

Verslag

Oranjewerf Slotbijeenkomst 30 januari 2024

De Oranjewerf heeft sinds 2021 nieuwe eigenaren, vertegenwoordigd door Flying Point Real Estate. Zij willen met buurtbewoners, ondernemers en belanghebbenden samenwerken aan een stedenbouwkundige verkenning voor de Oranjewerf die de wensen en waarden van de buurt weerspiegelt. Op dinsdag 30 januari 2024 vond de slotbijeenkomst plaats, waar de resultaten van de verkenning werden gedeeld. Dit bestond uit een toelichting op opgehaalde principes voor een ontwikkeling en een voorbeelduitwerking ervan. Ook was er ruimte en tijd om hier een goed gesprek over te voeren.

Het projectteam, bestaande uit Flying Point Real Estate, stedenbouwkundig bureau ORG en communicatiebureau De Wijde Blik, was aanwezig en beschikbaar voor vragen. In de zaal waren aanwezig Yves Bakeland namens Ginkgo, Rosa Goosens namens Stadgenoot, Jozua Ros (gebiedsmakelaar gemeente Amsterdam) en Kirsten Zimmerman (lid stadsdeelcommissie Noord). We waren deze avond te gast bij Vrijeschool Kairos. Er waren circa 80 deelnemers vanuit bewoners en belangenorganisaties aanwezig.

Welkom

Arjan Kaashoek van De Wijde Blik heet iedereen welkom. Een aantal deelnemers is voor het eerst bij een bijeenkomst over de Oranjewerf, de meesten zijn vaker geweest.

Doel van deze avond

Na de startbijeenkomst hebben er vier werkbanken plaatsgevonden. De thema's natuur en verbindingen, stedenbouw, mobiliteit (verkeer en parkeren) en werken en voorzieningen zijn behandeld. Deze avond blikken we terug op de resultaten van de verkenning, met behulp van een overzicht aan ambities en bezwaren die we uit de werkbanken hebben geconcludeerd. We horen graag of deelnemers die herkennen uit de vorige sessies. Ook wordt er een voorbeelduitwerking gepresenteerd om aan de hand hiervan de opgehaalde principes en zorgen beter uit te leggen en zichtbaar te maken. Deze uitwerking is gebaseerd op een model uit Werkbank 4 maar met een andere dichtheid en dient alleen ter ondersteuning van de uitleg.

Introductie

De avond start met een toelichting op de agenda van de avond en de mededeling dat de presentatie vanaf de volgende dag te downloaden is van de projectwebsite (www.oranjewerf-amsterdam.nl). Het eindverslag over de gehele verkenning wordt opgesteld door De Wijde Blik, dat in concept is in te zien door geïnteresseerden op de projectwebsite vanaf 26 februari (*naschrift: dit was aanvankelijk 2 februari*). Reageren op het eindverslag is mogelijk tot en met 3 maart

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

(naschrift: dit was eerst 9 februari) per mail (info@oranjewerf-amsterdam.nl). De Wijde Blik zal de reacties zo goed als mogelijk verwerken en het eindverslag daarmee afronden en uiterlijk half maart publiceren op de projectwebsite (naschrift: dit was eerst 20 februari).

Na de huishoudelijke mededelingen legt Arjan kort uit met welk doel Flying Point Real Estate een stedenbouwkundige verkenning is gestart en waarom dit op eigen initiatief is gedaan. Het huurcontract van Damen eindigt per januari 2025 waarna het terrein vrijkomt voor ontwikkeling. De ontwikkelaar wil het terrein op korte termijn herontwikkelen, met ondersteuning van de gemeente Amsterdam. Daarvoor is het belangrijk om op de prioriteitenlijst van de gemeente Amsterdam te komen. Door wensen en waarden uit de buurt op te halen verwacht de ontwikkelaar een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan de ontwikkelstrategie van de gemeente Amsterdam. De gemeente is op stedelijk niveau vooraf geïnformeerd en op stadsdeelniveau aangehaakt via Jozua Ros. Vervolgens staat Arjan kort stil bij de opbouw van het doorlopen proces en benoemt de drie belangrijkste bezwaren/zorgen die door de buurt zijn benoemd:

1. Dichtheid: deelnemers vinden de FSI te hoog
2. Hoogbouw: deelnemers kunnen zich niet vinden in de maximale hoogte van 70m
3. Mobiliteit: deelnemers voorzien problemen in de verkeersontsluiting van de wijk

Zorgen en bezwaren van de buurt

Deze zorgen zijn serieus genomen en door ORG verwerkt in een nieuwe voorbeelduitwerking met een aanpassing in dichtheid en bouwhoogte. Hendrik geeft aan dat hiermee niet alles is opgelost, maar er is een stap gezet om dichter bij elkaar te komen. In het vervolgtraject moet blijken of en wanneer de ambities van de voorbeelduitwerking ook te realiseren zijn.

Dichtheid

Hendrik legt uit dat eerdere voorbeelduitwerkingen uitgingen van een FSI van 2.7 waarbij het wateroppervlakte en het parkeervolume niet waren meegerekend en het aantal woningen niet was vermeld. De nieuwe voorbeelduitwerking is gebaseerd op een FSI van 2.4 waarbij het wateroppervlakte NIET is meegerekend en parkeervolume wel. Hierdoor gaat de dichtheid (aantal woningen en werkplekken) en maximale bouwhoogte omlaag en ontstaat er meer lucht en ruimte tussen de gebouwen.

Hoogbouw

De voorbeelduitwerkingen zoals gepresenteerd in werkbank 4 lieten hoogteaccenten zien van 50m en 70m. Na de wijzigingen in FSI kunnen de hoogteaccenten beperkt blijven tot 35m en 45m. Hendrik benadrukt dat dit indicaties zijn. Wat de buurt zou kunnen zien van de hoogbouw laat Hendrik zien in ingetekende impressies. Op

Verslag

verzoek uit de vorige werkbank is er ook een uitzicht vanaf de Schellingwouderdijk aan toegevoegd.

Mobiliteit

Hendrik geeft aan de zorgen vanuit de buurt over mobiliteit en de verkeersdruk op de wijk te hebben begrepen en legt uit dat er goed is nagedacht over de ontsluiting van het gebied. Om de verkeersdoorstroom te bevorderen zijn er ten minste twee maatregelen vanuit de gemeente nodig, namelijk een herprofilering van de Zuiderzeeweg en aanpassing van de rotonde IJdoornlaan/Zuiderzeeweg. Ook zijn er andere maatregelen denkbaar die het gebruik van de fiets en het OV stimuleren.

Daarnaast legt Hendrik uit dat binnen het projectgebied ook maatregelen genomen kunnen worden om het autoverkeer te beperken. In het plan zit een aparte ontsluiting voor werken/logistiek en een aparte ontsluiting voor auto's in combinatie met nabijgelegen parkeervoorzieningen. Op deze manier wordt de Oranjewerf een autoluw gebied en ligt de nadruk op ruimte voor voetgangers en fietsers.

Gembo-terrein

De wens om het Gembo-terrein te betrekken bij deze stedenbouwkundige verkenning is in de werkbanken meermaals benoemd. Het is van belang om bij visievorming ook Gembo te betrekken. Uitwerking van de verschillende kavels kan daarna gefaseerd gebeuren. Er zijn grote verschillen in de ontwikkeling van de twee gebieden. Dit omdat de Oranjewerf van één eigenaar is en het Gembo-terrein verkaveld is en in eigendom van verschillende partijen. ORG heeft in de voorbeelduitwerking een aanpassing gedaan waardoor het aanzicht op de Oranjewerf en de doorzichten naar de Oranjewerf vanaf Gembo zijn verbeterd. De landtong van de Oranjewerf heeft in deze voorbeelduitwerking als hoofdfunctie Werken, zodat de maakindustrie een plek kan krijgen zonder overlast te veroorzaken onder bewoners. Overigens kan in een latere fase nog worden onderzocht of er ook vormen van maakindustrie mogelijk zijn die zich goed verhouden met wonen.

Sociale ambities

Sofia geeft aan dat het nog niet mogelijk is om in te gaan op doelgroepen en daar het plan op te baseren, omdat het project zich nog in een te vroeg stadium bevindt. Wel zijn er sociale ambities benoemd door de deelnemers, zoals het stimuleren van verbinding en ontmoeting door goed ingerichte openbare ruimte en het gedachtengoed van tuinwijken toe te passen in de stedenbouwkundige opzet. Ook kunnen initiatieven worden gestimuleerd voor verbinding tussen mens en natuur.

Na het bespreken van de aangekaarte zorgen en bezwaren is er ruimte voor reactie, voordat we naar het overzicht van alle ambities gaan.

De
Wijde
Blik

Verslag

De
Wijde
Blik

Overzicht vragen & antwoorden

Als de Oranjewerf niet op de prioriteitenlijst van de gemeente komt te staan, verandert dan de functie van het eindrapport? Blijven de opgehaalde resultaten relevant in de toekomst?

Het eindrapport is een resultaat van deze verkenning en wordt aangeboden aan de gemeente. Als de Oranjewerf niet op de prioriteitenlijst komt te staan, dan blijft het eindverslag openbaar om op terug te grijpen.

Informeren jullie geïnteresseerden zodra bekend is of de Oranjewerf wel of niet op de prioriteitenlijst staat én gaan jullie verder met ons in gesprek over het te vervolg?

Ja, via de website en nieuwsbrief houden wij iedereen op de hoogte.

Kunnen jullie duidelijk de uitgangspunten van de verkenning opnemen in het eindverslag?

Dit zullen we verzorgen.

De impact van de verlaagde FSI lijkt op de voorbeelduitwerkingen groter dan in het aantal woningen, hoe kan dat?

Dit komt wellicht doordat er in de nieuwste voorbeelduitwerking de vierkante meters met name zijn weggehaald bij de hoogteaccenten. In het oostelijk deel is er minder veranderd. De aantallen kloppen wel.

Is de FSI van 2.4 jullie rendabiliteitsgrens, met andere woorden is dat de minimale dichtheid om het project financieel haalbaar te kunnen realiseren?

De FSI van 2.4 – 2.7 is de bandbreedte waarmee een haalbaar project wordt verwacht. De marktomstandigheden en gesprekken met de gemeente over erfpacht zullen uitwijzen welke FSI realistisch is.

In Amsterdam geldt de 40/40/20 regel, en de middenhuur gaat naar verwachting nog meer gereguleerd worden. Dit betekent dat de rendabiliteit zal moeten komen van de 20% koopwoningen in het plan. U zult dus meer koop moeten realiseren, wil het een haalbaar project worden. Is het dan niet eerlijker om met een FSI van 2.7 te gaan rekenen en tekenen?

De voorbeelduitwerkingen uit de vierde werkbank zijn gebaseerd op een FSI van 2.7. Als de buurt deze FSI te hoog vindt (en dat is het geval) dan delen wij dit standpunt met de gemeente. Daarna praten we verder over de mogelijkheden.

Kirsten Zimmerman (lid stadsdeelcommissie Noord) reageert dat de gemeente kan afwijken van de 40/40/20 regel wanneer daar goede

Verslag

argumenten voor zijn. Ook noemt ze dat het nog lang duurt tot de komst van een fietsbrug.

Er zijn groenplannen op de ambitiekaart ingetekend op Schildpaddeneiland, maar deze plannen liggen nog niet vast. Dit geeft een vertekend beeld van het groen.

Gemeentelijk gebiedsmakelaar Jozua Ros reageert dat het voor zover bij hem bekend nog steeds de wens van de gemeente is om de groenplannen uit te voeren.

Overigens benadrukt hij wel dat hij niet officieel kan spreken namens de gemeente of namens stadsdeel Noord, dat doen alleen bestuurders en woordvoerders.

Deze verkenning lijkt hetzelfde te gaan als bij de Sluisbuurt, de ontwikkelaar houdt vast aan eigen uitgangspunten en bij sterk aandringen door de buurt wordt er op de laatste bijeenkomst een tegemoetkoming gedaan.

De uitgangspunten zijn iedere bijeenkomst benoemd en toegelicht.

Na opheldering van de rekenmethode (incl. of excl.

wateroppervlakte) in de vierde werkbank zijn zorgen uit de buurt vertaald naar alternatieve ontwikkelmodellen. Dit hoort bij het verloop van het proces.

Deze verkenning is gebaseerd op een opstapeling van aannames, zoals een verbeterde verkeerssituatie in de omgeving door de gemeente. Dit maakt de verkenning fragiel, wat is jullie visie?

Het proces bevindt zich in een zeer vroeg stadium, waar je nog te maken hebt met aannames. Een gebiedsontwikkeling gaat gepaard met veel onzekerheden, iedere stap vooruit worden aannames verder uitgewerkt.

Onze achtertuin is op 8 meter afstand van de Zuiderzeeweg, wij zien een herprofilering van deze straat niet zitten want dan komen er nog meer verkeersbewegingen. Zorg eerst voor een goede toegankelijkheid en ontsluiting van de Oranjewerf en maak daarna een plan voor de invulling van de Oranjewerf.

De verbreding van de wespentaille (= het smalste stukje van de Schellingwouderscheg dat ter hoogte van de Oranjewerf loopt, red.) lijkt aanleiding voor stedenbouw, maar onderzoek eerst de maximale ecologische kwaliteit die dit met zich mee zou brengen voordat je het maatgevend laat zijn voor je stedenbouwkundige kwaliteit. De Oranjewerf lijkt nu een eiland te worden omringd door groen. Er kan ook gedacht worden aan een statement (stedenbouw) voor een nieuw gebied en een nieuwe identiteit.

De
Wijde
Blik

Verslag

De
Wijde
Blik

We nemen deze suggestie mee naar het vervolg. Deze opzet is gebaseerd op wensen uit de Werkbank Natuur, waarin het verbreden van de wespentaille als zeer belangrijk werd beschouwd.

In de voorbeelduitwerking zien we alleen maar werken op de landtong, hierdoor voelt de Oranjewerf niet aan als een woon-werkgebied. De scheiding is te sterk.

De scheiding is bedacht om overlast van werken op het wonen te minimaliseren. Deze verdeling staat nog niet vast en kan verder onderzocht worden.

Wij vinden het geen transparant proces wanneer de Principenota, waarop de uitgangspunten van de ontwikkelaar zijn gebaseerd, niet gedeeld wordt.

De Principenota is niet vastgesteld door de gemeente maar geldt wel als onderlegger voor onze uitgangspunten. Het rapport stond tot 2021 gepubliceerd op de website van de gemeente en is er daarna vanaf gehaald. Daarom heeft Flying Point het niet op de eigen projectwebsite geplaatst. Omdat Flying Point geen bezwaar heeft om de inhoud van het rapport te delen met de deelnemers wordt afgesproken dat Flying Point alsnog goedkeuring vraagt voor publicatie bij de gemeente. *(Naschrift: dit is inmiddels gebeurd, de Principenota is geplaatst op www.oranjewerf-amsterdam.nl).*

De verkenning gaat de goede kant op, maar ik mis een bredere visie. Het bebouwen van de Oranjewerf en het toegankelijk maken van de oever zou aantrekkelijk moeten zijn voor een bredere omgeving.

Principes

Hendrik en Sofia leggen uit dat er is gepoogd om een samenvatting te maken van alle ideeën en voorstellen uit de buurt en dit samen te vatten in principes die zijn opgehaald voor de herontwikkeling van het terrein. De principes zijn samengevat op een kaart, de kaart is aangevuld op basis van de vierde werkbank. *(Naschrift: tijdens de Werkbank spraken we van ambities, in de slotbijeenkomst bleek dat de term principes de lading beter dekt).*

De eerste reeks principes heeft te maken met de ruimte en het landschap:

- 1. Maak de waterkant publiek toegankelijk:** zodat alle inwoners van Noord van het IJ kunnen genieten.
- 2. Voorzie recreatie op of aan het water:** zodat alle inwoners van Noord van het water kunnen genieten. Dit kan op verschillende manieren ingevuld worden, een zwembad is een van de voorbeelden.
- 3. Maak ecologische zones (op het land en in het water):** zodat de bestaande groenstructuren versterkt worden. Denk aan de wespentaille en het Schellingwouderpark. Dit kan ook in het water, er zijn technieken waarmee we graag zouden experimenteren.

Verslag

De
Wijde
Blik

4. Maak goede langzaam verkeerverbindingen (geen hoofd fietsroute over Oranjewerf): zodat het gebied fijner te voet of met de fiets te bereiken is en het verbonden wordt met de omliggende woonwijken en openbare ruimte.

De tweede reeks principes heeft te maken met de identiteit van het gebied:

5. Integreer elementen uit het industriële verleden: zodat het industriële karakter van de plek behouden blijft. Door bijvoorbeeld objecten uit het verleden, zoals een kraan of helling, een plek te geven in de nieuwbouw. Of door de typologie van de werf aan te houden met een veld met daarop grote loodsen/woongebouwen.

6. Integreer kenmerken van tuinvijken: zodat er aangesloten wordt op de ideologie van achterliggende wijken. Door de aanwezigheid van groen en het gebruik van openbare ruimte en de vormgeving daarvan. Deze elementen maken de wijk karaktervol.

De derde reeks principes gaat over bebouwing en hoe voegen we nieuwbouw toe, rekening houdend met de bandbreedte van de FSI:

7. Zorgvuldig ingepaste hoogte accenten: zodat er rekening wordt gehouden met schaduw- en windwerking. Waar de hoogbouw exact komt weten we nog niet, wel zijn er logische zoekzones aan te wijzen zoals de landtong langs Gembo, het waterfront en de noordzijde van het gebied. *(Naschrift: op de Slotbijeekomst is verzocht dit principe niet op de Principekaart en in het Eindrapport te vermelden).*

8. Geen wand aan het IJ: zodat doorzichten van het land naar het water en andersom ontstaan.

9. Maak een zachte rand aan het Schellingwouderpark: zodat er een meer natuurlijke overgang van gebouwen richting het groen ontstaat. Kleinschaligheid en afbouwen is belangrijk.

10. De landtong verdient een eigen aanpak: De landtong naast Gembo verschilt van de rest van het projectgebied door de ligging, maatvoering en ontsluiting. Dit vraagt om een andere aanpak bij de ontwikkeling, en geeft de kans om de die kwaliteit te benadrukken.

11. De insteekhaven kan gedeeltelijk bebouwd worden: maar wel op zo'n manier dat het water een kwaliteit van de plek blijft. Door water deels te behouden of door bovenop het water te bouwen.

12. Betrek Gembo in de visievorming: zodat de gebieden beter op elkaar aansluiten, ook bij een herontwikkeling van het Gembo.

13. Een autoluwe wijk: met parkeervoorzieningen aan de randen, zodat de wijk een prettig te doorlopen of doorfietsen gebied wordt en de openbare ruimte kwaliteit heeft.

14. Maak plek voor ontmoeting: door aandacht te besteden aan de inrichting van de openbare ruimte kan sociale cohesie gestimuleerd worden.

Verslag

15. Maak een goede mix van wonen en werken: door een goede balans te vinden in aantallen woningen en werkplekken, zodat functies naast elkaar kunnen bestaan.

Na het bespreken van deze aangekaarte zorgen en bezwaren was er opnieuw ruimte voor reactie.

Overzicht vragen & antwoorden

Eén van de kenmerken van de tuinvijkgedachte is dat het gebied een samenhangende architectuur krijgt, zodat het meer één geheel uitstraalt. Dat mis ik nu nog.

Dit is inderdaad genoemd in Werkbank 4 en staat in de presentatie benoemd als ‘samenhangend geheel’, maar is inderdaad nog niet verwerkt in de voorbeelduitwerking. De architectuur komt in de volgende fasen van uitwerking, dan moet dit punt worden meegenomen.

Ik mis de ambitie van groeninclusief bouwen, zoals groene daken en het verzorgen van nestkasten e.d.

Dit heeft zeker de aandacht van de ontwikkelaar en zal worden genoemd in de toelichting in het eindrapport.

Er wordt gezegd dat dit gedeelde ambities van de buurt zijn, maar dat betekent geen toestemming voor het plan. Met de teneur van het plan blijf ik moeite houden: te dicht, te hoog, te veel verkeersbewegingen.

Het punt van hoogte zou ik liever ook niet op de eindkaart vermeld zien, de overige principes kloppen volgens mij wel.

Goed punt, we zullen dit eenvoudigweg ‘principes’ noemen en niet ‘gedeelde ambities’. Het principe over de hoogte halen we eruit. In het eindrapport zullen we ook heel duidelijk maken dat wanneer buurtbewoners met wensen en creatieve ideeën kwamen, dit niet automatisch betekent dat ze zich konden vinden in essentiële zaken als dichtheid, bebouwingshoogte en verkeersontsluiting.

Ik vind het zorgwekkend dat er op detailniveau invulling aan het terrein is gegeven, terwijl de uitgangspunten van de gemeente nog niet bekend zijn.

De ambitie van zachte randen zie ik niet terug op de aangepaste voorbeelduitwerking, dat lijkt namelijk op een muur aan bebouwing.

Daar heeft u gelijk in, dit is nog niet ver genoeg uitgewerkt in de voorbeelduitwerking. De bijbehorende impressies van losse gebouwen in het groen geven hopelijk een beter beeld.

Met welke parkeernorm wordt er in deze verkenning gerekend?

Verslag

We hanteren de parkeernorm van de gemeente, de norm verschilt per type woning (grootte). Omdat het plan nog niet is uitontworpen, zijn we voor dit moment uitgegaan van 500 parkeerplekken.

Een autoluwe wijk is niet haalbaar met de parkeernorm van de gemeente. Bij een autoluwe wijk horen minder parkeerplaatsen.

Parkeren moet opgelost worden op eigen terrein. De wijk zal gevoelsmatig autoluw aanvoelen, doordat het parkeren aan de rand wordt voorzien. Er wordt nog onderzocht of het aantal parkeerplekken omlaag kan wanneer deelvervoer wordt aangeboden. Maatregelen in het gebied door de gemeente dragen hieraan bij, zoals het verbeteren van het OV en een fietsontsluiting.

Een eenvoudige rekensom laat zien, dat er meer woningen zijn dan de 600 die jullie schetsen. Want 500 parkeerplaatsen maal de norm van 0.6 (bij een woning van minder dan 60m²) is 833 woningen.

Het klopt niet wat u zegt, het aantal parkeerplekken is namelijk gebaseerd op wonen én werken én voorzieningen.

Ik hoor veel polarisatie. Er zijn veel meer punten te verzinnen waarop wij elkaar (buurt en ontwikkelaar) juist kunnen vinden. De rol van de gemeente is bepalend in dit traject, wij als buurt moeten daar actiever op inspelen. De gemeente zit aan de knoppen als het gaat om erfpacht en mobiliteit. Wij moeten met Flying Point optrekken om de beste deal op tafel te krijgen en er een mooie wijk van te maken. En dus niet blijven afgeven op de FSI.

Ik heb ook nog een vraag. Hoe staat het met het onderzoek naar de insteekhaven en het drijvend dok? Van wie is het water?

Het water valt onder drie entiteiten. Het HHNK (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) gaat over de dijk. Waternet/Waterschap Amstel Gooi en Vecht verzorgt het beheer van het water. Rijkswaterstaat verzorgt de waterbalans. Het uitgangspunt is dat gedempt water gecompenseerd moet worden binnen de structuur, wat waarschijnlijk het IJ is. Dit onderzoek wordt verder opgepakt in een volgende fase.

Waar zien we de groennorm van 75m² per huishouden terug in het plan?

Het getal 75m² is ons onbekend. Dit plan heeft 10.000 m² groenruimte, zowel ecologisch als openbaar. In eerdere Werkbanken is ook gesproken over de Groennorm, we verwijzen naar die vragen en antwoorden.

Hebben jullie de vraag aan Goudappel ook andersom gesteld: hoeveel kun je bouwen wanneer er geen

De
Wijde
Blik

Verslag

De
Wijde
Blik

mobilitaatsaanpassingen zouden worden doorgevoerd in de omgeving?

Deze vraag is niet gesteld, wel is bekend dat er sowieso aanpassingen gedaan gaan worden aan de op/afrit A10.

Zijn jullie eigenaar van de grond? Welke rol speelt de gemeente in de erfpacht?

Wij zijn eigenaar van de opstallen/gebouwen en de gemeente van de grond. Wij huren de grond als het ware. De grondwaarde is gebaseerd op het huidige gebruik, als de bestemming gaat veranderen naar een woon-werkgebied zal de gemeente een nieuwe waardeberekening maken. Ook wordt er gekeken naar gemaakte kosten en financieringen.

Met wie hebben huurders of kopers te maken als het gaat om erfpacht?

Personen die een woning kopen worden erfpachter bij de gemeente, dit geldt ook voor beleggers van bedrijfsruimten.

Dankwoord

Jan Hein wil alle deelnemers namens Flying Point, maar ook namens de rest van het projectteam, bedanken voor de opkomst, de betrokkenheid en de tijd die iedereen heeft geïnvesteerd. We zijn blij met de constructieve en kritische opmerkingen, daar hebben we als team veel van geleerd. Het mag duidelijk zijn dat we het niet over alles eens zijn met elkaar en dat er nog enkele zaken nader onderzocht moeten worden, maar dat is niet erg. Het doel van dit traject was om tot dat overzicht te komen. Waar vinden we elkaar wel, en waar niet.

Volgende stappen

Vier punten worden door Jan Hein verduidelijkt:

1. Het huurcontract met Damen eindigt eind januari 2025. Damen kan zich beroepen op ontruimingsrecht en daardoor langer van het terrein gebruik maken. Zij kunnen maximaal 3x een jaar verlenging van een rechter krijgen. Mocht dit gebeuren dan komt het terrein begin 2028 alsnog vrij en is het nog steeds vervuild. Het is een dure opgave om dat aan te pakken maar zal de levenskwaliteit van de omwonenden en natuur/bio diversiteit verbeteren en dat is onze ambitie.
2. In dit traject hebben wij willen onderzoeken op welke punten we elkaar kunnen vinden in de herontwikkeling van de Oranjewerf en waar niet. Afgelopen week hebben wij onofficieel gehoord dat wij niet op de prioriteitenlijst van de gemeente staan, wij weten nog niet met welke onderbouwing deze keuze is gemaakt. Dit horen wij naar verwachting op 7 februari (*naschrift: dit is 12 februari geworden*). Wij zullen een reactie geven op de ontwikkelvisie van de gemeente.

Verslag

3. Wanneer dan nog steeds blijkt dat de gemeente niet op korte termijn wil meewerken, dan moeten wij met onze investeerders onderzoeken wat we gaan doen. Dit kan zijn enkele jaren wachten op de gemeente en het tussentijds verhuren of een alternatief plan maken. Wij hebben tijd nodig om dit duidelijk te krijgen. Zodra er nieuws is delen wij dit via de nieuwsbrief.
4. Wat de plannen ook gaan zijn, we zullen de buurt blijven informeren.

Vragen en antwoorden

Naar aanleiding van het voorgaande is er nog ruimte voor enkele laatste vragen.

Waarom niet nog een keer verlenen met Damen?

Omdat wij de beschikking willen hebben over de locatie wanneer de kans zich voor doet om de locatie te ontwikkelen. Daarnaast vergt een verlenging van het huurcontract met Damen een investering in de kade (om de grote schepen aan te kunnen) en die is dusdanig hoog dat de investering niet te verdedigen valt.

Ik waardeer uw integriteit, maar de gemeente is een belangrijke speler. Wij moeten ons als buurt gaan organiseren.

Wij willen niet dat groepen tegenover elkaar komen te staan, we zouden liefst samen dingen bereiken.

De gemeente zal tegen die tijd ook een stedenbouwkundige verkenning gaan doen en kaders stellen. Wat weet u daarvan?

Dat klopt, maar daar heeft de gemeente de afgelopen jaren geen tijd voor gehad vanwege capaciteitstekort.

De opgestelde ambities zijn prima vertrekpunten, maar wij staan niet achter de vertaling in de voorbeelduitwerking want die is met een FSI waar wij het niet mee eens zijn.

Helder, we zullen dat in het eindverslag ook duidelijk maken.

Klopt het dat wij kunnen inspreken zodra er een nieuw bestemmingsplan gemaakt moet worden?

Ja.

Stel dat Damen weg is, maar de gemeente heeft geen tijd voor jullie. Wat dan?

Dan zullen wij kijken naar opties om de locatie te verhuren. Wat dat inhoudt moet nog blijken, maar voor de duidelijkheid: wij hebben niet de ambitie om hier aan placemaking te doen.

Verslag

Afsluiting

Arjan rondt de bijeenkomst af en geeft aan dat het verslag van de bijeenkomst op de website www.oranjewerf-amsterdam.nl wordt gepubliceerd. Om op de hoogte te blijven kan men zich hier inschrijven voor de digitale nieuwsbrief. Dan ontvangt men een bericht zodra het verslag en de presentatie online staan. Arjan bedankt iedereen hartelijk voor ieders tijd en inzet. Onder applaus sluit hij de slotbijeenkomst, waarna er nog enige tijd wordt nagepraat door een deel van de aanwezigen.

De
Wijde
Blik