

BUURTWERK GROEP OOSTENBURG NOORD

Aan: College van B&W gemeente Amsterdam
p/a Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

ZIENSWIJZE INZAKE ONTWERP UITWERKINGSPLAN OOSTENBURGERVAART

19 maart 2018

Het Eilandenoverleg Oostelijke Eilanden is een platform van actieve bewoners(groepen) van de Oostelijke Eilanden dat verbonden is aan de Stichting Buurtorganisatie 1018. Deze zienswijze is opgesteld door twee werkgroepen van het Eilandenoverleg: de Buurtwerkgroep Oostenburg-Noord en de Buurtwerkgroep VOC-kade.

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 vijf 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.

Onze zienswijze betreft tien punten van het ontwerp-uitwerkingsplan:

1. Twintig procent sociale huur binnen het uitwerkingsgebied

In 1.80 wordt 'plan' gedefinieerd als 'het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg' en in 1.81 wordt 'plangebied' gedefinieerd als 'Het gebied binnen de grenzen van het plan'. Je moet die twee combineren om te begrijpen dat 'het plangebied' dus het bestemmingsplangebied is en niet het uitwerkingsgebied. Dat is niet duidelijk genoeg gedefinieerd en kan aanleiding geven tot misverstanden.

Ook is de afspraak ten aanzien van 20 % sociale huur niet zorgvuldig geformuleerd. De afspraak is dat 20 % van het vloeroppervlak voor wonen bestemd is voor sociale huur en niet 20 % van de woningen.

Wij vinden dat hier opgenomen zou moeten worden dat 20% van het vloeroppervlak binnen het uitwerkingsplan bestemd moet worden voor sociale huur. Dit uitwerkingsplan wordt door een andere ontwikkelaar dan de rest van het bestemmingsplangebied ontwikkeld en het valt niet zonder meer te verwachten dat Stadgenoot een tekort aan sociale huur in het uitwerkingsplan Oostenburgervaart in haar eigen gebiedsdeel gaat compenseren.

2. Nieuw bestemmingsplan in verband met afwijking bootrichtlijnen

In het kader van de besluitvorming over het Beeldkwaliteitsplan Stadswerf Oostenburg is in de bijbehorende Nota van Beantwoording (2017) opgenomen:

Dat in de regels van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg voor de maatvoering van boten niet is aangesloten op het hiervoor geldende bestemmingsplan Water en de Bootrichtlijnen, is buitengewoon ongelukkig.

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een hoogte van 6 meter, in de Bootrichtlijnen wordt een hoogte van 2,5 meter aangehouden. De toegestane breedte in het

bestemmingsplan bedraagt 7 meter, als lengte geldt 20 meter. In de Bootrichtlijnen is een breedtemaat van 5 meter voorgeschreven, de lengte varieert tussen 20 en 25 meter afhankelijk van het type woonboot.

Het spreekt voor zich dat het Algemeen Bestuur het zeer wenselijk acht de verschillen in regels weg te nemen. Om dit te realiseren wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht waarbij de Bootrichtlijnen 2014 het uitgangspunt zullen vormen. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in de tweede helft van 2018 vastgesteld.

Wij hechten er veel belang aan dat dit aanpalende bestemmingsplan zo spoedig mogelijk in procedure wordt gebracht.

3. Voldoende woningen aan de Bontiusplaats voor sociale controle

Wij hebben begrepen dat de ontwikkelaar kantoorfunctie wil concentreren aan de Bontiusplaats. Die bestaat aan één kant al volledig uit de bedrijfsfuncties van het INIT. Als ook aan de andere kant voornamelijk bedrijfsfuncties komen, dan vrezen wij dat dit geen prettige straat wordt, met name 's avonds en 's nachts, wegens gebrek aan sociale controle. De route naar de ontsluitingsstraat van deelplan Oostenburgervaart loopt via de Bontiusplaats en is dus belangrijk. Wij dringen dan ook aan op het waarborgen dat hier voldoende woningen worden gesitueerd, bij voorkeur ook op de begane grond.

4. Naast minimum ook maximum voor parkeerplaatsen

Artikel 3.5.5. noemt als minimum bvo voor parkeren in het uitwerkingsplan 2000 m². Wij vragen ons af of er ook niet een maximum aantal parkeerplaatsen in moet staan, gezien de planvisie die uitgaat van autoluw. Die zou bij voorkeur uitgedrukt moeten worden in het aantal parkeerplaatsen, want de ontwikkelaar stapelt via mechanisch parkeren de auto's drie hoog per verdieping. In elk geval geldt volgens het bestemmingsplan een maximum van 1 parkeerplaats per woning en 1 parkeerplaats per 250 m² bedrijfsbestemming.

5. Meer schuine daken voor afwisseling en pakhuisachtige uitstraling

In de eerste visualisaties van de bouwplannen van de ontwikkelaar zien wij veel platte daken. Indachtig het beeldkwaliteitsplan zouden wij graag meer schuine daken zien. Dit vanwege afwisseling en een pakhuisachtige uitstraling.

6. Afwijking van regels hoogteverschillen tussen panden

Artikel 3.4.1 onder b) maakt afwijking mogelijk van art 3.2.4, waarin hoogteverschillen tussen aangrenzende panden zijn voorgeschreven. Wij hechten grote waarde aan die hoogteverschillen en maken daarom bezwaar tegen een hoogteverschil van minder dan twee lagen, zoals het afwijkingsartikel mogelijk maakt. Er staat dat er mag worden afgeweken "mits dit stedenbouwkundig inpasbaar is". Zoiets is altijd stedenbouwkundig inpasbaar, zodat dit bijna carte blanche is. De Bepaling onder b) dient te vervallen.

7. Afwijken van Staat van inrichtingen voor zwaardere categorieën dan toegestaan

In artikel 9.1 onder b worden afwijkingen mogelijk gemaakt voor zwaardere categorieën van bedrijven dan volgens het plan zijn toegestaan. Daartegen maken wij bezwaar, zeker als het om andere categorieën van horeca gaat.

8. Ruimere afwijkingsmogelijkheden voor detailhandel

In 9.2 Detailhandel zouden wij juist graag wel een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd willen zien om grotere winkels dan 150 m² mogelijk te maken, bijvoorbeeld tot 300 m². De wijk is levensloopbestendiger als het mogelijk is om er een minimaal assortiment levensmiddelen te kunnen kopen. 150 m² is daarvoor te klein.

9. Regels dakterrassen komen niet overeen met geldende Amsterdamse regelgeving

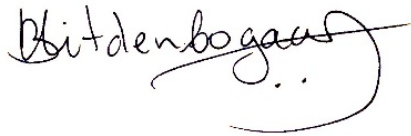
In 10.5 Dakterrassen staat dat voor het aanleggen van een dakterras een omgevingsvergunning nodig is. De randvoorwaarden en criteria die voor Amsterdam gelden

zijn vastgelegd in de Notitie Criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen “De schoonheid van Amsterdam 2016”, pagina 74 en 75.

De regels inzake dakterrassen (10.5) in het uitwerkingsplan Oostenburgervaart komen niet overeen met de gemeentelijke regelgeving. Immers: de maximale hoogte van bouwwerken ten behoeve van dakterrassen mag de 1.20 m niet te boven gaan.

Ons verzoek is om de regels inzake dakterrassen aan te passen conform de geldende criteria uit de Notitie De Schoonheid van Amsterdam 2016.

Namens het Eilandenoverleg van de Oostelijke Eilanden,

A handwritten signature in black ink, reading 'Bart Uitdenbogaart'. The signature is written in a cursive style with a large, sweeping flourish at the end.

Bart Uitdenbogaart,
Voorzitter

Contactpersoon Eilandenoverleg en Buurtwerkgroep Oostenburg-Noord:

Bart Uitdenbogaart

Windroosplein 164

1018 ZW Amsterdam

eilandenoverleg@buurtorganisatie1018.nl