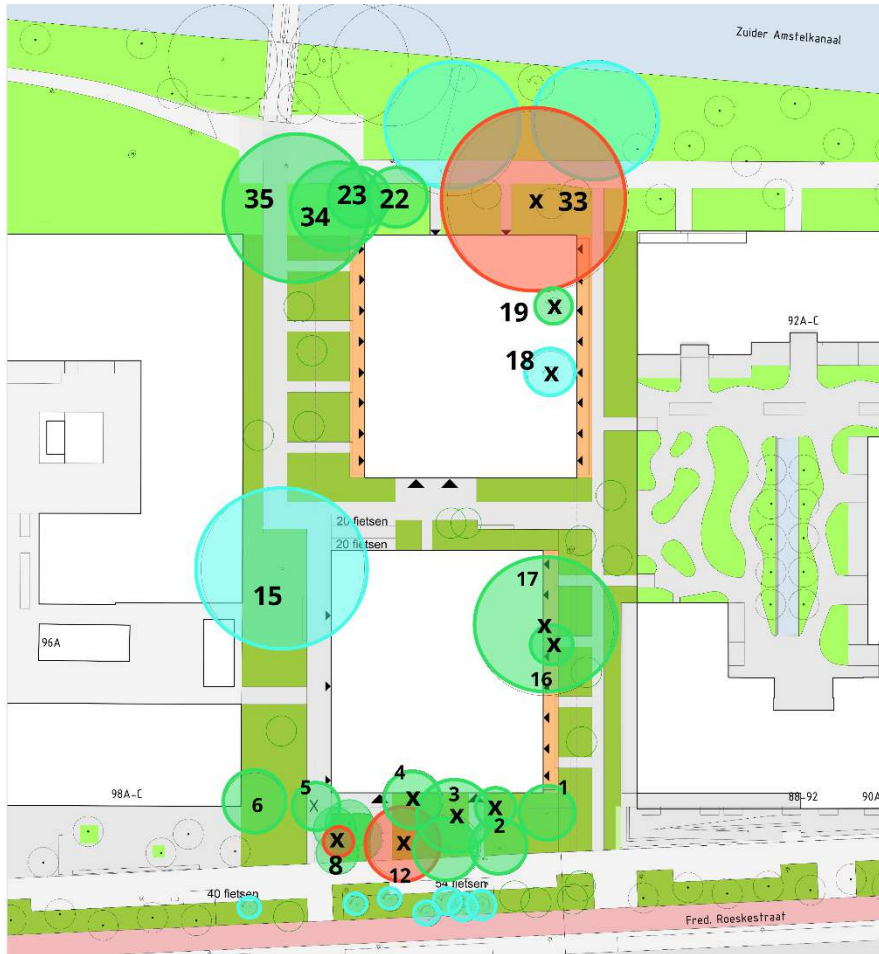
Ref: Zeeburgereiland Amsterdam

Referentie openbare ruimte



Ref: Zeeburgereiland Amsterdam

Bomeneffectrapportage BEA

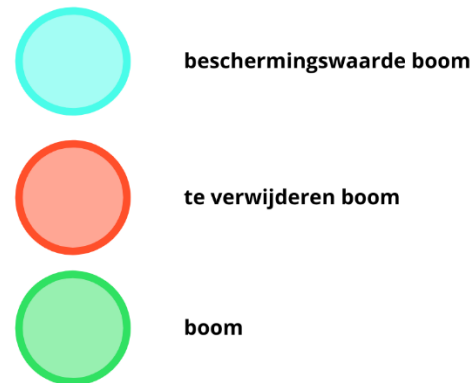


Beschermingswaardige bomen:

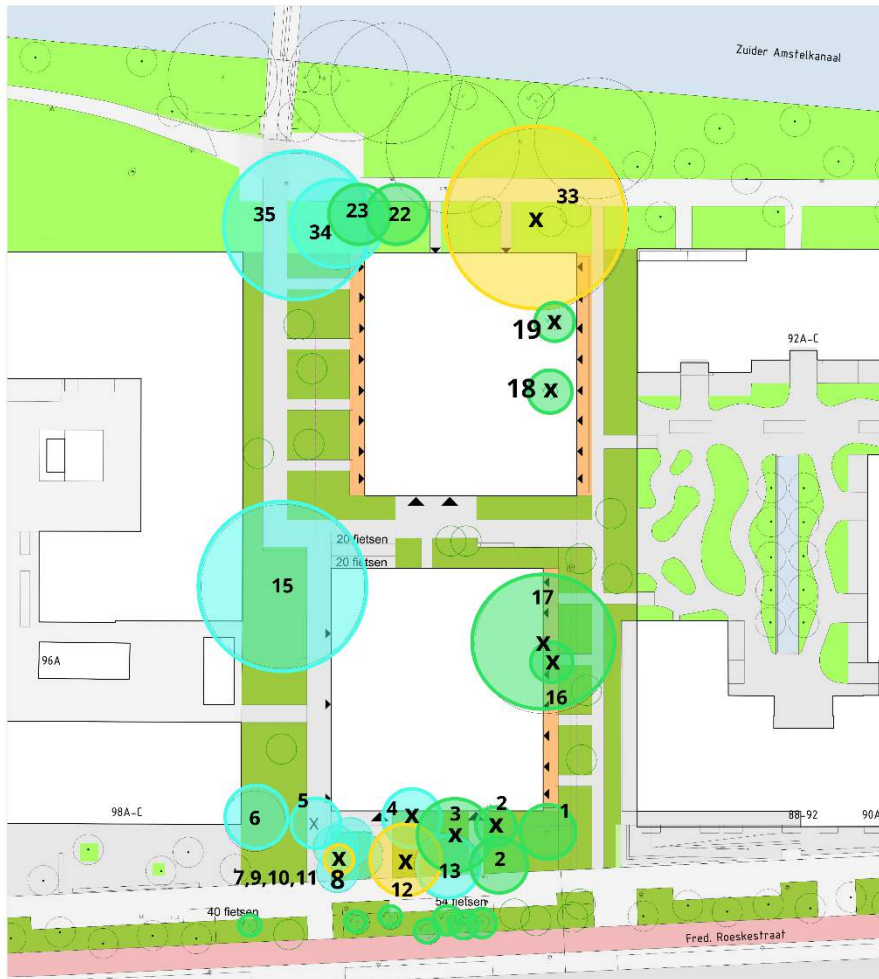
- Boom 15: Canadese populier, h= 30m, geen sporen van takbreuk.
- Boom 18: Zomereik, fraaie habitus, h=11m

Te verwijderen bomen

- Boom 33: beschadigingen stamvoet en door brandschade omvangrijke baststerfte, dood hout
- Boom 8: Veldesdoorn, wortelschade, stambeschadiging, inrottende snoeiwond, h=6m



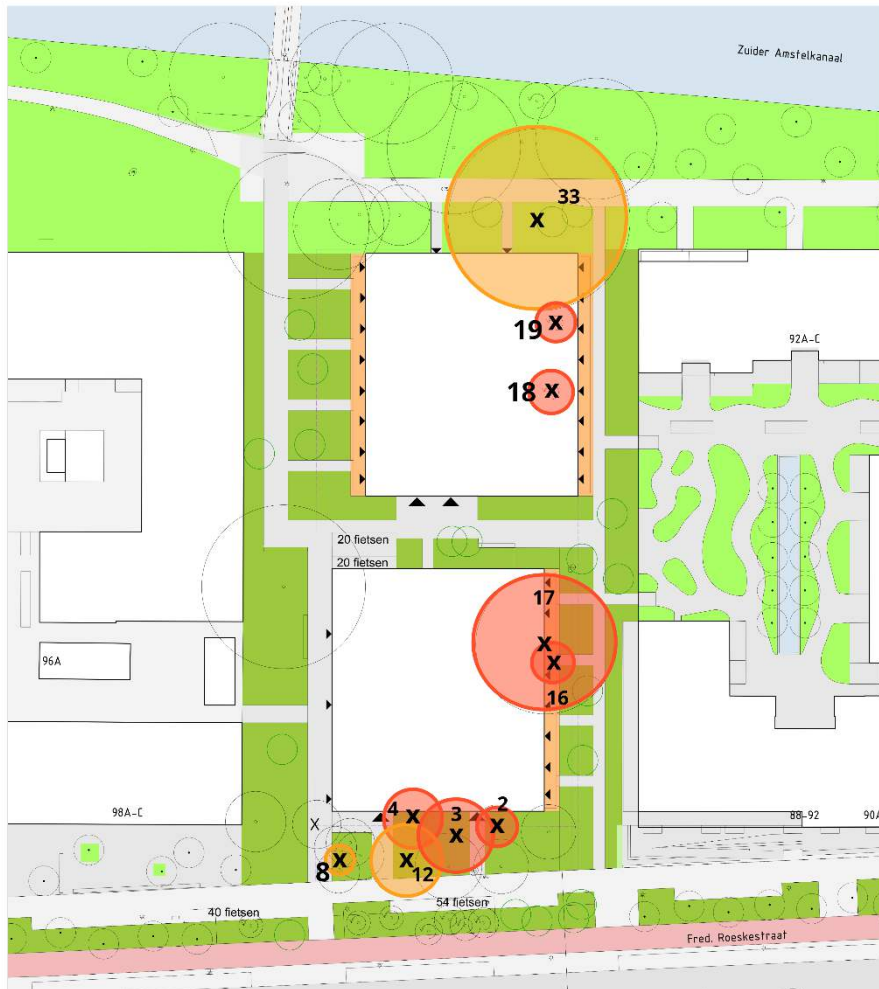
Bomeneffectrapportage BEA



Toekomstverwachting



Bomen



 te kappen boom door slechte
conditie (BEA)

X te kappen boom

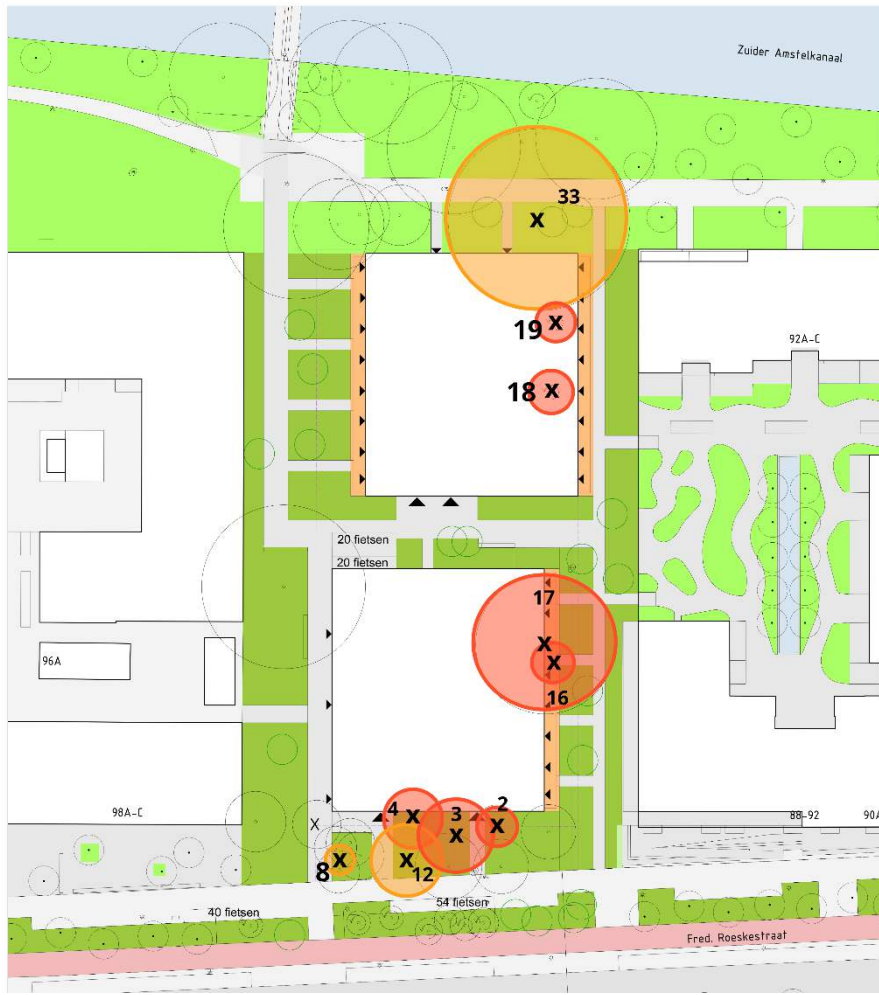
 te kappen boom


6 boomnummers volgens BEA

Niet alle bomen kunnen worden behouden:

- Bomen 33, 12, 8 worden door de BEA beoordeelt om te kappen
- Bomen 4, 17-19 staan op de beoogde contouren van de gebouwen
- Boom 2 en 3 staan te dicht op de beoogde contouren van gebouwen
- Er wordt verder onderzoek gedaan naar de 3 bomen die zodanig slecht zijn beoordeelt in de BEA dat ze beter gekapt kunnen worden. Zijn er nog maatregelen mogelijk om ze te houden?
- Er wordt verder onderzoek gedaan of er manieren zijn om boom 18 (beschermwaardige boom) te kunnen worden verplanten?
- Er wordt verder onderzoek gedaan of boom 3 kan worden behouden. Welke maatregelen zijn hiervoor nodig?

Bomen



 te kappen boom door slechte
conditie (BEA)

X te kappen boom

 te kappen boom

6 boomnummers volgens BEA

Beschrijving per boom:

- Boom 33: beschadigen stamvoet en door brandschade omvangrijke baststerfte, dood hout
- Boom 19: Veldiep, redelijke groei, h=9m
- Boom 18: Zomereik, fraaie habitus, h=11m
- Boom 17: Canadese polulier, oppervlakkige wortelschade, goede groei, h=30m
- Boom 16: Leylandcipres, goede groei, h=10m
- Boom 12: Gewone Es, flink dood hout, oppervlakkige wortelschade, lichte taksterfte, inrottende snoeiwond, h=18m
- Boom 8: Veldesdoorn, wortelschade, stambeschadiging, inrottende snoeiwond, h=6m
- Boom 2-4: Gewone Es, groei redelijk tot goed, h=18m

In totaal moeten waarschijnlijk 3 bomen gekapt omdat de conditie heel slecht is en waarschijnlijk 7 bomen gekapt voor de ontwikkeling van de British school kavel.

4 Proces en planning

Proces en planning

- Sloop oude schoolgebouw
 - Demontage semi-permanente aanbouw i.o.v. BSA eind 2021/begin 2022 (?)
 - Sloop feb 2022 – april 2022

- Nieuwbouw:
 - Definitieve bouwveloppe Q4 2021
 - Overeenkomst woningcorporatie Q4 2021
 - Ontwerpproces + vergunningverlening Q4 2021 – Q2 2023
 - Bouwrijp maken Q1 2023 – Q2 2023
 - Start bouw Q2 2023
 - Oplevering gebouw Q1 2025
 - Oplevering maaiveldinrichting Q1 2025

Bedankt voor uw aandacht

Vragen?