

Verslag

Oranjewerf Werkbank 4: Werken & Voorzieningen 16 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 16 januari 2024 vond de vierde werkbank sessie plaats, deze ging over het thema werken en voorzieningen maar ook over het samenvatten van de gedeelde ambities uit de eerdere werkbanken.

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 Marcel Smets (architect en stedenbouwkundige ORG) aanwezig voor een toelichting op de stedenbouwkundige principes. Ook werd er een toelichting gegeven op werken op de Oranjewerf door Rob Post (voorzitter VEBAN) In de zaal waren aanwezig Yves Bakeland namens Ginkgo, Rosa Goosens namens Stadgenoot en Barbara Dubbeldam ter vervanging van Jozua Ros namens gemeente Amsterdam. We waren deze avond te gast bij Vrijeschool Kairos. Er waren circa 45 deelnemers vanuit bewoners en belangenorganisaties aanwezig.

Welkom

Arjan Kaashoek van De Wijde Blik heet iedereen welkom. Enkele deelnemers zijn voor het eerst bij een sessie aanwezig, veruit de meesten zijn vaker geweest.

Doel van deze avond

Na de startbijeenkomst hebben er drie werkbanken plaatsgevonden. De thema's natuur en verbindingen, stedenbouw en mobiliteit (verkeer en parkeren) zijn behandeld. Deze avond blikken we terug op de gedeelde ambities die we uit de werkbanken hebben geconcludeerd en horen graag of deelnemers die herkennen uit de vorige sessies. Ook halen we wensen en ideeën op bij het thema werken en voorzieningen.

Introductie

In de presentatie (vanaf de volgende dag te downloaden van de projectwebsite) staat Hendrik (ORG) kort stil bij de opbouw van het proces en welke uitgangspunten het vertrekpunt van de verkenning vormen. De ambitie van de herontwikkeling van de Oranjewerf is om een nieuw stedelijk gebied te maken, waar je kunt wonen en werken.

Gedeelde ambities

Hendrik legt uit dat er is gepoogd om een samenvatting te maken van wat er in de afgelopen weken is opgehaald, in 11 ambities op een

Verslag

ambitiekaart. Hij benadrukt dat dit geen definitieve conclusies of ontwerpen zijn, opmerkingen of aanvullingen zijn mogelijk.

De eerste reeks ambities 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.
- 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 ambities 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 tuinwijken:** 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.

De derde reeks ambities 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 (max. 70m) 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.
- 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 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.

Verslag

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.

Een twaalfde ambitie op de ambitiekaart is nu nog een leek vlak, dat zal worden ingevuld over het thema 'niet-wonen', ofwel werken en voorzieningen.

Reactie op ambitiekaart

Arjan vraagt of deelnemers zich in grote lijnen kunnen vinden in de opgestelde ambities. Aangegeven wordt dat dit het geval is, maar ook wordt duidelijk dat deelnemers de kritische noten uit eerdere werkbanken missen en zien graag dat deze worden toegevoegd. Het gaat met name om de dichtheid (te hoog volgens veel deelnemers), de hoogte (te hoog volgens veel deelnemers) en de mobiliteitsoplossingen (veel bewoners kunnen zich niet voorstellen dat de verkeerstoename niet tot problemen zou leiden).

Opmerking: Ik ben omwonende en alle avonden aanwezig geweest, ik vind het knap hoe jullie de ambities hebben samengevat en herken de punten. De kritiek die we vanavond horen, hebben we vaker gehoord. Waar het mij om gaat is: hoe maken we er een prettige wijk van om te wonen en welke maatschappelijke problemen worden er opgelost dankzij het ontwerp en de opzet. En in mindere mate om de woningaantallen.

Opmerking: Ik deel het herkennen van de ambities, maar ik mis de opvatting van een te hoge FSI. Voeg dit aan de ambitiekaart toe, zodat het recht doet aan de discussie die we met elkaar voeren.

Opmerking: Met hoogbouw op de landtong gaan wij als ondernemers op het Gemboterrein naar een muur kijken.

Dank voor uw reactie. Overigens geven de zoekzones aan waar hoogbouw kan komen, dit betekent niet dat er per sé een muur opgetrokken wordt.

Ook werden er enkele vragen gesteld over de inhoud:

Vraag: Ik ben ondernemer op het Gembo-terrein en houd mij in mijn dagelijks werk bezig met rendementen van ondernemingen en hoe die weer teruggegeven kunnen worden aan de samenleving. Wat zijn de ambities van Flying Point als het gaat om rendement en/of maatschappelijk ondernemen?

Naast financiële doelstellingen zijn er ook maatschappelijke doelstellingen, zoals het saneren van de grond, het openbaar maken van de oever en de ecologie verbeteren (mede dankzij een Europese subsidie). Daarnaast is het onze ambitie om hier een fijn stuk stad te ontwikkelen met een goede mix aan woningen, voorzieningen, werkgelegenheid en kwalitatieve openbare ruimte. Wat het rendement van deze ontwikkeling gaat zijn, weten we nu nog niet.

Verslag

Wat we wel weten is dat er een forse investering nodig is om dit project van de grond te krijgen, alleen al vanwege de grootschalige sanering. Daar is een financiering van de bank voor nodig en een stabiele markt.

Vraag: Wordt het water meegenomen om de FSI te behalen?
Ja dit klopt, omdat de insteekhaven van oorsprong geen water was en de keuze voor water of bebouwing nog gemaakt moet worden.

Vraag: Welk percentage van de grond vertegenwoordigt de insteekhaven?
Dat is circa 1/6^e van het perceel.

Vraag: Waarom is de rendabiliteit en/of winstmarge onbekend? In 2014 is een koersvisie opgesteld door de gemeente met 500 woningen in samenspraak met de eigenaar. Toen was het rendabel, waarom hebben jullie nu meer woningen nodig?
De koersvisie is niet in samenspraak met de toenmalige eigenaar opgesteld. Het aantal woningen is destijds gebaseerd op het grondgebied van het Gembo-terrein en de Oranjewerf, over de verdeling is niks bekend. Daarnaast is dat document verouderd en niet meer relevant. Sinds de koersvisie van 2014 zijn er geen aantallen woningen meer gecommuniceerd over Oranjewerf.

Vraag: Ik hoor veel over harde feiten en stedenbouw maar mis de sociale kant, de menselijke kant van deze ontwikkeling. Wat doen jullie aan thema's zoals eenzaamheid, sociale cohesie van de buurt etc?
Wij zouden graag de nieuwe openbare ruimte (eventueel in combinatie met bepaalde voorzieningen) willen inzetten om een plek te zijn voor ontmoeting, verbinding en sociale cohesie.

Vraag: Voor wie gaan we hier bouwen? Ik mis een visie op doelgroepen. Zodra dit bekend is kunnen wij ook beter meedenken over de voorzieningen en inrichting openbare ruimte. Daarnaast heeft een doelgroepkeuze ook effect op mobiliteit.
De schaal van de ontwikkeling van de Oranjewerf is vergelijkbaar met een hele buurt. Het gaat dus niet over een doelgroep maar een mix van doelgroepen. Bij het nadenken over voorzieningen kunt u uitgaan van een diverse mix aan bewoners en bezoekers, waaronder omwonenden.

Voorbeelduitwerkingen

Marcel Smets, voormalig hoogleraar stedenbouw en partner bij ORG, presenteert enkele voorbeelduitwerkingen. Let wel: er zijn nog veel meer uitwerkingen denkbaar. Voor nu heeft ORG twee denkrichtingen (met enkele sub-varianten) uitgewerkt als voorbeeld van hoe je met een gelijk bouwprogramma twee heel verschillende uitwerkingen kunt krijgen.

Verslag

De
Wijde
Blik

Introductie

Marcel legt uit dat ORG wilde onderzoeken of de meegegeven FSI zou passen op de locatie, welke varianten er vervolgens mogelijk zijn en welke logica daarachter schuilt.

Hij vertelt dat ze zich hebben laten inspireren door twee verschillende achtergronden van het gebied:

1. de samenhang en aansluiting op de aangrenzende tuinvijk
2. anderzijds door bij het stedenbouwkundige principe uit te gaan van het industriële gebied tussen water en land achter de dijk.

Vanuit beide achtergronden zijn voor iedere achtergrond twee voorbeelduitwerkingen gemaakt. Hierbij is uitgegaan van een FSI van gemiddeld 2.7. Inbegrepen in deze uitwerkingen zijn programma wonen, niet-wonen en parkeren.

Eerste inspiratie: tuinvijk

Marcel legt uit dat eenzelfde tuindorp als Nieuwendam maken op de Oranjerf niet mogelijk is, omdat de FSI daar rond de 1 ligt. Toch is het mogelijk om dezelfde kwaliteiten van een tuindorp te realiseren met een hogere FSI en laat het voorbeeld *cité jardin* zien, een ontwikkeling uit 1919 in Parijs. Hier zie je een woonwijk, aan de rand van de stad Parijs, met een hogere dichtheid. De woningen hebben een bepaalde afstand van elkaar zodat het zonlicht nog steeds de woning in komt en een zekere privacy geldt. Er zijn pleinen en straten en het straalt een bepaalde homogeniteit uit.

Kenmerken van voorbeelduitwerking Cité Jardin – Nr.1

In een eerste uitwerking hebben we getracht een wijk te ontwikkelen op basis van de tuinvijk elementen en de gestelde ambities. De belangrijkste kenmerken van deze uitwerking zijn groene randen, relatieve middel-hoogbouw van 4   5 woonlagen in symmetrische blokken. De diversiteit van straten, pleinen en kades zorgt voor herkenbare plekken. Het aantal woongebouwen is verspreid over het perceel, want contact met de grond zorgt voor buurtleven en daarom blijft het aantal hoogte accenten beperkt (35m en 50m). Om dat te bereiken wordt de insteekhaven deels overbouwd. Verder is de landtong van een ander type gebouw voorzien dan de rest van het terrein, het vormt een overgangszone tussen industrieel gebied en woongebied.

Kenmerken van voorbeelduitwerking Cité Jardin – Nr.2

Het is ook mogelijk om meer aandacht te vestigen op de historische elementen van de plek in combinatie met de kwaliteiten van een tuinvijk, door de sloop van de haven en het grootste deel van de haven te behouden. Dit heeft als gevolg dat de groene randen krimpen en de rij woningen aan het Schellingwouderpark vervalt. De hoogte accenten worden hoger en komen uit op 50m en 70m hoog. Het parkeren is voor beide voorbeelduitwerkingen op een vergelijkbare manier opgelost, met een verhoogd dek in woongebouwen en een parkeergarage op de landtong

Verslag

De
Wijde
Blik

Tweede inspiratie: grote stedenbouwkundige korrel

Marcel Smets laat zien dat de Oranjerf van oudsher onderdeel uitmaakt een industriële landstrook die tussen water en land achter de dijk ligt. De bebouwing die van oudsher op deze strook is gerealiseerd, heeft een grote korrel. Dit wil zeggen niet fijnmazig maar juist enkele grote (industriële) gebouwen. Deze industriële gebouwen liggen historisch gezien in een grote, vaak volledig geasfalteerde ruimte. Het principe wat hieruit zou kunnen voortkomen is een 'groene' ondergrond met daarop los gepositioneerde gebouwen (in tegenstelling tot de stedenbouwkundige strokenstructuur bij het eerste principe).

Kenmerken van voorbeelduitwerking Parkwijk – Nr.1

In deze uitwerking is de openbare ruimte niet geasfalteerd maar volledig groen. Zo ontstaat er een doorlopende parkruimte met enkele vrijstaande gebouwen. De hoogte accenten van de gebouwen liggen aan de noordzijde, zodat het zicht op het water voor iedereen mogelijk is. In deze variant is de insteekhaven onaantast, om te zien welk effect dat heeft op de bebouwing op het perceel. Dit heeft ertoe geleid dat de hoogte accenten uitkomen op 45m en 70m.

Kenmerken van voorbeelduitwerking Parkwijk – Nr.2

In deze subvariant is de bebouwing op de landtong aangepast zodat er minder sprake is van een 'muur', op een manier die voortborduurde op het gedachtegoed van grote loodsen. De grote loodsen zijn bedoeld voor bedrijvigheid. Om dit mogelijk te maken is de landtong verbreed en is de insteekhaven smaller geworden. De hoogteaccenten blijven beperkt tot 50m en 55m.

Reactie op voorbeelduitwerkingen

Als eerste reactie klinkt veel waardering / respect voor het feit dat er met dezelfde uitgangspunten zulke verschillende voorbeelden zijn uitgewerkt.

Terugkerende punten van kritiek zijn echter dat de FSI-bandbreedte van de ontwikkelaar maatgevend is gebleven, dat er weinig tot niets wordt gezegd over de mobiliteitsmogelijkheden en dat het Gembo-terrein niet is betrokken bij de ontwikkeling.

Opmerking: Met de vrij stevige bebouwing op de landtong zal het effect zijn dat wanneer het Gembo-terrein alsnog wordt ontwikkeld, men minstens net zo hoog zal willen bouwen. En de toekomstige woningen van het Gembo-terrein tegen een muur van bedrijven aankijken, als de landtong als een apart gebied wordt beschouwd. We blijven erbij dat het verstandiger is om het Gembo-terrein te betrekken bij de ontwikkeling.

Verslag

De
Wijde
Blik

Vraag: Van hoeveel woningen gaan de voorbeelden uit?

Het aantal woningen ligt niet vast. Elke voorbeelduitwerking is getekend op basis van dezelfde FSI bandbreedte voor de Oranjewerf, namelijk 2.4 – 2.9.

Vraag: Waarom worden de bestaande gebouwen en structuren van de Oranjewerf niet behouden?

De gebouwen hebben geen monumentale waarde en weinig tot geen cultuurhistorische waarde. Wel kijken we naar historische elementen van de scheepswerf en geven die waar mogelijk een plek.

Vraag: Kan er ook nagedacht worden over bedrijvigheid die zorgt voor levendigheid in het gebied? Dus niet alleen bedrijven die actief zijn tussen 09.00 – 17.00 uur.

Ja, bedrijvigheid / werken / voorzieningen kunnen we breed zien. Het thema dat we in deze werkbank willen bespreken is werken & voorzieningen, met andere woorden 'niet-wonen'. Belangrijk is natuurlijk wel dat de niet-wonen functies goed samengaan met wonen.

Vraag: Hoe hoog zijn de meeste woonblokken in de tuinwijk-uitwerking?

4 tot 5 woonlagen komt neer op circa 12 tot 15 meter hoog.

Presentatie VEBAN

Deze avond is Rob Post, voorzitter van de VEBAN, gevraagd om zijn visie op werken op de ontwikkeling van de Oranjewerf te geven. Rob legt uit dat de VEBAN in 1955 is opgericht door de zes grote industriële bedrijven uit Noord, namelijk Shell, Draka, NDSM, ADM, Stork en Ketjen (tegenwoordig Alblemarle). Deze zes lagen allemaal aan de oevers van het IJ en zorgden in de jaren '60 en '70 voor grote werkgelegenheid. De arbeiders woonden in de tuindorpen erachter. Met de vereniging is er gewerkt aan de komst van de IJtunnel, het Boven het IJ ziekenhuis en het Buikslotermeerplein. De VEBAN heeft tot 1990 á 2000 een industrieel karakter gehad met hun leden. Tegenwoordig is dat meer een mix van (creatieve) bedrijven en bestaat de vereniging uit verschillende bedrijfstakken.

Rob vertelt dat de VEBAN al jaren in gesprek is met de gemeente over de ontwikkeling van Noord en de verdeling van wonen en werken. De VEBAN is van mening dat er te veel nadruk ligt op het toevoegen van woningen aan de oevers terwijl er een goede balans tussen wonen en werken zou moeten zijn. Vroeger was de verdeling 50/50 en tegenwoordig wordt 70/30 aangehouden. Dit vindt de VEBAN te weinig. Daarnaast is de gemeente een voorstander van gebouwen waarvan de plint wordt gevuld met werkfuncties. De VEBAN geeft aan dat het belangrijk is bij gebiedsontwikkeling om wonen en werken te mengen. Dit kan deels in gebouwen, maar veel bedrijven laten zich niet mengen met wonen. Voorkeur gaat dan uit naar aparte werkgebouwen. Daarnaast is het van groot belang welk type werk

Verslag

wordt gefaciliteerd. Ook zijn zij van mening dat het Gembo-terrein betrokken zou moeten worden bij de herontwikkeling van de Oranjewerf, zodat er een gemengde wijk ontstaat. De VEBAN maakt zich ook zorgen over de ontsluiting van het gebied, maar kijkt daarvoor naar de gemeente in plaats van naar de ontwikkelaar.

Een deelnemer vraagt aan welk soort werken de VEBAN denkt voor de Oranjewerf. Daar is de VEBAN niet heel uitgesproken over, behalve dat de voorkeur uitgaat naar de maakindustrie.

Een ondernemer in de zaal roept op om naar de omgeving te kijken en te inventariseren welke bedrijven in de omgeving gevestigd zijn zoals op Hamerkwartier en welke prijzen gehanteerd worden. Zoals bij woningbouw is het van groot belang dat ook de huisvesting van bedrijven betaalbaar blijft in Noord.

Vraag: Wat is de verhouding commercieel en maatschappelijke voorzieningen als het om 'werken' gaat?

Begrijpelijke vraag, dat is op dit moment nog niet bekend. De gemeente bepaalt met haar rekenmodellen vrij precies welke maatschappelijke voorzieningen er binnen een bepaald gebied nodig zijn.

Vraag: Betekent dit dat in de genoemde verhouding woonprogramma – overig programma van 65 – 35 die 35% dus geldt voor zowel bedrijvigheid als voorzieningen?

Klopt, 35% is 'niet-wonen'.

Vraag: Wat gaat er gebeuren met de Oranjewerf als de ontwikkelaar niet op de prioriteitenlijst van de gemeente komt te staan?

Zoals toegelicht op de Startbijeenkomst bestaat het risico dat dit gebeurt. Vooralsnog gaan wij ervanuit dat begin februari de Concept Ontwikkelstrategie van de Gemeente Amsterdam gepubliceerd gaat worden voor inspraak.

Vraag: Blijft de website in de lucht, ook als u niet op de prioriteitenlijst komt te staan? Dan blijft er tenminste communicatie mogelijk.

Ja, Flying Point zal de website in de lucht houden.

Voorzieningen

Voor de voorzieningen is eerder met een aantal mensen in Noord gesproken in het licht van het zogeheten SOLV-onderzoek, zoals toegelicht op de Startbijeenkomst. Zij noemden al een aantal mogelijke voorzieningen voor de Oranjewerf, die ter inspiratie staan genoemd in de presentatie. Wellicht zijn er nog heel andere wensen. Daarom wordt iedereen gevraagd een eenvoudige peiling hierover in te vullen, dit kan ook nog tot 23 januari, degenen die het project volgen worden hier de volgende dag ook nog op geattendeerd via de nieuwsbrief.

Verlag

Bij wijze van naschrift in dit verslag is het resultaat van deze peiling te vinden in de bijlage.

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. Een uitnodiging voor de slotbijeenkomst van 30 januari volgt. Arjan bedankt iedereen hartelijk voor ieders tijd en inzet.

De
Wijde
Blik