

Verslag

De
Wijde
Blik

Startbijeenkomst 31 oktober Oranjerwerf

De Oranjerwerf 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 Oranjerwerf die de wensen en waarden van de buurt weerspiegelt. Op dinsdag 31 oktober vond er een rondleiding over de werf plaats en aansluitend een presentatie over het proces. Het projectteam, bestaande uit Flying Point Real Estate, ORG en De Wijde Blik, was aanwezig en beschikbaar voor vragen. Van 16.00 tot 19.00 uur was de buurt welkom op de Oranjerwerf en bij SPV Nieuwendam. Circa 3.500 uitnodigingen werden huis-aan-huis verspreid. De rondleiding en presentatie werd door circa 100 mensen bezocht.

Over de locatie en de verkenning

De Oranjerwerf bevindt zich op Nieuwdammerdijk 542 in Amsterdam en wordt momenteel gebruikt als scheepswerf door Damen Shiprepair, zij hebben een huurcontract dat in januari 2025 afloopt. De huidige eigenaren willen van deze oude scheepswerf het liefst een nieuw stuk Amsterdam maken waar iedereen gebruik van kan maken. Ze willen weten hoe de buurt over de toekomst van de Oranjerwerf denkt. En hoe ze er samen een plek van kunnen maken, waar je kunt wonen, werken en genieten van het IJ.

De rondleiding

De rondleiding over de Oranjerwerf startte om 16.00 uur en betrof een beknopte toelichting op de historie van de plek en werd gegeven door Marieke Berkers, architectuurhistoricus. Vanwege de hevige regen werd de rondleiding ingekort en verplaatsen iedereen zich naar SPV Nieuwendam. De informatie over de historie van de werf wordt toegevoegd op de website, zodat iedereen het nog eens rustig kan nalezen.

De toelichting

Na de rondleiding over de werf vond er een toelichting op het proces plaats bij SPV Nieuwendam, op loopafstand van de werf. Vanwege de hevige regen werd de toelichting op de historie hier voortgezet. Vervolgens werden bezoekers welkom geheten en het projectteam voorgesteld door Arjan Kaashoek, adviseur bij communicatiebureau De Wijde Blik, en geeft een introductie.

Waarom nu?

Arjan geeft een toelichting waarom de eigenaren van de Oranjerwerf nu een traject opstarten om met de omgeving na te denken over de toekomst van de plek. Hij geeft aan dat het contract met Damen Shiprepair eind januari 2025 afloopt, waardoor de locatie vrij komt.

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

De
Wijde
Blik

Daarnaast werkt de gemeente Amsterdam een ontwikkelstrategie voor de hele stad. Daarin staat omschreven voor welke ontwikkelingsprojecten de gemeente capaciteit vrijmaakt om aan mee te werken. Dit wordt in het eerste kwartaal van 2024 bekend gemaakt. De inbreng van Amsterdam Noord is erg belangrijk voor deze ontwikkelstrategie. Daarom hebben de eigenaren van Oranjewerf besloten om proces op te starten om alle kennis, waarden en wensen van de buurt op te halen. Dit resulteert in een stedenbouwkundige verkenning die kan worden meegegeven aan de gemeente.

Doel

We willen van de Oranjewerf een plek maken waar je kunt wonen, werken en genieten van het IJ. Een waar iedereen gebruik van kan maken. We willen weten hoe de buurt over de toekomst van de Oranjewerf denkt. Deze visie schrijven we op in een stedenbouwkundige verkenning en bieden we aan de gemeente Amsterdam aan. Als de gemeente zich kan vinden in de visie en medewerking verleent gaan we de visie uitwerken naar een schetsontwerp.

Arjan benadrukt dat de verkenning enkel om het perceel van de Oranjewerf gaat, zonder het Gembo-terrein. En dat het gaat over definitieve toekomstplannen en niet om tijdelijke placemaking.

Do's & Don'ts

Vervolgens vraagt Arjan de deelnemers om do's en don'ts voor het proces. Vanuit de zaal wordt gevraagd om de kade van de Oranjewerf weer openbaar te maken. Ook was het mogelijk om deze op een reactieformulier mee te geven aan het projectteam.

De inhoud

De inhoud wordt gepresenteerd door Sofia Saavedra Bruno, projectmanager bij ORG. Sofia blikt kort terug op de geschiedenis van de Oranjewerf en duidt het projectgebied. Ze legt uit wat er nu mogelijk is volgens de beleidskaders, welke kaders de ontwikkeling meekrijgt en waarover we graag in gesprek willen gaan. Sofia vertelt dat de nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan vastgesteld beleid en de wet- en regelgeving van de gemeente. Daarnaast moet de ontwikkeling financieel haalbaar zijn, wat inhoudt dat het bouwprogramma tussen de 110.000 en 150.000 BVO moet worden (uitgaande van een gemengde ontwikkeling) om de investering terug te verdienen. Ter ondersteuning legt ze uit wat de FSI (Floor Space Index) is, zodat bezoekers zich een voorstelling kunnen maken van het mogelijke bouwprogramma. De verdeling van functies (wonen, werken, recreëren) staat nog niet vast. Hier zijn richtlijnen voor van de gemeente Amsterdam, maar daar kan soms geargumenteed van afgeweken worden. De onderwerpen waarover we in gesprek kunnen gaan zijn de verdeling van functies, openbare ruimte, wonen, voorzieningen en werken, bouwhoogte en mobiliteit.

Verslag

De
Wijde
Blik

Plannen en organisatie

Arjan legt uit dat er verschillende 'werkbanken' worden georganiseerd waarin de omgeving met het projectteam in gesprek gaat om te komen tot een voorkeursscenario. Per werkbank worden de voorkeuren, wensen en aandachtspunten opgehaald en verwerkt. Het gaat om de onderwerpen natuur, stedenbouw, mobiliteit, werken en voorzieningen. De informatie uit de werkbanken wordt samengevoegd en gepresenteerd in een slotbijeenkomst. Iedereen is bij elke werkbank welkom, maar er kan ook voor worden gekozen om naar een deel te gaan. Er wordt van iedere sessie verslag gelegd en op de website gepubliceerd, correcties kunnen achteraf worden doorgevoerd. Aan het einde van dit traject wordt er een verslag opgeleverd waarin alle inzichten en aanbevelingen staan. Ook staat beschreven hoe het proces is verlopen.

Tot slot stelt Arjan de vraag of bezoekers zich in het voorstel kunnen vinden om de eerst volgende werkbank van 19.00 – 21.00 uur te organiseren. Iedereen is akkoord.

Vraag en antwoord

Na de presentatie was er ruimte voor het stellen van vragen. Een uitgebreide beantwoording lees je in de bijlagen.

Afsluiting bijeenkomst

Arjan 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. En een uitnodiging voor de eerste werkbank.

Arjan wijst bezoekers op het reactieformulier dat bij de uitgang ligt. Men kan daarop of per email aan info@oranjewerf-amsterdam.nl eventuele aandachtspunten of nabranders achterlaten. Ook kunnen bezoekers hun bouwhelm en een Oranjewerf verjaardagskalender mee naar huis nemen.

Bijlage 1: Vragen en antwoorden

Waar is de FSI op gebaseerd en staat dit vast?
De FSI wordt mede bepaald door de haalbaarheid van de ontwikkeling. Dit betekent dat we een minimaal deel moeten bebouwen om de investering weer terug te verdienen. Daarnaast moeten we voldoen aan de wet en regelgeving van de gemeente als het gaat om openbare ruimte, waterberging etc. Wat de FSI uiteindelijk gaat worden, hangt mede af van de wensen en ideeën uit de werkbanken.
Welk verschil levert de bandbreedte van de FSI op?
Dat is nu nog niet duidelijk, we gaan met elkaar kijken naar de verschillende woningtypes en bedrijvigheid. Als we alleen

Verslag

De
Wijde
Blik

sociale huur zouden bouwen dan zijn er meer woningen nodig dan wanneer we het combineren met het midden en/of hoge segment woningen. We moeten met elkaar de belangen afwegen.
Heeft de gemeente nog zeggenschap in de haalbaarheid van dit project?
We hebben de gemeente nodig om een stuk stad te ontwikkelen. Niet alleen om de bestemming te wijzigen maar ook om een stuk stad te kunnen maken zoals we dat in Amsterdam gewend zijn.
Waar kunnen we de kaders van de gemeente vinden?
Op de website van de gemeente staan verschillende rapportages en onderzoeken gepubliceerd over dit stuk stad. Op onze website hebben we daar een directe link naar gemaakt.
Zijn de werkbanken altijd om 19.00 uur?
Ja, dat heeft onze voorkeur. Als er andere suggesties zijn, schrijf dit dan op het reactieformulier en dan kijken wij ernaar.
Jullie hebben het over een gemengd programma, dus wonen en werken. Aan wat voor bedrijfsruimte denkt de gemeente?
Er zijn verschillende invullingen denkbaar, maar het zullen geen bedrijven zijn die geluidshinder opleveren of gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Denk aan kleine bedrijfsruimtes of distributie.
Is de grond erg vervuild?
Er is een studie gedaan en op sommige plekken is de grond inderdaad vervuild.
Is het al duidelijk hoeveel woningen er gaan komen?
Nee, dit is nog niet duidelijk. We gaan met elkaar in gesprek over het soort en type woning die er kunnen komen. Dit bepaalt ook mede de aantallen.
Wanneer denken jullie te gaan starten met de bouw en wat gaat er gebeuren met het terrein in de tussentijd?
Op dit moment werkt de gemeente aan een ontwikkelstrategie, daarin staat aan welke projecten de gemeente gaat meewerken. Zij hebben niet genoeg mensen in dienst om alle projecten tegelijkertijd te doen. Onze planning is dus ook afhankelijk van de inzetbaarheid van de gemeente. Het contract met Damen loopt januari 2025 af, idealiter willen wij in 2026/2027 starten met de bouw.
Is het niet handig als Damen in de tussentijd blijft?
Dat is voor de ontwikkeling niet het geval, dit heeft te maken met contracten.
Als er gebouwd wordt, hoe hoog gaat het dan worden?
We gaan er vanuit dat de gebouwen verschillende hoogtes hebben. Hoe hoog weten we nog niet. Dit gaan we met elkaar

Verslag

De
Wijde
Blik

onderzoeken. Wel hebben we ons te houden aan de regelgeving vanuit de gemeente.
Benaderen jullie ook verschillende belangenorganisaties uit Noord?
Jazeker, wij hebben verschillende belangenorganisaties benaderd, geïnformeerd en uitgenodigd voor dit traject. Denk aan ANGSAW, Dorpsraad Schellingwoude, Red Amsterdam Noord, Vrienden van het Vliegenbos, Verdedig Noord, VEBAN etc.
Doet Heren2 nog mee en wat wordt er gedaan met de plannen die zij eerder hebben gemaakt?
Nee Heren 2 is niet meer betrokken bij de ontwikkeling van Oranjewerf.
Wordt het Gembo-terrein ook ontwikkeld?
Het Gembo-terrein is geen onderdeel van dit plan.
Heeft het Gembo-terrein dezelfde eigenaar?
Nee, wel heeft de eigenaar van de Oranjewerf enkele bedrijfsruimtes op het Gembo-terrein in bezit.

Bijlage 2: Samenvatting aandachtspunten reactieformulier

Wat vind u positief aan de ontwikkeling van de Oranjewerf

- Dat het contact van de buurt met het water van het IJ verstevigd wordt
- Meer woonruimte, industrie gaat weg en de grond weer schoon
- Dat er nieuwe woonruimte bijkomt op een mooie locatie
- Meer ruimte voor bewoners in deze stad in plaats van industrie
- Toegankelijkheid van het gebied
- Publiek terrein
- Stuk afgesloten water weer openbaar wordt
- Stukje Noord erbij
- Dat de vervuilde grond weggaat
- Buitenruimte
- Dat het meer onderdeel van de stad wordt
- Mogelijkheid om een mooie groene leefbare wijk te creëren
- Behoeft voor senioren, overzicht
- Pensioen woningen
- Vroeg in gesprek en meerdere werkgroepen

Heeft u zorgen over de ontwikkeling van de Oranjewerf

- Geen hoogbouw zoals sluisbuurt
- Zorgen over de hoogte
- Hoogbouw schade aan dorpse sfeer
- Dat het bij laagbouw blijft
- Dat de gebouwen te hoog worden
- Te veel hoogbouw

Verslag

- Te groot gebouw wat niet past in het dorp
- Of er genoeg sociale huurwoningen komen
- Aard van de bedrijvigheid
- Voldoende buitenruimte
- Voldoende groen
- Verdwijnen van het groen
- Dat er niet wordt gedacht aan groen
- Genoeg groene ruimte
- Te weinig groen
- Parkeerdruk
- Te veel autoverkeer
- Te weinig parkeerplaatsen voor de werkende
- Parkeren ondergrond reduceren
- Drukke
- Zwemsteiger
- Leefbaarheid, rendabelheid en verkeer

Ontbreken volgens u nog onderwerpen die aan bod moeten komen in de werkbanken

- Graag wonen aan het water en industrie aan de buitenzijde waardoor geen zwaar verkeer door de wijk
- Belangen van de toekomstige bewoners/bedrijven
- Lichtplan: plan met spaarzaam licht
- Sociale koop
- Ruimte percelen/tuinen van de woningen
- Voorrang voor de Noorderlingen bij de woning verkoop
- Drijvende tuinen
- Behoud van de natuur (big five) en auto
- Sociale cohesie
- Uitstraling en stijl

Heeft u nog aanvullende suggesties voor werkafspraken voor het komend half jaar?

- Meer informatie over mogelijkheden tot drijvende tuinen in de Oranjewerf
- DH doelgroepen en dan vooral de generatie-woningen en woongroepen van ouderen
- Niet alleen aan geld opbrengsten denken
- Het water is belangrijk
- Extra werkbank ontwerp en uitstraling

De
Wijde
Blik