

## Verslag informatiebijeenkomst Fred. Roeskestraat, Zuidas – 23 juni 2021

Organisatie	Domingo Regalado van Os, omgevingsmanager gemeente Amsterdam en voorzitter van deze bijeenkomst Coen de Rijk, projectmanager gemeente Amsterdam Saskia van Eijk, stedenbouwkundige gemeente Amsterdam Chris van Gent, openbare ruimte ontwerper gemeente Amsterdam Reina van Grondelle, planoloog gemeente Amsterdam Joris Gerritsen, projectleider grondzaken gemeente Amsterdam
Datum	23-06-2021, 20:00 – 21:30 uur
Locatie	Online, via Microsoft Teams

*In 2011 is het Uitvoeringsbesluit voor de Fred. Roeskestraat vastgesteld. In dit besluit wordt de ambitie gesteld om het gebied te transformeren van een kantoorgebied, naar een buurt met een mix van kantoren, woningen, scholen en voorzieningen. De afgelopen jaren zijn er veel ontwikkelingen geweest in het gebied om deze ambitie te realiseren. De ontwikkeling van de British School kavel (Fred. Roeskestraat 94A) is het sluitstuk van de realisatie van het uitvoeringsbesluit.*

*In april 2021 is de British School Amsterdam verhuisd van de Fred. Roeskestraat 94A naar een nieuw schoolgebouw in de Havenstraat. Het oude pand aan de Fred. Roeskestraat wordt – naar verwachting vanaf eind dit jaar – afgebroken om plaats te maken voor woningbouw. Begin juni zijn omwonenden en belanghebbenden via een brief en bijgevoegde vraag- en antwoordlijst op de hoogte gesteld en uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 23 juni. Het doel van deze bijeenkomst is omwonenden en belanghebbenden op de hoogte te brengen van de beoogde plannen en te informeren over de laatste stand van zaken. De aanwezigen wordt ruimte geboden voor het stellen van vragen en om reacties te geven. In dit verslag staat een overzicht van de resultaten van de informatiebijeenkomst.*

### VERSLAG INFORMATIEBIJENKOMST

#### Welkom en programma

Domingo Regalado van Os is omgevingsmanager voor de noordstrook van Zuidas en zal deze informatiebijeenkomst voorzitten. Hij opent de bijeenkomst, heet alle deelnemers welkom en licht het doel en het programma van de bijeenkomst toe. Het doel van deze avond is de omgeving van de Fred. Roeskestraat informeren over de plannen om woningbouw te realiseren op de kavel van de British School Amsterdam. Het programma begint met een presentatie vanuit de gemeente Amsterdam. Eerst wordt de aanleiding besproken. Daarna volgt een contextueel deel over de ambities van Zuidas. Vervolgens worden de stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten besproken. Tot slot komen het proces en de planning aan bod. Aan het einde van de presentatie krijgen de deelnemers gelegenheid om vragen te stellen en reacties te geven op de beoogde plannen. Het verslag van deze bijeenkomst wordt

toegestuurd naar alle genodigden en gepubliceerd op de website van Zuidas. Domingo Regalado van Os geeft voor de presentatie het woord aan Coen de Rijk.

### **Introductie en aanleiding**

Coen de Rijk is projectmanager bij de gemeente Amsterdam en werkt aan de ontwikkeling van het Fred. Roeske gebied. Hij begint de presentatie met een introductie en aanleiding voor deze ontwikkeling. Hierin wordt stilgestaan bij besluitvorming van de afgelopen jaren, de huidige stand van zaken en de ambities voor de toekomst.

In 2011 is het uitvoeringsbesluit door de gemeenteraad vastgesteld over het Fred. Roeske gebied. In dit besluit is de ambitie gesteld om het gebied te transformeren van een kantoorgebied, naar een buurt met een mix van kantoren, woningen, scholen en voorzieningen. De afgelopen jaren zijn er veel ontwikkelingen geweest in het gebied om dit te realiseren. De ontwikkeling van de British School kavel is het sluitstuk van het uitvoeringsbesluit. De ambities uit het besluit zijn in 2013 ook vertaald naar een bestemmingsplan (Fred. Roeskestraat, te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)), het juridisch, planologisch toetsingskader voor de ontwikkelingen. In 2016 is de Visie Zuidas vastgesteld. Dit document markeert de verdere transitie van het gebied dat vooral bekend staat als internationaal zakenmilieu, naar een gemengde inclusieve stadswijk, waar gewerkt, gewoond en geleefd wordt. In 2017 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2025 vastgesteld. De Woonagenda zet in op 'voldoende, betaalbare en goede woningen'. Om dit te kunnen realiseren zijn tientallen maatregelen gedefinieerd, die betrekking hebben op zowel de bestaande woonvoorraad als de toekomstige woonvoorraad. Een van de meest in het oog springende maatregel is alle nieuw te ontwikkelen woningen gebouwd in de verdeling 40% sociale huur, 40% middeldure huur en koop en 20% vrije sector.

Bovenstaande plannen en besluiten staan aan de basis van het plan om woningbouw te realiseren op de British School kavel. De directe aanleiding voor de huidige plannen is de verhuizing van de British School Amsterdam naar de Havenstraat. Hierdoor is de kavel aan de Fred. Roeskestraat beschikbaar geworden voor woningbouw.

### **Ambitie Zuidas**

Voor de gehele Zuidas is de ambitie het realiseren van een gemengd gebied, waarin architectuur, kunst en cultuur, bereikbaarheid en mobiliteit, wonen en voorzieningen, duurzaamheid, groen en water en levendigheid elkaar versterken. Dit is ook in het klein terug te zien, in de Fred. Roeskestraat. Van de nog beoogde ontwikkelingen op het gebied van kantoren, voorzieningen en woningen, ligt rond woningbouw de grootste opgave. Zoals eerder vermeld, is voor de nieuw te realiseren woningen in Zuidas de 40-40-20 verdeling uit de Woonagenda leidend. In Zuidas wordt het uitgangspunt aangehouden om op deelgebiedsniveau zoveel mogelijk woningen uit verschillende segmenten te mengen. Op gebouwniveau worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en vrije sectorwoningen zoveel mogelijk op aparte bouwkavels geprogrammeerd. Dit met het oog op voortvarende planontwikkeling. Dit uitgangspunt is ook door de gemeenteraad vastgelegd in de spelregels behorend bij de woonagenda.

Bovenstaande kaders zijn meegenomen in de plannen voor de British School kavel. Het plan bestaat uit de ontwikkeling van 150 tot 200 sociale huurwoningen. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een woongebouw, inclusief een plintvoorziening.

Voor het realiseren van sociale huurwoningen in de stad hebben Amsterdamse corporaties voorrang. Er zijn vier corporaties aangewezen om het sociale woningbouwprogramma in Zuidas te ontwikkelen: De Key, Duwo, Rochdale en Eigen Haard. De gemeente Amsterdam probeert corporaties zo vroeg mogelijk te betrekken in het proces, dit met als doel gezamenlijk te komen tot een kwalitatief hoogwaardige, maar ook haalbare bouwvelop (ontwikkeling). In dit geval is Eigen Haard de gesprekspartner. De gemeente Amsterdam en Eigen Haard zitten in de consultatiefase, wat betekent dat de intentie voor samenwerking is uitgesproken en er gezamenlijk naar een bouwvelop wordt toegewerkt. De definitieve toewijzing moet nog plaats vinden.

### **Stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten**

In een bouwvelop worden uitgangspunten verwoord en verbeeld op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en duurzaamheid. Dit is de basis voor de verdere uitwerking van een gebouw. In dit deel van de presentatie worden de voorlopige uitgangspunten besproken.

#### Kernkwaliteiten Fred. Roeskestraat

De drie stedenbouwkundige kernkwaliteiten van de Fred. Roeskestraat zijn diversiteit, fijnmazigheid en groenstructuur. Diversiteit valt meteen op als je door het gebied loopt; een mix van kantoorgebouwen, voorzieningen, scholen en woningen. De gemeente Amsterdam beschouwt dit als een kwaliteit en wil nieuwbouw hierop laten aansluiten. Andere kenmerken zijn de verschillende vormen van verkaveling en de losstaande gebouwen en paviljoens. Daarbij hebben de gebouwen in het gebied herkenbare plinten, waar de functies duidelijk uit worden.

Fijnmazigheid in de Fred. Roeskestraat betekent het behouden van een toegankelijk gebied voor gebruikers en passanten en het creëren van heldere zichtlijnen. Het Zuider Amstelkanaal voelt als de achterzijde van de Fred. Roeskestraat. De gemeente Amsterdam wil dat verhelpen met het verbeteren van de doorsteken tussen de straat en het kanaal. Bij de ontwikkeling van de British School kavel wordt een nieuwe doorsteek aan de westkant gemaakt, langs de Rietveld Academie, zodat de Fred. Roeskestraat beter verbonden wordt met de brug over het Zuider Amstelkanaal en zodoende met de Stadionbuurt.

Groenstructuur is de derde kernkwaliteit. De groene oever langs het Zuider Amstelkanaal is een kwaliteit voor het gebied. Deze kwaliteit wil de gemeente doortrekken in de doorsteken aan beide zijden van de British School kavel, met het toevoegen van groen tussen de gebouwen.

#### Voorlopige conclusies voor het bouwvolume

Op het gebied van footprint en opbouw zijn voor de bouwvelop voorlopige conclusies getrokken. Bij het bepalen van de footprint is rekening gehouden met de groenstructuur. Door twee losstaande gebouwen te maken, wordt een oost-west verbinding mogelijk. Deze opzet is identiek aan de gebouwen op de omliggende kavels, waarbij er een noordelijk- en zuidelijk blok bestaat. Daarbij wordt er voldoende ruimte bewaard ten opzichte van de gebouwen op de naastgelegen kavels. Zo is er genoeg ruimte voor groene verbindingen richting het kanaal en komt de nieuwe bebouwing op voldoende afstand van De Fred en de Rietveld Academie. Het streven is om zoveel mogelijk bomen te behouden. Er is gekozen voor een efficiënte bebouwing binnen de kaders van het bestemmingsplan. Dit betekent dat

niet alle toegestane ruimte ook echt bebouwd gaat worden. Verder is de mogelijkheid voor margestroken van maximaal 2 meter aan de oost- en westzijden van de gebouwen ingetekend. Deze kunnen gebruikt worden voor de overgang van privaat terrein naar publiek terrein, met name bij woningen gesitueerd op begane grond.

Voor de opbouw is gekozen voor trapsgewijze en versprongen opbouw. Hierbij worden de hoge delen maximaal 30 meter, ofwel 8 verdiepingen, inclusief installaties en opbouwen. Dit voldoet aan het bestemmingsplan en sluit goed aan op bebouwing op naastgelegen kavels. In plaats van twee vierkante gebouwen, is gekozen voor een trapsgewijze en versprongen opzet. Deze vorm is subtieler en zorgt voor betere bezonning voor naastgelegen gebouwen en maaiveld. Wat betreft bezonning wordt de TNO-normering gehanteerd. Binnen deze normering moet elke woning voldoen aan minimaal 2 uur zon per dag. Uit de bezonningsstudie die is gedaan blijkt dat dit positief uitpakt. Ook alle woningen van De Fred krijgen minimaal twee uur zon binnen op een dag. Over de invulling van de plinten is nog geen beslissing genomen. Er wordt uitgegaan van twee bouwlagen die multifunctioneel en transparant zijn. Hierbij kan ook gedacht worden aan een combinatie van woningen en niet-woon programma. Daarmee dragen de plinten bij aan de kwaliteit en diversiteit van de Fred. Roeskestraat.

### **Proces en planning**

In dit onderdeel wordt stilgestaan bij het verdere proces en de beoogde planning. De ontwikkeling start met het demonteren en slopen van het oude schoolgebouw. Twee tijdelijke lokalen zijn al gededemonteerd door de eigenaar van welke de British School deze huurde. Dit liep voor op de planning van de gemeente Amsterdam. De semi-permanente aanbouw wordt door British School naar verwachting verwijderd in het derde kwartaal van dit jaar. De demontage duurt ongeveer vier weken, maar de precieze startdatum is nog niet bepaald door British School. De gymzaal wordt nog door een andere school gebruikt. Daarom start de sloop van het gehele gebouw, inclusief de gymzaal, pas in het eerste kwartaal van 2022. Over de werkzaamheden volgt later meer informatie richting omwonenden en belanghebbenden. Streven is om in het derde kwartaal van dit jaar de bouwvelop definitief te maken. Dit vormt de basis voor de overeenkomst met de woningcorporatie die de woningen gaat realiseren. De woningcorporatie is verantwoordelijk voor het verdere ontwikkelproces en het aanvragen van de vergunningen. Dit traject duurt van het derde kwartaal 2021 tot en met het eerste kwartaal van 2023. Vanaf het vierde kwartaal van 2022 kan de grond bouwrijp gemaakt worden, gelijktijdig met de vergunningverlening. In het eerste kwartaal van 2023 kan de bouw van de nieuwbouwblokken van start gaan. Vervolgens worden de gebouwen in het derde kwartaal van 2024 opgeleverd, waarna de inrichting van de openbare ruimte volgt. De genoemde data zijn inschattingen, gebaseerd op standaard doorlooptijden. De uiteindelijke planning wordt opgesteld door de woningcorporatie en hun aannemer. Voor de inrichting van de openbare ruimte is nog geen ontwerp. Hiervoor wil de gemeente Amsterdam graag de omgeving en belanghebbenden betrekken. Deze participatie volgt in een later stadium.

### **Vragen en reacties**

De presentatie is afgerond en voorzitter Domingo Regalado van Os vraagt deelnemers om reacties en vragen. De vragen worden beantwoord door de leden van het projectteam. Hieronder volgen de vragen en antwoorden.

- Vraag bewoner: *“Waarom wordt deze kavel aan een woningcorporatie verkocht en niet aan een commerciële partij?”*
- Antwoord gemeente: De Zuidas-organisatie is voornemens de kavel uit te geven ten behoeve van de realisatie van sociale woningbouw. Dit past binnen het bestemmingsplan en is in lijn met het beleid zoals beschreven in de Woonagenda. Alle sociale woningbouwlocaties die door de gemeente worden uitgegeven, dient de gemeente aan te bieden aan de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Voor Zuidas komen de vier woningcorporaties in aanmerking die eerder zijn benoemd. De federatie bepaalt vervolgens welke corporatie naar voren wordt geschoven als gesprekspartner voor de specifieke locatie. Voor deze locatie zijn de gemeente Amsterdam en Eigen Haard sociale woningbouw aan het uitwerken. In het geval van gronduitgifte van gemeentegrond voor sociale woningbouw is er sprake van een voorrangpositie voor Amsterdamse woningcorporaties. Daarbij wordt de grond tegen een passend tarief in erfpacht uitgegeven.
  
- Vraag bewoner: *“In het oorspronkelijke plan was een gelijkgestemd gebouw als De Fred op dit kavel getekend. Waarom is dat plan veranderd?”*
- Antwoord gemeente: De stedenbouwkundige context was anders in het oorspronkelijke plan. Het oorspronkelijke plan bestond uit een grootschalige ontwikkeling op beide kavels; zowel de British School kavel als de kavel van De Fred. De Fred. Roeskestraat bestaat inmiddels uit een mix van gebouwen met verschillende functies, stijlen en groottes. Deze zijn allemaal losstaand van elkaar ontwikkeld. Om de kernkwaliteit van dit gebied te behouden, is ervoor gekozen de opzet op de British School kavel ook aan te passen. Bij deze opzet is zoveel mogelijk rekening gehouden met optimale bezonning, een goede oost-west verbinding en zo min mogelijk woningen georiënteerd op het noorden. Hierbij is het goed om te benadrukken dat de volumestudie uit de presentatie niet hetzelfde is als een uiteindelijk ontwerp. Een volumestudie laat de maximale contouren zien waarbinnen gebouwd mag worden. In het uiteindelijk ontwerp is ruimte voor verfijning, minder massa en details als balkons en eventuele binnentuinen.
  
- Reactie bewoner: *“Toen bewoners van De Fred introkken, is hen verteld dat in de toekomst een identiek gebouw op het British School kavel gebouwd zou worden. De huidige opzet is anders en hoger dan eerder toegezegd. Dat is teleurstellend.”*
- Antwoord gemeente: In het bestemmingsplan van 2013 was de maximale bouwhoogte van 30 meter al vastgesteld. In deze bouwvelop wordt deze maximale hoogte aangehouden. De gemeente Amsterdam kijkt hiermee niet af van de stedenbouwkundige uitgangspunten van toen. Tevens wordt in het bestemmingsplan vermeld dat 10% van het totale oppervlakte van het gebouw een maximum hoogte mag hebben van 40 meter. Dit wordt in de beoogde bouwvelop niet opgenomen. In het bestemmingsplan is een maximum bouwmetrage opgenomen van 20.430 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak (BVO), waaronder een maximum van 11.280 m<sup>2</sup> BVO opgenomen is voor kantoren. Het gepresenteerde plan heeft een maximaal metrage van ca. 17.000 m<sup>2</sup> BVO, een stuk lager dan mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Daarnaast is het mogelijk om maximaal 60% van het *bestemmingsoppervlak* te bebouwen. Het bestemmingsoppervlak is groter dan het kaveloppervlak. Het huidige kaveloppervlak is 4.860 m<sup>2</sup> en het bestemmingsvlak is 5.056 m<sup>2</sup>. De footprint van beide gebouwen samen is 2.800 m<sup>2</sup>. Dit komt uit op een bebouwd percentage van 55% van het bestemmingsvlak. Er is dus voor

gekozen om de bebouwing (in zowel hoogte, metrage en oppervlakte) te verkleinen om meer kwaliteit aan omliggende bebouwing, bezonning en openbare ruimte te geven.

- Vraag bewoner: *“De beoogde doorsteken tussen de gebouwen zijn smal. Kan dit worden toegelicht?”*
- Antwoord gemeente: Volgens het bestemmingsplan is het toegestaan ombebouwing tot op de bestemmingsgrens te realiseren. Dit zou dus zelfs tot aan de kavelgrens van De Fred kunnen. Dat zou de doorsteken onmogelijk maken. Om een optimaal mogelijke bebouwing en de fijnmazigheid te introduceren is bij deze opzet bewust gekozen om op enige afstand van de kavelgrenzen bebouwing te plaatsen. Zodoende blijft aan de westzijde extra ruimte over voor voetgangersgebied richting het Zuider Amstelkanaal. Aan de oostzijde is extra ruimte overgehouden om een kwalitatieve groenstrook te kunnen realiseren en een goede verbinding te creëren. Tegelijkertijd moet er voldoende bebouwingsruimte overblijven om een kwalitatief woningbouwprogramma te kunnen realiseren.
- Reactie bewoner: *“Teleurstellend dat deze bebouwing ons uitzicht gaat belemmeren en verslechteren. Het aantal zonuren in mijn woning zal afnemen van zeven naar twee per dag.”*
- Antwoord gemeente: Het is begrijpelijk dat u dit teleurstellend vindt. Hierbij is het goed om te vermelden dat de minimaal gehanteerde norm twee zonuren bedraagt. Daar wordt sowieso aan voldaan met deze bouwvelop. Het aantal zonuren kan echter ook positiever uitpakken. Dit is geheel afhankelijk van de positionering van de woningen in De Fred en de uiteindelijke architectonische uitwerking van de gebouwen op de British School kavel. In elke fase van het ontwerptraject zal de bezonning worden meegenomen.
- Vraag bewoner: *“Wat gebeurt er met de grote populier aan oostelijke zijde van de kavel?”*
- Antwoord gemeente: Vier bomen staan in het bebouwingsvlak van de bouwvelop. Twee van deze bomen zijn klein en sterk genoeg om te kunnen worden verplant. Helaas kan dit niet met de andere twee bomen. Het uitgangspunt van de gemeente is altijd het behouden van bomen, zolang de bomen en de omstandigheden dat toelaten. De gemeente is op dit moment nader onderzoek aan het uitvoeren om te achterhalen of de laatste twee bomen behouden kunnen worden.
- Vraag bewoner: *“Waarom wordt er geen mix van sociale huur en middeldure huur gerealiseerd?”*
- Antwoord gemeente: Op de Zuidas is het gemeentelijk beleid leidend. Ook hier wordt uitgegaan van de 40-40-20 verdeling voor nieuwbouw. Het doel hiervan is zoveel mogelijk gemixte buurten krijgen. In de deelgebieden met een groot woningbouwprogramma, zoals bijvoorbeeld Kenniskwartier en Ravel wordt de 40-40-20 verdeling per gebied nagestreefd. In kleinere deelgebieden van de Zuidas, zoals de Fred. Roeskestraat, kan die precieze verdeling niet altijd gehaald worden. In dat geval wordt er breder naar de Zuidas gekeken. Bij het toewijzen van segmenten aan kavels worden de verschillende belangen zorgvuldig afgewogen. Hierbij spelen de gewenste menging, maar ook stedenbouw een rol. Op die manier valt in de Fred. Roeskestraat op de British school kavel de keuze op sociale huur.

- Reactie bewoner: *“De gemeente gaat niet in op de bezwaren van deelnemers van deze bijeenkomst. Er wordt enkel gerefereerd aan beleid. Omwonenden zijn niet betrokken bij deze keuzes, die enkel zijn gebaseerd op politieke standpunten. Over verwachtingen van bewoners wordt heen gewalst.”*
- Antwoord gemeente: Het projectteam heeft uw bezwaren wel gehoord. Deze worden meegenomen. De bezwaren worden in het verslag genoteerd en het projectteam komt hierop terug.
  
- Vraag bewoner: *“Kunnen bewoners nog bezwaar maken tegen deze plannen?”*
- Antwoord gemeente: Deze bouwenvelop blijft binnen de kaders van het bestemmingsplan uit 2013. Eerdere communicatie over de plannen zijn ook binnen de kaders van het bestemmingsplan gevallen. Bij de totstandkoming van dat bestemmingsplan heeft formele inspraak plaatsgevonden. Aangezien er binnen de kaders van het bestemmingsplan wordt gebleven, zal er niet opnieuw formele inspraak zijn. Formele inspraak (bezwaar) is mogelijk op de vergunningsaanvraag. Desalniettemin worden uw bezwaren gehoord en worden deze opgenomen in het verslag. Vanuit het projectteam wordt er met een uitgebreidere reactie op teruggekomen. Daarnaast is er in de ontwerpfase ook ruimte voor inspraak. De ontwerpfase is de verantwoordelijkheid van de woningcorporatie, deze zal omwonenden en belanghebbenden ook betrekken bij de uitwerking.
  
- Vraag bewoner: *“Is er onderzoek gedaan naar een kleinere variant, met bijvoorbeeld maar 100 woningen?”*
- Antwoord gemeente: De opgave in de stad Amsterdam is om voldoende woningen te realiseren, met het behoud van de kwaliteit van zowel gebouw, omgeving en openbare ruimte. Binnen deze uitgangspunten is de realisatie van meer woningen goed inpasbaar. In het bestemmingsplan is er ruimte voor meer volume dan nu wordt beoogd. Hierin staat 20.430 m<sup>2</sup> BVO opgenomen, waarvan maximaal 11.280 m<sup>2</sup> BVO bestemd is voor kantoren. In de bouwenvelop nemen we een metrage op van ca. 17.000 m<sup>2</sup> BVO. Dit is een substantieel aantal vierkante meters en woningen minder dan mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan (ca. 17% verlaging). Daarnaast is er ruimte om maximaal 60% van het bestemmingsoppervlak te bebouwen. Het bestemmingsoppervlak is ca. 5.056 m<sup>2</sup> (en groter dan het kaveloppervlak). In het huidige plan is de footprint van beide gebouwen 2.800 m<sup>2</sup> BVO, waardoor 55% van het bestemmingsoppervlak wordt bebouwd. Dit is minder dan mogelijk gemaakt wordt in het vigerende bestemmingsplan. Zodoende is er gestreefd naar een zo goed mogelijke optimalisatie.
  
- Vraag bewoner: *“Wat worden de precieze aantallen van oppervlaktes en bouwvolumes?”*
- Antwoord gemeente: In de eerste volumestudies, gemaakt door de gemeente Amsterdam, wordt er uitgegaan van twee losse bouwblokken van maximaal 30 meter hoog (inclusief opbouwen en installaties), met ieder een footprint van 1.400 m<sup>2</sup> BVO. Beide blokken hebben verplichte setbacks (verspringingen in de gevels) aan zowel oost- als westzijde op de 3<sup>e</sup> bouwlaag en op de hogere lagen aan noord of zuidzijde (afhankelijk van het bouwblok). Beide blokken tezamen hebben een oppervlakte van ca. 17.000 m<sup>2</sup> BVO (ca. 8.500 m<sup>2</sup> BVO per blok)

en bestaan uit ca. 150-200 sociale huurwoningen. Het exacte aantal woningen wordt nader uitgewerkt door een architect.

- Vraag bewoner: *“Verderop in de straat, op de kavel van de tijdelijke rechtbank, wordt wel middeldure huur gebouwd. Waarom daar wel en hier niet?”*
- Antwoord gemeente: De kavel van de tijdelijke rechtbank is in eigendom bij het Rijksvastgoedbedrijf en maakt deel uit van het geheel aan gronden waarop de monumentale én de nieuwe rechtbank staan. Voor al deze gronden is een totaalafpraak gemaakt met het Rijksvastgoedbedrijf over verkoop, invulling en programma. Voor de kavel van de tijdelijke rechtbank is overeengekomen dat het zwaartepunt van het woningaanbod op het middeldure segment ligt. Daarnaast is deze ontwikkeling onderdeel van de bredere ontwikkeling van deelgebied Parnas, waar de kavel van de tijdelijke rechtbank in voorop loopt. Binnen Parnas als geheel is 40-40-20 het uitgangspunt.
- Opmerking bewoner: *“Waarom wordt er afgeweken van de 40-40-20 voor andere gronden, dit spreekt elkaar toch tegen.”*
- Antwoord gemeente: Het projectteam streeft net als alle ambtenaren het gemeentelijke beleid na. Op de kavel van de tijdelijke rechtbank is in samenspraak met het Rijksvastgoedbedrijf gekozen voor middeldure huur. In de rest van de Fred. Roeskestraat is al relatief veel vrije sector woningbouw aanwezig (De Fred en de Warnersblokken). Om een gewenste mix van woonsegmenten in de straat te krijgen, is het passend om op de British School kavel sociale woningbouw te realiseren. Daarnaast wordt dus binnen Parnas als geheel 40-40-20 als uitgangspunt gehanteerd.
- Opmerking bewoner: *“In het verleden is omwonenden een andere boodschap voorgespiegeld. Dit is geen schriftelijke belofte geweest, maar omwonenden zijn wel in het bezit van foto’s en beelden die toen zijn getoond. Hierop zijn gespiegelde gebouwen en een gemeenschappelijke binnentuin te zien. Dat de plannen nu anders worden is jammer, daardoor voelen we ons benadeeld.”*
- Antwoord gemeente: Het projectteam heeft uw bezwaren gehoord. Graag ontvangen wij de foto’s en beelden die u in het verleden getoond zijn. Dan kunnen wij uitzoeken in hoeverre de eerder gedeelde informatie afwijkt van de beoogde plannen. De gemeente komt hier dan later op terug.
- Vraag bewoner: *“Door de gebiedsontwikkeling van de Zuidas wordt de horizon vervuild voor de bewoners van de Stadionkade. Deze nieuwe ontwikkeling is overdonderend slecht nieuws.”*
- Antwoord gemeente: Wij zijn ons bewust van de veranderingen die in de stad, op de Zuidas en in dit geval aan de Fred. Roeskestraat worden doorgevoerd. De vraag naar woningen, kantoren en voorzieningen is groot. De ruimte om in deze vraag te voorzien is beperkt. Het is dan ook een blijvende uitdaging om, door middel van gebiedsontwikkeling, deze vraag zo goed als mogelijk te bedienen waarbij de belangen van alle betrokkenen worden meegenomen.
- Vraag bewoner: *“Wat voor doelgroepen worden er bedacht? Hoe gaat dat proces?”*
- Antwoord gemeente: De doelgroepen zijn nog onder voorbehoud, omdat de woningcorporatie uiteindelijk deze keuze maakt. Dit doen zij op basis van een uitgebreide analyse van behoefte in



de markt, hun totale woningaanbod en aansluiting op de directe omgeving. Woningcorporatie Eigen Haard onderzoekt op dit moment de optie om deels ouderenwoningen te realiseren. Echter staat de uitkomst van dit onderzoek nog niet vast.

- Vraag bewoner: *“Klopt het dat de nieuwe bewoners geen parkeerplek krijgen? Wat gebeurt er met bezoekersparkeren?”*
- Antwoord gemeente: Binnen het bestemmingsplan is ruimte voor de ontwikkeling van een in pandige, ondergrondse parkeergarage. Maar dit is niet waarschijnlijk bij sociale huurwoningen omdat hier geen verplichting op rust om autoparkeerplekken te realiseren voor bewoners. Fiets- en scooterparkeerplekken voor bewoners moeten in pandig, in de bouwblokken worden gerealiseerd. Bezoekersparkeren kan in de beschikbare openbare ruimte en omliggende gebieden worden opgelost. Voor de fietsen en scooters worden extra parkeerplekken aangelegd voor de woningen op de British School kavel. Er wordt vanuit de gemeente bij nieuwbouw altijd een capaciteitsberekening gedaan naar voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte. Bij deze berekeningen worden auto's, scooters en fietsen meegenomen.
- Opmerking bewoner: *“Het probleem rond fietsparkeren voor De Fred bestaat al jaren en is nog steeds niet opgelost.”*
- Antwoord gemeente: Recent heeft een werkbezoek plaatsgevonden met de collega's van Verkeer en Openbare Ruimte samen met de bewoners van De Fred. Er wordt gewerkt aan een plan om het fietsparkeren op te lossen in de straat. Toen De Fred werd ontwikkeld, bestond de Nota parkeernormen fiets en scooter nog niet. Voor alle huidige en toekomstige ontwikkelingen worden wel de normen uit deze Nota gehanteerd.
- Vraag bewoner: *“Wat gaat de gemeente met vragen en bezwaren doen? Sommige omwonenden maken zich zorgen over de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Dit kan mogelijk voor sociale onveiligheid en overlast zorgen. Bestaat er nog een mogelijkheid om middeldure huur en koopwoningen te ontwikkelen, in een vergelijkbaar gebouw als De Fred?”*
- Antwoord gemeente: Programmatisch blijft het plan onveranderd voor de ontwikkeling van sociale huur. Eigen Haard heeft onderzocht om middeldure huur te realiseren, maar besloten dat niet te doen. Verdere onderbouwing voor die keuze is aan Eigen Haard. De hele stad bestaat uit een menging van woningbouw uit verschillende segmenten. Ook in het verleden ging de gemeente Amsterdam bij nieuwbouw vaak uit van de verdeling 30 procent sociale huur en 70 procent overig segmenten, ook op bijvoorbeeld IJburg Het projectteam hoort de bezwaren van omwonenden, maar streeft tegelijkertijd naar het gemeentelijke beleid om een gezonde menging van woningtypes op wijkniveau. Het bestemmingsplan en de Woonagenda bieden het kader om sociale huurwoningen te realiseren op de British School kavel. Maar het staat bewoners uiteraard vrij om met bezwaren hun weg te vinden naar het gemeentebestuur.

## Afsluiting

Domingo Regalado van Os benoemt dat het voor de gemeente Amsterdam goed is om te horen wat er speelt bij omwonenden en belanghebbenden. De uitgangspunten zoals vooraf waren vastgesteld blijven staan. De gebouwen zoals deze nu geprojecteerd staan kunnen nog een andere vorm krijgen tijdens de

uitwerkingsfase. De belangrijkste aandachtspunten die de gemeente meeneemt uit deze informatiebijeenkomst zijn:

- De zorg over de hoogte en positie van de beoogde gebouwen.
- De zorg over de ontwikkeling van 100 procent sociale huurwoningen
- De zorg over de doelgroep voor de sociale huurwoningen.
- De relatie tot de ontwikkeling op de kavel van de tijdelijke rechtbank.
- De relatie van de huidige plannen ten opzichte van de plannen die eerder bij omwonenden zijn gemeld.

Deze zorgen en aandachtspunten worden opgenomen in het verslag van de informatiebijeenkomst. Zowel het verslag als de presentatie wordt naar alle deelnemers gestuurd en samen met een kort artikel op de website van Zuidas geplaatst. Voor overige vragen kunnen omwonenden en belanghebbenden contact opnemen met het Amsterdam Zuidas Informatiecentrum, via [contact@zuidas.nl](mailto:contact@zuidas.nl) of 0800-5065, met de vermelding dat de vraag over de British School kavel gaat of dat deze bestemd is voor Coen de Rijk. Domingo Regalado van Os bedankt alle deelnemers voor hun deelname en sluit de informatiebijeenkomst af.