



Gemeente
Amsterdam

Bijeenkomst
Toekomst Zeeburgerpad

15 september 2016

Bijeenkomst Toekomst Zeeburgerpad Programma:

1° deel bijeenkomst

Inleiding
Inleiding op het functioneel kader
Inleiding op het ruimtelijk kader

Korte pauze

2° deel bijeenkomst

Werksessie
Terugkoppeling werksessie
Vervolg en planning
Afsluiting

Het programma bestaat uit twee delen.

In het eerste deel krijgt u informatie ter voorbereiding op de werksessie na de pauze. In het tweede deel willen we horen wat uw wensen en ideeën zijn als het gaat om de toekomst van het Zeeburgerpad.

In het eerste deel zullen de heer Avis (planoloog) en de heer Lont (stedebouwkundige) het woord voeren.

In de inleiding gaat de heer Avis in op de aanleiding en het doel van deze avond. Aansluitend geeft hij een aanzet voor het gesprek na de pauze over de gewenste functies op het Zeeburgerpad.

De heer Lont zal vervolgens ingaan op een aantal aspecten van de toekomstige bouwmogelijkheden.

Daarna hebben we een pauze van ongeveer 10 minuten. Daarin kunt u ons ook aanschieten voor het stellen van vragen.

Na de pauze gaan we in groepen uiteen om te horen hoe u aankijkt tegen de toekomst van het Zeeburgerpad.

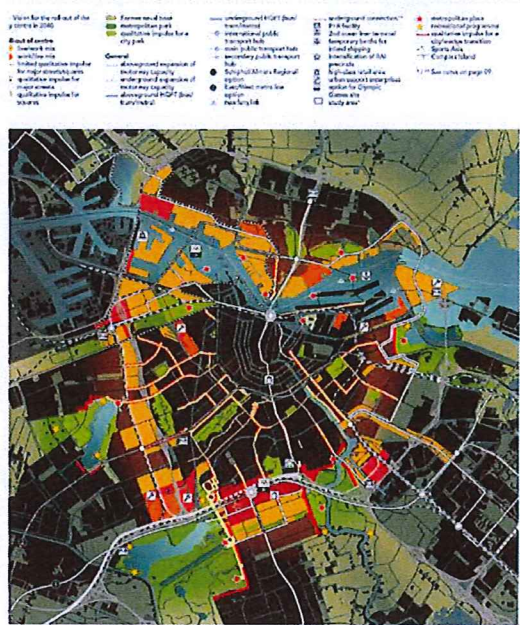
Daarna koppelen we de belangrijkste bevindingen uit de werksessie terug.

Tot slot vertellen we u wat het vervolg en de verdere planning is.

Belangrijk voor u om vooraf te melden:

- Dit is geen inspraakbijeenkomst
- Er komt geen verslag van deze avond
- Om die reden is het belangrijk dat u straks in de werksessie noteert wat u belangrijk vindt.

Aanleiding



Deze bijeenkomst gaat over de toekomst van het Zeeburgerpad. Wat is daarvoor de aanleiding?

Begin 2011 is de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. De Structuurvisie schetst de ambitie voor de ontwikkeling van Amsterdam voor de periode 2010 – 2040. De stad groeit, het aantal inwoners neemt toe en daarmee ook de vraag naar woningen. De stad kiest niet voor groei in oppervlakte, maar voor intensiever gebruik van bestaand stedelijk gebied. Op die manier kan in de stad aan veel meer mensen en bedrijven woon- en werkruimte worden geboden. Het Zeeburgerpad (zowel het deel in Centrum als in stadsdeel Oost) is een van de gebieden in de stad, waarvoor vanuit de Structuurvisie, *'transformatie van werkgebied tot woon-werkgebied onderzocht en zo mogelijk uitgevoerd kan worden'*.

Doel

Bijeenkomst: informeren en ophalen beelden en wensen voor de toekomst van het Zeeburgerpad

Product: ruimtelijk-functioneel toetsingskader



Doel ruimtelijk-juridisch kader:

Het Zeeburgerpad is onderdeel van het bestemmingsplangebied Oostelijke Eilanden. Dat bestemmingsplan maakt op dit moment op het Zeeburgerpad alleen bedrijven mogelijk. Nieuwe woningen zijn niet toegestaan.

Om wonen en misschien ook andere functies toe te kunnen voegen moet dat juridische mogelijk worden gemaakt.

Daarvoor moet er een juridische regeling worden opgesteld en vastgesteld.

Die juridische regeling geeft aan welke functies straks in het gebied zijn toegestaan en ook hoe er gebouwd mag worden.

Doel van de bijeenkomst:

Het doel van deze bijeenkomst is om informatie met u te delen en om van u te horen hoe u vindt dat het gebied er straks uit moet zien en hoe het zou moeten functioneren.

Met uw bijdrage gaan wij dan vervolgens een voorlopige juridische regeling opstellen.

Functioneel kader

Bedrijven in combinatie met wonen



Op het Zeeburgerpad zijn nu alleen bedrijven mogelijk.

Er mogen zich bedrijven vestigen die nauwelijks hinder veroorzaken (zoals een kledingreparatiebedrijf) tot wat zwaardere bedrijven die meer hinder veroorzaken (zoals een autoreparatiebedrijf)

De reden om op het Zeeburgerpad geen nieuwe woningen toe te staan is omdat die hinder zouden kunnen ondervinden van bedrijven.

Het toevoegen van woningen mag niet betekenen dat functionerende bedrijven onder druk komen te staan.

Om te weten of een combinatie van bedrijven en woningen op het Zeeburgerpad mogelijk is heeft het stadsdeel dat (door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied) laten onderzoeken.

Uit dat onderzoek blijkt dat op de meeste kavels bedrijven zitten die zo weinig hinder veroorzaken dat een combinatie met wonen zondermeer mogelijk is.

In een paar gevallen zijn er, wanneer er direct aangrenzend wordt gebouwd, extra geluidsisolerende maatregelen nodig om het geluid in de betreffende woningen binnen de norm te houden.

Functioneel kader

Inleiding op het nog op te stellen functioneel kader



In het voorstel (=de juridische regeling) dat ter besluitvorming aan het bestuur wordt voorgelegd moet staan aangeven welke functies straks op het Zeeburgerpad zijn toegestaan.

Naast bedrijven zal dat dus ook de functie wonen zijn.

Verder is op grond van het geldende bestemmingsplan de bij de bedrijven behorende productiegebonden detailhandel toegestaan en ook de bij de bedrijven behorende kantoren.

Detailhandel, horeca, voorzieningen, hotels, galleries en overige functies zijn op dit moment niet toegestaan.

De ambitie conform de *Structuurvisie Amsterdam 2040* is om het gebied te transformeren naar een woon-werkgebied.

Belangrijke vraag is dus hoe u de toekomst van het gebied ziet.

Hoe vindt u dat het gebied er straks uit moet zien en hoe het moet functioneren?

Welke kwaliteit heeft u voor ogen als het om de levendigheid in het gebied gaat, en wat draagt daar aan bij?

Wat moet er op straat en in de panden gebeuren?

Voor het nog op te stellen ruimtelijk-functioneel kader horen wij in het tweede deel van deze bijeenkomst graag wat uw gedachten en wensen zijn.

Hoe is het Zeeburgerpad ontstaan?



Afbeelding: centrum Amsterdam en Nieuwe Vaart (1770)

Ruimtelijk kader

Inleiding op het nog op te stellen ruimtelijk kader

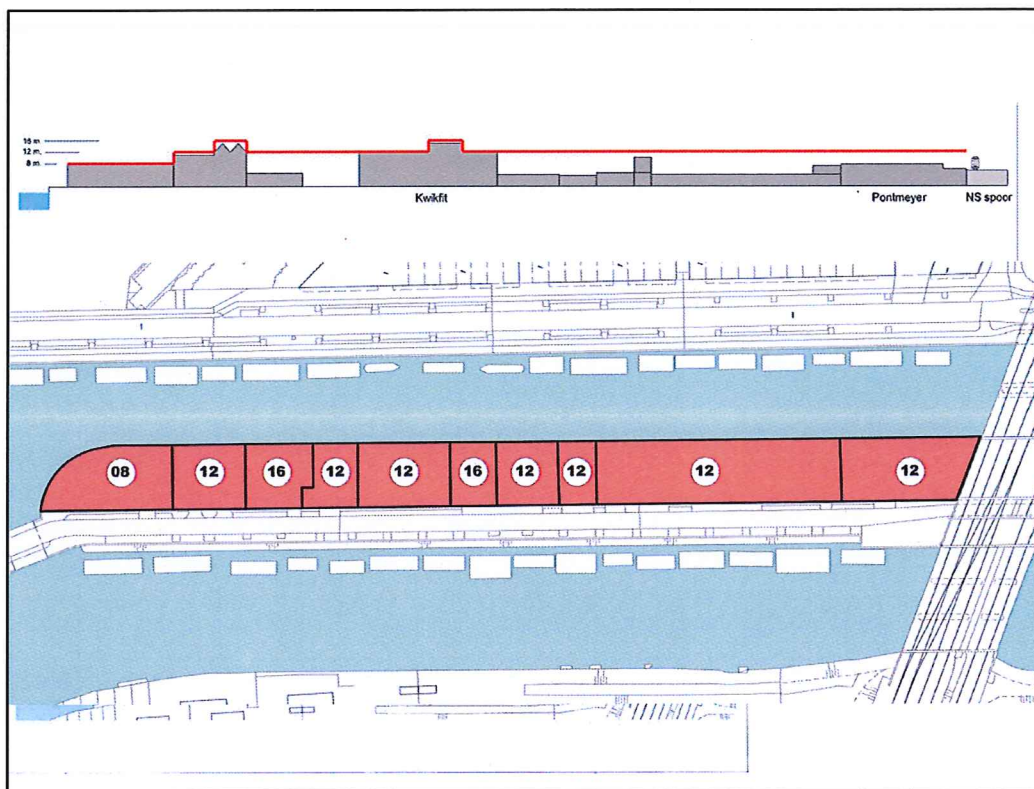


Het ruimtelijk kader gaat letterlijk over de ruimte waarbinnen op het Zeeburgerpad woningen en andere functies kunnen worden toegevoegd.

Op deze afbeelding ziet u het deel van het Zeeburgerpad dat in stadsdeel Centrum ligt, met links Molen de Gooijer en rechts het spoorwegtracé. Zoals u kunt zien varieert de huidige bebouwing op het Zeeburgerpad in volume en hoogte.

Om te berekenen hoeveel woningen er op het Zeeburgerpad zouden kunnen worden toegevoegd kan in eerste instantie worden uitgegaan van de ruimtelijke mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

Op de volgende afbeelding staat aangegeven welke maximale bouwhoogtes er nu gelden op de verschillende kavels van het Zeeburgerpad.

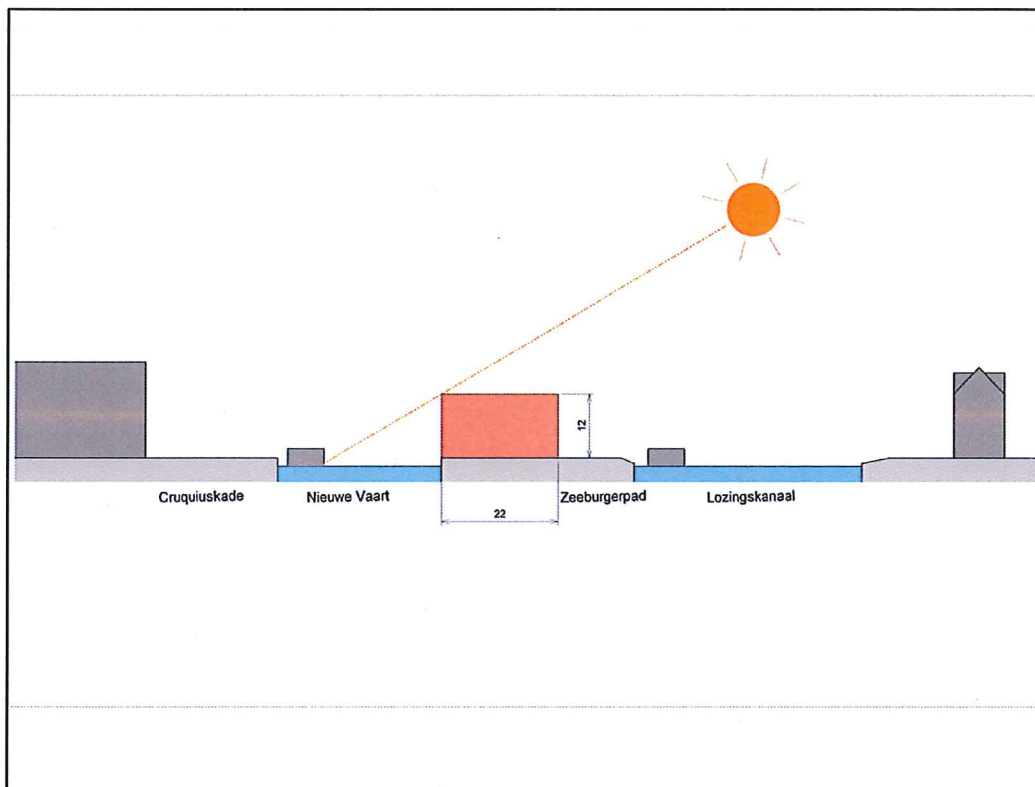


Het onderste deel van de afbeelding geeft het kaartbeeld van het Zeeburgerpad met daarin per kavel in de witte cirkels aangegeven wat de maximale bouwhoogte is volgens het bestemmingsplan. De nu maximaal geldende bouwhoogtes zijn 8, 12 en 16 meter. Op het bovenste deel van de afbeelding geven de grijze vlakken de bestaande bebouwing weer. De rode lijn geeft aan tot hoe hoog gebouwd mag worden op grond van het geldende bestemmingsplan. Zoals u ziet is op er sommige kavels nog ruimte om bouwvolume toe te voegen.

Wanneer deze ruimte volledige zou worden benut dan kunnen er ongeveer **154** woningen worden gerealiseerd. Daarbij is rekening gehouden met de voorwaarde vanuit de structuurvisie dat minimaal 25% van het terreinoppervlak beschikbaar moet blijven voor de werkfunctie. Verder is uitgegaan van woningen met een gemiddeld oppervlak van 100 m² en een verkeersruimte van 20%. Wanneer het de wens is om op het Zeeburgerpad meer dan 154 woningen te realiseren, dan zal hoger gebouwd moeten worden dan de nu geldende maximaal toegestane bouwhoogtes. In dat geval zijn twee aspecten van belang.

1. De molen moet nog kunnen draaien, met andere woorden wind kunnen vangen. Uit onderzoek komt naar voren dat de omringende bebouwing dan niet hoger mag zijn dan 19,3 meter.
2. Een ander aspect is de bezonning van de woonboten die ten noorden van het Zeeburgerpad in de Nieuwe Vaart liggen. De bezonnings situatie van de woonboten blijft ongewijzigd ten opzichte van de nu geldende bestemmingsplansituatie wanneer er volume wordt toegevoegd binnen een bepaalde bouwcontour.

Aan de hand van de volgende twee afbeeldingen wordt uitgelegd waar ruimte ligt om meer bouwvolume en daarmee meer woningen toe te voegen en waarbij rekening wordt gehouden met het aspect molen en bezonning.

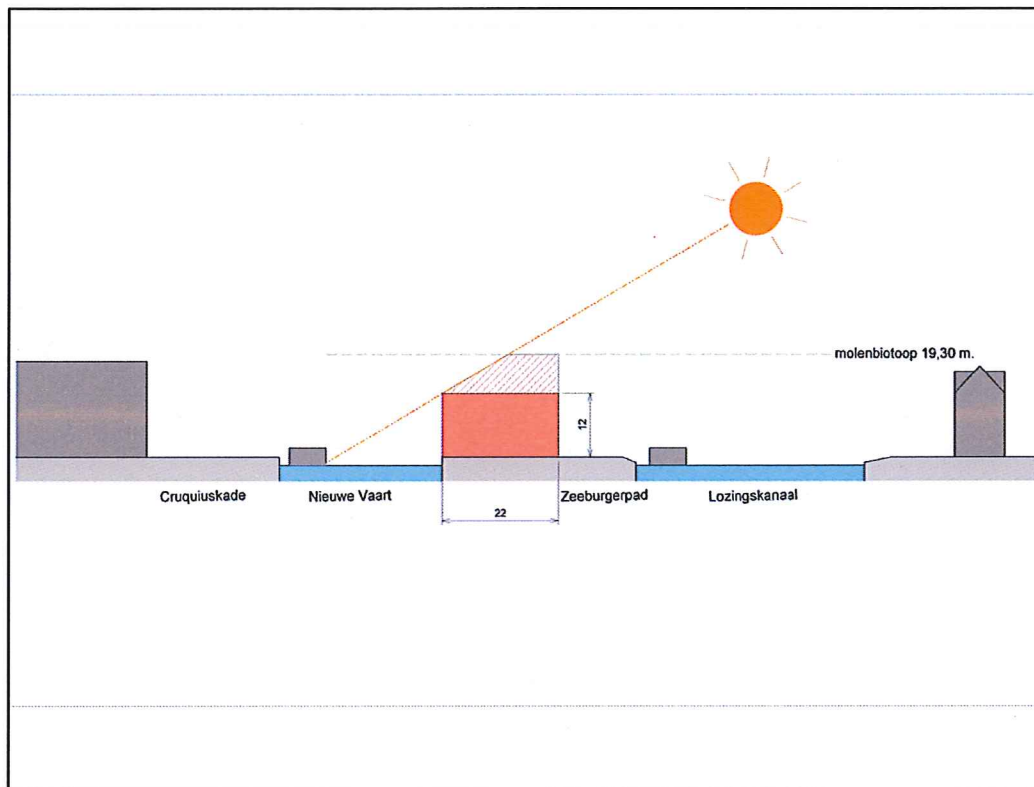


Hier ziet u een dwarsdoorsnede van het Zeeburgerpad, met helemaal links de bebouwing van het Funen langs de Cruquiuskade en helemaal rechts de bebouwing langs de Zeeburgerdijk. In het midden het Zeeburgerpad met aan de linkerkant de Nieuwe Vaart en rechts het Lozingskanaal. De blokjes op het water verbeelden de woonboten.

Om uit te leggen waar toevoegen van bouwvolume mogelijk is en daarbij rekening te houden met het aspect molen en bezonning nemen we een deel van het Zeeburgerpad als voorbeeld waar een maximale bouwhoogte geldt van 12 meter. Wanneer wordt uitgegaan van een begane grond van 4 meter hoog en op de hogere bouwlagen verdiepingen van 3 meter hoog dan zijn binnen een maximale bouwhoogte van 12 meter drie bouwlagen mogelijk (een van 4 meter en twee van 3 meter = in totaal 10 meter)

De zon komt op in het oosten. De schuine lijn geeft de bezonningslijn aan voor de woonboten in de Nieuwe Vaart. De hoek van die lijn wordt bepaald door de vensterbank van de woonboot en de maximaal geldende bouwhoogte van het daar tegenover liggende kavel op het Zeeburgerpad.

Wanneer zowel op het Zeeburgerpad zowel aan de zijde van de Nieuwe Vaart als aan de zijde van het Zeeburgerpad bouwvolume wordt toegevoegd die even hoog is, dan wijzigt de bezonningsituatie voor de woonboten (de bezonningslijn wordt dan onderbroken). Wanneer er alleen bouwvolume wordt toegevoegd onder de bezonningslijn dan verandert er niets in de bezonningsituatie van de woonboten. De volgende afbeelding laat dat zien.



Op deze afbeelding is het bouwvolume onder de bezonningslijn opgevuld. Ook is in de afbeelding rekening gehouden met een bouwhoogte van 19,3 meter in verband met het kunnen functioneren van de molen.

Wanneer wordt uitgegaan van een begane grond van 4 meter hoog en op de hogere bouwlagen verdiepingen van 3 meter hoogt dan zijn binnen 19,3 meter zes bouwlagen mogelijk.

Uitgaande van woningen van gemiddeld 100 m² is er op deze wijze op de verschillende kavels ruimte voor **80** extra woningen. In totaal **235** woningen (155 + 80)

In het tweede deel van deze bijeenkomst horen we graag uw reactie op deze uitleg en kunnen we nog een aantal andere ruimtelijke aspecten bespreken. Bijvoorbeeld of er variatie moet zijn in hoe de bovenste bouwlaag er uit ziet.

Vervolg en planning

15 september	: bijeenkomst /werksessie met de buurt
september/oktober	: opstellen concept ruimtelijk-functioneel kader
november	: informeren buurt over het concept ruimtelijk-functioneel kader
december	: concept kader in Algemeen Bestuur
januari	: vrijgave van het concept kader voor inspraak
januari/februari	: ter inzage legging van het concept kader voor inspraak
februari/maart	: beantwoording en verwerking van de inspraakreacties
maart/april	: behandeling in Algemeen Bestuur
april/mei	: vaststelling van het kader door B&W en t.k. aan de raadsie. RO
mei/juni	: kennisgeving en inwerkingtreding ruimtelijk-functioneel kader