

VERSLAG

Betreft: Online informatiebijeenkomst kavel 6&7
Datum: 19-01-2022



Aan Aanwezig bij de informatieavond kavel 6/7
Van Breevast
Onderwerp Verslag informatiebijeenkomst kavel 6&7
Datum/tijd 19-01-2022 van 19:00-20:30 uur (via MS-Teams)

Inleiding

Op 19 januari 2022 is een informatieavond voor de omgeving georganiseerd over de invulling van kavel 6/7 in het Zuidas-deelgebied Beethoven. Omwonenden zijn hiervoor door middel van een brief uitgenodigd, ook was de uitnodiging gepubliceerd op www.zuidas.nl voor een bredere doelgroep. Eerder zijn ook verschillende overleggen met vertegenwoordigers uit het gebied georganiseerd. Tijdens deze online bijeenkomst is informatie verstrekt over het ontwerp, programma, landschap, planning e.d. Aangegeven is dat de bijeenkomst informatief van aard is en geen inspraakavond betreft.

Ontwerp gebouw + 1^e vragenronde

Het ontwerp is nader toegelicht door de architect van UNStudio. Binnen de presentatie is o.a. ingegaan op de ligging, visie & ambitie, verbinding Beatrixpark, architectuur en de kerncijfers.

Hier kort aangegeven wat er verteld is.

- Vraag: Is de regeling 40-40-20 niet van toepassing op het programma voor kavel 6&7?
- Antwoord: De verdeling 40 – 40 -20 geldt Zuidas-breed, en niet specifiek per kavel. Op kavel 6&7 wordt geen sociale huur gerealiseerd; die komt elders in Zuidas. Het programma is een combinatie van middeldure huur (MDH) en vrije sector. De middeldure huurwoningen worden volgens het Actieplan verhuurd.
- Vraag: Zijn de plintvoorzieningen (o.a. gym, cinema) ook toegankelijk voor de buurt?
- Antwoord: Nee. De plintvoorzieningen zijn uitsluitend bedoeld voor de bewoners aangezien binnen het bestemmingsplan daar geen mogelijkheid toe is. Uitzondering hierop zijn het restaurant en de andere commerciële ruimte in de plint.
- Vraag: Is de windhinder (grenswaarde van 5 m/s) afdoende en veilig voor fietsers.
- Antwoord: De situatie wordt voor fietsers als veilig beschouwd. Een windhinderstudie is uitgevoerd conform de geldende NEN-normering. Op basis hiervan is inzichtelijk gemaakt hoe veel dagen per jaar een windsnelheid van 5 m/s overschreden wordt. Volgens de resultaten zal op het fietspad aan de zuidzijde deze grenswaarde zo'n 9-18 dagen per jaar overschreden worden. Hiermee wordt de windsituatie als 'goed' beoordeeld voor de activiteiten slenteren (en ook fietsen). In de berekening is uitgegaan van de nog te planten bomen rondom het gebouw en op het ZAD in aanplanthoogte.
- Vraag: Er wordt gesteld dat het zeer jammer is dat er geen open en publiektoegankelijke verbinding tussen de torens in is. Kan het onderscheid met het park worden verkleind en kan een extra verbinding met het park (vrije wandelroute tussen de woontorens) worden toegevoegd? Wil Breevast dit heroverwegen?
- Antwoord: Binnen het ontwerp is juist gekozen voor een transparant tussengebied en wordt landschap doorgetrokken tot aan de plint. De twee woontorens worden beschouwd als één project. Binnen het ontwerp is bewust gekozen voor een verbinding tussen beide woontorens, het is namelijk één project, doormiddel van een transparante verbinding, ook vanwege de plintvoorzieningen. Op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten is gekozen voor een verbinding met minimale afmetingen. De gemeente werkt nog aan een landschapsonwerp dat qua openbare routes afgestemd wordt op het ontwerp en logische looproutes voor wandelaars. Voor een vrije wandelroute tussen beide woontorens door is hierin geen ruimte.

VERSLAG

Betreft: Online informatiebijeenkomst kavel 6&7

Datum: 19-01-2022



Ontwerp landschap + 2^e vragenronde

Het landschap ontwerp is nader toegelicht door de landschapsarchitect BOOM Landscape. Daarbij is stil gestaan bij het inrichtingsplan, het beplantingsplan, de daktuinen en natuurinclusief bouwen.

- Vraag: Wie onderhoud de parktuin aangrenzend aan het ontwerp?
- Antwoord: Breevast verzorgt het beheer en onderhoud van de parktuin.

- Vraag: Wat zijn de gedachten omtrent de horecavoorziening in plint (o.a. voorkomen zwerfafval)?
- Antwoord: Uitgangspunt is een restaurant in het hogere segment. Lopende gesprekken met restaurants hebben take-away niet als uitgangspunt. Als eigenaar/eindbelegger heeft Breevast ook geen enkel belang bij als er overlast als gevolg van zwerfafval ontstaat.

- Vraag: Blijft er voldoende ruimte over voor groen kijkend naar geplande ontwikkelingen?
- Antwoord: Gedurende de ontwikkeling zal een deel van het park zijn afgesloten hetgeen onvermijdelijk is. Dit i.v.m. de veiligheid tijdens de bouw. Echter blijft gezien de gefaseerde aanpak voldoende groen beschikbaar.

- Vraag: Hoe zit het met de waterkering t.p.v. Christian Neefestraat i.r.t. ontwikkeling ZAD?
- Antwoord: Deze vraag heeft de gemeente intern nog uitstaan. Zodra deze informatie beschikbaar is wordt deze gedeeld.

- Vraag: Is de bouwhoogte van het ontwerp kavel 6&7 hoger dan ontwikkeling kavel 2?
- Antwoord: Ja. De bouwhoogte van de ontwikkeling op kavel 6&7 is hoger dan die op kavel 2.

- Vraag: Verzoek vanwege wijziging stedenbouwkundige binnen gemeente om afstemming tussen gemeente (Eline en Thomas), buurt en Breevast i.r.t. toegezegde overleg door de gemeente (fietspaden en Christian Neefestraat).
- Antwoord: Gemeente plant op korte termijn overleg in over de ligging van het fietspad en de inrichting van de Christian Neefestraat met de vertegenwoordiger van de Fietsersbond.

Planning en proces + 3^e vragenronde

In de presentaties zijn beelden getoond die vooralsnog ter toetsing bij de gemeente voorliggen. Gedurende Q1 2022 is de verwachting dat het ontwerp wordt afgerond en instemming krijgt vanuit gemeente, waaronder ook supervisor en welstand (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Aansluitend volgt het vergunningstraject, waarna Q3/Q4 2022 start bouw zal plaatsvinden. Parallel aan de ontwikkeling van kavel 6&7 wordt kavel 2 ontwikkeld en vind de vernieuwing van Kapel en Convict plaats.

Een informatiebijeenkomst over het bouwproces wordt ruim vóór start bouw kavel 6&7 gepland middels een BLVC-avond in samenwerking met onze bouwteampartner. Daarbij wordt ingegaan op de items veiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid en communicatie.

- Vraag: Is kavel 2 gereed nadat kavel 6&7 gereed is? En hoe is timing ten opzichte van bouw ZAD?
- Antwoord: Breevast voert overleg met gemeente en ZAD. Uitgangspunt is dat kavel 6&7 gereed is voor start ZAD en de garage tijdens bouw ZAD bereikbaar blijft. Volgens de huidige planning is kavel 2 later klaar dan kavel 6&7, maar eveneens voor aanvang van de werkzaamheden voor ZAD.

VERSLAG

Betreft: Online informatiebijeenkomst kavel 6&7

Datum: 19-01-2022



- Vraag: Zijn er al verkoopprijzen bekend?
- Antwoord: Verkoopprijzen zijn vooralsnog niet bekend.

- Vraag: Wordt het gebouw voor langere tijd geëxploiteerd door Breevast?
- Antwoord: Ja. Het gebouw wordt voor langere tijd geëxploiteerd en betreft een ontwikkeling voor eigen portefeuille.

Vragen die via de chat zijn gesteld:

- Vraag: Is er een link voor de presentatie? Zijn de presentaties beschikbaar?
- Antwoord: Er is geen separate link voor de presentatie. Na deze avond wordt het gepresenteerde plan gedeeld en nagestuurd. Aan de gepresenteerde informatie kunnen geen rechten worden ontleend nu het plan nog ter toetsing bij de gemeente voorligt en niet als definitief worden beschouwd.
- Vraag: Is er al bekend tussen welke prijzen de koopwoningen gaan liggen? Welke prijsklasse ongeveer? Hoeveel koop- en hoeveel huurappartementen?
- Antwoord: Verkoopprijzen zijn vooralsnog niet bekend. Qua aantallen is sprake van 68 appartementen middeldure huur welke volgens het Actieplan verhuurd worden en overige appartementen vrije sector. Overige exacte verdeling is nog niet bekend.

- Vraag: Hoe hoog worden de woontorens?
- Antwoord: De Westtoren 60 meter en de Oostoren 70 meter hoog.

- Vraag: Hebben alle appartementen een balkon?
- Antwoord: Ja. Alle appartementen hebben een buitenruimte.

- Vraag: Wordt er bij het bouwen/heien een meting (voortdurende monitoring) gedaan bij de omliggende gebouwen zodat eventuele schade door het bouwen en heien in beeld gebracht kan worden? Bijvoorbeeld bij de Princesseflat.
- Antwoord: Hier wordt rekening mee gehouden. De wijze van monitoring wordt nog besproken met de bouwteampartner (beoogd aannemer).

- Vraag: Is het Dokdakpark pas klaar na de uitvoering van Zuidasdok?
- Antwoord: Ja. Na de bouw en realisatie van Zuidasdok wordt op het dak het park aangelegd.

- Vraag: Hoe wordt kavel 2 en de onderliggende parkeergarage gebouwd? Hoe is aan- en afvoer naar het project?
- Antwoord: Hoe kavel 2 en bijbehorende onderliggende parkeergarage gebouwd gaan worden is aan de toekomstig ontwikkelaar/belegger van kavel 2. De aan- en afvoer van dit project wordt voor een deel meegenomen in de separate BLVC-avond die wordt gepland. De aan- en afvoer voor de bouw op beide kavels (en ook voor de verbouwing van kapel en convict) is voorzien vanuit het zuiden.

- Vraag: Komt er een zwembad?
- Antwoord: Ja. Het ontwerp omvat een zwembad voor bewoners.

VERSLAG

Betreft: Online informatiebijeenkomst kavel 6&7

Datum: 19-01-2022



BREEVAST

- Vraag: Is het niet een klein parkje voor heel veel mensen? Als je de hoeveelheid nieuwe bewoners projecteert op het landje wat er nu ligt dan blijft er toch niet zoveel ruimte over als men rondom de flat gaat recreëren?
- Antwoord: Nee. Bewoners hebben toegang tot het park en rondom de nieuwbouw is geen afrastering. Het gepresenteerde landschap is publiek toegankelijk. Het ontwerp maakt integraal deel uit van de omgeving. Tevens hebben bewoners per appartement een buitenruimte. Verder ligt het Beatrixpark voor recreatie op loopafstand.
- Vraag: Komen er laadpalen in de parkeergarage?
- Antwoord: De parkeergarage wordt in eerste instantie voor 50% voorzien van laadpunten en wordt rekening gehouden uitbreidbaarheid naar 100%.
- Vraag: Kunnen bewoners meedoen met groenverzorging?
- Antwoord: Dat is niet het uitgangspunt.
- Vraag: Komen er goede afspraken met de school m.b.t. overlast door scholieren? Wordt er geen overlast verwacht van de leerlingen in het park/theehuis?
- Antwoord: Met de omgeving lopen contacten en gesprekken en worden afspraken gemaakt. Binnen het ontwerp en in overleg met gemeente wordt rekening gehouden om overlast te voorkomen.
- Vraag: Waar gaan de bezoekers van het (sterren)restaurant parkeren? Maar voor de overige plaatsen dan? Voor een sterrenrestaurant komen mensen van ver.
- Antwoord: Hiertoe zijn enkele plaatsen beschikbaar in de parkeergarage. Voor overige plaatsen kunnen bezoekers gebruik maken van openbare voorzieningen in nabije omgeving en/of andere denkbare voorzieningen (o.a. deelmobiliteit of valet-parking).
- Vraag: Hoe is parkeren geregeld voor bezoek bewoners? Welke parkeervoorzieningen in de nabije omgeving? Parkeren op de ventweg Beethovenstraat? Kapel en Convict heeft ook plannen voor een restaurant zelfs zonder parkeerplekken. Komen die auto's dan allemaal in de buurt?
- Antwoord: Conform de Parkeernorm zijn enkele parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien in de garage. Voor overige plaatsen kunnen bezoekers gebruik maken van voorzieningen in nabije omgeving en sluit daarbij aan op de uitgangspunten conform de Nota Parkeernormen Auto van de gemeente. Bezoekers hebben keus uit diverse parkeerfaciliteiten binnen een straal van ca. 750 meter rondom de locatie.
- Vraag: Eigenaren zitten in VVE. Komt er een organisatie voor huurders?
- Antwoord: Er zal hoogst waarschijnlijk ook een platform voor huurders komen.
- Vraag: Wat gebeurt er als de Christian Neefestraat er uit gaat, hoe komen de bewoners dan in de parkeergarage? Zoals aangegeven tijdens de presentatie.
- Antwoord: De Christian Neefestraat wordt opengebroken tijdens de bouw van Zuidasdok. Toegang tot de parkeergarage wordt door de Zuidasdok gewaarborgd. Er lopen gesprekken met het Zuidasdok, gemeente en o.a. Breevast op welke manier de parkeergarage ontsloten gaat worden.
- Vraag: Waarom is/blijft Breevast eigenaar van het gebouw als er ook koopwoningen in het gebouw zijn?
- Antwoord: Breevast blijft eigenaar voor het deel van de gebouwen waar de huurwoningen inkomen.

VERSLAG

Betreft: Online informatiebijeenkomst kavel 6&7

Datum: 19-01-2022



- Vraag: Wordt Parkbee ook toegelaten in de parkeergarage?
- Antwoord: Dat is niet het uitgangspunt.

- Vraag: Komt 100% gescheiden toegang waarbij derden in de garage niet in de woontorens kunnen komen?
- Antwoord: Ja. Dat is het uitgangspunt.

- Vraag: Komt er een vergelijkbare sessie voor kavel 2?
- Antwoord: Voor kavel 2 is nog geen ontwikkelaar bekend. Zodra deze bekend is, zullen afspraken gemaakt worden over communicatie. Het informeren van de omgeving over de plannen gaat uiteraard gebeuren.

- Vraag: Wanneer is oplevering gepland?
- Antwoord: Verwachting is Q4 2025 uitgaande van start bouw Q4 2022.

- Vraag: Wanneer verwachten jullie de project website live te hebben?
- Antwoord: Hier wordt druk aan gewerkt en zal binnen enkele weken online komen.

- Vraag: Kunnen aspirant kopers/huurders meedenken in de komende fase?
- Antwoord: Die mogelijkheid wordt niet geboden.

- Vraag: Hoe wordt veiligheid voor herenhuizen gewaarborgd aangezien 's avonds en 's nachts duistere types rondhangen?
- Antwoord: Alle woningen voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen. In de omgeving van de gebouwen en bij het fietspad komt openbare verlichting; in het park moet het 's avonds donker zijn i.v.m. de dieren die er leven.