



Aan stadsdeel@centrum.amsterdam.nl
t.a.v. dhr. E. Loos

REACTIE OP PLANVORMING OOSTENBURG-NOORD

31 januari 2013

Hiermee reageert het Eilandenoverleg op:

- Stadsverf Oostenburg. Ruimtelijk kader en haalbaarheidstoets, sd Centrum 13-12-2012
- Stadsverf Oostenburg. Werkboek: de ontwikkeling op weg, Stadgenoot 19-3-2012

Visie Eilandenoverleg:

Het Eilandenoverleg ondersteunt het idee om van Oostenburg-Noord een bijzondere plek te maken. Een plek die niet alleen iets toevoegt aan de stad maar ook aan de Oostelijke Eilanden, die iets te bieden heeft aan de bewoners van de Oostelijke Eilanden.

Hoge milieu-ambitie

Het Eilandenoverleg wil dat deze plek zich onderscheidt door een hoge milieu-ambitie. Het eiland heeft een lange geschiedenis van industriële bedrijvigheid. De bodem is daardoor vervuild. De historie van het eiland indachtig, willen we dat Oostenburg-Noord expliciet een duurzame wijk wordt, en net als Venlo de Cradle to Cradle¹ ambitie aangaat. Of gaat voor energieneutraal, net als het project WeteringDuurzaam² dat dit jaar gestart. Oostenburg-Noord gaat duurzame stadsontwikkeling een gigantische impuls geven, te denken valt aan:

- Gesloten energiekringloop door middel van warmte-koudeopslag, biovergister, innovatieve waterzuivering/ sanitatie³
- Zonnepanelen en passieve zonne-energie
- Buitenzonwering bij grote glasoppervlakken op het zuiden
- Groene daken en verticaal groen⁴
- Niet afsluitende bestrating, zodat regenwater de bodem in kan zakken in plaats van alleen afgevoerd kan worden via het riool
- Slimme, duurzame bouwmaterialen
- Infrastructuur en stratenplan stellen wandelaar en fietser centraal
- Autovrij. In elk geval een autoluw maaiveld.

Gemengd wonen – werken – cultuur

Het Eilandenoverleg streeft naar een levendige, sociaal veilige inrichting van het Oostenburg-Noord en kiest daarom voor maximale menging van wonen en werken. Door voor de begane grondverdieping uit te gaan van extra verdiepingshoogte is een multifunctionele invulling mogelijk. De voorkeur gaat uit naar werkbestemmingen op de begane grond, maar er moet ook gewoond kunnen worden. Liefst per pand uitwisselbaar.

¹ Venloos ambitie: <http://www.c2cexpolab.eu>

² WeteringDuurzaam: <http://www.weteringduurzaam.nu/achtergrond/>

³ Zie bijvoorbeeld Wijk Noorderhoek – Sneek, <http://www.agentschapnl.nl/programmas-regelingen/een-gesloten-energiekringloop-voor-woonwijk-noorderhoek-sneek>

⁴ GWL-terrein in Amsterdam http://www.gwl-terrein.nl/?milieu_duurzaamheid

Het Eilandenoverleg heeft veel waardering voor zowel de plannen van Stadgenoot als van het stadsdeel. Ze zijn een grote verbetering ten opzichte van het Masterplan van Heijmans en het huidige bestemmingsplan voor Oostenburg-Noord. Graag wil het Eilandenoverleg constructief meedenken om de plannen nog verder te verbeteren.

Per functie vindt het Eilandenoverleg van belang:

Wonen:

Het Eilandenoverleg mist een ambitie wat betreft de sociale woningbouw zowel in het Werkboek van Stadgenoot als in het Ruimtelijk kader van het stadsdeel. Van een corporatie als Stadgenoot verwachten wij die wel. Wat is het aandeel van de sociale woningbouw? Wordt dit sluitpost in het kostenplaatje? Op welke plekken? Wat voor type woningen? Het Eilandenoverleg streeft naar een gemengde bevolking – arm en rijk, jong en oud, studerende, werkende en gepensioneerd - en vraagt in de sociale huursector met name aandacht voor:

- Studentenwoningen. Daaraan is nog steeds een groot tekort, met name aan permanente huisvesting;
- Ouderenwoningen. Ook daaraan is een tekort; op de Oostelijke Eilanden zijn relatief veel portiek-etagewoningen zonder lift.
- Betaalbare woningen voor gezinnen. Om een gemengde bevolking te krijgen moet Stadgenoot niet te eenzijdig de nadruk leggen op woningen voor studenten en ouderen, maar ook sociale huurwoningen voor gezinnen bouwen. Of de buurt gemengd is moet niet alleen op het schaalniveau van de Oostelijke Eilanden als totaal bekeken worden, maar ook op dat van de afzonderlijke eilanden.

Stadgenoot zegt nu: "Niks ligt vast". Dit vinden wij te vrijblijvend. Wij verwachten zowel van een woningcorporatie als van de overheid een uitgewerkte woonparagraaf, waarin de woonambities duidelijk worden gespecificeerd, zowel in percentages als in absolute aantallen.

Als in het hele bestemmingsplan 'gemengde bestemming' wordt opgenomen, dan bestaat de kans dat er te weinig woningen komen. Daarom zou het beter zijn om alleen voor de begane grond en misschien ook de eerste verdieping 'gemengde bestemming' voor te schrijven en op de hoger gelegen verdiepingen in de meeste blokken alleen 'wonen'.

Werken:

- Ambachten en creatieve industrie
- Focus op groene bedrijven, groene energievoorzieningen en duurzaamheid.
- Markt met handwerk, kunst, eten en waarbij ambachtsslieden, breiers, hakkers, naaiers, kunstenaars en koks, zoals de Sunday Market Amsterdam die al een paar keer in de Van Gendhallen heeft plaatsgevonden, of zoals Sunday Up Market ¹ in London, of zoals de TROM-plannen voor de tramremise Bellamystraat ²
- MKB: kleine winkels, werkplaatsen, ateliers (inclusief werkplekken)
- Detailhandel moet mogelijk zijn in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld een bakkerij.
- restaurants die tevens als leerwerkplaats kunnen dienen

Geen partycentra meer, die zijn er al genoeg in de buurt. Behalve voor geluidsoverlast zorgen ze ook voor (nachtelijke) verkeersoverlast.

Maatschappelijke functies / culturele bestemmingen:

Het eilandkarakter van Oostenburg-Noord is waardevol, maar het moet geen 'gated community' worden. Er wordt gezwommen, dit kan in het water van de Wittenburgervaart en in het zwembad (waar deze kant van het centrum al zo lang om vraagt), bijvoorbeeld in de Van Gendhallen. Omdat we graag willen dat er een gemêleerde groep van bewoners op Oostenburg-Noord woont, is er een kinderdagverblijf en eventueel een school voor voortgezet onderwijs.

¹ Sunday Up Market in London: <http://www.sundayupmarket.co.uk>

² TROM <http://www.tramremisedehallen.nl>

Verder willen we graag dat er plekken op Oostenburg-Noord zijn waar mensen graag samenkomen, mensen uit de buurt en mensen uit de rest van Amsterdam, te denken valt aan:

- school voor voortgezet onderwijs,
- sporthal ter vervanging van sporthal Oostenburg
- sportfaciliteiten zoals roeien, kanoën, zwemmen, sportcentrum dat ontworpen is voor ouderen
- muziekschool
- zwembad. De van Gendhallen lenen zich uitstekend voor inbouw van een zwembad
- bioscoop, filmhuis

Groen

In het verlengde van de geplande groene route langs de Dijksgracht-oost is een groene voortzetting gewenst langs het spoor op Oostenburg-Noord. De route maakt deel uit van een rondgaande groene route over de Oostelijke Eilanden via Funenpark, Oostenburgerpark, Wittenburgerplein, Kattenburgerkade en Dijksgracht-Oost.

Een tweede voor de hand liggende groenplek is de plek aan de Wittenburgervaart waar de blauwe hijskranen staan. Die willen we graag behouden als industrieel erfgoed. Hier zou een postzegelparkje kunnen komen of een kinderboerderij. Een dergelijke bestemming laat zich goed combineren met horeca met terras.

Het huidige stadsstrand ligt goed op de zon. Wij willen het graag behouden, maar dan als openbaar strand.

De aandacht voor groen begint met een zorgvuldige inventarisatie van het bestaande groen en inrichting van groene oevers, mede ten behoeve van watervogels.

Langs de betonnen kademuur op daartoe geschikte plaatsen hellingbanen maken om de oever toegankelijk te maken voor waterfauna (zie Weespertrekvaart).

Langs de straten en kades zien wij graag meer bomen dan nu in de plannen zijn opgenomen.

Daarnaast is een stimulans nodig voor privégroen in de vorm van groene daken en groene gevels.

Milieu

Het Eilandenoverleg waardeert de milieu-ambities van Stadsdeel en Stadgenoot, maar vindt dat ze teveel afhankelijk worden gesteld van particuliere initiatieven van kavelontwikkelaars. Stadsdeel en Stadgenoot zouden gemeenschappelijke voorzieningen moeten organiseren zoals warmtekoudeopslag, zonnepanelen op daken en groene daken.

Bouwtempo en overlast

Omwonenden zien er tegenop om tien of twintig jaar aan een bouwput te wonen. Per blok moet daarom een bouwplicht worden ingevoerd. Voorkomen moet worden dat kavelkopers hun kavel jarenlang braak laten liggen uit speculatieve overwegingen. Welke maatregelen nemen Stadsdeel en Stadgenoot om speculatie te voorkomen?

Om overlast van heien en nodeloos slepen met heistellingen te voorkomen verwacht het Eilandenoverleg dat het heiwerk per blok collectief wordt aangepakt. Hoe gaan Stadsdeel en Stadgenoot dat regelen?

Betrokkenheid omwonenden bij het planproces

Stadgenoot had aanvankelijk de bedoeling om een klankbordgroep van buurtbewoners te organiseren, maar heeft daar na de presentatie in de Theaterfabriek vanaf gezien.

Onduidelijk is hoe de omwonenden nu dan betrokken worden bij het planproces.

Het Eilandenoverleg vindt voor het **stedenbouwkundig Programma van Eisen** en het **bestemmingsplan** de volgende eisen van belang.

Bouwhoogtes: aflopend van gemiddeld 30 m langs het spoor (max. 40 m) naar maximaal 14,5 m bij de Van Gendhallen

Bouwhoogte aan het spoor, hoog en gesloten, zodat de gebouwen fungeren als geluidswand tegen lawaai van spoor. Mogelijk over de hele linie een zelfde soort constructie als Spoorboog Funen met twee bouwlagen er nog bovenop. Maximaal incidenteel 40 meter aan het spoor.

De historische gebouwen van en direct aansluitend aan Oostenburg-Noord (Oud-Oostenburg, v.m. militaire bakkerij Conradstraat, Van Gendhallen, Pakhuis Oostenburg) markeren het verleden van Amsterdam, en zijn oriëntatiepunten voor de huidige stadsontwikkeling. Hierdoor zal de nieuwbouw die hieraan grenst niet hoger mogen zijn dan vier verdiepingen met eventueel een schuin dak of terugliggende vijfde laag (maximaal 14,5 meter), want anders oogt de nieuwbouw veel hoger en verliest de historische bouw zijn karakter als oriëntatiepunt. Dit moet onder meer gaan gelden voor het gehele gebied dat nu nog eigendom is van RVOB.

Het Eilandenoverleg vraagt het stadsdeel hoe variatie in bouwhoogte en een gemiddelde bouwhoogte op een juridisch sluitende manier te regelen valt, zonder bij voorbaat de kavelomvang vast te leggen. Het gevaar is groot dat iedereen tot de maximale hoogte wil bouwen. Als hiervoor geen sluitende systematiek te bedenken valt, dan moet alleen een maximale bouwhoogte worden voorgeschreven die veel lager is dan nu genoemd wordt. De variatie ontstaat dan door verschillen in bouwkundige invulling, materiaal- en kleurgebruik etc.

In het Ruimtelijk kader van het stadsdeel staat nu nog op blz. 6 dat de gemiddelde bouwhoogte 25 m is en op blz. 25 wordt dat nog eens herhaald. Dat is gemiddeld acht lagen. Dat is veel te hoog. Tijdens de inspraakavond op 23 januari is vanuit het stadsdeel gezegd dat dit een fout is. Dan blijft staan dat dit belangrijke aspect afgezien van de hoogbouweffectrapportage vrijwel ontbreekt in het Ruimtelijk kader.

Stadgenoot geeft in zijn werkboek op blz 83 drie gemiddelde bouwhoogten: 15 meter (vijf lagen) in aansluiting op de Czaar Peterstraat, 20 meter (6 lagen) in aansluiting op de Van Gendhallen en 25 (8 lagen) m aan de Wittenburgervaart en het spoor. Het Eilandenoverleg vindt zoals hierboven aangegeven de bouwhoogte aan de Van Gendhallen en de Wittenburgervaart te hoog.

Geluidszonering opheffen

Dit moet in het nieuwe bestemmingsplan geregeld worden.

Om op het hele Oostenburgereiland menging van wonen en werken mogelijk te maken, moet de geluidszone voor industrielawaai worden opgeheven. Voorzover er lawaai gemaakt moet kunnen worden, kan dit opgelost worden door de gebouwen te isoleren voor geluid.

De omwonenden op Wittenburg en in de Czaar Peterbuurt ondervinden nu vaak geluidshinder van het Oostenburgereiland (met name muziek). Vanwege de geluidszone is daar moeilijk tegen op te treden. Zonder geluidszone zijn exploitanten verplicht om goede geluidsisolatie toe te passen.

Geluidsscherm langs het spoor

De bebouwing van Oostenburg is aanleiding om langs de hele spoorbaan van Kattenburg tot het Funen een geluidsscherm te plaatsen. Het spoorweglawaai moet niet alleen vanuit de ontwikkeling van Oostenburg-Noord bekeken worden, maar ook vanuit de Gebiedsvisie voor de gehele Oostelijke Eilanden. Uit de eindmelding railverkeerslawaai van 2007 die de gemeente Amsterdam bij het rijk heeft ingediend, blijkt dat er veel meer bestaande woningen op de Oostelijke Eilanden geluidsbelaagd zijn dan bij de opstelling van de oorspronkelijke raillijst in de jaren tachtig is aangenomen. Deze zijn inmiddels alsnog aangemeld als te saneren woningen. Los daarvan is in de afgelopen dertig jaar de geluidsoverlast enorm toegenomen door de groei van het treinverkeer en de plaatsing van gebouwen die het treingeluid de buurt inkaatsen.

De komst van het INIT-gebouw heeft geleid tot een grote 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 de normatieve berekeningen van het spoorweglawaai niet wordt meegenomen.

Lokale zichtlijnen

Niet alleen de zichtlijnen vanuit de oude binnenstad zijn van belang, ook de lokale zichtlijnen naar historische gebouwen in het gebied zelf. Om het historisch perspectief van Oostenburg-Noord te behouden blijven oude gebouwen (koud gasgebouw, Van Gendthallen, oude bakkerij, Pakhuis Oostenburg, Verzamelgebouw Werkspoor) door zichtlijnen verbonden. Rooilijn nieuwbouw Conradstraat 10 meter terugleggen in westelijke richting vanwege zicht op de voormalige militaire bakkerij en vanwege de te geringe afstand tot de woningen aan de Conradstraat.

Verkaveling

Omdat de Grachtengordel als inspiratiebron is genomen, kleine kavels, organische ontwikkeling en diversiteit.

Een eiland vol massieve bouwvolumes met nauwe, donkere straten moet door de regels van het bestemmingsplan worden voorkomen.

Ontsluiting vanuit Oostenburg

Het is niet onze bedoeling om hier vrachtverkeer toe te staan, maar de ontsluiting is nodig voor nooddiensten, fietsers/voetgangers en de veegautootjes van de reiniging. Beperking van het autoverkeer op deze ontsluiting is mede noodzakelijk vanwege de uitgangspunten voor de herinrichting van de Eilandenboulevard.

Het hekje naar Oud-Oostenburg gaat nu om 20.00 uur dicht. Hekje tussen Rosa en Rita en de Conradstraat om 22.00 uur. **Actiepunt voor de korte termijn:** hekjes openhouden.

Parkeren

Geen parkeren voor bezoekers toestaan op het maaiveld. Ook zij moeten in de parkeergarages parkeren, met uitzondering van incidenteel laden en lossen. Vooraf moet wel duidelijk zijn hoe dit in het bestemmingsplan en/of privaatrechtelijk door Stadgenoot afgedwongen kan worden.

Op het dak van INIT is volgens het ontwerp ruimte voor 50 geparkeerde auto's. Zorg dat die ruimte daarvoor ook gebruikt wordt.

Openbare oevers

De kades rondom het eiland moeten toegankelijk zijn voor publiek, zodat het eilandgevoel bewaard blijft. Ook de kades langs de Oostenburgervaart en de Oostenburgermiddengracht moeten openbaar toegankelijk worden daar waar ze dat nu nog niet zijn.

De kades bij de botenbouwer in de Van Gendthallen en van de Theaterfabriek zijn nu afgesloten met hekken. **Actiepunt voor de korte termijn:** oever weer toegankelijk maken.

Afstemming met bestemmingsplan water

Hierover staat nu geen woord in het Ruimtelijk kader van het stadsdeel.

Bestemmingsplaneisen aan de rijksgrond in de zuidwesthoek

Het Eilandenoverleg dringt aan op ontwikkeling van het gehele terrein, inclusief de 3 ha. Storklocatie in de zuidwesthoek, waarvan de grond nu nog in handen is van het RijksVastgoed- en OntwikkelingsBedrijf (RVOB). Ook het bestemmingsplan moet dit terreindeel omvatten.

Stadgenoot heeft aangegeven het terrein niet te willen kopen, zodat de kans groot is dat dit in handen van een projectontwikkelaar komt. De prijs zal in belangrijke mate bepaald worden door het maximaal toegestane bouwvolume in het bestemmingsplan, en dat wordt in belangrijke mate bepaald door de maximale bouwhoogte.

Zoals hierboven uitgelegd, moet de maximale bouwhoogte daar 14,5 meter zijn vanwege de hoogte van de Van Gendhallen en de aangrenzende bebouwing in de Czaar Peterbuurt. De oever moet openbaar zijn. Als deze zaken niet in het bestemmingsplan worden opgenomen, dan zal het vrijwel onmogelijk zijn om dit door een projectontwikkelaar gerealiseerd te krijgen. Als het er wel in opgenomen wordt, dan zal dit de grondprijzen drukken, zodat dit haalbaar wordt.

Geen bestemmingswijzigingen in tijdelijk bestemmingsplan Oostenburg-Noord

Tijdens de inspraakavond van 23 januari heeft het stadsdeel aangegeven dat voor enkele maanden nog een tijdelijk bestemmingsplan Oostenburg-Noord wordt gemaakt, zonder inspraak.

Het Eilandenoverleg dringt erop aan om in dat tijdelijke bestemmingsplan geen wijzigingen aan te brengen in de huidige bestemmingen, met name wat betreft het toestaan van horeca in de Van Gendhallen, want die zijn daarna moeilijk terug te draaien. De discussie over de bestemmingen moet gevoerd kunnen worden in het kader van het nieuwe bestemmingsplan. Alleen voor het gebouw van Rosa en Rita kan eventueel een uitzondering gemaakt worden.

Slotopmerking: het bestemmingsplan moet 'hufferproof' zijn

Het stadsdeel geeft aan dat het stedenbouwkundig programma van eisen en het bestemmingsplan de juridische vertaling zijn van het plan van Stadgenoot. Daarin schuilt een groot gevaar. Het Eilandenoverleg vindt dat het bestemmingsplan zodanig opgesteld moet zijn dat het ook voldoende waarborgen biedt voor kwaliteit als het gebied in handen valt van een particuliere ontwikkelaar. Dat willen wij beslist niet, maar dat valt niet uit te sluiten omdat de corporaties in zwaar weer terechtgekomen zijn en deze operatie mogelijk financieel niet meer kunnen trekken of van het rijk regels opgelegd krijgen dat zij zich niet meer met niet-woonfuncties zoals de Van Gendhallen, theater- en horecavoorzieningen mogen bezighouden.

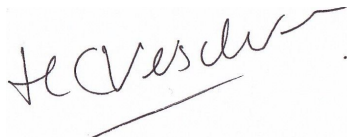
Met name de bestemmingsplanregels rond bouwhoogte, bebouwingsdichtheid en parkeren vragen vanuit dit gezichtspunt extra aandacht.

Inspiratie

- De hallen in Oud West aan de Bellamystraat, bij de Ten Kate markt:
<http://www.tramremisedehallen.nl>
- Hotel in Brooklyn: <http://wythehotel.com/>

Het Eilandenoverleg blijft graag in gesprek met zowel Stadgenoot als het stadsdeel en verzoekt op de hoogte gehouden te worden wat er met deze reactie wordt gedaan.

Met vriendelijke groet,
namens het Eilandenoverleg,



Heleen Verschuren,
voorzitter

Correspondentieadres:
Wijkcentrum Oostelijke Binnenstad
Kleine Wittenburgerstraat 201
1018 LT Amsterdam
E-mail: pim@wcob.nl