



## **ZIENSWIJZE INZAKE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN OOSTELIJKE EILANDEN**

6 april 2010

Het Eilandenoverleg Oostelijke Eilanden is een overlegorgaan van op de Oostelijke Eilanden, de Kadijken en in de Czaar Peterbuurt actieve bewonersgroepen.

Onze zienswijze richt zich op elf punten:

1. Algemene benadering van de buurt in het bestemmingsplan
2. Oostenburgereiland
3. Wienerterrein
4. Huis van de Buurt Oost
5. Nieuwe kopwoningen Nieuwe Oostenburgerstraat
6. Herbestemming sporthal Oostenburg
7. Bebouwing Kop Czaar Peterstraat, blok N43
8. Water- en oevergebruik
9. Verkeer en groen/openbare ruimte
10. Noodzaak geluidsschermen tegen railawaai
11. Wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden.

De meeste van deze punten hebben wij ook naar voren gebracht in onze reactie van 1 juli 2009 op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Wij gaan hier tevens in op wat er al dan niet met deze reactie gedaan is in het bestemmingsplan en op zaken die in het ontwerp gewijzigd zijn ten opzichte van het concept-ontwerpbestemmingsplan:

- Het voormalige Storkterrein (Oostenburg-Noord) is buiten het bestemmingsplangebied gelaten,
- Blok N43 (kop Czaar Peterstraat) viel eerst buiten het bestemmingsplan, maar is nu wel opgenomen: samenvoeging met lopende procedure bestemmingsplan N43,
- Aan de blokken van Oud-Oostenburg (Nieuwe Oostenburgerstraat) zijn aan de zuidzijde nieuwe koppen toegevoegd,
- In plaats van het stedenbouwkundig plan voor het Wienerterrein is het terrein als geheel opgenomen als 'Wonen uit te werken'.

### **Ad 1) Algemene benadering van de buurt in het bestemmingsplan**

Waar gaat het om in dit plan? In de toelichting bij het bestemmingsplan staat dat het gebied zich op dit moment voornamelijk als woonbuurt kenmerkt. Een van de hoofddoelstellingen is dan ook te zorgen voor een adequaat activiteiten- en voorzieningenniveau voor bewoners.

Centraal in het bestemmingsplan staat het streven meer menging van functies te bevorderen. De wens is het toerisme op de Oostelijke Eilanden te stimuleren met behoud van evenwicht tussen wonen, recreëren en werken. Daartoe is maar voor een aantal gebouwen/gebieden de bestemming vastgelegd en hebben veel gebouwen het kenmerk 'Gemengd' gekregen. In principe zijn in deze gebouwen alle soorten gebruik toegestaan, onafhankelijk van het huidige gebruik. Daarmee hoopt men behalve wonen meer ruimte te creëren voor de vestiging van andere functies, zoals detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, zoals kappers, maar vooral horeca en ook hotels.

Maar een belangrijk functie in ons gebied blijft toch het wonen. Daarom verwachten wij een uitgebreide beschrijving van de huidige bevolking: leeftijdsopbouw, opleidingsniveau, gezinssamenstelling en culturele achtergrond en de te verwachten ontwikkeling. En afgestemd daarop: wat er op dit moment aan woningen (huur en koop) en maatschappelijke voorzieningen is, en welke ontwikkeling daarin wenselijk en nodig zijn om te zorgen voor een adequaat activiteiten- en voorzieningsniveau, wat één van de hoofddoelstellingen is.

Het enige wat daarover te vinden is, is dat er bijna 8.500 inwoners in circa 3.000 woningen wonen en dat er nog extra nieuwbouw verwacht wordt op het Wienerterrein en aan het begin van de Czaar Peterstraat.

Het enige wat in de plankaart als 'Maatschappelijk' wordt vastgelegd zijn de twee huidige schoolgebouwen en de twee jachthavens onder de noemer 'Recreatie'. Alle gebouwen waar nu maatschappelijke voorzieningen als buurthuis, kinderopvang, jongerencentra, kinderdagverblijven, wijkcentrum, dienstverlenende instanties, gezondheidszorg, huisartsen, apotheek, sportvoorzieningen zijn gehuisvest, worden gekenmerkt als 'gemengd' en kunnen dus een functie krijgen ten behoeve van bijvoorbeeld nieuwe horeca en hotels. Dat zal veel onrust en onzekerheid teweegbrengen bij de bewoners. Ook het nieuwbouwplan voor het Huis van de Buurt en de toekomst van de Oosterkerk, bijna niet genoemd in het plan, maakt veel los onder de bewoners. Het stadsdeelbestuur lijkt alles op de schop te willen gooien, maar biedt weinig rechtsbescherming aan bewoners die gehecht zijn aan hun buurt en hun voorzieningen.

In het bestemmingsplan wordt duidelijk dat men iets anders wil met de Sporthal Oostenburg. Een hotel op die plaats?

Tijdens de inspraakavond is door een bewoner gevraagd of er onderzoek is gedaan naar de behoefte aan uitbreiding van hotel- en horecafuncties in tijden van recessie. Op deze vraag naar de economische uitvoerbaarheid van de hotel- en horecaplannen werd geantwoord dat dat geen probleem was, omdat niet het stadsdeel, maar de ondernemers zouden investeren. Daarmee zijn wij het niet eens. Wij vinden dat het stadsdeel de bereidheid van ondernemers om daarin te investeren wel moet kunnen aantonen. In het bestemmingsplan voor de Oostenburgergracht en Wittenburgergracht zijn destijds heel veel winkels opgenomen, maar die zijn nooit gekomen. Zie ook de langdurige leegstand van de winkelruimten aan de Cruquiuskade.

Het lijkt alsof de belangen en behoeften van bewoners ondergeschikt zijn aan de economische en toeristische ambities, die uitgebreid aan de orde komen. Het belang van flora en fauna is wel uitgebreid onderzocht. Het lijkt dat het belang van de rugstreeppad zwaarder weegt dan dat van de bewoners.

Graag zouden wij dan ook zien, dat er ook een zorgvuldige analyse van de bevolking en de verwachte ontwikkeling daarin wordt gemaakt, een beschrijving van de daarvan afgeleide behoefte aan woningen en voorzieningen, zoveel mogelijk

vastgelegd in welke gebouwen deze gehuisvest zijn en worden. Dat vanzelfsprekend in uitvoerig en open overleg met de bewoners.

In het bestemmingsplan wordt overal de omzetting van woonfuncties naar andere functie op de eerste twee bouwlagen van woongebouwen toegestaan. Wij vinden dat daaraan een limiet gesteld moet worden. In de toelichting geven de opstellers op blz. 64 aan dat het zo'n vaart niet zal lopen gezien regelgeving zoals de Huisvestingsverordening en woningonttrekking. Wij vinden dat het bestemmingsplan nu juist de plaats is om de bestemmingen te regelen. Een bestemmingsplan geldt tien jaar. Andere regelgeving kan van de ene dag op de andere veranderen. De opstellers van het bestemmingsplan motiveren het standaard-toepassen van de bestemming GD (gemengd) door te verwijzen naar het Beleidsplan Binnenstad 1993 en de evaluatie van 1998. Echter: in het Beleidsplan Binnenstad wordt onderscheid gemaakt tussen het centrumgebied binnenstad en de overige delen van de binnenstad. Uniformiteit van alle bestemmingsplannen in de binnenstad mag dus niet het argument zijn om functiemenging te gaan toepassen op de woonbuurten van de Oostelijke Binnenstad. Het grootste deel van de woonbuurten van Kattenburg, Wittenburg, Oostenburg en de Czaar Peterbuurt zou dus de bestemming 'wonen' moeten krijgen, zoals toegepast in andere stadsdelen.

Verder vinden wij dat de regel dat niet-woongebouwen van meer dan 1000 m<sup>2</sup> geen woonbestemming mogen krijgen (gemengd-2), moet worden afgeschaft. Dit is in strijd met de na te streven functiemenging. Op blz. 75 staat dat het dagelijks bestuur een ontheffingsbevoegdheid heeft voor deze regel om het dynamisch karakter (met wisseling van functies) van het stadsdeel te behouden en te versterken. Laat die regel dan liever geheel achterwege, waardoor niet alleen het dagelijks bestuur, maar ook burgers en raad met zinvolle voorstellen voor invulling kunnen komen.

## **Ad 2) Oostenburgereiland**

In de concept-versie van het bestemmingsplan had het stadsdeel alleen de bestaande gebouwen en bestemmingen op het voormalige Storkterrein weergegeven in het bestemmingsplan. De geluidszonering was daarin gehandhaafd die samenhangt met de verdwenen industrie, terwijl de woonfunctie werd uitgesloten voor het gehele terrein.

In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is het hele plangebied buiten het bestemmingsplan gelaten, waardoor het oude bestemmingsplan van kracht blijft, in afwachting van nieuwe stedenbouwkundige planvorming in overleg met de nieuwe eigenaar, Stadgenoot.

Het Eilandenoverleg dringt aan op snelheid bij het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het terrein; de ontwikkeling gaat nu te traag. Uitgangspunt moet zijn een gemengde bestemming, waaronder ook wonen. De geluidhinderzonering voor industrielawaai dient te vervallen. Een extra argument daarvoor is de geluidsoverlast die de bewoners van Wittenburg nu ervaren van de Theaterfabriek. Het Eilandenoverleg maakt bezwaar tegen de passage op blz. 65 van de toelichting, waarin het Oostenburgereiland een geschikte locatie wordt genoemd voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën (1 t/m 3) vanwege de geluidszonering als industrieterrein. Dit is een achterhaalde visie waarvoor noch onder de bewoners noch in de politiek draagvlak bestaat. Hetzelfde bezwaar geldt voor de passage op blz. 83 waar staat dat op het Oostenburgereiland geen nieuwe woningen zijn toegestaan omdat de bedrijven in de hindercategorieën 1 t/m 3 daarvan hinder

zouden ondervinden. Op blz. 84 staat nogmaals dat hinderlijke bedrijven op het Oostenburgereiland zijn toegestaan.

### **Ad 3) Wienerterrein op Oostenburg.**

In de concept-versie van het ontwerp-bestemmingsplan was het stedenbouwkundige plan ingetekend zoals opgesteld door het stadsdeel in 2003. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan heeft het plangebied als geheel de enkelbestemming 'Wonen – uit te werken' gekregen, zonder aanduiding van bouwvolumes. Wel worden in 15.2 uitwerkingsregels gegeven. De uitwerking is een bevoegdheid van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel. In de regels staat onder meer dat een bedrijfsvestiging met een openbare functie niet groter mag zijn dan 500m<sup>2</sup>. Het Dagelijks Bestuur kan op grond van art. 15.3.4. ontheffing verlenen tot 1000 m<sup>2</sup>. Hiermee is de door de buurt en de deelraad wenselijk geachte supermarkt van 1200 m<sup>2</sup> uitgesloten.

De eerste schetsen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het Wienerterrein dateren uit 1995. De bewoners waren daar niet bij betrokken. Dit plan is sindsdien in opzet niet veranderd, ondanks de vele protesten en aangedragen alternatieven van bewoners. De alternatieven van bewoners zijn gericht op optimale inpassing van een (goedkope) supermarkt en behoud van bestaande bomen. Voorkomen moet worden dat een stuk openbare ruimte wordt opgeofferd aan een deal met een particuliere eigenaar.

In het concept-ontwerp van 2009 was het SpvE voor het Wienerterrein opgenomen, zoals het is opgesteld in 2003. Dit was niet het met de stadsdeelraad besproken plan uit 2005, want de supermarkt die daar na uitvoerig onderzoek en overleg met bewoners aan toegevoegd is, was buiten het bestemmingsplan gelaten. Blijkens de uitwerkingsregels in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan en de toelichting (p. 35) heeft onze reactie op het concept-ontwerp geen enkel effect gehad en wordt geen rekening gehouden met een supermarkt. Daarmee toont het stadsdeel zich aan de buurt als een onbetrouwbare overlegpartner. Ten onrechte wordt als argument aangevoerd (p. 35 van de toelichting) dat er nu zowel op Wittenburg als op de kop van de Czaar Peterstraat een supermarkt is opgenomen. Dat was in 2005 ook al een bekend gegeven. De deelraadscommissie Bouwen en Wonen heeft op 15 juni 2005, uitgaande van deze gegevens en uitgaande van de wens om hier een goedkope supermarkt te realiseren, uitgesproken dat het stedenbouwkundig plan ruimte moet bieden voor een supermarkt van 1200 m<sup>2</sup>. Deze uitspraak kan niet zonder valide argumenten genegeerd worden. Het is een voorwaarde geweest om dit stedenbouwkundig plan goed te keuren. Als die voorwaarde niet gerealiseerd wordt, zal het hele plan opnieuw ter discussie moeten staan.

Wat het Eilandenoverleg betreft is dat sowieso dringend gewenst.

Voor het Wienerterrein ontbrak tot nu toe een bestemmingsplan en het DB heeft in 2005 niet willen ingaan op ons verzoek om hiervoor een voorbereidingsbesluit te nemen, zich beroepende op het reeds met Heijmans afgesloten Herenakkoord.

In 2008 is er hevig protest geweest toen er plannen waren om de bomen op het pleintje aan de Oostenburgervoorstraat te gaan verplaatsen, vooruitlopend op een nog niet eens ingediend bouwplan op basis van het SpvE. Onze leus was toen: pas het SpvE aan aan het pleintje en niet andersom!

Het stedenbouwkundig plan voor het Wienerterrein – gebaseerd op een plan uit 1995 - verdient na vijftien jaar heroverweging. Ten onrechte is nooit met de bewoners

overleg gevoerd over de uitgangspunten voor de planvorming en is direct een plan voorgelegd dat al met de ontwikkelaar was uitonderhandeld. Een bestemmingsplan biedt de ruimte voor publiekrechtelijke afweging van belangen. Laat het stadsdeel die ruimte dan ook nemen en in overleg gaan met de bewoners!

Wij maken ernstig bezwaar tegen de aanwijzing van het huidige parkeerterrein op Oostenburg waar prachtige platanen staan als 'enkelbestemming wonen – uit te werken'. Deze groene plek maakt deel uit van de groene route die dwars over de Oostelijke Eilanden loopt en moet daarom de bestemming 'groen' krijgen. De bomen dienen behouden te blijven en het terrein dient een postzegelparkje te worden. Met een andere planopbouw kunnen zonder het nieuwe haventje tegen minder kosten even veel woningen gebouwd worden. Wij maken bezwaar tegen privatisering van het water in de vorm van een insteekhaven met twee botenhuizen en steigers. De bouwregels onder 15.2.1. en de ontheffingsregels 15.3 zijn een te strak keurslijf om alternatieven mogelijk te maken en dienen gewijzigd te worden:

- Het moet mogelijk zijn om aan de waterzijde een laag hoger te bouwen;
- Het is niet nodig om vast te leggen dat de gebouwen dwars op de Wittenburgervaart moeten komen te staan;
- Er is geen noodzaak dat de onderdoorgang persé in het verlengde van het Boulevardpad moet liggen;
- Een winkelruimte van 1200 m<sup>2</sup> moet worden toegestaan;
- Het is niet nodig om galerij-ontsluiting te verbieden.

Als voorbeelden voegen we hier twee tekeningen bij van alternatieve stedenbouwkundige plannen voor het Wienerterrein, beide met evenveel woningen als het stadsdeelplan.

De ruimte voor een supermarkt van circa 1200 m<sup>2</sup> dient gehandhaafd te blijven. Wij streven naar vestiging van een prijsvechter op deze plek, want op de andere supermarktlocaties zullen die niet komen.

Op blz. 4 en 5 van de inspraaknota gaat het stadsdeel in op de reactie van het Eilandenuitvoerend college op het concept-ontwerp.

Het getuigt van wereldvreemdheid om alleen winkels van maximaal 150 m<sup>2</sup> of – met ontheffing – 300 m<sup>2</sup> toe te staan. Dergelijke winkels zijn economisch niet levensvatbaar in een gebied als de Oostelijke Eilanden. De bewoners willen een winkel waar de eerste levensbehoeften goedkoop worden aangeboden, en dat kan op zo'n klein oppervlak al helemaal niet.

Het stadsdeel herhaalt in zijn reactie dat aan het Wittenburgerplein en de Kop Czaar Peterstraat al supermarkten aanwezig c.q. gepland zijn. Wij hebben aangevoerd dat dit gegeven bij de deelraadscommissievergadering van 15 juni 2005 ook al op tafel lag en dus niet als gewijzigde omstandigheid gepresenteerd mag worden. Dit wordt kennelijk genegeerd.

Verder wordt de opname van een supermarkt als kwaliteitsverlies voor het plan beschouwd, omdat één van de hoven moet worden volgebouwd. Hierover is in de raadscommissie van 15 juni 2005 ook al discussie geweest. De eindafweging van de commissie was dat een supermarkt mogelijk gemaakt moest worden. Uiteindelijk zal een politieke afweging van bestemmingen de doorslag moeten geven.

Tijdens de deelraadsconferentie over supermarkten in het Centrum van 24 september 2009 hebben alle deelraadsfracties de wenselijkheid van een goedkope supermarkt op het Wienerterrein onderschreven en bleken meerdere

supermarktketens geïnteresseerd in een vestiging aldaar. Dat is door ons als een belangrijke steun in de rug ervaren

In de reactie van het stadsdeel wordt gesteld dat in de herinrichting van de Oostenburgerdwarstraat groen een grote rol zal spelen. Dit is een uiterst ongeloofwaardige uitspraak, gezien de plannen om het terrein met de platanen geheel te bebouwen en nieuwe koppen toe te voegen aan de blokken van de Nieuwe Oostenburgerstraat. Het ontbreekt in het stadsdeel aan een visie op groen en open ruimte; elk project is gericht op maximale bebouwing.

#### **Ad 4) Wittenburgerplein en Huis van de Buurt Oost**

Het ontbreekt volledig aan draagvlak in de buurt voor het voorgestelde Huis van de Buurt dat het hele noordelijke deel van het Wittenburgerplein in beslag gaat nemen. Het is goed dat het niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Wij pleiten voor het behoud van het gebouw van 'de Witte Boei'.

Op de plankaart staat het Wittenburgerplein weergegeven in de oude vormgeving van vóór het Masterplan Wittenburgerplein. Zelfs de delen die al uitgevoerd zijn (achter de kerk en het middendeel), zijn niet correct verwerkt. Hiertegen maken wij bezwaar. In het plan behoort de actuele stand van de planvorming te worden weergegeven en dat is die van het Masterplan Wittenburgerplein zoals vastgesteld in 2002 (zie brief aan raadscommissie openbare ruimte van Roeland Lagendijk c.s. d.d. 9-11-2006). Daarin heeft het pleindeel dat grenst aan buurthuis de Witte Boei als thema meegekregen 'spelen voor jonge kinderen'. In de stadsdeelbegroting 2008 staat op blz. 209-210 de voorbereiding van de 3<sup>e</sup> fase van het Wittenburgerplein opgenomen.

Op de plankaart heeft het Wittenburgerplein de bestemming 'Verkeer' gekregen (grijs). Tijdens de inspraakavond werd uitgelegd dat de bestemming 'groen' staat voor alle openbare ruimte die niet gebruikt wordt voor auto's zoals pleinen, plantsoenen, speelveldjes e.d. Dat betekent dat het Wittenburgerplein de bestemming 'groen' moet krijgen.

#### **Ad 5) Nieuwe kopwoningen Nieuwe Oostenburgerstraat**

Ten opzichte van het concept-ontwerpbestemmingsplan zijn aan de Nieuwe Oostenburgerstraat plotseling nieuwe kopwoningen toegevoegd in dit ontwerpbestemmingsplan. Wij maken ernstig bezwaar tegen deze toevoeging, met name vanwege de aanslag op de openbare ruimte in het zeer dicht bebouwde Oud-Oostenburg, vanwege de kap van drie bomen en vanwege de aantasting van de waarde als gemeentelijk monument.

#### **Ad 6) Herbestemming sporthal Oostenburg**

In 4.2.6 op blz. 38 staat dat voor de locatie van de sporthal momenteel een plan wordt voorbereid. Hierover is nog geen enkel overleg geweest met bewoners en alleen al om die reden maken wij bezwaar tegen herbestemming. Op blz. 39 in 4.3.4 staat dat hogere goothoogten op de plankaart zijn opgenomen dan in de bestaande situatie aanwezig is. De toegestane goothoogte is 15 meter, exclusief eventuele vrijstellingen die door het Dagelijks Bestuur verleend kunnen worden. Ook tegen deze bouwhoogte maken wij bezwaar. Het gaat hier om een binnenterrein van een woonblok.

### **Ad 7) Bebouwing kop Czaar Peterstraat, blok N43**

In het concept-ontwerp was het plangebied van blok N43 buiten het bestemmingsplan gelaten. Nu is het erin opgenomen conform het eerder in procedure gebrachte concept-ontwerpbestemmingsplan voor Blok N43.

Het Eilandenoverleg heeft ernstige bezwaren tegen dit plan en sluit zich aan bij de bezwaren tegen het concept-ontwerpbestemmingsplan voor blok N43 zoals verwoord door de Buurtwerkgroep Kopzorg Czaar Peter in zijn reactie d.d. 3 juli 2008 (zie bijlage). Omdat het ontwerpbestemmingsplan niet gewijzigd is ten opzichte van het concept, blijven de hierin genoemde bezwaren onverkort van kracht.

Het SpvE van blok N43 en het daarvoor ontwikkelde concept-ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen zonder dat er maar enige rekening is gehouden met door bewoners aangedragen bezwaren en alternatieven. In dit geval is het Herenakkoord afgesloten met de Nederlandse Spoorwegen.

Het grote minpunt van het stadsdeelplan is dat de nieuwbouw in de Czaar Peterstraat doorloopt tot de Cruquiuskade. De kop wordt volgebouwd, terwijl dit bij uitstek een strategische plek is die leeg moet blijven, een plein wat zich uitstekend leent voor een terras met zicht op de molen, de Nieuwe Vaart en de passerende mensen. Hier is het druk; er komen een heleboel straten bij elkaar. Ook doorbreekt het plan de zichtlijnen van de Eilandenboulevard en het Funen: zie tekening.

Bovendien wordt het silhouet van de molen met bijbehorende omringende vrije ruimte verder ondermijnd door er pal tegenover aan de Nieuwe Vaart, vlakbij het water, forse nieuwbouw te plannen. Verder dient men wat betreft de hoogte van de nieuwbouw rekening te houden met de windvang van de molen.

De sanering van het voormalige spoorwegemplacement, waarvan een gedeelte het Funenpark wordt, is gepaard gegaan met de onnodige kap van 60 bomen. Drie daarvan zijn door bewoners nog gered. Ze staan op de kop van de Czaar Peterstraat, hoek Cruquiuskade en zijn beeldbepalend. Wij willen dat deze bomen gehandhaafd blijven en geïntegreerd worden in een bouwplan.

Ook bij dit plan wreekt zich het gebrek aan visie van het stadsdeel op de openbare ruimte. Zoals bij alle plannen, wordt het plangebied zo vol mogelijk gebouwd. De overblijvende trottoirruimte is te krap voor voetgangers. Vanwege de concentratie van voorzieningen zullen er veel fietsen geparkeerd worden.

### **Ad 8) Water- en oevergebruik**

Wij kunnen ons best iets voorstellen bij het tegengaan van privatisering van oevergebruik. Tegelijkertijd willen wij kaalslag en verstening van de walkant zoals gebeurd is bij de herprofilering van de Cruquiuskade voorkomen. Verder willen wij bij nog te realiseren bouwplannen dat de bouwblokken op ruime afstand van het water worden gesitueerd. De inrichting van de walkanten, ook in de bestaande bebouwing, dienen gericht te zijn op recreatie, voor iedereen toegankelijk, zoveel mogelijk voorzien van groen, met mogelijkheden voor oeverbegroeiing en broedplaatsen voor watervogels. Een invulling met alleen prikstruiken zoals langs de oever van de Nieuwe Vaart langs de Eilandenboulevard vinden wij niet zo aantrekkelijk.

De oevers van de Kattenburgervaart, Wittenburgervaart en Oostenburgervaart dienen de bestemming 'groen' te krijgen in plaats van de bestemming 'verkeer'.

### **Ad 9) Verkeer en groen/openbare ruimte**

In het concept is de openbare ruimte verdeeld in verkeersruimte (grijs) en groen/recreatie/tuin (groen/lichtgroen). Op meerdere plaatsen klopt dit niet met de

huidige situatie. Om enkele voorbeelden te noemen: de gemeenschappelijke tuin van het Vierwindenhuis op het Windroosplein is niet groen gemaakt evenals het reeds onder Ad 4 genoemde Wittenburgerplein. Ook de groenstrook langs het water aan de Eilandenboulevard is grijs. Bij herprofilering kan het bestaande groen daar dus zonder meer worden verwijderd. Deze indeling werkt verstening van de openbare ruimte in de hand. Wij stellen daarom voor om al het aanwezige groen in de vorm van bermen, randen van pleinen, gemeenschappelijke tuinen op te nemen in het bestemmingsplan. Het is juist het kleinschalige groen dat via het bestemmingsplan beschermd moet worden.

Op blz. 32, 50 en 58 van de toelichting komt naar voren dat de inrichting rond molen De Gooyer teveel versnipperd is en dat er meer ruimte geboden moet worden aan toeristische functies. Volgens ons is deze plek toeristisch al aantrekkelijk genoeg en is de ruimte er domweg niet om meer toeristische functies toe te voegen. Waar wel behoefte aan is, is een parkeerplek voor de bussen, bijvoorbeeld op het Zeeburgerpad.

Op blz. 58 staat dat het wenselijk is dat detailhandelszaken die zich hier willen vestigen producten gaan verkopen die in relatie staan tot de molen of de bierbrouwerij. Wij vinden deze overheidsbemoediging veel te ver gaan. Bovendien past zo'n gedetailleerde invulling van de winkelbranchering niet in de bestemmingsplan-systematiek.

#### **Ad 10) Noodzaak geluidsschermen tegen raillawaai**

Op blz. 82 van de toelichting wordt gesteld dat plaatsing van schermen langs het spoor is gebeurd om de aanleg van de woningen op het Funenterrein mogelijk te maken. Uitbreiding of verhoging van deze schermen brengt veel kosten met zich mee.

Om te beginnen is het niet juist dat er schermen langs het spoor geplaatst zijn. Het gaat om een glazen gevel van het gebouw langs het spoor. Langs het spoor ontbreken geluidsschermen in het plangebied Oostelijke Eilanden volledig, terwijl er wel veel overlast is van raillawaai, niet alleen in de woningen, maar ook in de openbare ruimte. Daarom dringen wij aan op aanleg van geluidsschermen, mede met het oog op de woningbouwmogelijkheden op het voormalige Storkterrein. Langs de hele spoorbaan zijn aan de kant van de Oostelijke Eilanden geluidsschermen nodig. Het treinverkeer is in de loop der jaren enorm toegenomen en daardoor ook de hinder.

Daarbij heeft de komst van het INIT-gebouw geleid tot een extra toename van de geluidsoverlast, omdat het gebouw met zijn omhulsel van staal en glas het treingeluid sterk de buurt inkaatst.

Bovendien is er sprake van bijzonder hinderlijke piepgeluiden in de bocht, wat in normatieve berekeningen niet wordt meegenomen.

In het verleden is verzuimd om geluidsmaatregelen te nemen voor de bestaande woningen in de Czaar Peterbuurt, waarschijnlijk omdat het toen de bedoeling was om alle bestaande bebouwing te slopen. Uit de eindmelding railverkeerslawaaai van 2007 van de gemeente Amsterdam blijkt dat er veel meer bestaande woningen op de Oostelijke Eilanden geluidsbelast zijn vanwege raillawaai dan bij de opstelling van de oorspronkelijke raillijst werd aangenomen.

Geluidsschermen kunnen in elk geval het geluid van de wielen afschermen en zullen de overlast aanzienlijk verminderen. Het belang voor het Oostenburgereiland is dat woonbebouwing dicht bij het spoor mogelijk wordt en dat het spoorgeluid in de openbare ruimte veel minder wordt.



**Ad 11) Wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden in het plan**

Wij maken bezwaar tegen de vele wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden in de regels van het plan. Wij vinden deze bevoegdheden zoals hier voorgesteld, zeker gezien onze ervaringen, niet transparant en ondemocratisch.

In de inspraaknota reageert het stadsdeel op deze kritiek door te stellen dat de wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden instrumenten zijn om het plan flexibel te houden. Dat maakt het er niet beter op. Het dagelijks bestuur kan deze instrumenten ongecontroleerd gebruiken. De 'flexibiliteit' gaat ten koste van de rechtszekerheid die de burgers aan het bestemmingsplan kunnen ontleen.

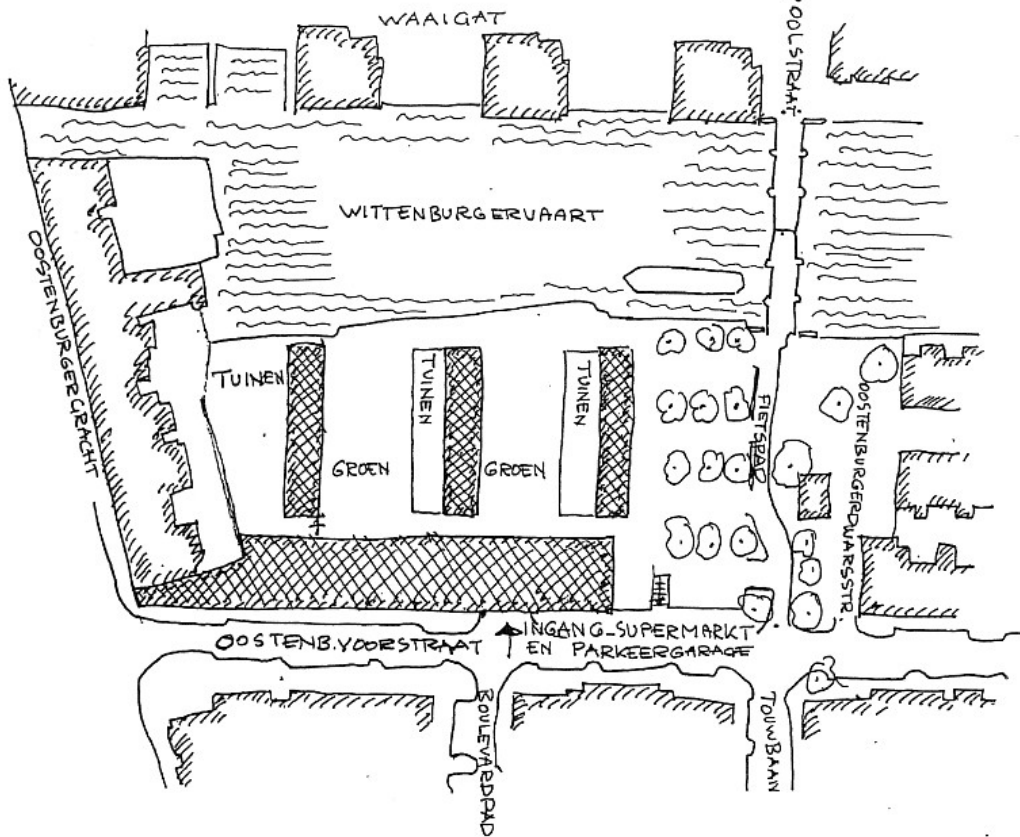
Hoogachtend,  
Namens het Eilandenoverleg,

Olaf Hoonhout,  
voorzitter.

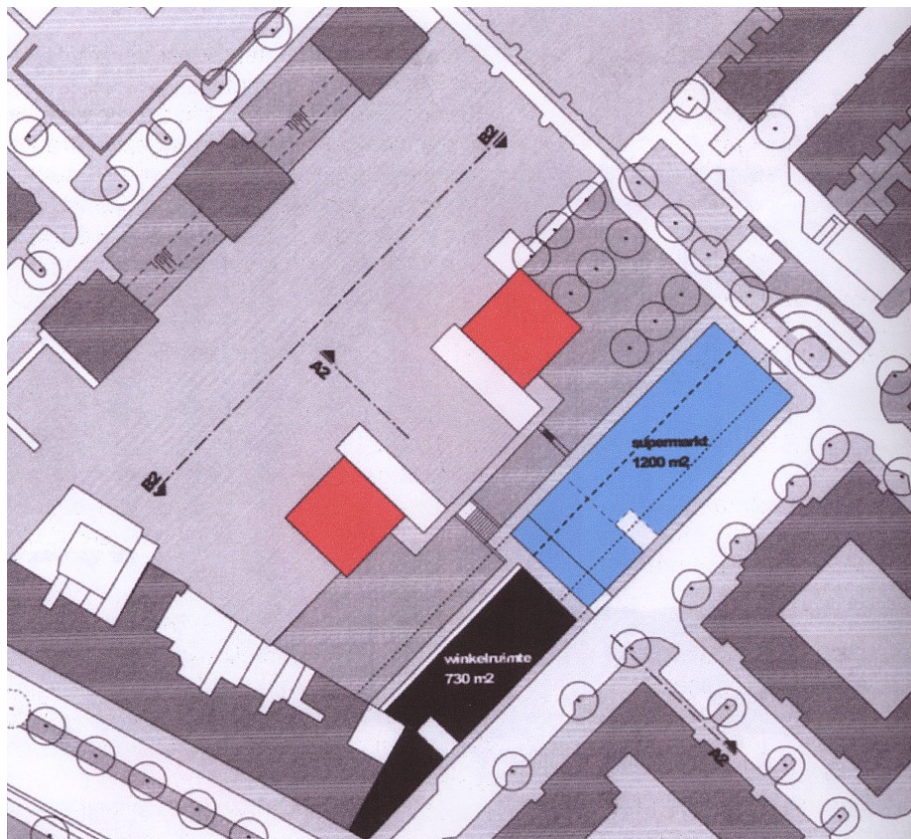
Bijlagen:

1. Wienerterrein, voorbeelden van aangepaste stedenbouwkundige plannen
2. Reactie van de Werkgeroep Kopzorg Czaar Peterbuurt op het concept-ontwerpbestemmingsplan voor blok N43 d.d. 3 juli 2008

## BIJLAGE 1: Voorbeelden aangepaste stedenbouwkundige plannen Wienerterrein



WIENERTERREIN, AANGEPAST STEDEBOUWKUNDIG PLAN



Alternatief plan van architect Labadie, in 2003 gemaakt in opdracht van bewoners

## Bijlage 2

Aan: Stadsdeel Centrum, t.a.v. afd, Ruimtelijk Beleid  
 Van: Werkgroep Kopzorg Czaar Peterbuurt  
 Datum: 3 juli 2008

### **Zorgen van de" Werkgroep Kopzorg Czaar Peterbuurt "over PROJECT N 43 Reactie op het concept bestemmingsplan voor blok N43**

De Werkgroep Kopzorg Czaar Peterbuurt is opgericht door buurtbewoners die op 3 april 2005 tijdens de informatie- en inspraakavond over de bebouwing van de kop van de Czaar Peterstraat werden geconfronteerd met de plannen van twee geplande bouw blokken, genoemd 'N43'.

Dit plan, geconcretiseerd in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), houdt in:

- verplaatsing van de speeltuin
- ervoor in de plaats nieuwbouw van 115 woningen met ondergrondse parkeerplaats
- een grote BUURTsupermarkt met ondergrondse parkeerplaatsen
- een WIJKfiliaal van de openbare bibliotheek
- een grand cafe en
- twee winkels met parkeerplaatsen

**De belangrijkste doelstelling van het SPvE is de Czaar Peterstaat toegankelijk en uitnodigend te maken”, hetgeen onzes inziens niet wordt bereikt door bij de toegang tot de buurt de straat optisch te versmallen met een uitkragend bouwblok en daaronder een arcade tot aan de rijweg.**

In het voorgestelde plan wordt uitgegaan van voortzetting van de 19e eeuwse structuur van de buurt, waarbij de openbare ruimte geheel teniet wordt gedaan en de verkeersveiligheid in het geding is (met name voor de fietsers).

Voor een BUURTsupermarkt en WIJKfiliaal van de bibliotheek en een grand café worden 85 parkeerplaatsen in een parkeergarage aangelegd. Wij vinden dat Voor deze BUURT en WIJK voorzieningen beslist geen ondergrondse verkeersaantrekkende parkeergarage nodig is.

Op de smalle stoepen worden wat fietsnietjes geplaatst evenals 30 inbandige fietsparkeerplekken bij de ingang van de supermarkt. Dit is volgens ons veel te weinig.

Met de twee smalle bouwblokken van woningen is de bezonning, de lichttoetreding en het uitzicht van de woningen aan de verlengde Blankenstraat minimaal. Het binnenterrein is ongelooflijk smal met geen enkele privacy voor de bewoners.

Het hele plan is een knieval voor de projectontwikkelaar die zo hoog mogelijke opbrengsten uit zijn schaarse vierkante meters centrumgrond wil halen.

In dat opzicht gaat het plan nog heel wat stappen verder dan dat van de stedenbouwers uit de 19e eeuw. Die hebben bij de aanleg van de Czaar Peterbuurt al besloten niet de bebouwing in de smalle straten helemaal door te trekken tot aan de Nieuwe Vaart.

Het is dus ook geschiedvervalsing om het plan N43 te onderbouwen vanuit het doorzetten van de 19e eeuwse structuur.

**Wij zijn als Werkgroep Kopzorg Czaar Peterbuurt NIET tegen verplaatsing van de speeltuin en bebouwing van het terrein, maar wel tegen hoe het plan van de projectontwikkelaar NS Poort in samenwerking met de Gemeente eruit gaat zien. Wij zijn ook geen voorstanders van vertraging, want ook wij willen zo snel mogelijk dat de Czaar Peterbuurt eens "af" komt na de vele bouwactiviteiten van de laatste jaren.**

**Vandaar een alternatief plan**

### **Alternatief plan van de Werkgroep Kopzorg**

Als voorbeeld hoe het ook anders kan, heeft de werkgroep Kopzorg zelf een plan bijgevoegd (bijlage 2) dat wel vertrekt vanuit de behoefte aan openbare ruimte.

Hoofduitgangspunt is dat juist de kop van de Czaar Peterstraat vraagt om pleinvorming. Geen verkeersruimte, maar verblijfsruimte. Hier ligt een tramhalte, een doorgaande fietsroute richting Wittenburg en richting Oostelijk Havengebied, de ingang van de openbare bibliotheek, supermarkt en de winkels. Deze ruimte moet meer zijn dan een te nauwe flessenhals voor de verkeersfuncties. Hier moet ruimte zijn voor ontmoeting, in de zon zitten, een kiosk, niet een slurf onder een donkere arcade waar je struikelt over de fietsen van de supermarktklanten, een plek waarvandaan je zo gauw mogelijk probeert weg te komen.. De ervaringen met arcades in de Antoniesbreestraat, de Kinkerstraat en de Van Limburg Stirumstraat zijn niet onverdeeld positief.

In ons alternatief plan wordt uitgegaan van één groot bouwblok aan een te vormen pleintje langs de Czaar Peterstraat en aan de achterzijde de rooilijn van het nog aan te leggen Funenpark.

De noordkant van het door ons voorgestelde Czaar Peterplein wordt afgesloten door de kopse kant van de nog te ontwikkelen nieuwbouw van Blok N44 (zie bijlage 3, ontwerp juni 2006), ter plaatse van de gesloopte dubbeltjeswoningen. In de plint daarvan zijn onder meer een (buurt)bewoners-restaurant en een artspraktijk gepland, dus publieksgerichte activiteiten die goed aansluiten bij de ander functies die wij aan het plein situeren: de openbare bibliotheek, de supermarkt en het Grand Café.

Dit kan zowel stedenbouwkundig als architectonisch een succesvolle combinatie worden.

Het concept-SpvE 2007 van het stadsdeel legt het – piepkleine - terras van het Grand Café aan de Blankenstraat. Daar ligt het niet op een logische plek ten opzichte van de andere functies. Het ligt ook slecht op de avondzon. Dit terras moet aan de Czaar Peterstraat/Czaar Peterplein komen te liggen.

In ons plan wordt de ondergrondse parkeerplaats voor de 115 woningen onder het pleintje aan de Czaar Peterstraat gesitueerd. Op het maaiveld is dan voldoende ruimte voor fietsparkeren en een eventuele bloemenkiosk en wat bankjes.

Met één bouwblok wordt de kwaliteit van het wonen aanzienlijk verbeterd \, want alleen zo hebben alle woningen voldoende bezonning en uitzicht. In de plint komt dan het grand cafe, de bibliotheek en een paar winkels en ondergronds de buurtsuper.

Het blok schuift iets verder de parkstrook in, maar rond gebouw De Engel blijft meer ruimte vrij. Vergelijkbaar met het SpvE van 1999 ligt de speeltuin in L-vorm rond De Engel met dezelfde afmetingen als de huidige speeltuin.

In N44 het naast gelegen nieuwe blok N44 komen naast een zorgcentrum hoofdzakelijk 55 + woningen en die toekomstige bewoners zullen o.i. graag van een levendig buurtpleintje gebruik maken.

### **Stedenbouwkundige kwaliteit voorwaarde voor architectonische kwaliteit**

De deelnemende partijen aan het project N43 leggen de nadruk op de architectonische kwaliteit van het plan. Wij zijn van mening dat primair gezorgd moet worden voor stedenbouwkundige kwaliteit. Dan pas kan de architectonische waarde tot zijn recht komen. Het door ons geschetste blok kan dezelfde architectonische kwaliteit krijgen als de nu getekende twee blokken en zal vanaf een afstand zelfs beter werken.

Bovendien vormt het door ons voorgestelde bouwblok dan de grens met het nieuw aan te leggen Funenpark. Dit park wordt aan een kant scherp begrensd door de nieuwe bouwblokken van het Funen en aan de rafelige noordwestkant door de bebouwing van de Kraaijenhoffstraat.

Het park wordt dan aan de beide kopse kanten afgesloten door stoere en robuuste

gebouwen aan de spoorkant door de Sporenboog en het bedrijfsverzamelgebouw Petersburg en aan de Nieuwe Vaartzijde door de nieuwbouw van de Cruquiuskade en N43.

Al met al wil onze **Werkgroep Kopzorg Czaar Peterbuurt** een plan met een visie 2008 met een volwaardige entree van de Czaar Peterstraat voldoende openbare ruimte in plaats van het volgepropte plan gebaseerd op het doortrekken van de 19e eeuwse stratenpatroon.

### Werkgroep Kopzorg Czaar Peterbuurt

Koen de Wit.



### **Blok N43 Alternatief plan Werkgroep Kopzorg Czaar Peter**

*Plein met ruimte voor goed bezond terras (avondzon) en plaatsingsruimte voor fietsen van bezoekers bibliotheek en winkels.*

*Ondergrondse supermarkt is mogelijk door aanleg onder het plein.*

*Woningen met goede bezonning en uitzicht.*

### **Ter vergelijking: stadsdeelplan voor blok N43 uit 2007:**



- geen fietspad meer langs N43
- te weinig ruimte voor fietsparkeren bibliotheek en supermarkt
- onvoldoende ruimte voor terras
- onvoldoende loopruimte voor rolstoelgebruikers
- binnenterrein blok 2 veel te krap