

Verslag

Oranjewerf Werkbank 2: Stedenbouw 28 november 2023

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 28 november vond de tweede werkbank sessie plaats, deze ging over het thema stedenbouw.

Het projectteam, bestaande uit Flying Point Real Estate, stedenbouwkundig bureau ORG en communicatiebureau De Wijde Blik, was aanwezig en beschikbaar voor vragen. Deze avond was ook een vertegenwoordiger van Stadgenoot aanwezig voor een toelichting op de samenwerking en werd er een toelichting gegeven door ORG over Sprong over 't IJ. We waren deze avond te gast bij Vrijeschool Kairos. Van de 46 aanmeldingen waren 35 deelnemers aanwezig.

Welkom

Arjan Kaashoek van De Wijde Blik heet iedereen welkom. Omdat er enkele nieuwe deelnemers aanwezig zijn wordt uitgelegd wie de huidige eigenaren van de scheepswerf zijn, waarom de buurt nu uitgenodigd is en waar we met elkaar naartoe werken. Arjan benadrukt dat er geen plannen zijn voor placemaking (= tijdelijke evenementen).

Doel van deze avond

Na de startbijeenkomst ging de vorige werkbank over het thema natuur en verbindingen, deze avond gaat over het thema stedenbouw. Met elkaar onderzoeken we de bouwhoogte, soorten bebouwing en hoe dit op het terrein een plek kan krijgen. Mobiliteit komt in de volgende werkbank aan bod.

Presentatie Sprong over 't IJ

Alexander d'Hooghe, architect stedenbouwkundig en oprichtend partner bij ORG, was voorzitter van de commissie Oeververbindingen en legt vanavond uit hoe het project Sprong over 't IJ in relatie staat tot de herontwikkeling van de Oranjewerf. Hij legt uit dat de commissie twee jaar geleden een adviesrapport heeft opgeleverd aan de gemeenteraad over hoe en waar er brugverbindingen tot stand kunnen komen. Dit rapport is aanvaard door de gemeenteraad en als leidraad voor verdere besluitvorming aangenomen. Hij legt uit dat er sprake is van een Oost- en Westbrug. De Oostbrug vertrekt/landt tussen Albemarle en het Hamerkwartier, via het KNSM-eiland naar het Azartplein. De brug is nodig omdat er steeds meer mensen in en om de stad komen wonen. Het (fiets)verkeer neemt daardoor toe. De Oostbrug kan makkelijker tot stand komen als er geen maritieme scheepvaart meer tot aan de Oranjewerf moet komen. Zo kan het IJ oostwaarts voor maritieme vaart worden afgewaardeerd. Verschillende scenario's zijn onderzocht, maar

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

een brug waar ook nautische scheepsvaart onderdoor moet zou te hoog en/of te duur in uitvoering zijn(bij een beweegbare brug). De voorbereidingen voor de bouw van een Oostbrug zijn reeds getroffen, uiteindelijke oplevering staat gepland in 2032 (voor meer informatie zie link [Tijdelijk Sprong over het IJ - Gemeente Amsterdam](#)) Er is ook geadviseerd een Westbrug te realiseren, dit ligt echter verder in de tijd en kan er pas komen als de cruiseterminal een nieuwe locatie heeft gevonden. Tot slot adviseerde de commissie ook een voetgangerstunnel ter hoogte van het centraal station.

Presentatie Stadgenoot

Yvette de Roos, ontwikkelmanager bij Stadgenoot, is samen met haar collega Tom Snoek, asset manager, aanwezig om de samenwerkingsrelatie toe te lichten. Ze vertelt dat Stadgenoot in 2008 de scheepswerf heeft aangekocht en ook enkele bedrijfspanden op het Gembo-terrein. Toen bleek dat de ontwikkeling van het oostelijk deel van de IJ-oever (en daarmee de positie Oranjewerf) pas ná 2020 in zicht zou komen is in 2014 besloten de locatie te verkopen aan Houthaven Beheer B.V. Wel is afgesproken dat Stadgenoot het eerste recht van koop van sociale woningen op deze locatie zou krijgen. De locatie is vervolgens in 2021 doorverkocht aan de huidige eigenaren, die vertegenwoordigd worden door Flying Point Real Estate.

Yvette legt uit dat Stadgenoot alleen woningbezit heeft in Amsterdam, op dit moment zo'n 30.000 woningen. Bijna 4.000 daarvan staan in Noord. Met de ontwikkeling van de Oranjewerf hopen ze daar zo'n 300 á 400 sociale huurwoningen (en mogelijk middenhuur woningen) toe te kunnen voegen aan de woningvoorraad van Stadgenoot in Amsterdam Noord. Stadgenoot zet zich in om de komende jaren hun woningvoorraad te verbeteren en verduurzamen in o.a. de Vogelbuurt Noord en de Bloemenbuurt. Soms door ze op te knappen en soms door sloop en verdichte nieuwbouw. Zo draagt Stadgenoot bij aan het terugdringen van de woningnood in Amsterdam.

De bouw van sociale huurwoningen op de Oranjewerf zou het daarnaast mogelijk maken dat bewoners van woningen in Noord kunnen doorstromen of verhuizen wanneer hun woningen grondig moeten worden gerenoveerd of vervangen. Zo kunnen zij toch op Noord blijven wonen en kunnen de bestaande, oudere sociale huurwoningen op Noord worden opgeknapt.

In Tuindorp Nieuwendam heeft Ymere veel bezit. Stadgenoot zal met Ymere bekijken of het mogelijk is om een deel van de nieuwe sociale huurwoningen op de Oranjewerf beschikbaar te stellen voor bewoners van Tuindorp Nieuwendam.

Vandaag denkt Stadgenoot graag mee over stedenbouw en delen ze hun visie op de ontwikkeling. Samen willen we van deze prachtige werf een complete buurt maken.

Vervolgens was er tijd voor enkele vragen.

Verslag

De
Wijde
Blik

U heeft [als Stadgenoot] het eerste recht om woningen te kopen, maar bent ook partner. Kunt u dan ook besluiten om geen woningen te kopen en stapt er dan een andere partner in?
Die mogelijkheid is er wel, maar de kans is klein. Wij willen hier heel graag woningen realiseren. Daarom denken we nu al mee met de ontwikkelaar. Mocht het onverhoopt toch anders lopen, dan blijft het zo dat er sociale huurwoningen komen op de Oranjewerf.
U gaf aan dat Stadgenoot ook middenhuur woningen ontwikkelt, komen die er ook en hoe veel?
Het programma is nog niet bepaald en middenhuur is op dit moment geen onderdeel van onze afspraak met de ontwikkelaar.
Waar is de verbondenheid tussen het project Sprong over 't IJ en Oranjewerf op gestoeld?
Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat de Oostbrug te hoog en breed zou worden als er ook maritieme vaart onderdoor moet. De brug is wel geschikt voor onderdoorgang van vracht en recreatievaart.
Recent is de Nesciobrug tot stand gekomen, die is wel geschikt voor maritieme bedrijvigheid. Hoe kijken jullie daarnaar?
We hebben te maken met verschillende vaarroutes voor type vaart. Rijkswaterstaat maakt onderscheid tussen maritiem en vracht/recreatie. De bruggen die nu voorliggen hebben al een open gedeelte aan de Noord- en Zuidzijde voor recreatie. Als de brug beweegbaar zou worden omdat die ook open moet voor maritiem, dan staat de brug veel te vaak open.
Mag er in het water worden gebouwd?
Flying Point gaat dit uitzoeken bij verschillende instanties, zoals het HHNK, gemeente, Rijkswaterstaat en de Provincie en komt hier later op terug.

Presentatie Stedenbouw

Sofia Saavedra Bruno (ORG) begint haar presentatie met een korte herhaling van de kaders van het project, die ook in eerdere bijeenkomsten aan bod zijn geweest. Vanwege het thema vanavond noemt ze ook specifiek de hoogbouwvisie van de gemeente: die geeft aan dat er tot maximaal 70 meter hoog gebouwd kan worden. Om deelnemers daar een beeld bij te geven, laat ze enkele voorbeelden zien van gebouwen uit de omgeving en de hoogte daarvan.

Heeft de bouwhoogte een relatie met de FSI (Floor Space Index, ofwel de dichtheid)?
Zowel laagbouw als hoogbouw is mogelijk bij deze FSI. Als er voor hoogbouw wordt gekozen, blijft er meer openbare ruimte vrij dan wanneer er voor laagbouw wordt gekozen.

Vervolgens laat Sofia een dwarsdoorsnede van de Oranjewerf zien en toont dat het terrein van de Oranjewerf lager ligt dan de

Verslag

Nieuwdammerdijk en dat de kranen die nu op het terrein staan ook circa 50 meter hoog zijn.

Terugblik Werkbank 1

Tijdens Werkbank 1 zijn verschillende groenscenario's besproken en voorkeuren aangegeven.

- Maak geen doorgaande fietsroute
- Maak de oevers publiek toegankelijk
- Maak het IJ zichtbaar
- Gebruik het water voor natuur en recreatie
- Maak de randen van het projectgebied groen en zacht
- Versterk de hoofdgroenstructuur
- Scheidt zones voor ecologie en menselijk gebruik
- Integreer nautische elementen waar mogelijk

Ook zijn er een paar bijkomende randvoorwaarden waar we rekening mee moeten houden, zoals bezonning, geluidsoverlast vanuit de omgeving, windoverlast, waterkering, verkeersontsluiting en bodemsanering.

Scenario's

Hendrik Bloem (ORG) legt uit dat hij maquettes met losse bouwblokken heeft meegenomen. De deelnemers gaan deze avond proberen om het gebied vorm te geven, rekening houdend met de kaders en randvoorwaarden die Sofia zojuist heeft toegelicht. De ontwerpers van ORG hebben ter inspiratie zelf ook al een poging gedaan die zijn gebaseerd op de groenwensen van de vorige keer. Ze hebben drie modellen gemaakt, maar er zijn nog wel meer modellen denkbaar. Hendrik roept de deelnemers dan ook op om de opstellingen straks aan te passen naar eigen inzicht. Eerst legt hij de modellen uit.

Model 1: bassinpark

In dit scenario is er een doorzicht naar het water en is er ruimte voor recreatie rondom het bassin en langs de oever. In het bassin voegen we functies toe.

Model 2: versterken wespentaille

In dit scenario is het versterken van de wespentaille nog steeds de basis, maar op verzoek van de deelnemers van werkbank 1 zetten we ook in op meer groen langs de rand van de Schellingwouderscheg. Hierdoor ontstaat er diagonaal ruimte voor een ruig groengebied, die de verbinding legt met de wespentaille. We hebben geprobeerd om het bouwvolume zo laag mogelijk te houden, hierdoor is het ook nodig om bebouwing toe te voegen aan het bassin.

Model 3: groen tapijt

In dit scenario is de footprint van de bebouwing groter (= er is meer bebouwd oppervlak), maar zijn enkele nautische elementen behouden, zoals de kraan en de helling.

De
Wijde
Blik

Verslag

De Wjde Blik

Hendrik laat vervolgens zien wat de impact van de maximale hoogbouw (op verschillende posities op het terrein) doet met het zicht vanaf de Nieuwdammerdijk en de Witte Boogbrug. Bebouwing van 30 tot 50 meter blijft vrijwel uit het zicht vanwege het hoogteverschil van het maaiveld (de grond) en de bomen. Bebouwing tot 70 meter is wel zichtbaar. Vanaf de brug heb je meer zicht op de nieuwbouw, maar vanaf de meeste posities in de wijk verdwijnt het zicht. Hendrik benadrukt dat meerdere scenario's te bedenken zijn waar er hoogbouw wordt toegepast en hoe hoog. Te zijner tijd zijn worden uiteraard nieuwe impressies gemaakt voor de precieze beleving vanaf meerdere standpunten.

We horen graag van de deelnemers hoe ze over deze modellen denken en natuurlijk kunnen er ook nog geheel nieuwe modellen worden voorgesteld. Daarom gaan we puzzelen met bouwblokken.

Vraag en antwoord

Na de presentatie is er ruimte voor het stellen van vragen.

Hoeveel woningen en gebouwen komen er met deze FSI?
FSI staat voor Floor Space Index en bepaalt de dichtheid. Dit betekent hoeveel m ² gebouw er op de m ² van het perceel staat. Het aantal woningen zal afhangen van de typologie en grootte. Als ontwikkelaar hebben wij niet alleen te maken met de visie van de gemeente, maar ook met het maken van een financieel haalbaar plan. Samen brengt ons dit tot de FSI van 2.4 – 2.9, zoals eerder toegelicht.
Ik kom alleen aantallen tegen in de Koers 2025, waar het gaat over een ontwikkeling op Oranjewerf én Gembo. Waar komen jullie aantallen vandaan?
Wij zijn enige tijd in gesprek met de gemeente en er is in het verleden een concept Principenota opgesteld over bandbreedtes voor de dichtheid. In het verleden werden Oranjewerf en Gembo-terrein inderdaad altijd samen gevoegd, wij hebben er voor gekozen (na overleg Gemeente) Oranjewerf los te ontwikkelen, omdat wij hier alleen eigenaar zijn.
De uitgangspunten voor Oranjewerf is nu tussen de 120.000 en 150.000 m², hoeveel gebouwen komen er met een FSI van 2.4-2.9?
Dat weten we nu nog niet, dit is afhankelijk van woningtypes en groottes. Daar gaan we nu met elkaar over nadenken.
Corresponderen de modellen met de FSI?
Ja, elk model gaat uit van dezelfde dichtheid. Het is alleen in elk model anders verdeeld en dat is precies waar het vanavond over gaat.
We hebben het veel over wonen, maar weinig over werken. Welke ideeën hebben jullie daarover? Wat is de verdeling werken en voorzieningen?
We gaan het in de 4 ^e werkbank hebben over het programma en de voorzieningen. In de modellen van vanavond maken we alleen onderscheid in wonen, werken en voorzieningen. Onze ambitie is om

Verslag

De
Wijde
Blik

<p>hier een goed functionerend gebied te maken, waar je prettig woont, goed kunt werken en waar het fijn is om te verblijven. Op dit moment is de verdeling wonen/niet-wonen gebaseerd op 65% wonen en 35% niet-wonen.</p>
<p>Wat wordt de verdeling koop, huur en sociaal?</p>
<p>Het gemeentelijk beleid is 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Wij zullen in gesprek moeten gaan over deze verdeling voor een haalbare business case.</p>
<p>Gaan we het straks hebben over de verdelingen tussen de woningtypen?</p>
<p>We gaan het vooral hebben over de scenario's van stedenbouw. Waar wil je welke bouwmassa wel of niet een plek geven. Het gaat dus meer over de vorm dan de inhoud van bebouwing.</p>
<p>Het valt me op dat er veel ruimte is voor werken t.o.v. wonen.</p>
<p>Het klopt dat we bewust streven naar een gemengde wijk, maar wonen heeft nog steeds de overhand (circa 65%). Onder werken vallen overigens niet alleen kantoren en (kleinschalige)bedrijvigheid zoals een atelier, maar ook de voorzieningen.</p>
<p>De bouwhoogte bepaalt ook de sfeer van de buurt, is het waarschijnlijk dat we onder de 70 meter blijven?</p>
<p>Hoogte heeft voor ons geen prioriteit, het is geen doel op zichzelf. Maar als de bebouwing laag blijft hou je minder ruimte over voor groen. Die afweging moeten we met elkaar maken.</p>
<p>Er is een norm voor wonen, is er ook een norm voor werken meegegeven door de gemeente?</p>
<p>De gemeente heeft dit gebied aangewezen als een woon/werk gebied. In de bedrijvenstrategie worden richtlijnen gegeven voor de verdeling wonen/werken, deze liggen tussen de 80/20 en 60/40 verdeling. Wij gaan nu uit van 65% wonen en 35% werken. We hebben het natuurlijk over bedrijvigheid die niet vervuilend is of overlast geeft voor bewoners.</p>
<p>In de Omgevingsvisie wordt gesproken over groennormen. Als je de groennorm hanteert van 16m2 per woning, dan is de kavel te klein. Kunnen jullie wel een leefbare omgeving maken?</p>
<p>De observatie is juist, maar de groennorm is nu nog niet doorgerekend want we hebben nog geen scenario gekozen. Het is belangrijk om te onthouden dat de groennorm niet kavelgebonden is, maar per gebied. Ook wordt meegewogen dat er direct rond de Oranjewerf veel groen is.</p>
<p>Hoe ziet de planning eruit voor dit project?</p>
<p>Afhankelijk van de prioritering van de gemeente wensen wij te starten met planontwikkeling in 2024. Waarna we verwachten in 2027 te kunnen starten met bouwen en rond 2029 eerste woningen op te kunnen leveren.</p>

Verslag

De
Wijde
Blik

Idee: maak een museum op een van de boten, over de historie van deze plek.

Dank voor uw suggestie. Wie weet kan dit worden gecombineerd met een buurthuis-achtige functie. We komen in Werkbank 4 terug op de gewenste voorzieningen voor de buurt.

Nabespreking scenario's

Na de presentatie van ORG zijn we in drie groepen uiteengegaan, om de verschillende scenario's te bespreken. Iedere groep kreeg de tijd om de 3 scenario's te evalueren en samen te bouwen aan een gewenst stedenbouwkundig model. Vervolgens kwam de gehele groep weer samen en werden de aandachtspunten en ideeën gedeeld per groep.

Terugkoppeling werkgroep 1: Bassin Park met Sofia en Claudia

De werkgroep vond de opzet van de centrale open ruimte rond het bassin sterk, maar de stroken woningbouw ten westen ervan monotoon. Daarnaast werd ook het scheiden van het werken en voorzieningen (ten westen en op het bassin) van wonen bekritiseerd. De 'muur' aan het Schellingwouderbos vonden ze geen goed idee.

Wensen:

- Hanteer een lagere FSI/dichtheid, het is nu te massaal en vol
- Blijf onder de 70 meter bouwhoogte
- Behoud een doorkijk richting het IJ
- Zorg voor een speelse opstelling van woongebouwen, ook op het water van het bassin
- Creëer wonen in/op het water van het bassin, eventueel dempen want er is water genoeg in de omgeving. Zo kan de bebouwing misschien lager blijven
- Maak een écht gemengd woon-werk gebied, geen functies scheiden
- Voeg woningen én voorzieningen toe aan de oever van het IJ en maak de oevers openbaar en zorg voor recreatie d.m.v. terrassen en horeca
- Liever een hogere bouwhoogte richting Gembo-terrein en lagere bouwhoogte richting Schellingwouderbos
- Denk na over *statement* (ofwel een groots gebaar) voor een deel van de gebouwen. Deze plek verdient iets bijzonders. Ziet er mooi uit en kunnen vaak ook veel woningen in kwijt. Bijvoorbeeld piramide-vorm, alle zijdes zijn mooi en hebben terras. Of een ski-schans, een opgaande lijn van groene daken.
- Bouw natuurinclusief
- Houd rekening met bezonning van woningen (bouwhoogte en positionering)
- Stadgenoot geeft aan bij voorkeur aparte gebouwen te realiseren voor sociale woningen, deze hebben een kleinere schaal dan de nu geprojecteerde bouwblokken.
- Houd rekening met wind en leefbaarheid (bouwhoogte en positionering)
- Denk slim na over de functie parkeren, heeft geen zonlicht nodig
- Houd rekening met het woonplezier van bewoners aan de Nieuwdammerdijk

Verslag

- Denk na over hoe water een andere rol kan krijgen, bijvoorbeeld slootjes of grachten net als in de rest van Noord
- Denk na over een functie op het drijvende dok

Terugkoppeling werkgroep 2: Groen Netwerk met Arjan met Hendrik

Deels dezelfde geluiden als in werkgroep 1, deels ook andere ideeën en voorkeuren.

Wensen:

- Hanteer een lagere FSI/dichtheid, het is nu te massaal en vol
- Plaats bedrijven die weinig toevoegen aan sociale veiligheid (doordat ze in de avond dicht zijn of veel verkeer met zich meebrengen) in de buurt van de toegangsweg.
- Plaats kleinschalige ondernemers juist wel verspreid over de werf, die brengen levendigheid met zich mee.
- Een deel van het bassin kan gedempt worden, maar zeker niet alles. Tip: bouw over het water heen. Dan heb je meerdere vliegen in een klap: waterberging, ecologie en bebouwing, zodat het elders op de werf groener of lager kan worden.
- Maak geen muur met woningen langs het IJ, houd het zicht vrij.
- Plaats dus meer bebouwing aan de zijde van de Nieuwdammerdijk, ook met het oog op de bezonning, maar niet te hoog of te massaal in verband met uitzicht bestaande bewoners en vanwege cultuurhistorisch aanzicht.
- Het aanzicht van de nieuwe wijk is deels vanaf het water, maar voor de meeste mensen toch gewoon vanaf Noord. Denk daarom na over een goede entree van de nieuwe wijk, bijvoorbeeld door middel van woningen in de vorm van een poort. Dit is een mooie referentie naar de poorten in veel tuindorpen van Noord.
- Plaats een boot permanent op de helling, voor voorzieningen zoals een buurthuis.
- Positioneer de gebouwen langs het bassin schuin. Dat is vriendelijker en speelser en levert meer doorzichten van en naar het water op.
- Bouw hoger richting Gembo.

Terugkoppeling werkgroep 3: Schellingwouderscheg/Wespentaille met Charlotte met Jan

De werkgroep vond de opstelling scenario 3 saai en bunkerachtig doordat de gebouwen langgerekt waren en in een statische opstelling stonden. Ze zien liever geen loodrechte rijen langs het water.

Wensen

- Het is een uitdagend volume op dit terrein.
- Behoud het water van het bassin, heeft een enorme kwaliteit
- Bouw liever in het groen met zekere mildheid, dan in het water want water heeft meer kwaliteit dan de dunne groenstrook van de wespentaille aan de noordzijde.
- Zorg dat alle woningen zicht hebben op het water en/of groen.

De
Wijde
Blik

Verlag

- Maak meer speelsheid in het ontwerp, de lange stroken lijken op bunkerbouw, zorg voor groen oppervlakte, lucht en speelsheid in het project
- Plaats hogere bebouwing in de hoeken, richting Gembo en Schellingwouderpark. Als je hoogbouw maakt zorg dan dat de gebouwen ook groen worden zoals Bosco Verticale (Milaan) en Trudo Vertical Forest in Eindhoven.
- Zorg dat de openbare ruimte zo is ingericht dat ontmoeting en gesprekken plaatsvinden.
- Onderzoek of werken wel nodig is, gaat dat goed samen met het buurtgevoel en past het qua mobiliteit?

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 volgende werkbank. Arjan bedankt iedereen hartelijk voor de creatieve ideeën, tijd en inzet.

De
Wijde
Blik