

BUURTWERKGROEP OOSTENBURG NOORD

Aan: Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Team Noord/Centrum
T.a.v. mw. I. Klarenbeek i.klarenbeek@amsterdam.nl
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

ZIENSWIJZE INZAKE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'STADSWERF OOSTENBURG'

11 mei 2015

Vooraf

Het Eilandenoverleg Oostelijke Eilanden is een platform van actieve bewoners(groepen) van de Oostelijke Eilanden dat verbonden is aan de Stichting Buurtorganisatie 1018. Voor de participatie in de planvorming van Oostenburg-Noord heeft het Eilandenoverleg de 'Buurtwerkgroep Oostenburg-Noord' in het leven geroepen, voornamelijk bestaande uit omwonenden. De Buurtwerkgroep bestaat nu drie jaar. De Buurtwerkgroep overlegt regelmatig met het stadsdeel, woningcorporatie Stadgenoot en andere bij de ontwikkeling betrokken partijen om invloed uit te oefenen op de planvorming.

De ambities van de Buurtwerkgroep staan verwoord in het document 'Reactie op planvorming Oostenburg-Noord' d.d. 31 januari 2013, waarmee het Eilandenoverleg reageerde op 'Stadswerf Oostenburg, Ruimtelijk kader en haalbaarheidstoets', 13-12-2012. Op 17 april 2014 diende de Buurtwerkgroep een uitvoerige reactie in op het concept-ontwerp bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg.

Beide documenten zijn te vinden op webpagina

<http://www.buurtorganisatie1018.nl/planvorming-oostenburg-noord/>

De werkgroep VOC-kade is een andere werkgroep van het Eilandenoverleg. Deze werkgroep probeert de overlast van horeca en evenementen die plaatsvinden aan de VOC-kade zoveel mogelijk te beperken. De Werkgroep VOC-kade heeft meegewerkt aan deze zienswijze en ondersteunt deze zienswijze volledig. Zier voor meer informatie over de werkgroep VOC-kade www.buurtorganisatie1018.nl/werkgroep-voc-kade .

0. Algemeen

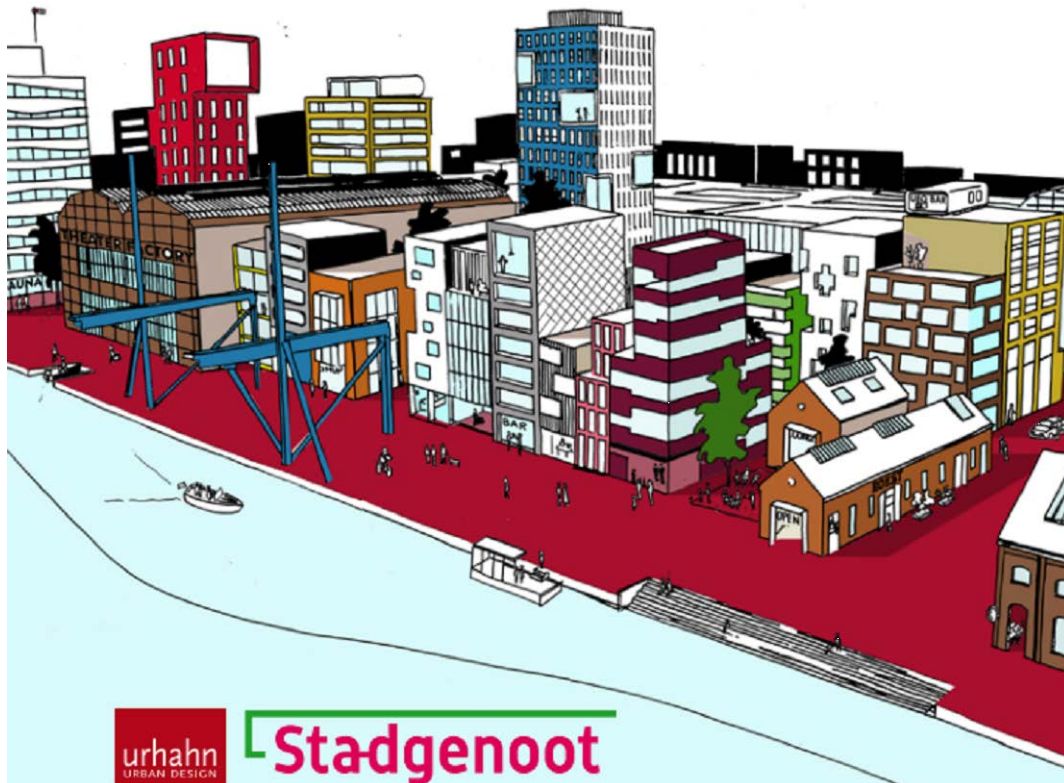
De planvorming voor Oostenburg-Noord is (her)begonnen met de stedenbouwkundige visie van Bureau Urhahn (2012), gemaakt in opdracht van Stadgenoot. De Buurtwerkgroep was enthousiast over het beeld dat daarin werd geschetst van geleidelijke ontwikkeling door diverse opdrachtgevers van kleine kavels met veel variatie in bouwhoogte en architectuur (zie afbeelding 1). Bij het ontwikkelingsproces werd ingezet op het betrekken van zoveel mogelijk groepen belanghebbenden door een reeks sessies in Pakhuis de Zwijger en op het terrein zelf. Ook dat sprak ons aan.

Nu het op de ruimtelijke vertaling aankomt in een bestemmingsplan, zien we weinig terug van de oorspronkelijke visie en met onze inspraakreactie is weinig of niets gedaan. Wat we zien is een voortdurende beweging in de richting van maximalisatie van de planopbrengsten, zodanig dat de kwaliteit van het plan er ernstig onder lijdt:

- a) De toegestane bouwhoogten worden hoger en het aantal torens wordt veel groter. Aanvankelijk stond er maar één hoge toren aan de VOC-kade, op de hoek van de Dijkgracht. Nu zijn ze ver opgerukt en zijn er vier toegestaan. Vergelijk afb. 1 en 2 en zie ook afb. 5, 6 en 7.

WERKBOEK: DE ONTWIKKELING OP WEG

19 MAART 2012



Afb. 1 Boven: visie VOC-kade 2012 met alleen een toren op de hoek van de Dijkgracht. Het laagste gebouw telt 4 lagen.

Afb 2 Onder: ontwerp-bestemmingsplan 2015 met drie torens aan de VOC-kade.

In plaats van 6 lagen naast café Roest staan nu 12 lagen getekend. Vrijwel alle andere gebouwen zijn 7 lagen.



- b) Er ontbreken garanties in het plan dat de gewenste variatie in bouwhoogten daadwerkelijk wordt gerealiseerd;
- c) De dichtheid wordt in elke planversie verder opgevoerd en vormt nu een bedreiging voor de totstandkoming van een aantrekkelijk leefklimaat. Het toegestane bruto vloeroppervlakte is ten opzichte van het concept-ontwerp waarover inspraak is geweest, met 20.000 m² vergroot, zonder enige motivatie.

De Buurtwerkgroep heeft in alle fasen van het plan steeds constructief meegedacht over de planvorming, maar moet constateren dat de belangrijkste punten uit onze inspraakreactie van 17 april 2014 niet zijn overgenomen. De buurt wil openbare oevers langs de Oostenburgervaart en de Oostenburgerdwaarsvaart. Dit wordt met twee zinnen afgeserveerd, zonder daadwerkelijk op onze argumenten in te gaan. Helaas zijn de inspraakreacties geen onderwerp geweest van overleg in de Bestuurscommissie en is er dus geen politieke afweging voorafgegaan aan de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan. Wij zien ons daarom genoodzaakt om een aantal van de punten uit onze inspraakreactie te herhalen, waarbij we ingaan op de ambtelijke verwerking van de inspraak in hoofdstuk 20 van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

De Buurtwerkgroep moet ook constateren dat aan het ingezette intensief overleg met belanghebbenden na de inspraakavond van 26 maart 2014 een abrupt einde is gekomen. De Buurtwerkgroep is door het stadsdeel bij diverse gelegenheden geprezen vanwege haar inbreng. Daarom hadden wij meer continuïteit in het overleg verwacht.

1. Verkaveling: het plan moet garanderen dat de oevers van de Oostenburgervaart en de Oostenburgerdwaarsvaart openbaar blijven

De Buurtwerkgroep hecht grote waarde aan optimale benutting van de kwaliteiten van het gebied. Het eilandkarakter en de beleving van het omringende water zijn de grootste kwaliteiten. Om het eilandkarakter te ervaren moet je eromheen kunnen lopen en fietsen. Zoveel mogelijk routes moeten zicht bieden op het water en je moet niet gedwongen worden om door achterstraten te bewegen als er een route langs het water mogelijk is. Een route langs het water moet de verbinding zijn tussen aantrekkelijke plekken. De gemeente zegt in dit plan ook het eilandkarakter te willen bewaren, Maar het is merkwaardig dat de gemeente 70% bewaren voldoende vindt en opeens de variatie toejuicht om het niet overal te bewaren maar voor 30% te privatiseren. ten gunste van de variatie met openbare en niet-openbare plekken (hoofdstuk 20 van de toelichting). Maar het is een variatie van plekken aan het water met helemaal geen plekken aan het water. Terwijl dat hier niet nodig is. Juist de overheid moet hier de kwaliteit bewaken door de ruimte aan het water als openbaar gebied te bestemmen. Dezelfde tegenstrijdigheid is er met wat gesteld wordt in 3.1.3 onder 'Kades': "De oevers en/of kades worden vooral gebruikt als verblijfsplek". Het is merkwaardig dat de gemeente hier in strijd handelt met de eigen 'Watervisie Amsterdam' uit 2012. Enkele citaten uit deze Watervisie:

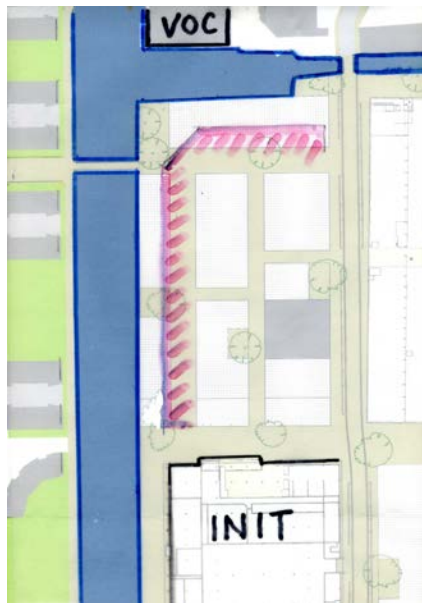
- Pag. 18: *"Overall in de stad kunnen we kansen grijpen om de relatie tussen water en oevers te herstellen. Vanwege het steeds toenemende belang van de openbare ruimte willen wij oevers en steigers zoveel mogelijk toegankelijk maken."*
- Pag. 18: *"Bij het maken van routes en verblijfsplekken ontkomen we er niet aan om privatisering van de oevers terug te dringen"*
- Pag 19: *" De ultieme beleving van water is natuurlijk als je het daadwerkelijk aan kunt raken, kunt pootjebaden of er in kunt zwemmen. Helaas zijn de mogelijkheden daartoe op dit moment beperkt. Vaak is het onmogelijk om dicht bij het water te komen"*

De strook langs de beide vaarten moet in het bestemmingsplan dus een verkeersbestemming krijgen. Eventueel kan de openbare oever smaller gemaakt worden dan die langs INIT. Er hoeft alleen een gecombineerd fiets-/voetpad langs met ruimte voor bomen langs het water. Een strook van circa 5 meter breed is daarvoor voldoende. De woningen kunnen vanaf de andere zijde ontsloten worden, zodat aan de waterzijde ruimte is voor terrassen en balkons, wat net als de bomen een bijdrage oplevert aan een groene uitstraling.

Op de plankaart en in § 3.2.4. van de toelichting wordt bebouwing tot de rand van de kade van de Oostenburgervaart en de Oostenburgerdwarsvaart toegestaan. En zelfs bepleit.. Op de argumenten van de Buurtwerkgroep is nauwelijks ingegaan..

Argumenten van de Buurtwerkgroep:

- a) Behoud van het eilandkarakter. Om het eiland als eiland te beleven zijn openbare kades met zicht op het water essentieel.
- b) Zicht op het water is iets waarvan zoveel mogelijk mensen moeten kunnen profiteren. Dat vereist openbaar toegankelijke kades. Een paar open plekken aan het water zijn zonder een verbindende route van veel minder betekenis.



c)

Afb. 3 Opschuiven bebouwingsgrens t.b.v. openbare oevers



Afb. 4 Alexanderkade: voorbeeld van een openbare oever met groen en verhoogde terrassen

- d) Openbare kades geven de mogelijkheid tot een aaneengesloten mooie fiets- en wandelroute om het eiland, zodat fietsers en wandelaars het eilandkarakter ervaren en een idee krijgen van het rijke en industriële verleden van Oostenburg. Fietsen langs het water is prettiger dan fietsen door een achterstraat. Dat geldt met name ook voor het fietsverkeer dat in de toekomst het Oostenburgereiland zal oprijden vanaf de brug in het verlengde van de Cruquiusstraat. De fietsroute naar de ijzeren ophaalbrug op Oostenburg voert dan zowel langs het water van de Oostenburgerdwarsvaart als langs VOC-pakhuis Oostenburg.
- e) Door bouwhoogtes van 12-19 m direct op de kade van de Oostenburgerdwarsvaart toe te staan, ontstaat een visuele versmalling van het water; het wordt als het ware een soort waterpijpenla, want het VOC-pakhuis aan de overkant staat ook al direct in het water. Wanneer de kade openbaar is, wordt dit beeld veel vriendelijker.
- f) Het VOC-pakhuis Oostenburg, een beeldbepalend pand dat een rijke historie heeft van opslag van Kruiden & specerijen, Plunjes der Marine en later Machinefabriek, wordt door het bebouwen van de kades ontnomen aan het zicht.
- g) Bij bebouwing tot aan het water van de Oostenburgerdwarsvaart komt het voor groen te bestemmen stukje grond direct naast de ijzeren ophaalbrug verloren te liggen, terwijl dit bij een fiets-/voetpad langs het water daar logisch bij aansluit.
- h) Openbare kades bieden de ruimte voor bomen, zodat er een mooie aansluiting ontstaat met de andere kade van de Oostenburgervaart. Dit past in het beeld van een groene zone langs en in het verlengde van de Oostenburgervaart.
- i) Volgens het bestemmingsplan Water moeten ligplaatsen voor woonboten mogelijk zijn aan de westelijke oever van de Oostenburgervaart. Bebouwing tot aan het water maakt dit onmogelijk, zodat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan Water.
- j) De privé-achterkanten van huizen direct aan het water worden vaak slecht onderhouden en bieden een rommelige aanblik.

Omdat bij de uitwerkingsplannen geen inspraakmogelijkheden zijn en geen bemoeienis van vertegenwoordigende organen zoals de Bestuurscommissie of de gemeenteraad, is het voor de Buurtwerkgroep van groot belang dat in het kader van het bestemmingsplan een duidelijke uitspraak wordt gedaan over de openbare oevers.

2. Het bestemmingsplan Oostenburg is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Water

In aansluiting op het argument hierboven onder i) maken we bezwaar tegen de afwijking van het bestemmingsplan Water in dit plan. In het bestemmingplan Water staat aan de VOC-kade tussen Oostenburgerdwarsvaart en de Langhouthallen ruimte gereserveerd voor maximaal 11 ligplaatsen en in het Bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg is het ligplaatsgebied langs de VOC-kade ingekort tot de Van Gendthallen en zijn maximaal 5 ligplaatsen toegestaan.

Langs bijna de gehele Oostenburgervaart zijn in beide bestemmingplannen maximaal 8 woonboten toegestaan.

Voor alle twee locaties geldt dat hier pas na bestemmingsplanwijziging woonboten kunnen liggen. Daarmee is de status van deze ligplaatsen onduidelijk, want er zijn niet alleen twee bestemmingsplannen voor hetzelfde gebied, maar ze zijn ook nog eens tegenstrijdig en er wordt vooruitgelopen op wijziging hiervan. De relatie tussen beide bestemmingsplannen is hoogst onduidelijk.

Overigens zijn genoemde getallen niet te zien op de formele bestemmingsplankaart op de site van 'Ruimtelijke plannen', maar alleen op een ons toegezonden pdf van de bestemmingsplankaart, zodat ze juridisch niet eens geldig zijn.

3. Bouwhoogte: geen torens van 42 meter aan de VOC-kade; maak meer hoogbouw langs het spoor, maar minder aan de rest van de VOC-kade

Zoals eerder gesteld vond de Buurtwerkgroep de oorspronkelijke visie met sterk wisselende bouwhoogten en architectuur aantrekkelijk. Daarin was de hoogbouw geconcentreerd langs de spoorbaan en stond elders aan de VOC-kade geen enkele hoogbouwtoeren. De Buurtwerkgroep heeft van het begin af aan het belang van aflopende bouwhoogten richting Van Gendhallen en richting bestaande buurt onderstreept. Een massieve hoogbouwwand langs de VOC-kade is voor de buurt een schrikbeeld.

De artists impression van Bureau Urhahn uit 2012 (afb. 1) suggereert afwisselende bouwhoogten met laag naast hoog. In de uitwerking zien we nu echter dat de afwisseling gaat bestaan uit hoog naast nog veel hoger. Zie de plankaart en de kaart 'wisselende bouwhoogten' in § 3.2.1. van de toelichting (afb. 7). Zie ook afb. 2. De zes 'torenaccenten' mogen 42 meter hoog worden. Voor geen enkel blok in het hele plan geldt een lagere maximale bouwhoogte dan 19 meter (6 lagen). Voor circa de helft van de bebouwing is de maximale bouwhoogte 26 meter (8 lagen). En dat alles in een zeer hoge dichtheid. De dichtheid was al hoog in het concept-ontwerp-bestemmingsplan, maar is in het ontwerp-bestemmingsplan verder opgevoerd. Zie hierover punt 6 van deze zienswijze.

Door de combinatie van toegestane bouwhoogte en vloeroppervlakten ademt het plan de geur van maximalisering van het vloeroppervlak en daarmee maximalisering van de opbrengsten. Wij verwachten van de overheid nu juist dat een bestemmingsplan dit voorkomt en de kwaliteit waarborgt.

Het Eilandenoverleg heeft tijdens de inspraak op het concept-ontwerp bezwaar gemaakt tegen de hoge toren in het midden van de VOC-kade. Toen was het er maar één. Tijdens de inspraakavond was gezegd dat die toren daar niet de bedoeling was, maar voor de zekerheid heeft de Buurtwerkgroep daarop in haar inspraakreactie toch gereageerd.

Tevergeefs. Nu staan er aan de VOC-kade behalve de toren op de hoek Dijkgracht zelfs twee torens van 42 meter geprojecteerd. Zie de kaart 'wisselende bouwhoogten' in 3.2.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (afb. 7).

Volgens de plankaart en de regels is het zelfs toegestaan om alle vier de torens die in deelgebied VOC-kade zijn toegestaan aan de VOC-kade te plaatsen.

Op de artists impression uit 2015 (afb. 2 op blz. 2 van deze zienswijze) is te zien hoe nietig café Roest wordt naast zo'n kolos van 12-13 verdiepingen.



Afb. 5 Worst-casescenario bij toepassing van wat strikt volgens de regels van het bestemmingsplan is toegestaan aan de VOC-kade, uitgaande van sloop Langhouthalle. De torens zijn hier gedraaid. De voorschriften uit de toelichting staan niet in de planregels en hebben dus geen juridische betekenis.

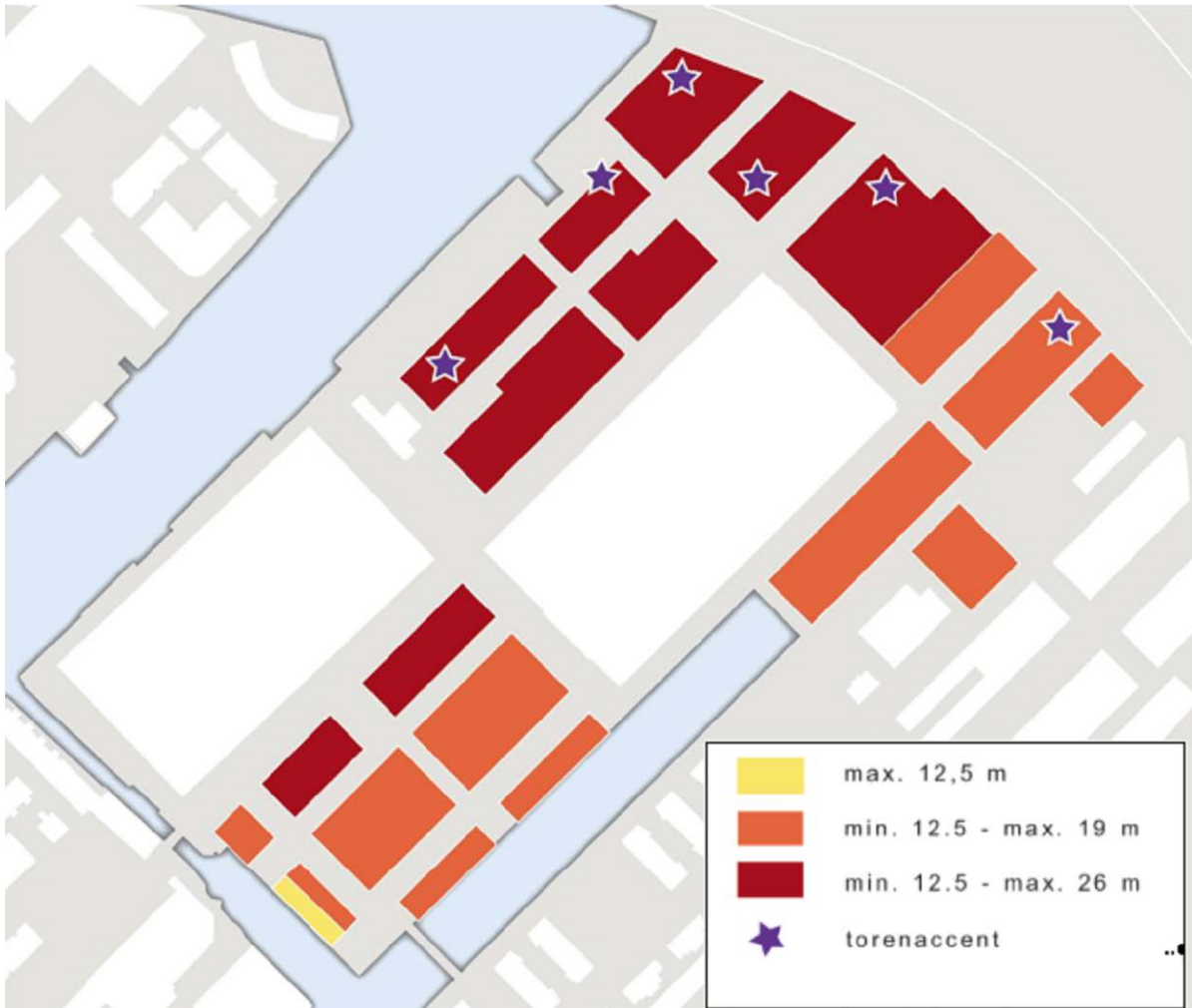


Afb. 6 Idem bij handhaving Langhouthallen

Tegen de hoogbouw op de hoek VOC-kade-Dijksgracht hebben we geen bezwaar omdat daar minder hinder is van de bezonning en minder zichthinder. Tegen de andere hoge torens aan de VOC-kade maken we bezwaar, met als argumenten:

- a) Langs de Dijksgracht zijn al vier torens opgenomen van 42 meter, Daarmee krijgt al meer dan de helft van die gevelwand die hoogte.
- b) De slagschaduw van de torens van 42 meter aan de VOC-kade is nadelig voor de omliggende bebouwing en voor het verblijfsklimaat op de VOC-kade en de achterliggende bebouwing. Met name op het deel van de VOC kade tussen de Van Gendthallen en de blauwe bokken heeft bouwen tot deze hoogte nadelige effecten op de bezonning, zelfs voor de aan de overzijde van de Wittenburgervaart gelegen woningen en woonschepen . Voor sommige woningen kan het verlies aan zonnuren zelfs oplopen tot meer dan 2uur per dag, (gerekend op 21 maart).
- c) De windhinder van de torens verstoort eveneens het verblijfsklimaat rond café Roest, op de VOC-kade en in de achterliggende straten.
- d) Om beter aan te sluiten op de bestaande bebouwing pleit de Buurtwerkgroep voor een aflopende bouwhoogte vanaf de spoorbaan in de richting van de bestaande bebouwing.
- e) Indien de Langhouthallen gehandhaafd blijven, resteert tot Roest 90 m kade. Als hier twee torens van 24 meter breed gebouwd worden met twee dwarsstraten die volgens de regels zijn voorgeschreven voor het doorzicht en tenminste 6 meter brede kavels van 10 m hoog aan weerskanten naast de torens, dan resteert circa 18 meter breedte voor de 'standaard' maximale bouwhoogte van 26 meter hoog. Dat is maar net genoeg voor één portiek. De torens zijn dan geen accenten meer, maar domineren het beeld volledig.

De Buurtwerkgroep pleit voor een alternatief aan de VOC-kade zonder hoogbouw van 42 m hoog tussen de hoogbouw langs het spoor en Roest, waarbij het verlies aan vloeroppervlakte gecompenseerd wordt door extra bouwvolume langs de spoorbaan. Dat is mogelijk door de geplande toren op de hoek VOC-kade-Dijksgracht te verhogen van 42 m naar ca. 80 m en in de blokken naast het spoor geen torens te maken maar hoogbouw over de volle lengte van de blokken. Daarmee wordt de hoogbouw meer schijfvormig. Vanwege de ligging aan het spoor is de schaduwhinder hier veel minder dan aan de VOC-kade. Een groot voordeel is dat de woningen in de schijven aan de zuidkant een geluidsluwe zijde



Afb. 7 Bouwhoogten volgens toelichting Ontwerp-bestemmingsplan



Afb. 8 Voorstel Buurtwerkgroep aflopende bouwhoogte langs de VOC-kade met toren van 80 m naast het spoor. Schematische voorstelling.

hebben. Bij torenbouw is aan alle kanten sprake van geluidshinder van het spoor. Anders dan bij de woningen langs de spoorbaan in het Funen, ligt de geluidsbelaste kant hier op het noorden georiënteerd-zodat geluidwering met serres hier minder kans op oververhitting door de zon zal opleveren dan bij het Funen.

Op die manier kan zoveel extra vloeroppervlakte ontstaan dat ook in andere delen van het plan lagere bouwhoogten mogelijk zijn. Dit is met name gewenst voor de blokken die grenzen aan De Czaar Peterstraat en langs de Oostenburgervaart en Oostenburgerdwarsvaart.

4. Beperk de bouwhoogte in de drie blokken in deelplan Lijnbaan die direct grenzen aan de Czaar Peterbuurt tot maximaal 15 meter.

Drie blokken in deelgebied Lijnbaan (GD1UW) grenzen direct aan de bestaande Czaar Peterbuurt. De bouwhoogte moet aansluiten op de bouwhoogte van 15 meter van de 19^e eeuwse panden in de Czaar Peterbuurt. De bebouwing moet aansluiten bij het hoogtebeeld van de bebouwing van de Conradstraat. Deze bouwhoogte doet ook meer recht aan de beeldbepalende karakter van de bakkerij en de portierswoning. Wij dringen aan op aanpassing van maximale bouwhoogte op de plankaart en in de planregels on der 8.2.



Afb. 9 In de artists impression uit 2012 is zijn maar weinig blokken 6-hoog getekend in het plandeel naast de Czaar Peterbuurt. In het ontwerpbestemmingsplan is in alle blokken zes lagen toegestaan.

5. De nagestreefde afwisseling in bouwhoogten de uit te werken plandelen moet beter verankerd worden in het bestemmingsplan

- a) De intentie van het stedenbouwkundig plan Stadsverf is om wisselende bouwhoogten te realiseren, maar dit wordt in het globale bestemmingsplan onvoldoende geborgd. Tijdens informatieavonden is gezegd dat de garantie zit in het maximaal te bouwen vierkante meters vloeroppervlak (bvo), dat veel kleiner is dan het vloeroppervlak dat zou ontstaan als overal tot de maximale bouwhoogte gebouwd zou worden. Dit geldt echter op deelgebied-niveau en niet op blokniveau. Het is denkbaar dat het eerst te bouwen blok van een deelgebied helemaal tot de maximale bouwhoogte bebouwd wordt en dat pas in de laatste te bouwen blok veel lager gebouwd gaat worden omdat er geen bouwvolume meer over is. De nagestreefde afwisseling op blokniveau is zo niet gegarandeerd.

- b) In de toelichting staat dat naast de torens kavels van tenminste 6 meter breed moeten komen die maximaal 10 m hoog zijn. In de planregels vinden we dit echter niet terug, zodat dit geen enkele juridische betekenis heeft.
- c) De Buurtwerkgroep dringt nadrukkelijk aan op betere borging van de variatie in bouwhoogte op blokniveau in dit bestemmingsplan, want bij de uitwerkingsplannen zijn er voor bewoners weinig formele mogelijkheden om invloed uit te oefenen, noch direct via inspraak, noch indirect via invloed op bestuurscommissie of gemeenteraad. De uitwerkingsplannen worden immers door het College van B&W vastgesteld, zonder voorafgaande democratische toets door een bestuurscommissie of een gemeenteraad. Dit ligt vast in de Wet op de Ruimtelijke ordening. Ook de democratische controle via bestuurscommissie of gemeenteraad is dus uitgeschakeld.
- d) Indien de uitwerkingsplannen voor hele deelgebieden worden gemaakt, dan zijn er voor de gemeente betere mogelijkheden om variatie in bouwhoogte af te dwingen dan wanneer uitwerkingen voor één of enkele kavels of per blok gemaakt worden. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van uitwerkingsplannen per kavel nadrukkelijk geboden. Het is dus mogelijk dat er honderden uitwerkingsplannen komen. Zolang de maximale bouwoppervlakte nog niet wordt overschreden zijn er dan weinig formele mogelijkheden om uitwerking of bouwvergunning te weigeren als de eerste initiatiefnemers allemaal met plannen voor bebouwing tot de maximale bouwhoogte komen. Die mogelijkheid wordt in het bestemmingsplan uitdrukkelijk geboden.
- e) Het borgen van de variatie in bouwhoogten ontbreekt in alle uit te werken onderdelen van het plan.
- f) Het bestemmingsplan biedt geen enkele duidelijkheid met welke systematiek regie wordt uitgeoefend op bouwhoogten en bouwvolumes op individueel uit te geven kavels. In andere zelfbouwprojecten wordt dit veelal gedaan door middel van kavelpaspoorten met een bouwvelop. Wij verwachten ook hier een uitwerking van een dergelijke of vergelijkbare systematiek die als effect heeft dat per blok variatie in bouwhoogte wordt veilig gesteld..

6. De dichtheid is in drie van de vier uit te werken gebieden ongemotiveerd met 5-11 % verhoogd na de inspraak. Daarmee wordt de dichtheid – die al te hoog was - onaanvaardbaar hoog.

De dichtheid wordt in elke planversie verder opgevoerd en vormt nu een bedreiging voor de totstandkoming van de gewenste variatie in bouwhoogten en een aantrekkelijk leefklimaat. Het toegestane bruto vloeroppervlakte is ten opzichte van het concept-ontwerp waarover inspraak is geweest, met 20.000 m² vergroot, zonder enige motivatie. Wij hebben de verschuivingen zichtbaar gemaakt in onderstaande tabel:

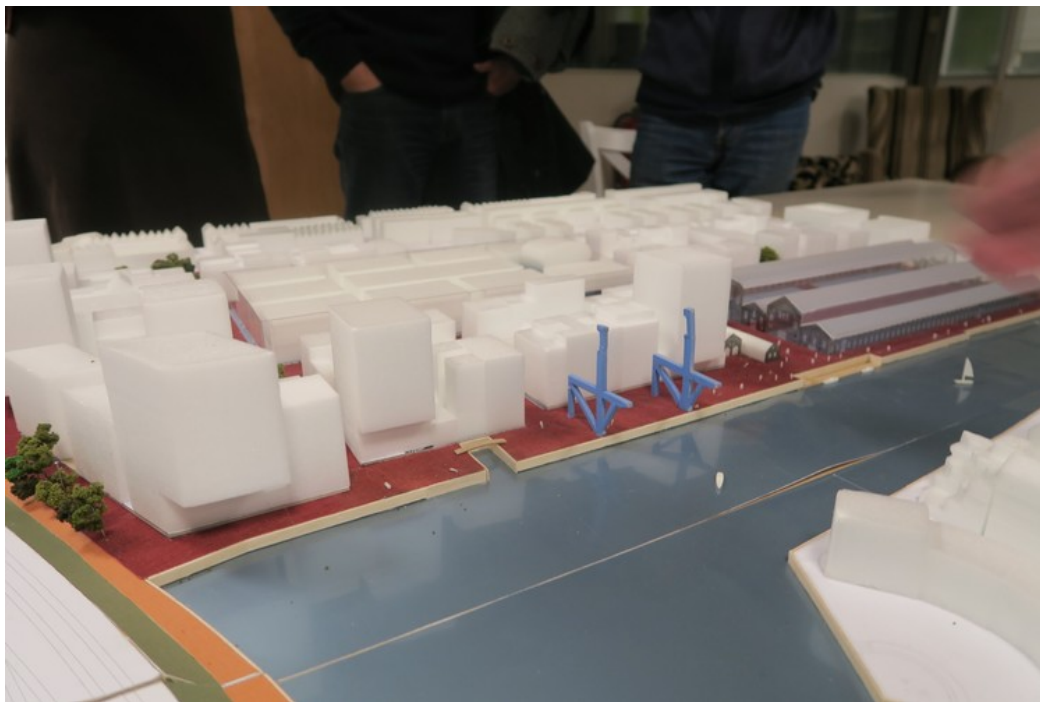
**PROGRAMMA-WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN STADSWERF OOSTENBURG
VAN CONCEPT 2014 NAAR ONTWERP 2015**

Deelplan	TOTAAL MAXIMAAL CONCEPT 2014	TOTAAL MAXIMAAL ONTWERP 2015	TOENAME in %
Lijnbaan	28.000	31.000	11%
Dijksgracht	31.000	34.000	10%
VOC-kade	75.000	79.000	5%
Oostenburgervaart	40.000	44.000	10%
Van Gendthallen	18.000	22.700	26%
INIT	45.000	45.000	0%
TOTAAL	237.000	255.700	8%
waarvan max. wonen	118.650	122.500	3%
	50%	48%	-4%

De oppervlaktetoename in het deelgebied Van Gendthallen ontstaat door een parkeerkelder en tussenverdiepingen. Daartegen hebben geen bezwaren. Wel maken wij bezwaar tegen de ongemotiveerde oppervlaktevergroting in de overige deelgebieden. In deelgebied Oostenburgervaart vormt dit een bedreiging van de mogelijkheden voor openbare oevers en dus voor de kwaliteit van de leefomgeving. In het deelgebied VOC-kade leidt dit ertoe dat op meer plekken de maximale bouwhoogte zal worden gerealiseerd. In alle gebieden kan dit ten koste gaan van de gewenste variatie in bouwhoogten.



Afb. 10 Maquette deelplan Oostenburgervaart: hoge dichtheid



Afb. 11 Maquette deelplan VOC-kade, nog zonder behoud Langhouthallen: hoge dichtheid.

7. Het plan garandeert niet dat er in alle deelgebieden voldoende sociale huurwoningen komen met voldoende afwisseling van groot en klein

Het Eilandenoverleg wil graag dat Oostenburg-Noord een gemengde buurt wordt. Voor de huidige bewoners is dit de essentie van het aantrekkelijke woonklimaat op de Oostelijke Eilanden. Arm en rijk, jong en oud, alleenstaanden en gezinnen moeten in alle deelgebieden voorkomen. Menging hoeft niet per portiek, maar wel voor elk afzonderlijk deelgebied. Voorkomen moet worden dat er ghetto's ontstaan van rijken, armen of huishoudentypes. In het ontwerpbestemmingsplan is de formulering van de gewenste hoeveelheid en soort sociale huurwoningen ten opzichte van eerdere planversies sterk gewijzigd. Er staat nu alleen in de Planregels, hoofdstuk 3 'Algemene regels' onder artikel 19.4: *“Voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden mogen worden gebruikt voor wonen, bedraagt het percentage sociale huurwoningen dat wordt gebouwd tenminste 20% binnen het plangebied.”*

In hoofdstuk 20 van de toelichting staat onder 4 f) en g) een reactie op de bepaling van de hoeveelheid sociale woningen in het concept-ontwerp. Daaruit komt naar voren dat mede naar aanleiding van de inspraak gekozen wordt voor het vastleggen van het aantal sociale huurwoningen en een gemiddelde woninggrootte van 40-60 m² middels een anterieure overeenkomst met de eigenaren die vóór de vaststelling van het bestemmingsplan wordt afgesloten.

Uitgaande van bovenstaande visie gericht op gemengde woonmilieus, stellen wij de volgende aanpassingen voor:

- a) Het Eilandenoverleg pleit voor bestemming van tenminste 30% in plaats van 20% sociale huurwoningen van de totale vloeroppervlakte voor wonen. Juist van een woningcorporatie als ontwikkelaar mag toch verwacht worden dat ze sociale huurwoningen bouwen en streven naar gemengde wijken. De normering moet in elk geval uitgaan van een percentage van het totale oppervlakte voor wonen en niet van een aantal woningen. In de afweging moet betrokken worden dat bij de nieuwbouw op het Wienerterrein, de kop van de Czaar Peterstraat en De Keijzer in de Czaar Peterstraat in het geheel geen sociale huurwoningen zijn gerealiseerd.
- b) In de bestemmingsplanregels moet niet het percentage sociale huurwoningen worden opgenomen van het totaal aantal woningen, maar het percentage van de vierkante meters voor sociale huurwoningen van het totaal aantal m² bruto vloeroppervlakte

voor wonen. Zoals in de beantwoording van de inspraakreacties wordt onderschreven is het niet gewenst dat de ontwikkelaars in de verleiding worden gebracht om alleen (zeer) kleine sociale huurwoningen te bouwen. Dit mag niet worden overgelaten aan een bepaling in een anterieure overeenkomst, maar moet vastgelegd worden in het bestemmingsplan zelf.

- c) Deze bepaling moet gelden voor alle vier de uitwerkingsgebieden afzonderlijk en niet alleen voor het totale bestemmingsplangebied. Dit is nodig om invulling te geven aan het streven naar gemengde buurten. In elk deelgebied moet ruimte zijn voor sociale huurwoningen, zowel voor gezinnen als voor andere doelgroepen. Dit past in het streven naar een gemengde buurt en een gemengde stad. Bovendien moet aan elke ontwikkelaar dezelfde eis gesteld worden.

- d) Het Eilandenoverleg pleit voor voldoende variatie naar woninggrootte binnen de sociale huurwoningen. Het is daarvoor met name van belang dat ook voor gezinnen met kinderen plaats is in de sociale huursector. Het gaat hierbij niet alleen om menging. Stedelijk gezien is het tekort aan sociale huurwoningen voor gezinnen zeer groot.

Het opnemen van een gemiddelde woninggrootte voor de sociale huurwoningen in een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren biedt onvoldoende zekerheden voor de door ons gewenste variatie in woninggrootte. De planregel onder 11.2.i biedt daarvoor onvoldoende waarborgen. Wij pleiten voor opname in de planregels dat minimaal 40% van de vloeroppervlakte van de sociale huurwoningen bestemd wordt voor sociale huurwoningen van tenminste 85 m² gebruiksoppervlakte en dat de overige sociale huurwoningen tenminste 60 m² gebruiksoppervlakte krijgen. Met minder dan 60 m² gebruiksoppervlakte zijn aanpasbare ouderenwoningen moeilijk realiseerbaar. Wij zijn niet tegen de bouw van kleine studentenwoningen, maar dat mag niet ten koste van de normale sociale huurwoningen gaan. Wij willen nadrukkelijk inzetten op een gemengde wijk, waarbij in alle deelgebieden ook betaalbare huurwoningen voor gezinnen met kinderen beschikbaar moeten komen. Sociale huurwoningen in de vorm van kleine éénkamerwoningen voor studenten met een huur van € 710 (alleen betaalbaar dankzij huurtoeslag en ook zonder subsidie exploitabel) moeten buiten het contingent sociale huurwoningen gehouden worden. Als oppervlakte maatstaf voor de woninggrootte moet de voor woningbouw gangbare gebruiksoppervlakte (go) gehanteerd worden en niet de brutovloeroppervlakte (bvo).

- e) In de planregels wordt gesproken over sociale huurwoningen. In de toelichting gebeurt dit echter niet overal. Daar wordt ook gesproken over sociale woningen en wordt "huur" soms tussen haakjes gezet. Dit moet aangepast worden. Het Eilandenoverleg maakt ernstig bezwaar tegen het gelijkstellen van sociale koopwoningen aan sociale huurwoningen. In de percentering mogen alleen sociale huurwoningen opgenomen worden. Alleen sociale huurwoningen zijn voor lagere inkomens toegankelijk. Sociale koopwoningen vormen een onduidelijke categorie. Wij vinden het vanzelfsprekend dat in het zeer grote aandeel vrijesectorwoningen ook voldoende goedkope koopwoningen gebouwd worden. Eventueel kunnen daarvoor speciale planregels worden opgenomen, maar dit mag niet ten koste gaan van het aandeel sociale huurwoningen. Op het Wienerterrein zijn de sociale huurwoningen ook vervangen door sociale koopwoningen en daar is de goedkoopste woning € 195.000 voor 42 m². Sociale huur kent toch echt een andere doelgroep.

8. Horeca

- a) Deelgebied VOC-kade: het plan omvat veel mogelijkheden om horeca te vestigen. Daarbij moet meegenomen worden dat voor hotels groter dan 1000 m² ook horeca is toegestaan. In het geval de Langhouthallen ook een hotelfunctie krijgen, naast het hotelinitiatief wat al is toegezegd, dan komen op dat stuk van de VOC-kade al twee horecavoorzieningen. Vlak daarnaast zit Roest en ook in de van Gendthallen zal horeca aan de VOC-kade geëxploiteerd worden. In totaal zijn maximaal 8 horecagelegenheden toegestaan aan de VOC-kade. De VOC-kade ligt in een woonbuurt, alleen daarvan gescheiden door het water van

de Wittenburgervaart, wat het geluid ver laat dragen. Daarom verzoeken we niet meer dan eerder genoemde horeca toe te staan aan de VOC-kade in gebied **GD-3 UW**. En de planregels op blz. 36 in 10.1 c. als volgt aan te passen: horeca 3 en 4 behalve aan de VOC-kade.

- b) Deelgebied Lijnbaan: om dezelfde redenen, namelijk omdat geluid over het water ver reikt en mogelijk overlast veroorzaakt bij de reeds bestaande woonfuncties buiten maar direct grenzend aan het plangebied, en omdat reeds horeca aanwezig is in het INIT gebouw aan het Bontiusplein en de kantine van de stadsreiniging aan de Oostenburgervaart, achten wij horeca in het blok de Lijnbaan (**GD-1 UW**) aan de kop van de Oostenburgervaart niet wenselijk.

Wij verzoeken u dan ook de regels op blz. 32 artikel k lid 2 als volgt aan te passen: k. voor de in lid 8.1 onder c genoemde functies gelden de volgende bepalingen het aantal vestigingen mag ten hoogste 2 bedragen en niet gelokaliseerd zijn aan de kop van Oostenburgervaart.

9. Verhoog de status van de architectonische waarde van de Langhouthallen van orde 2 naar orde 1

Wat betreft de argumentatie en de afwijking van onze inspraakreactie op dit punt verwijzen wij naar de brief van Buurtorganisatie 1018 die als bijlage 1 is toegevoegd aan deze zienswijze.

10. Groen: het plan garandeert niet dat er voldoende groen komt

Er ontbreekt een groenparagraaf in de toelichting. Wij dringen aan op de volgende aanpassingen:

- a) Het voor verkeer bestemde gebied van het parkje bij Rosa en Rita moet groenbestemming krijgen in plaats van 'verkeer'. Een groene invulling is wel toegestaan in de bestemming 'verkeer', maar geeft geen zekerheid over een groene invulling;
- b) Groenbestemming voor het terrein onder de blauwe bokken aan de VOC-kade;
- c) Groenbestemming van de hele zone langs de Oostenburgervaart en het verlengde daarvan;
- d) Groenbestemming van voldoende breedte langs het spoortalud, ook de aan te helen strook voor de damwand;
- e) De groene route Dijkgracht moet als een herkenbaar element in het plan worden opgenomen. Daarvoor is voldoende breedte nodig tussen spoorlijn en bebouwing.
- f) Verder missen wij in de toelichting dat het gewenst is om veel bomen in het plan op te nemen. Hierop is in de bijeenkomsten in De Zwijger aangedrongen, o.a. bomen met kleuren.

11. langs de spoorbaan moet een geluidsscherm komen

§ 9.2.1.2 en § 9.3 van de toelichting gaan over spoorweggeluid. Over een geluidsscherm wordt nergens gesproken. De conclusie is dat geluidsaspecten geen belemmering vormen voor het bestemmingsplan. Maar in § 9.3 staat: "Op dit moment is de exacte positionering van de gebouwen nog onvoldoende bekend om de toets aan de Wet Geluidhinder te kunnen uitvoeren." Is het bestemmingsplan niet juist bedoeld om ervoor te zorgen dat vooraf duidelijk is waar de gebouwen gepositioneerd kunnen worden?

In de uitwerkingsregels zou dit volgens de opstellers echter voldoende geborgd zijn. Dit vinden wij onvoldoende, te meer omdat op uitwerkingsplannen geen inspraak mogelijk is en geen democratische controle door een gekozen orgaan.

Volgens de rapportage blijft de overlast onder de norm. Daarbij wordt echter geen rekening gehouden met het op deze plek zeer hinderlijke piepen van de wielen in de bocht. 's Nachts is de overlast van de zeer zware goederentreinen groot.

De gemeente gaat voorbij aan de plannen van ProRail om het emplacement Dijkgracht te herinrichten met onder meer een vrije kruising van sporen, zodat de maximumsnelheid van 40 naar 60 km/u kan. Dat kan gevolgen hebben voor het hele gebied langs de Dijkgracht.

Zie Informatiedocument 'Programma Hoogfrequent Spoorvervoer Amsterdam Centraal', Prorail, juni 2014 (<http://www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten-en-publicaties/rapporten/2014/06/17/informatiedocument-programma-hoogfrequent-spoorvervoer-amsterdam-centraal/informatiedocument-programma-hoogfrequent-spoorvervoer-amsterdam-centraal.pdf>)

Op blz. 70 van dit document komen de omgevingseffecten aan de orde. Als maatregelen in verband met de geluidstoename bij de Dijksgracht noemt Prorail hier bij alle alternatieven geluidsschermen van 1 m hoog aan beide zijden over een lengte van 400-600 m, alsmede raildempers.

In § 9.2.3 staat dat volgens het Amsterdamse geluidbeleid een woning waarvoor een besluit hogere waarde geldt in principe een stille zijde moet krijgen. Woningen met dove gevels dienen volgens dit beleid altijd een stille zijde te krijgen. Wij zien niet in hoe dit te rijmen valt met de voorgenomen bouw van woontorens langs de spoorbaan in het bestemmingsplan. Die hebben geen stille zijde.

Wij pleiten ervoor om de noodzaak van een geluidsscherm langs het spoor in een ruimer kader te bezien dan alleen dit bestemmingsplan.

De Oostelijke Eilanden, en dat geldt vanaf Kattenburg (Marineterrein) tot en met Funen hebben al jaren last van het spoorweglawaai. In het verleden zijn er zelfs huizen gesloopt aan de Conradstraat, tussen Rosa en Rita en het spoor, omdat het voortdurende geluid van de schoonmaakwerkplaats die daar aan het spoor gevestigd was, wonen op die plek onmogelijk maakte. In de jaren tachtig, bij het opstellen van de A-lijst, is een aantal woningen op Kattenburg en in de Czaar Peterbuurt door meetfouten niet in die lijst opgenomen. Ze staan nu op de B-lijst.

Nu, aan de vooravond van de bebouwing van Oostenburg-Noord en het Marineterrein is het moment daar om dit spoorweglawaai nu eens definitief aan te pakken. Het is in het Centrum van Amsterdam het enige deeltracé dat niet van geluidsschermen voorzien is. Wij pleiten voor een geluidsscherm langs het gehele spoortracé.

12. Plankaart in overeenstemming met toelichting brengen wat betreft afstand bebouwing Lijnbaan tot erfgrans voormalige bakkerij, dus 6 meter in plaats van 4 meter

In de toelichting staat in paragraaf 3.2.2 Lijnbaan: "Met de keuze voor de rooilijnen in dit deelgebied is rekening gehouden met de voormalige bakkerij aan de Conradstraat. De minimale afstand van de nieuwbouw tot de eigendomsgrens van het perceel van de voormalige bakkerij bedraagt 6 meter.

Op de bestemmingsplankaart is de afstand echter maar 4 meter. Wij verzoeken om de kaart aan te passen zodat die overeenkomt met de toelichting en in de uitwerkingsregels onder 8.2 op te nemen dat de minimale afstand van de nieuwbouw tot de eigendomsgrens van de voormalige bakkerij 6 meter bedraagt

13. Geen anterieure overeenkomst, maar een exploitatieplan opstellen

In aansluiting op punt 6 van deze zienswijze maken wij bezwaar tegen het regelen van zaken in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars. Gezien de toenemende druk van Stadgenoot en ROIB om de planopbrengsten te maximaliseren achten wij het robuuster om zoveel mogelijk elementen op te nemen in het bestemmingsplan zelf en een te maken exploitatieplan. Dat biedt tevens een beter controleerbaarheid aan burgers en democratische organen.

14. In het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat er een inspraakmogelijkheid is voor de op te stellen uitwerkingsplannen en dat deze voorgelegd moeten worden aan de bestuurscommissie Centrum c.q. de gemeenteraad

Dit bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. In de uitwerkingsgebieden van het bestemmingsplan mag pas gebouwd worden als er een

uitwerkingsplan is opgesteld. De omvang van een uitwerkingsplan is vooraf niet bepaald. Een uitwerkingsplan kan worden opgesteld voor één kavel of voor een heel deelgebied. In hoofdstuk 20 'Maatschappelijke Uitvoerbaarheid' van de Toelichting ontbreekt hoe participatie vorm kan krijgen bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

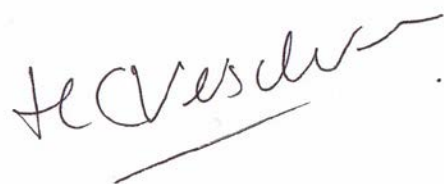
Dit klemmt vooral omdat veel zaken – o.a. het omgaan met geluidshinder, al dan niet openbare oevers en de variatie in bouwhoogte - worden doorgeschoven naar de uitwerkingsplannen. Zie ook punt 3 van deze reactie wat betreft de geringe formele mogelijkheden binnen de uitwerkingsprocedure.

Bij uitwerkingsplannen zijn wel zienswijzen mogelijk, maar de procedure voorziet niet in een behandeling daarvan door een gekozen volksvertegenwoordiging zoals de Bestuurscommissie of de gemeenteraad, want volgens de beschreven procedure stelt het College van B&W de uitwerkingsplannen vast. Ook op dit punt vragen wij een wijziging van de voorgestelde procedure bij uitwerkingsplannen.

Los van de gewenste formele inspraakmogelijkheden op buurtniveau, stellen wij voor om de noodzakelijke samspraak met belanghebbenden te organiseren door regelmatig overleg met de Buurtwerkgroep en door Pakhuis de Zwijger te vragen en in staat te stellen om een bredere groep belanghebbenden bij de uitwerking te betrekken. Pakhuis de Zwijger is o.i. in staat om deskundigheid van uit allerlei disciplines bij elkaar te laten komen en op een organische wijze te laten reageren en ideeën aan te laten dragen. Dit kan bijv. per thema om dan experts, ervaringsdeskundigen en direct belanghebbenden te laten reflecteren op de door u ingeslagen wegen om zo nodig met alternatieven dan wel aanvullingen te komen. De omvang van de planopgave en de nieuwe manieren van plannen en realiseren, samen met de lange looptijd van de realisatie, pleiten er ook voor dat een nieuwe frisse partij in staat wordt gesteld de door het stadsdeel en opdrachtgevers gestuurde procesgang te bewaken, opdat de inspraak van omwonenden en toekomstige bewoners en gebruikers recht wordt gedaan.

Uiteraard staat deze 'ervarings- en expertinbreng' de formele participatie en inspraak niet in de weg; zie het als een welkome nieuwe aanvulling op datgene wat er formeel-juridisch allemaal 'moet'.

Namens het Eilandenoverleg,



Heleen Verschuren,
voorzitter.

BIJLAGE bij zienswijze Eilandenoverleg inzake ontwerpbestemmingsplan Stadswerf Oostenburg

Aan het bestuur van stadsdeel Centrum
Stadhuis Amsterdam

Amsterdam, 12 oktober 2014

Betreft: Monumentenstatus Langhouthallen Oostenburg

Geacht Bestuur,

Buurtorganisatie 1018 is een nieuwe stichting die in postcodegebied 1018 bewonersinitiatieven en bewonersparticipatie faciliteert en ondersteunt. Tot onze doelstellingen behoort statutair ook het handhaven van natuur- en stadsschoon en het behoud van historisch erfgoed. Op grond daarvan achten wij ons bevoegd om een standpunt in te nemen met betrekking tot de monumentenstatus van de Langhouthallen op Oostenburg.

De Stichting Buurtorganisatie laat zich in haar standpuntbepaling leiden door het Eilandenoverleg en de Buurtwerkgroep Oostenburg-Noord van het Eilandenoverleg. De Buurtwerkgroep Oostenburg-Noord bestaat uit een actieve groep buurtbewoners die als huidige burens veel te maken hebben en krijgen met het Oostenburgereiland. De buurtwerkgroep is nu twee jaar actief en voert constructief overleg zowel met het stadsdeel als met ontwikkelaar Stadgenoot.

Het Eilandenoverleg heeft op 17 april 2014 een schriftelijke reactie ingediend op het concept-ontwerp bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg. Punt 17 van die reactie luidt: "Geen 'orde 2' voor de Theaterfabriek". Daarin verwerpt het Eilandenoverleg de orde2-status omdat orde 2 alleen de buitenkant van het gebouw mag betreffen, die op dit moment onvoldoende de moeite waard is en bovendien in slechte staat.

Intussen is wat de buurtgroepen betreft sprake van nieuwe feiten, die aanleiding geven tot een herziening van bovenstaand standpunt. Het gaat inmiddels niet meer om orde 2, maar om een aanvraag voor de monumentenstatus. Daarbij is ook de binnenzijde van het gebouw van belang, met name de bijzondere constructie en de lichtinval via de kap. Als die op een of andere manier herkenbaar kunnen blijven en toegankelijk blijven, dan zien wij dat als een meerwaarde voor de buurt.

Een tweede feit is dat de gemeentelijke hotelloods, de heer R. Van Schie, ons heeft voorgehouden dat er serieuze belangstelling is van een Amerikaanse hotelketen en dat de monumentale status en een bijzonder interieur sowieso aantrekkelijk zijn voor hotels. Hij vertelde ons dat kwaliteit van hotels steeds belangrijker wordt en kwantiteit (aantal kamers) minder belangrijk. Bij de inbouw van een hotel zouden karakteristieke elementen van het interieur zeker behouden kunnen blijven.

Wat betreft de procedure moet het ons van het hart dat wij niet goed begrijpen dat Bureau Monumentenzorg zo laat met deze aanvraag komt en de hotelloods pas nu met informatie komt over de interesse vanuit de hotelwereld. Er had beter rekening mee gehouden kunnen worden als dit bij het begin van de planvorming op tafel was gekomen. Voor ons en de

buurtgroepen is het lastig om nu nog hierop te kunnen reageren in het kader van de inspraak op het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Vanwege de nieuwe informatie die we nu hebben ontvangen, heeft de Buurtwerkgroep Oostenburg Noord in samenspraak met het Eilandenoverleg een nieuw standpunt bepaald. Dat standpunt nemen wij als Buurtorganisatie 1018 graag over en maken dit middels deze brief aan u kenbaar.

Dit standpunt is bepaald na een gesprek (hoorzitting) op 8 oktober met voor- en tegenstanders van de monumentenstatus: buurtdeskundige Titus Dekker, BMA, de hotelloods en eigenaar Stadgenoot.

Het Eilandenoverleg trekt zijn standpunt over orde 2 in zoals verwoord in punt 17 van de reactie van 17 april 2014. Vanwege de aanvraag van de monumentenstatus is de uitgangssituatie immers veranderd.

De Buurtorganisatie 1018 ondersteunt toekenning van de monumentenstatus aan de Langhouthallen onder de volgende voorwaarden:

1. Het mag niet betekenen dat elders hoger gebouwd wordt. Er wordt op Oostenburg-Noord al te dicht en te hoog gebouwd.
2. Het monumentale karakter van het interieur van de Langhouthallen moet in de nieuwe bestemming herkenbaar en voor publiek toegankelijk blijven,
3. Geen horeca-2 bestemming,
4. Het mag geen vertraging in de ontwikkeling van Oostenburg-Noord door Stadgenoot en stadsdeel opleveren,
5. De hoeveelheid vierkante meters hotelbestemming in plangebied Stadswerf Oostenburg dient aan een maximum gebonden te worden om de balans tussen wonen en hotelbestemming niet te verstoren nu er minder woningen gebouwd kunnen worden op de locatie van de Langhouthallen.

Wij vertrouwen erop dat u dit standpunt serieus in overweging zult nemen bij uw besluitvorming. Graag blijven wij op de hoogte van de voortgang daarvan via ons e-mailadres info@buurtorganisatie1018.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens de Stichting Buurtorganisatie 1018,



André Agterof,
Voorzitter.