

## Verslag informatiebijeenkomst Fred. Roeskestraat, Zuidas – 06 oktober 2021

Organisatie	Hans van Zijst, strategisch 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 Joris Gerritsen, projectleider grondzaken gemeente Amsterdam Lieke Nieman, projectontwikkelaar woningcorporatie Eigen Haard
Datum	06-10-2021, 19:30 – 21:00 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 begin volgend jaar – afgebroken om plaats te maken voor woningbouw. Momenteel werken wij aan de ontwikkelkaders om op deze locatie een woongebouw met sociale huurwoningen te bouwen met voorzieningen op de begane grond.*

*Op 23 juni jl. heeft een bewonersavond plaatsgevonden om aanwezigen te informeren over dit plan. Tijdens deze avond zijn veel vragen gesteld over de aanpassingen van dit plan ten opzichte van de ideeën van enige jaren geleden en is de behoefte uitgesproken aan meer uitleg over de gemaakte ruimtelijke afwegingen. Eind september zijn omwonenden en belanghebbenden via een brief op de hoogte gesteld en uitgenodigd voor een tweede informatiebijeenkomst op 06 oktober 2021. Het doel van deze bijeenkomst is omwonenden en belanghebbenden op de hoogte te brengen van de uitgangspunten en de ruimtelijke kaders voor de woningbouw en om terug te komen op eerder gestelde vragen. 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 INFORMATIEBIJEENKOMST

#### Welkom en programma

Hans van Zijst is strategisch omgevingsmanager 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 uitgangspunten en ruimtelijke kaders voor de sociale woningbouw die wordt gerealiseerd op de

kavel van de British School Amsterdam. Daarnaast wordt er dieper ingegaan op de vragen en opmerkingen van afgelopen bewonersavond. Het programma begint met een presentatie vanuit de gemeente Amsterdam. Eerst worden mijlpalen in de geschiedenis van de kavel besproken met ontwikkelingen van afgelopen 15 jaar. Daarna worden de stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten besproken. Vervolgens komen de ambities en uitgangspunten voor de openbare ruimte aan bod. 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. Hans van Zijst geeft het woord aan bewoners met een vraag vooraf.

- Vraag bewoner: *'Wat is er concreet gedaan met de vragen en opmerkingen van afgelopen bijeenkomst waardoor ik merk dat ik inspraak heb?'*
- Antwoord gemeente: Er wordt vanavond ingegaan op vragen en opmerkingen van afgelopen bewonersavond en komen hierop terug in deze bijeenkomst. Deze avond is bedoeld als vervolg op afgelopen avond om de beweegredenen om tot een ander ruimtelijk model te komen nader toe te lichten. Ook wordt nader toegelicht wat het proces voor inspraak is.
  
- Vraag bewoner: *'Waarom zijn jullie niet teruggekomen op de opsomming in het verslag van afgelopen bijeenkomst met zorgen vanuit de bewoners?'*
- Antwoord gemeente: Deze avond komen deze punten aan bod. Na de presentatie is er ook ruimte om vragen te stellen mochten deze er zijn. De keuze voor 100% sociale huur zijn we al op terug gekomen, hiervoor is de besluitvorming genomen. We gaan vanavond in op wat dit uitgangspunt concreet betekent voor de stedenbouwkundige inpassing van het gebouw. We informeren u vanavond over het bouwvolume, schaduwwerking van het bouwvolume en de ontwikkeling van de openbare ruimte.

Hans van Zijst geeft voor de presentatie het woord aan Coen de Rijk.

### **Mijlpalen geschiedenis kavel**

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 toelichting over mijlpalen in de geschiedenis van de kavel van de afgelopen 15 jaar.

In 2006 is gestart met het de planvorming van het uitvoeringsbesluit, deze is door de gemeenteraad vastgesteld in 2011. In dit besluit is de ambitie gesteld om het gebied te transformeren van een gebied met vooral schoolfuncties, naar een buurt met een mix van kantoren, woningen, scholen en voorzieningen. In dit besluit staat dat beide kavels (voormalige ROC en British School) gezamenlijk worden ontwikkeld. 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. Na de crisis, in de periode 2013 tot 2017, veranderden de (markt)omstandigheden. Die hebben ertoe geleid dat het kantoorprogramma plaats maakt voor woningbouw op beide kavels. In diezelfde periode 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 nieuwe ontwikkelingen gebouwd in de verdeling 40% sociale huur, 40% middeldure huur en koop en 20% vrije sector. Deze verdeling moet worden toegepast op Zuidas niveau i.p.v. op kavelniveau.

De aanvankelijke gedachte van het gezamenlijk ontwikkelen met het voormalige ROC is gewijzigd en de kavels worden apart ontwikkeld. Van 2015 tot 2017 is woongebouw De Fred ontwikkeld op de voormalige ROC-kavel en van 2022 tot 2024 wordt de British School kavel ontwikkeld. Begin 2019 is voor de British School kavel besloten 100% sociale woningbouw te ontwikkelen. Vervolgens is gestart met het opstellen van het stedenbouwkundig plan van de British School kavel (bouwvelop). Tot op heden wordt hieraan gewerkt. Coen de Rijk geeft het woord aan Saskia van Eijk voor het vervolg van de presentatie.

### **Ruimtelijke ontwikkelingen laatste 15 jaar**

Saskia van Eijk is stedenbouwkundige bij de gemeente Amsterdam en werkt aan de ontwikkeling van de voormalige British School Kavel. Zij gaat in op de ruimtelijke ontwikkelingen van de laatste 15 jaar.

In het eerdergenoemde uitvoeringsbesluit is opgenomen dat de kavel van de voormalige ROC en de British School kavel gezamenlijk worden ontwikkeld. Een gemeenschappelijke binnentuin zouden de gebouwen met een grote schaal met hoogte-accenten tot 40 meter met elkaar verbinden. Het programma in het uitvoeringsbesluit is een resultante van het in één keer ontwikkelen van beide kavels (21.630 m<sup>2</sup> BVO op BS kavel). In het uitvoeringsbesluit zijn verschillende type vormstudies opgenomen. Voor zowel de British School kavel als de kavel van De Fred zijn er in die tijd geen definitieve vormen aangegeven. In 2013 is het bestemmingsplan vastgesteld. Hier is een reductie in bouwvolume voor de British School kavel vastgelegd ten opzichte van het uitvoeringsbesluit. Daarnaast is het volume van bestemming kantoor, wonen en voorzieningen vastgelegd. De maximale bouwhoogte is vastgelegd op 30 meter, met een mogelijkheid om voor maximaal 10% van het totaal gerealiseerde vloeroppervlak van het gebouw een bouwhoogte van 40 meter toe te passen. Van het bestemmingsplanoppervlak mag maximaal 60% bebouwd worden resulterend in 2.907 m<sup>2</sup>.

De proefverkaveling op basis van het bestemmingsplan leidde tot een dichtbebouwd kavel met een afstand van 9,5 meter tussen De Fred en de nieuwe bebouwing en 15 meter diepe bouwblokken. Om een goede kwaliteit te krijgen voor zowel de bebouwing als in het binnenterrein is meer ruimte nodig. Op basis van de marktomstandigheden en de kwalitatieve ligging van de kavel is ervoor gekozen om het kantoorprogramma plaats te laten maken voor woningbouw. Gekozen is om volumestudies te maken voor woningbouw. Het apart ontwikkelen van beide kavels betekende meer ruimte tussen beide kavels en twee gescheiden gerealiseerde parkeeroplossingen. Het was wenselijk om lucht te creëren tussen de twee kavels in de vorm van een binnenplaats/ruimte. De oorspronkelijke opzet van plattegronden en m<sup>2</sup> BVO (Bruto VloerOppervlak) bleken niet optimaal voor kwalitatief goede woningbouw, daarom is besloten het BVO in de bouwvelop met ruim 4.000 m<sup>2</sup> te verminderen naar 17.000 m<sup>2</sup> BVO volume op British School kavel. In 2013 en 2014 zijn meerdere modellenstudies gedaan met galerijwoningen of corridor woningen met een diepte van 15 meter. Dit woningtype bleek niet te voldoen aan eisen m.b.t. lichtinval en woonkwaliteit. Om kwalitatief goede woningen te kunnen realiseren zou er nogmaals een reductie in m<sup>2</sup> BVO moeten komen of er moet worden overgegaan tot een nieuw stedenbouwkundig model. Rond deze tijd is De Fred conform het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan en volgens de uitgangspunten in het bestemmingsplan ontwikkeld met ca. 180 vrije sector huur- en koopwoningen.

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 m.b.t. maat, schaal en woningkwaliteit. De beoogde bouwhoogte van 30 tot maximaal 40 meter past niet bij De Fred en de omliggende bebouwing aan de noord-zone van de Fred. Roeskestraat. Daarom is ervoor gekozen op de British School kavel kleinere gebouwen te ontwikkelen die minder hoog zijn dan de maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan. De specifieke identiteit (fijnmazigheid) en diversiteit in bebouwing resulteerde in meer ruimte tussen De Fred, Rietveld Academie en British School kavel. Het ruimtelijke model veranderde van een groot bouwblok op 2 kavels naar 2 autonome gebouwen op iedere kavel.

### **Stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten**

Afgelopen bewonersavond zijn de ambities voor de Fred. Roeskestraat toegelicht. Deze worden als uitgangspunt meegenomen in de bouwvelop waarin deze worden verwoord en verbeeld op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en duurzaamheid. Dit is de basis voor de verdere uitwerking van een gebouw. De drie stedenbouwkundige kernkwaliteiten van de Fred. Roeskestraat zijn diversiteit, fijnmazigheid en groenstructuur. De gemeente Amsterdam probeert nieuwbouw aan te laten sluiten op de diverse mix van gebouwen die al in het gebied staan. De verschillende vormen van verkaveling en de losstaande gebouwen en paviljoens zijn kenmerkend voor het gebied. Fijnmazigheid in de Fred. Roeskestraat betekent het behouden van een toegankelijk gebied voor gebruikers en passanten (meerdere doorsteken, zowel noord en zuid als oost en west) en het creëren van heldere zichtlijnen. Deze kernkwaliteit heeft een sterke connectie met de groenstructuur. Deze kwaliteit wil de gemeente doortrekken aan beide zijden van de British School kavel, met het toevoegen van groen tussen de gebouwen en meer ruimte voor voetgangers.

### Voorlopige conclusies voor het bouwvolume

Bij het bepalen van de te bebouwen oppervlakte op de kavel is rekening gehouden met de groenstructuur. Door twee losstaande gebouwen te maken, wordt een oost-west verbinding mogelijk. Deze opzet is typisch voor gebouwen aan de Fred. Roeskestraat, waarbij er een noordelijk- en zuidelijk blok bestaat. Deze oost-west verbinding wordt groen ingericht en draagt bij aan het groene karakter van de noordelijke groene oever. Bij de British School kavel ontwikkeling wordt ingezet op twee gebouwen op een kavel zodat een informele route/verbinding door het gebied ontstaat. Uitgangspunten voor nieuwe bebouwing zijn een reductie van 4.000 m<sup>2</sup> BVO (ten opzichte van het maximaal toegestane BVO in het bestemmingsplan) en voldoende afstand tussen het gebouw en De Fred en Rietveld Academie. Dit is minimaal 10-14 meter aan de oostzijde tot aan de Fred en aan de westzijde 14-20 meter tot aan de Rietveld Academie. Er is gekozen voor een trapsgewijze opbouw van het gebouw met voor het totale kavel een maximale hoogte van 30 meter om een beter windklimaat te behouden en betere bezonning op omliggend maaiveld en bebouwing. De trapsgewijze opbouw zorgt voor een betere leef-kwaliteit met kleinere maat en schaal (meer menselijke maat op maaiveld). Er is mogelijkheid om balkons vanaf de derde bouwlaag en daktuinen te realiseren. De plint heeft twee bouwlagen, deze heeft dezelfde hoogte als de paviljoenstructuur aan de overzijde. De plint kan ingevuld worden met zowel voorzieningen als woningen. De voorkeur van de gemeente Amsterdam is een combinatie hiervan en de aanwezigheid van woningen op de begane grond te stimuleren, zodat er een betere sociale veiligheid ontstaat. Fiets- en scooter parkeren gebeurt inpandig en uit het zicht. De aantallen zijn gebaseerd op de Nota Fiets- en scooter, vastgesteld in 2018. Wat betreft bezonning wordt de TNO-normering gehanteerd, maatgevend

hiervoor is bezonning op 21 maart de eerste dag in de lente. Binnen deze normering moet elke woning minimaal 2 uur zon per dag krijgen. De bezonningsstudie wordt als leidraad genomen voor alle ontwikkelingen. De geplande bebouwing heeft weinig effect op de bezonning van omliggende gebouwen. Alleen later op de dag komt de binnentuin van De Fred in de schaduw te staan door bebouwing op de British School kavel, maar midden op de dag zet De Fred een groot deel van haar eigen tuin zelf al in schaduw. In de zomer heeft de nieuwe bebouwing nauwelijks effect op bezonning van omliggende gebouwen. Er wordt ruim voldaan aan de TNO-normering van minimaal 2 zonuren per dag, wat dus praktisch neerkomt op meer zonuren per dag.

De gemeente Amsterdam maakt de bouwvelop, die leidend is voor verdere ontwikkeling van de kavel door de architect. De bouwvelop geeft de uiterlijke rooilijnen aan voor bebouwing, waarbij de uitwerking flexibel is en meerdere scenario's mogelijk zijn. Varianten voor beide bouwblokken kunnen bijvoorbeeld een atrium en binnenhof bevatten. Dit geeft woonkwaliteit aan omgeving en bewoners en kan gebruikt worden als ontmoetingsplek en tuin.

Saskia van Eijk geeft het woord aan Chris van Gent voor het vervolg van de presentatie.

## **Openbare ruimte**

Chris van Gent is openbare ruimte ontwerper van de gemeente Amsterdam. In dit onderdeel wordt een eerste schets getoond van de openbare ruimte en het bomenonderzoek toegelicht.

### Schets openbare ruimte

Samen met de architect wordt deze later verder ontwikkeld en ontworpen. Ideeën voor de kavel zijn om een hoofdverbinding voor voetgangers te creëren aan de westzijde, in verlenging van de voetgangersbrug. Verder kan er een smaller secundair voetpad aan de oostzijde van de kavel komen. Het gebied krijgt een groene inrichting met vaste beplanting in het voetgangersgebied. Dit zorgt voor een aantrekkelijk beeld in alle seizoenen. Waar mogelijk worden nieuwe bomen geplant, hierbij wordt rekening gehouden met de kabels en leidingen in de grond. Uitgangspunt van de gemeente Amsterdam is altijd om zoveel mogelijk bomen te behouden, helaas is het bij deze ontwikkeling niet mogelijk om alle bomen te behouden. Woningen met entrees op de begane grond worden voorzien van een margestrook met een laag muurtje waarvoor hoogwaardige beplanting komt.

### Bomeneffectanalyse (BEA)

Er is een bomeneffectanalyse (BEA) gemaakt door een gespecialiseerd adviesbureau. In deze rapportage wordt elke boom beoordeeld, en krijgt een waarde en toekomstverwachting toegekend. De waarde van de bomen wordt bepaald aan de hand van groei, grootte, soort boom en verwachte levensduur. Daarnaast wordt er gekeken naar beschadigingen van bomen, dit zijn bijvoorbeeld wortelschade, stambeschadiging en inrottende snoeiwonden. Op basis hiervan wordt een beoordeling en toekomstverwachting per boom opgesteld. Op de British School kavel zijn twee bomen beschermingswaardig, een grote Canadese populier en een kleine zomereik. De BEA geeft aan dat drie bomen in zo een mate beschadigd zijn dat deze aangewezen zijn om gekapt te worden. Er wordt nader onderzoek gedaan naar de bomen die gekapt moeten worden en bomen die bewaard kunnen worden voor de ontwikkeling van de kavel. Op dit moment loopt een verdiepend onderzoek om eventueel maatregelen te nemen om bepaalde bomen toch te behouden. Bomen die te dicht op en in de beoogde contouren van de gebouwen staan moeten ook gekapt worden. In het verdiepende onderzoek wordt

gekeken of een behoudens-waardige eik eventueel verplaatst kan worden. De populier aan de oostkant kan niet bewaard of verplaatst worden maar de populier aan de westkant van de kavel blijft staan. De gemeente Amsterdam onderzoekt om in de toekomst aan de oostkant van het kavel richting de Fred grote bomen terug te planten. Chris van Gent geeft voor het vervolg van de presentatie het woord aan Coen de Rijk.

## Proces en planning

In dit onderdeel wordt stilgestaan bij het proces en de beoogde planning. De ontwikkeling start met het demonteren en slopen van het oude schoolgebouw. De semi-permanente aanbouw wordt naar verwachting in het vierde kwartaal van dit jaar door British School verwijderd. Dit is vertraagd ten opzichte van eerdere planning. De verwijdering vindt in ieder geval plaats voordat de gemeente begint met de sloop van de rest van het gebouw. De sloop van het gebouw start in het eerste kwartaal van 2022. Over de werkzaamheden volgt later meer informatie richting omwonenden en belanghebbenden. Streven is dat de directie Zuidas in het vierde kwartaal van dit jaar de bouwvelop vaststelt. Dit vormt de basis voor de overeenkomst met de woningcorporatie die de woningen gaat realiseren. Eigen Haard is de beoogde woningcorporatie voor toekomstige samenwerking met de gemeente Amsterdam en is verantwoordelijk voor het verdere ontwikkelproces en het aanvragen van de vergunningen. Dit traject duurt ongeveer anderhalf jaar. Op het besluit om de vergunning te verlenen zijn bezwaren mogelijk. Ook op de kapvergunning van bomen is het mogelijk bezwaar in te dienen. De bouwvelop wordt ontwikkeld binnen de kaders van het bestemmingsplan. Aangezien er dus geen bestemmingsplanwijziging meer volgt, is er ook geen mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan. Vanaf het eerste kwartaal van 2023 kan de grond bouwrijp gemaakt worden. In het tweede kwartaal van 2023 kan de bouw van de nieuwbouwblokken van start gaan. Vervolgens worden de gebouwen in het eerste kwartaal van 2025 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 de aannemer.

## Vragen en reacties

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

- Vraag bewoner: *"De twee gebouwblokken zoals te zien in de presentatie zijn van elkaar verschoven met een verspringing van 10 en 14 meter. Is hiervoor gekozen zodat er tuinen gerealiseerd kunnen worden?"*
- Antwoord gemeente: Er is specifiek gekozen voor een verspringing van de gebouwblokken omdat een harde straatwand niet wenselijk is en niet past bij de mix van gebouwen in het gebied. Daarnaast geeft dit mogelijkheden om groene margestroken toe te passen en een combinatie van woningen met voorzieningen.
- Vraag bewoner: *"Waarom verspringen de gebouwen niet de andere kant op? Waarom is de afstand van het Rietveld college tot aan het nieuwe gebouw niet 10-14 meter en tot de Fred 14-20 meter?"*

- Antwoord gemeente: Ten eerste wordt volgens het bestemmingsplan grenzen aangegeven met een bepaalde ruimte waar het beoogde gebouw mag komen te staan. Ten tweede wordt er aan de westzijde een directe route over het water naar Stadionbuurt gecreëerd. Daarnaast is het niet mogelijk om de verspringing om te draaien omdat de zuidzijde van de Fred richting westen uitsteekt waardoor het nieuwe gebouw te dichtbij staat. Bovendien is het door de aanwezigheid van waardevolle bomen niet mogelijk de verspringing om te draaien.
- Vraag bewoner: *"Aan welke kanten komen de balkons? Bij de Fred is er veel geluidsoverlast omdat de balkons in een driehoek naar elkaar gericht zijn. Ondervinden wij meer geluidsoverlast door de balkons van het nieuwe gebouw?"*
- Antwoord gemeente: In de bouwvelop wordt opgenomen dat balkons aan alle zijden van de gebouwen mogelijk zijn. De ontwikkelaar en architect hebben de vrijheid om zelf te bepalen waar de balkons worden gerealiseerd. Vanuit de gemeente worden alleen de afmetingen van de balkons meegegeven. De architect kan een geluidstudie uitvoeren zodra deze is aangewezen. Op deze vraag kan momenteel geen antwoord worden gegeven.
- Vraag bewoner: *"De bezonningsstudie uit vorige presentatie is anders dan die net is gepresenteerd?"*
- Antwoord gemeente: De bezonningsstudie is hetzelfde, het lijkt misschien anders omdat de afbeelding afgelopen keer van de bovenkant is laten zien en deze keer van de zijkant.
- Vraag bewoner: *"We hebben een commissie opgericht 'bouwen voor de buurt'. Hierbij zijn verschillende organisaties bij aangesloten. De bestemming van het nieuwe pand is volledig voorzien voor sociale huur. Is er een mogelijkheid om de mensen die werken in de buurt met een voorrangregeling van een woning te voorzien?"*
- Antwoord Eigen Haard: Eigen Haard probeert woningen te bouwen voor mensen in de buurt. Wij willen bouwen voor doelgroepen die in het kader van sociale huur passen tot een bepaalde inkomensgrens. Wij gaan graag met u en uw commissie in gesprek om mogelijkheden van een voorrangregeling te onderzoeken.
- Vraag bewoner: *"Kunt u al iets meer vertellen voor beoogde doelgroep? Hoe worden deze gelabeld?"*
- Antwoord Eigen Haard: Eigen Haard zet zich in voor alle doelgroepen binnen sociale huur die in aanmerking komen. De doelgroepen worden gelabeld volgens de eerste en tweede aftoppingsgrens vanwege de omvang van de woningen. De doelgroepen worden nog onderzocht, deze zijn nog niet vastgesteld omdat bouwvelop nog niet is vastgesteld. Er wordt onderzocht of er eventueel een woonblok voor senioren kan worden bestempeld. Zodra de bouwvelop is vastgesteld en Eigen Haard definitief gekozen is als de ontwikkelende partij, wordt er een participatietraject gestart met omwonenden.
- Vraag bewoner: *"In de bezonningsstudie worden ten aanzien van de trapsgewijze opbouw van de bouwblokken met name de hogere verdiepingen meegenomen. Ik woon beneden in de Fred, hoe werkt het hier met de bezonning?"*
- Antwoord gemeente: Bij elk bouwblok met meer dan vier bouwlagen ontstaat er schaduw op omliggende gebouwen. Deze bouwblokken zijn geconfigureerd met setbacks op de oost-west

kant en op hogere verdiepingen van het gebouw (aan noord en zuidzijde) om zo min mogelijk schaduw hinder te veroorzaken. Dit wordt meegegeven aan de ontwerper waardoor er meer avondzon op het terrein van De Fred komt. Nu lijkt het nog een massief blok maar deze wordt verder in het traject gefinetuned. Er is in Nederland geen eis maar een richtlijn voor het aantal zonuren per woning. Deze hanteert de gemeente Amsterdam als norm om kwalitatieve woningen te bouwen en te behouden. Voor de bouwplannen van dit project voldoen wij ruim aan deze normering. Dit is ook de reden waarom er niet tot 40 meter (wat mogelijk is voor maximaal 10% van het totaal) wordt gebouwd en dat het bestemmingsplan en uitvoeringsplan is herzien.

- Vraag bewoner: *"De bewoners van blok B hebben voor de Fred gekozen mede voor de tuin, kunt u meenemen dat een gebouw van 30 meter hoogte invloed heeft op de avondzon? Daarnaast is de tuin ontworpen voor sociale cohesie en zitten wij vaak na werk buiten. Het is zonde als dat wegvalt, voor ons is dit een belangrijk sociaal moment."*
- Antwoord gemeente: We nemen mee wat het effect is van de nieuwe bebouwing op avondzon in de tuin van De Fred. We begrijpen dat de bezonning belangrijk is.
  
- Vraag bewoner: *"De tuin van de Fred is ontworpen met bepaalde zonuren voor beplanting in gedachte. Hoeveel zon hebben de planten en bomen nodig?"*
- Antwoord gemeente: Voor de openbare ruimte wordt geen normering voor een aantal zonuren aangehouden. Die normering wordt alleen voor woningen aangehouden en met deze gedachte is De Fred ontworpen. Het hoogste gedeelte van de Fred is het woonblok aan de zuidzijde. De meeste schaduwwerking in de tuin van de Fred komt van het zuidelijke gebouw van De Fred.
  
- Vraag bewoner: *"Wat is de status m.b.t. planning van de twee bouwblokken? Kunnen nog wijzigingen aan het ontwerp toegevoegd worden, bijvoorbeeld de oost-west doorgang te bebouwen waardoor het gebouw lager wordt? Is er ruimte voor inspraak met de architect?"*
- Antwoord gemeente: In principe staat het vast dat er 2 blokken gerealiseerd worden. Fijnmazigheid, diversiteit en het straatbeeld van de Fred. Roeskestraat zijn kernkwaliteiten die ten grondslag liggen aan de keuze voor twee bouwblokken i.p.v. een groot blok. Op deze manier worden kwalitatieve woningen ontwikkeld.
  
- Vraag bewoner: *"Mogen wij een suggestie doen voor de nieuwe naam van het gebouw? Bijvoorbeeld de Brit?"*
- Antwoord gemeente: Dank voor de suggestie. De ontwikkelende woningcorporatie bepaald de naam van het nieuwe woongebouw.
  
- Vraag bewoner: *"Komen er m.b.t. oppervlakte van woningen alleen balkons? De tuin van de Fred is privé en eigendom van bewoners van de Fred? Ik kan me voorstellen dat nieuwe bewoners behoefte hebben aan buitenruimte "*
- Antwoord gemeente: In de bouwvelop wordt ruimte opgenomen voor de ontwikkeling van balkons en de mogelijkheid om een binnentuin te creëren of atrium. Binnen het bouwbesluit is een verplichte buitenruimte opgenomen bij een bepaald woonoppervlak vanaf 50 m<sup>2</sup>.



- Vraag bewoner: *"Vrachtwagens van de sloop bij de tijdelijke rechtbank rijden door de Fred. Roeskestraat. Als de sloop van de British School kavel start, hoe druk wordt het verkeer in de straat? Wat voor hinder ondervinden wij hiervan?"*
- Antwoord gemeente: Er worden afspraken gemaakt met aannemers over het uitrijden van vrachtverkeer en de frequentie van het verkeer. We spreken strikte tijden af en als veiligheid in gevaar komt kan er eventueel met verkeersregelaars worden gewerkt. Het vrachtverkeer door sloop van de kavels is een belangrijk onderwerp binnen de gemeente.
  
- Vraag bewoner: *"Wanneer wordt de vergunning aangevraagd? Als wij inspraak hierop op kunnen leveren, willen wij graag precies weten wanneer dit is zodat wij commentaar kunnen leveren."*
- Antwoord gemeente: Omwonenden worden betrokken bij het ontwerpproces, dan wordt duidelijk wanneer de vergunning wordt aangevraagd. Een groot deel van het ontwerpproces wordt besteed aan de vergunningsaanvraag. Uiteindelijk zal de vergunningsaanvraag middels een publicatie worden bekendgemaakt.
  
- Vraag bewoner: *"Kan er meer worden gedeeld over toekomstige autoparkeerplekken voor de bewoners van de kavel? Hoe wordt het fietsparkeerprobleem opgelost?"*
- Antwoord gemeente: Autoparkeren wordt niet op de kavel gerealiseerd, bij sociale woningbouw is de parkeernorm nul. Fietsparkeren en scooterparkeren worden inpandig opgelost. Bezoekersparkeren wordt nog onderzocht, in principe houden we ons aan de parkeernota. We zijn bekend met het probleem dat er veel fietsen in de Fred. Roeskestraat staan, hier loopt ook nog onderzoek naar.
  
- Vraag bewoner: *"Hebben wij een mogelijkheid tot inspraak voor het verplaatsen aan het pand aan de noordzijde? Het lijkt alsof alles vaststaat, waar hebben wij wel inspraak op?"*
- Antwoord gemeente: De verspringing van de gebouwen is onderdeel van een informele bebouwing met twee typen, een blok aan water en een blok aan de Fred. Roeskestraat. Wellicht kan heroverwogen worden om het gebouw een meter te verschuiven. We houden rekening met kabels en leidingen en bomen. Het is een weloverwogen beslissing precies de locatie van de gebouwen te positioneren. Het moet in perspectief geplaatst worden dat het totale bouwvolume kleiner is dan het bouwvolume wat mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan.
  
- Vraag bewoner: *"Gaat de gemeente of Eigen Haard over de verschuiving van het bouwblok aan noordzijde?"*
- Antwoord gemeente: Daar gaat de gemeente over.
  
- Opmerking bewoner: *"Ik ben lid van de OK BLOOMER taskforce. Wij zijn Senioren behoorlijk in de knel omdat wij niet age-proof wonen. 15/20 senioren zijn lid. Er is al contact gelegd met mevrouw Nieman. Wij zijn blij met ontwikkeling van de kavel en springen om elders te gaan wonen. Sociaal wonen kunnen hele leuke mensen zijn."*
- Antwoord gemeente: Dankuwel voor deze bijdrage.
  
- Vraag bewoner: *"Welke soort voorzieningen worden in de plint ontwikkeld? Is hier al iets over bekend? Wanneer wordt dit bekend?"*

- Antwoord gemeente: In het bestemmingplan zijn veel opties voor de plintinvulling opgenomen. In de bouwvelop worden deze specifieker gemaakt. Detailhandel en hotel voorziening is niet mogelijk i.v.m. gemeentelijk beleid. Eigen Haard kiest uiteindelijk de plintinvulling.
- Antwoord Eigen Haard: Het proces is pas begonnen, voorzieningen worden verder onderzocht, deze zullen aansluiten op de doelgroep(en).
  
- Vraag bewoner: *"kunnen de bomen zo lang mogelijk behouden blijven? Door Zuidasdok ontwikkelingen zijn alle bomen snel weggekapt en kijken wij tegen kale plekken aan. Kunnen wij dit op dit kavel voorkomen door de bomen tot de laatste lente te laten staan?"*
- Antwoord gemeente: Het uitgangspunt is altijd om bomen zo lang mogelijk te behouden.
  
- Vraag bewoner: *"Als er naast de Fred wordt geheid, wat is het risico op schade aan het gebouw? Komen er scheuren in het beton?"*
- Antwoord gemeente: Tegen die tijd wordt er gekeken wat de bouwmethodiek zal zijn. Het uitgangspunt vanuit het BLVC-kader Zuidas is te boren en niet te heien. Het staat vast dat er niet geheid wordt. Er zijn meerdere methoden mogelijk, schade zal geprobeerd worden te voorkomen. Mocht toch schade worden aangetroffen wordt deze herkend en erkend op basis van een nulmeting.
  
- Opmerking bewoner: *"Wat betreft het verplaatsing gebouwen, wordt er serieus naar gekeken en komt hier een terugkoppeling van? Kunnen de omwonenden contact opnemen voor een gesprek?"*
- Antwoord gemeente: De delegatie van omwonenden is uitgenodigd door de gemeente om het gesprek aan te gaan over de beoogde ruimtelijke plannen.

## Afsluiting

Hans van Zijst benoemt dat het voor de gemeente Amsterdam goed is om te horen wat er speelt bij omwonenden en belanghebbenden. De belangrijkste aandachtspunten die de gemeente meeneemt uit deze informatiebijeenkomst zijn:

- Een commissie/delegatie van omwonenden benadert de gemeente om in gesprek te gaan over de beoogde stedenbouwkundig plannen.
- Eigen Haard heeft aangegeven een participatietraject te willen starten zodra de gemeente met Eigen Haard definitief (begin 2022) een overeenkomst gesloten heeft en een architect gekozen is. Eigen Haard is nog niet definitief de ontwikkelende woningcorporatie, maar is de beoogde partij.

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. Hans van Zijst bedankt alle deelnemers voor hun deelname en sluit de informatiebijeenkomst af.