

Verslag 23 september 2015

Aanwezig: Barbara Kist, Gert-Jan van der Weijden, Aart Nolen, Sybrand Hekking, Wim Pelt, Fons Baede, Luud Zonneveld, Eveline Dans Maria Bervoets, Tess Broekmans (Bureau Urhahn), Ineke Harder (projectmanager stadsdeel Centrum) en Jeroen Verhulst (verslag)
Afwezig met bericht: Nathalie van Haren en Bart Uitdenbogaart.

1. Opening, voorstelronde, vaststellen agenda en mededelingen

Eveline Dans neemt deel als toehoorder namens de woongroep i.o. Het Portiek. De woongroep is op zoek naar woonruimte en wil graag weten wat de mogelijkheden op Oostenburg-Noord zijn. Ze hebben geen haast.

Luud Zonneveld woont sinds kort op een woonboot in de Oostenburgervaart.

Sybrand deelt mee dat hij heeft gesproken met Egbert Fransen van Pakhuis de Zwijger. Hij heeft hem gevraagd om de gesprekken over Oostenburg-Noord voort te zetten, met name hoe het gebied zich verder ontwikkelt. Dit komt naast en niet in plaats van het overleg van de Buurtwerkgroep. Voordeel is dat het overleg verbreed kan worden met andere geïnteresseerden.

Sabine Renders, de opvolger van Albert Ravestein bij Stadgenoot, had toegezegd aanwezig te zijn, maar Tess Broekmans meldt dat ze op het laatste moment is verhinderd.

2. Verslag 10 juni 2015

Niet behandeld.

3. Gesprek met Tess Broekmans en Ineke Harder: stand van zaken bestemmingsplan en Langhouthallen, Concept-Masterplan Openbare Ruimte en voorbereiding deelplan Lijnbaan

Vraag aan Tess Broekmans: waarom is het plan zoals een paar jaar geleden door Bureau Urhahn ontwikkeld in de loop der tijd zoveel hoger en dichter geworden?

Tess stelt dat aan de VOC-kade oorspronkelijk bebouwing van 30 m hoog was voorzien.

Omdat de bewoners aandrongen op meer variatie in bouwhoogte is de hoogte aan de VOC-kade verlaagd naar 24 meter in combinatie met enkele torens. Het klopt dat er op het laatst nog een toren bij gekomen is. Bij hoger bouwen dan 30 meter is een hoogbouweffect-rapportage nodig. Daaruit komt naar voren dat er bij hoogbouw tot 42 m geen nadelig effect is op het stadslandschap en de stedenbouwkundige structuur. Het was en is overigens de ambitie om niet overal te halen wat maximaal is toegestaan, zodat de dichtheid in de praktijk lager kan uitvallen.

Studio Nine Dots (v/h Herder van der Neut) is ingeschakeld om een voorzet te maken hoe het plan meer in detail uitgewerkt kan worden. Zij onderscheiden drie bouwtypen:

- Herenhuizen van 3-5 lagen,
- Appartementengebouwen met 3-5 appartementen per laag,
- Torens.

Het is de bedoeling om die drie bouwtypen op alle plekken te mengen, ook in het deelgebied VOC-kade. De uitwerkingsplannen worden ofwel de optelsom van de uitgeefbare kavels of globaler.

De Buurtwerkgroep wijst erop dat de variatie in bouwhoogte in het bestemmingsplan niet geregeld is. Het staat alleen in de toelichting en die heeft geen juridische waarde. Dit pleit voor vastlegging in de uitwerkingsplannen als het in het bestemmingsplan niet lukt.

De reden van de vertraging in de vaststelling van het bestemmingsplan is dat Stadgenoot de anterieure overeenkomst (nodig omdat de grond in particuliere handen is) niet kan tekenen zolang er geen duidelijkheid is over de Werkspoorhallen. De term Werkspoorhallen wordt

tegenwoordig gebruikt in plaats van Langhouthallen. Ineke Harder, projectmanager namens stadsdeel Centrum schetst de verwachte procesgang:

- Het rapport van de TU-Delft is klaar, maar nog niet openbaar. Adviezen worden nog verzameld. In december beslist het Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie Centrum over de Werkspoorhallen. Dit besluit is geen centraal-stedelijke bevoegdheid. Het besluit staat open voor bezwaar en beroep, maar dat heeft geen opschortende werking.
- Na het besluit over de Langhouthallen worden zo snel mogelijk de anterieure overeenkomsten met Stadgenoot en RVOB voorgelegd aan het AB, waarschijnlijk in januari 2016. Het Masterplan Openbare Ruimte is daarvan een bijlage.
- In het vroege voorjaar brengt het AB advies uit aan de Gemeenteraad over het Ontwerp-bestemmingsplan, mede naar aanleiding van de Nota van Beantwoording van de zienswijzen.
- Later in het voorjaar neemt de Gemeenteraad het definitieve besluit over het bestemmingsplan.
- Daarna kan gewerkt worden aan de uitwerkingsplannen al dan niet in combinatie met de kavelpaspoorten en tenslotte de bouwplannen.

Het rapport van de TU-Delft over de **Werkspoorhallen** bevat een uitgebreide historische beschrijving van de geschiedenis van het gebied, de staat waarin exterieur en interieur verkeren, de cultuurhistorische waarde en wat je met het gebouw zou kunnen doen. Er komen verschillende modellen naar voren met geheel en gedeeltelijk behoud.

Het **Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB)** gaat het terrein na vaststelling van het bestemmingsplan verkopen aan een projectontwikkelaar. Ze zijn nu bezig om het terrein schoon op te leveren. Er komen geen archeologische opgravingen meer.

Stadgenoot is bezig met verkavelingsstudies voor **deelplan Lijnbaan** (ligt tegen de Czaar Peterbuurt aan). Ineke Harder weet niet hoe precies rekening wordt gehouden met de geluidshinder van het spoor zolang de afschermdende bebouwing er nog niet is. De Buurtwerkgroep wil graag in een vroeg stadium betrokken worden bij de uitwerking. Volgens Tess kan dat. Het is ook prima om het over het verkavelingsplan te hebben.

De Buurtwerkgroep stelt voor om naast het overleg met de Buurtwerkgroep ook een vervolg te geven aan de sessies in Pakhuis de Zwijger. Wat beter moet is dat duidelijk is wat de rol/achtergrond/het belang is van de deelnemers.

Masterplan Openbare Ruimte

Tess Broekmans licht het Masterplan toe aan de hand van een beeldpresentatie. Er is inmiddels een versie van 7 juli 2015. Die zal als bijlage bij de anterieure overeenkomsten gevoegd worden en wordt dus tegelijk daarmee vastgesteld. (N.B. de versie van april 2015 is openbaar en staat op de gemeentelijke website. Ook onder 'Documenten' op www.buurtorganisatie1018.nl in het dossier Oostenburg-Noord. JV).

Stadgenoot ontwikkelt als eigenaar van de grond ook de openbare ruimte, maar moet dit wel afstemmen met het stadsdeel, omdat het beheer later door het stadsdeel gedaan moet worden.

Inspiratiebronnen waren onder meer de transformatie van het Ile de Nantes en de ontwikkeling van de Maaskade in Cuijk.

Kenmerken van het Masterplan Openbare Ruimte:

- Het eilandkarakter staat voorop.
- Inzet is 'industriële en groen'. Dat vertaalt zich in stelconplaten omzoomd met damkeien op de hoofdstraten, asfalt met goot in het midden in de binnenwerven en losse bomen (dus geen bomenrijen). In de binnenstraten soms asfalt.
- Een verlaagd houten dek aan het water;

- Het hele gebied wordt 30-km gebied. De ontsluitingsstraten zijn de Dijksgracht en de Oostenburgermiddenstraat. Daarvandaan zijn alle gebouwen wel per auto bereikbaar via lusjes, maar daar kan alleen geladen en gelost worden. Geen parkeren. Er zijn geen niveaueverschillen in de straten, de auto is te gast. Het autoluwe karakter maakt het mogelijk om de binnenstraten als buitenruimte bij de woningen te gebruiken.
- Drijvende of hangende tuinen (aan de blauwe bokken).
- De Dijksgracht en de spoordijk krijgen in aansluiting op de groene fiets-/wandelroute langs het water van de Dijksgracht een groen karakter.
- INIT wil extra parkeerplaatsen.
- Parkeren op de begane grond in hal 2 of 4 van Bugaboo met erboven een restaurant.
- Het verkeersonderzoek is gebaseerd op 1100 woningen.
- Het Lijnbaanplein krijgt een speelplek met halfverharding en betonnen banken. De oude poort blijft bij voorkeur open.
- Op de kop van de Oostenburgervaart komt een steiger als verblijfsplek.
- Bouw/aanleg duurt tot 2025.
- Stalen brug Oostenburgerdwarsvaart wordt versterkt t.b.v. nood- en hulpdiensten en moet beweegbaar of uitneembaar zijn ten behoeve van de woonschepen in de Oostenburgervaart. Geen ander autoverkeer.

De Buurtwerkgroep vindt ook dat het eilandkarakter voorop moet staan. Daarom zou het een grote fout zijn om de kades langs de Oostenburgervaart en de Oostenburgerdwarsvaart niet openbaar te maken. Dat is een kans die niet gemist mag worden. Als dat niet in het bestemmingsplan wordt vastgelegd, dan zal de ontwikkelaar dit nooit uit zichzelf doen.

Stallingsmogelijkheden voor fietsen moeten deel gaan uitmaken van de kavelpaspoorten. Gedacht wordt aan collectieve fietsenstallingen, eventueel in combinatie met autoparkeergarages. De privé-berging kan dan directer aan de woning gekoppeld worden. Studio Nine Dots werkt aan het idee van Circulair Oostenburg, in aansluiting op hun plan voor Circulair Buiksloterham. Het gaat hierbij om het sluiten van kringlopen en de thema's energie-water-grondstoffen.

Er zal nog een beeldkwaliteitsplan gemaakt worden. Of er een welstandscommissie komt, is nog niet duidelijk. De IJ-oeveren vormen het welstandskader.

Er kunnen in de Oostenburgervaart maximaal 16 woonschepen komen. De hele vaart valt nu in het nieuwe bestemmingsplan. Aan de Bontiusplaats mogen geen woonschepen komen. Het water komt terug in het uitwerkingsplan. Het bestemmingsplan Water wordt overschreven door het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg.

4. Rondvraag

De Buurtwerkgroep komt terug op de vraag waarom het plan in de loop der tijd zoveel dichter en hoger is geworden. Het bestemmingsplan laat nu zes torens toe, waarvan vier in deelgebied VOC-kade. Dat betekent dat als de Werkspoorhallen gehandhaafd blijven, de kade vrijwel helemaal vol komt te staan met torens. En ook als ze niet gehandhaafd blijven is het nodig om de bouwhoogte te laten aflopen richting Roest, zodat het gebouw van Roest niet verschrompelt naast een toren van 42 meter.

Bij de volgende bijeenkomst van de Buurtwerkgroep zal Sabine Renders van Stadgenoot uitgenodigd worden om verder te praten over de ontwikkeling van de deelgebieden.

Contactadressen ontwikkeling Oostenburg-Noord**Sabine Renders**

Ontwikkelingsmanager afd. Projectontwikkeling Stadgenoot

srenders@stadgenoot.nl

tel. 06 55840709

Bezoekadres Sarphatistraat 370 1018 GW Amsterdam

Postbus 700 1000AS Amsterdam

Website www.stadgenoot.nl

Aanwezig: alle werkdagen

Tess Broekmans

Directeur Bureau Urhahn Urban Design

tess@urhahn.com

Tel. 020-4217440 of 06-18191357

Laagte Kadijk 153 1018 ZD Amsterdam

Website www.urhahn.com

Ineke Harder

Senior projectmanager, in opdracht stadsdeel Centrum

i.harder@amsterdam.nl

Tel. 06 22376692

PMB, Weesperstraat 432

Postbus 1269 1000BG Amsterdam

Irene Klarenbeek

Stedenbouwkundige in opdracht van stadsdeel Centrum

RVE Ruimte en Duurzaamheid, Team Noord/Centrum

I.Klarenbeek@amsterdam.nl

Tel. 020-2564453 of 06-10861130

Werkt ma wo do vr

Studio Nine Dots

info@studioninedots.nl

Tel. 020 4889269

Gedempt Hamerkanaal 111

1021 KP Amsterdam

Website www.studioninendots.nl