

Puntsgewijze reactie op de CONCEPT NvU “Ontwikkelingen Eikstraatkwartier (deelproject woonlocaties).

Geen versie nummer, maar ter bespreking voorgelegd aan buurt 13 maart en raadscommissie 26 maart.

Inleiding

De buurt snapt dat er gebouwd moet worden en dat het wenselijk is om dit in een intensievere vorm te doen. Ook onze kinderen willen wonen. Onze hoofdzorg is dat het doorschiet en het enerzijds teveel wordt en anderzijds dat de kwaliteit er onder zal lijden.

Zo moet u de hieronder gegeven opmerkingen op de CONCEPT Nota van Uitgangspunten lezen. Nergens staan die intensivering van de bebouwing in de weg. Wel overmatige intensivering.

1. De NvU is solistisch opgesteld door de gemeente. Daar heeft de werkgroep Eikstraatkwartier geen invloed op gehad. **Actie: doe het alsnog is overleg** (via deze commissie vergadering en het straks vaststellen in de raad worden we formeel buitenspel gezet);
2. Het participatieplan (bijlage 7) van de buurt was omarmd, nu zit het als expliciet niet vastgestelde bijlage bij de NvU. Er is diverse keren gevraagd om aan te geven wat de status van het stuk is. Nu is het gewoon een bijlage waarnaar weliswaar keurig verwezen wordt, maar die nu niet meer is als een nuttig werkdocument voor de projectontwikkelaar waarmee hij kan doen wat hij wil; **actie: stel samen met de buurt een participatieplan op, dus tussen gemeente en buurt!**
3. De aangereikte uitgangspunten van de buurt (bijlage 10) zitten keurig bij de stukken, maar ook hier geldt de projectontwikkelaar kan het naar believen gebruiken of niet gebruiken; **Actie: geef de uitgangspunten van de buurt ook een status**
4. Inleiding 1.1. “wat zij echt belangrijk vinden” Dat vinden we dus onvoldoende terug: (overgenomen uit bijlage 10, uitgangspunten van de buurt)
 - a. Verkeersonderzoek vooraf, resultaten als input kunnen gebruiken;
 - b. Concentratie grote scholen zal buurt bovenmatig intensief belasten. Kan alleen als het geen extra belasting veroorzaakt (nu is de belasting al zo hoog dat het overlast geeft);
 - c. Bij woningbouw langs straten aansluiten bij bestaande bebouwing (vrijstaand of enkele onder één kap);
 - d. Verdichting mag niet ten koste gaan van dertiger jaren sfeer.

Actie: bovenstaande “echt belangrijk punten” een plaats geven in de NvU.

5. Het is teleurstellend dan er in de NvU geen enkele zin is te lezen waar de gemeente ‘dwingend’ verwijst naar bovenstaande twee documenten; **Actie : verwijs dwingend, zie ook vorige punt**
6. Feitelijk is het nog vreemder. In de NvU wordt aan de projectontwikkelaar nog meer vrijheid geboden dan in de onderliggende beleidsdocumenten van de gemeente staat.

Dat betreft vooral het voor de buurt zo essentiële bouwvolume; **Actie: zorg dat de NvU in ieder geval niet meer ruimte biedt dan de onderliggende beleidsdocumenten.**

7. In Hoornse Hoogte staat voor de Linten: (de Eikstraat staat gemarkeerd als lint)
 - a. en de oude linten zijn op de kaart met rood aangeduid. Hier is bescherming en eventueel verbeteren van de bestaande kwaliteiten belangrijker dan het toevoegen van aantallen; **actie: maak dit onderdeel van de NvU**
 - b. Daaromheen is met een vlek zichtbaar gemaakt dat nieuwe bebouwing in de omgeving ervan moet bijdragen aan de sfeer en de ruimtelijke kwaliteit in deze bijzondere delen van de stad. **Actie: maak dit onderdeel van de NvU**

Dit komt niet nadrukkelijk terug in de NvU, daar ligt in het stedenbouwkundige deel sterk het accent op 4 – 5 bouwlagen. In het cultuurhistorische deel komt het wel terug. **Actie: zorg dat het ook bij de Linten (lees Eikstraat) terugkomt in het stedenbouwkundige deel.**

8. In de Hoornse Hoogte staat over Klein Stedelijk:
 - a. mix van grondgebonden woningen en appartementen in 3 – 5 bouwlagen
 - b. Dat geldt ook voor een aantal plekken in het Venenlaankwartier, met name daar waar al appartementen staan of in vernieuwingsgebieden die daar direct op aansluiten.
 - c. Waar torens voorheen meer de betekenis van een ‘standbeeld’ (een zelfstandige landmark in de stad) hadden, wordt in de moderne stedenbouw meer gestreefd naar clusters van hogere gebouwen, met een eigen en meer stedelijke sfeer.

a Grondgebonden woningen worden niet genoemd in stedenbouwdeel (2.3). Wel in cultuurhistorie (2.11.2). Het niet meenemen in het stedenbouwkundig deel is uitermate werkwaardig, temeer dat dit één van de speerpunten van de buurt is. **Actie: neem het ook in het stedenbouwkundige deel op**

b In de Hoornse Hoogte wordt het bouwen van appartementen gekoppeld aan locaties waar al appartementen staan. In onze buurt staan die alleen bij Eikstaete. **Actie: neem dit op in NvU**

c Vaak wordt al het hoogte accent van een hoger gebouw bij de spoorwegovergang genoemd. Daar past alleen een geïsoleerd hoog gebouw. Dat wijkt dus af van hetgeen in de Hoogbouwvisie staat. **Actie: neem dit op in de NvU**

9. De Nota van Uitgangspunten is een zeer lastig leesbaar document. Het is duidelijk door verschillende ambtelijke organisatieonderdelen opgezet. Er lijkt geen consistente eindredactie te hebben plaatsgevonden. Ook een duidelijke opsomming van de verschillende uitgangspunten ontbreekt. **Actie: maak een betere en consistentere NvU**
10. Mondeling wordt gezegd dat alles nog openligt. Toch is ons bekend dat de Mariaschool al verplicht een plek aan de westzijde van de percelen is toegewezen. Dat voordat er een stedenbouwkundige analyse is gemaakt. Het is evident dat de plek van de school op de kavel van eminent belang is voor de ontsluiting en daarmee de verkeersbewegingen. Dit is echt omgekeerd werken: eerst doen en dan denken. Voor de samenhang tussen scholen en bebouwing is een Stedenbouwkundig plan ook essentieel. **Actie: maak eerst een stedenbouwkundige analyse/plan en geef dan pas invulling aan een gemotiveerder locatiekeuze voor de scholen.**
11. Een Stedenbouwkundige analyse/plan ontbreekt. De huidige situatie wordt grofweg omschreven, maar de nu al aanwezige knelpunten worden niet benoemd

(verkeersafhandeling, drukte bij begin en einde schooltijden, zijwanden en achterwand van Eikstaete, het destijds weglaten van dertiger jaren elementen bij Eikstaete). Ook worden de nu aanwezige belevingswaarde onvoldoende uitgewerkt (unieke straat, de eiken, de bestrating, de monumenten, het vijftiger jaren deel van de Mariaschool); **actie: Maak een stedenbouwkundig plan voordat de ontwikkelaar in beeld komt.**

12. Nergens worden nadelen voor bewoners benoemd (ook niet in de Hoogbouw Visie overigens); **Actie: geef de voor en nadelige consequenties voor de buurt aan, dat uiteraard in relatie tot de brede maatschappelijke voor- en nadelen.**
13. Gevoel voor de omgeving ontbreekt. Geen enkele zin in de trant van: “de na te streven unieke ruimtelijke kwaliteit kan op gespannen voet staan met de mogelijkheden van klein stedelijk om tot 4 à 5 bouwlagen te komen. **Actie: kom eens buurten**
14. Definities van termen ontbreken. Zeker die van FSI, die kun je op vier manieren hanteren, andere: hoogbouw, bouwlaag, stedenbouwkundig plan, doorwaadbaar, **Actie: neem een definitie lijst op**
15. De door de buurt aangedragen uitgangspunten: “de kwaliteit staat voorop” komt inhoudelijk nauwelijks terug. Er wordt in ieder geval niet expliciet verwezen naar overgenomen punten. De nota is gebaseerd op beleidsdocumenten van de gemeente. En in het onderdeel stedenbouw nog niet goed ook; **Actie maak duidelijk wat niet/ wel is overgenomen** (N.B., de door de gemeente op 13 Maart gepresenteerde opsomming van de NvU van de buurt was inderdaad een opsomming. Er is niet bij verteld wat ermee is gedaan).
16. Ons is toegezegd dat we inbreng kunnen geven voor de keuze van een projectontwikkelaar (in projectopdracht). Dat waarderen we zeer. We willen echter wel graag weten welke rol/inbreng we daarin hebben. **Actie: dat graag concretiseren. Of in deze NvU of anderszins.**
17. Punten uit NvU
 - a. 1.2.2. onjuist geformuleerd. Eikstraatkwartier is door de scholen al een bruisende buurt; **actie: pas het aan**
 - b. 1.2.2. suggestief, de meerwaarde wordt wel benoemd de minder waarde niet;
 - c. 1.3 zwakke argumentatie om collectief particulier opdrachtgeverschap onmogelijk te maken. Waarschijnlijk dat de gemeente kiest voor de voor hen makkelijkste weg en niet voor de beste **actie: maak het wel mogelijk**
 - d. 1.5.1. schoolplein gebruiken als parkeerplaats. Klinkt erg vreemd. **Actie: ofwel onderbouwen, ofwel eruit halen;**
 - e. 1.7.3. laatste zin: moet in overeenstemming zijn met afspraken in de regio. ??? wat zijn die? **Actie: neem die afspraken hier op.**
 - f. 1.7.16 de hier nog genoemde € 500,- per niet geplante boom is natuurlijk peanuts t.o.v. een huis dat straks tussen de € 350.000, - en € 850.000 met gaan kosten. **Actie: haal dit eruit;**
 - g. 2.1.1. Amsterdamse bouwbrief? Wat is dat, welke consequenties heeft het? **Actie; leg uit en geef de consequenties aan;**
 - h. 2.1.1. Woonmilieu. Hier ligt het accent op compact en zo hoog als volgens Hoogbouwvisie maximaal mogelijk. Het is erg ongenueanceerd geformuleerd en zal de projectontwikkelaar maximaal helpen. **Actie: neem over wat werkelijk in de hoogbouwvisie staat:**
 - i. 2.2.1. hoogteaccent. In Hoogbouwvisie staat het anders. **Actie: volg uw eigen beleid en pas het aan.**

- j. 2.3.1 blz 22 “samenstel 3-5 bouwlagen Wilhelminalaan. Is inderdaad geen Eikstraat, maar doorkruist de door bewoners gewenste maximale aantal bouwlagen van 3 (2 woonlagen en een kap) volledig. **Actie: neem hetgeen bewoners willen serieus en pas het aan;**
- k. 2.3.1. FSI actie: leg uit wat daarvan de consequenties zijn. Je kunt het vrij eenvoudig terug rekenen naar aantal bouwlagen. **Actie: geef inzicht, eventueel aan de hand van voorbeelden.**
- l. 2.3.1. laatste alinea “de nadruk op senioren”. Dit is niet consistent met hetgeen in begin NvU staat. **Actie: maak het consistent;**
- m. 2.3.2 IKC’s tot maximaal 3 bouwlagen. Wat tekent dat? Hoe hoog wordt dat dan? **Actie: orde van hoogte toevoegen.**
- n. 2.3.2. einde alinea. “Er wordt uitgegaan van bebouwing op deellocaties die afbouwt tot een maximale bouwhoogte van 3 lagen of 2 lagen en een kap naast of tegenover de bestaande woningen.” Hier staat het genuanceerder. Waarom staat het zo niet in de rest van het document? **Actie: maak het document consistent (of neem de echte uitgangspunten in een opsommingslijst op).**
- o. 2.3.2. einde alinea. “Er wordt uitgegaan van bebouwing op deellocaties die afbouwt tot een maximale bouwhoogte van 3 lagen of 2 lagen en een kap naast of tegenover de bestaande woningen.” Aanvullend op bovenstaande: de bouwhoogte van 3 lagen koppelen aan draagvlak t.z.t. in buurt. **Actie: neem die restrictie mee.**
- p. 2.3.5. Al bij hoofdpunten genoemd. Maak eerst een stedenbouwkundig plan met daarin een verkeersplan. RAC locatie: “ bij voorkeur handhaving via huidige terrein kerk. “. Dit geeft ruimte om het ook anders te doen. Die mogelijkheid uitsluiten. **Actie uitsluiten andere mogelijkheid.**
- q. 2.5. Waarom komt nergens het woord “ dertiger jaren beeldkwaliteit “voor? Dat is één van de topwensen van de buurt. **Actie: alsnog opnemen;**
- r. 2.5.1 Titel “Architectuur” **veranderen in “ Uitgangspunten architectuur.** “ Het lijkt wat flauw, maar wat is de status van die architectuur uitgangspunten? Dat moet superduidelijk zijn. Architectonische kwaliteit is een oplossing om verdichting draaglijk te maken. Onze ervaringen met Eikstaete waar dergelijke elementen zijn wegbezuinigd geeft vooralsnog weinig vertrouwen. **Actie : maak de architectonische uitgangspunten hard en onweerlegbaar.**
- s. 2.5.1. regel 14 Geen/ minimaal galerijen! **Actie: pas dat aan in de NvU, alleen de zin “geen galerijen”.** Eventueel alleen in overleg met buurt/ gemeente.
- t. 2.5.3 “eenvoudige heldere hoofdvorm” Een blok heeft een zeer eenvoudige en heldere bouwvorm en sluit zeker niet aan bij de gewenste dertiger jaren bouwstijl. Dat kan niet de bedoeling zijn. **Actie: deze zinsnede weglaten.**
- u. 2.5.5. “ zoveel als mogelijk beschermen” Dit is veel te zwak geformuleerd. Maak de eindverantwoordelijke verantwoordelijk voor het niet beschadigen van de bomen en het in optimale conditie houden. Bij Eikstaete zijn de belendende eiken destijds gewoonweg door het bouwverkeer eruit gereden. Het interesseerde de aannemers / leveranciers kennelijk geen snars. Dat is alleen te voorkomen door hierin zeer duidelijk te zijn. **Actie: neem beschermen van aanwezige en nieuwe bomen restrictief op in NvU;**
- v. 2.5.5 toevoegen: **Alle schoolpleinen zijn en blijven openbaar toegankelijk, ook ’s avonds.**

- w. 2.6.1. “vooral ingezet op appartementen” Is niet per definitie passend bij omgeving. Langs de straten staan nu geen appartementen. Appartementen hebben een duidelijk andere verschijningsvorm. Die past vaak niet bij het streven vanuit de hoogbouwvisie dat kwaliteit voor kwantiteit gaat. Zeker niet langs de Eikstraat. **Actie: heroverweeg dit uitgangspunt en/of geef duidelijk aan dat (beeld) kwaliteit eerst komt;**
- x. 2.7 “toevoeging van maatschappelijk functies” Klopt dat wel? Er zijn al scholen, een Hospice, een zorginstelling, een bedrijvengebouw. Zijn dat geen maatschappelijke functies? In onze beleving zijn er, vooral door de scholen al veel maatschappelijke functies. Is dit wellicht letterlijk overgeschreven vanuit een beleidsnota? **Actie: maak deze tekst locatie specifiek;**
- y. 2.10.1 Nee de gemeente moet vooraf een mobiliteitsplan opstellen. Dat graag in samenhang met een stedenbouwkundig plan (anders heeft zo’n mobiliteitsplan geen zin). **Actie: gemeente stelt een mobiliteitsplan op in samenhang met een stedenbouwkundig plan;**
- z. 2.10.2.2 Dit is een zwaar aandachtspunt voor de buurt. **Actie: eerst en analyse, dan een plan.**
- aa. Bij Fietsen: wordt er ook gedacht aan parkeren van kinderwagens en scootmobilen? **Actie dit opnemen**
- bb. 2.11.1.1 Erg vreemd advies om archeologie vriendelijk te bouwen als er tevens gezegd wordt dat het gebied verdicht moet worden en parkeren uit zicht moet. Hier ontbreekt ook duidelijk de consistentie in de NvU. Het is weliswaar een advies, maar het kan een aanknopingspunt geven voor een ontwikkelaar. **Actie: dit eruithalen of realistischer formuleren;**
- cc. 2.11. 2 Cultuurhistorie. Dit is eigenlijk de enige paragraaf die goed aansluit bij de inbreng van de bewoners. De status ten opzichte van de andere paragrafen is echter onduidelijk. **Actie: deze paragraaf veel meer status geven.**
- dd. 3.1. **Actie: Hier ook al warmtenet noemen**
- ee. 3.2. Eventuele grondwateroverlast benoemen en aangeven dat er alleen positieve invloed mag zijn. **Actie: grondwateroverlast benoemen;**
- ff. 3.7 Lokaal warmte-initiatief Perfect dat dit is opgenomen. Wel een paar aanvullingen:
 - i. Gebied buurt 1103 is een goed uitgangspunt, maar direct naastgelegen huizen / scholen laten meeliften moet mogelijk zijn;
 - ii. 3 comfortabele warmte **en koude** voorziening;
 - iii. Iets zeggen over toekomstig eigenaarschap. Demarcatie mag er nooit toe leiden dat we warmte verplicht moeten gaan afnemen van een ander;
 - iv. Vooralsnog denken we ook aan een MT warmtenet. Er zijn echter ontwikkelingen die een lager temperatuur net mogelijk maken. Dat zal nog onderzocht moeten worden.
- gg. 3.9 Milieu- en omgevingsonderzoeken. Goed om de bewoners te betrekken in dergelijke onderzoeken. Dat geeft erg veel relevante informatie. Via een Woo is zo’n gedoe. **Actie: betrokkenheid bewoners aangeven**
- hh. 4 Duurzaamheid. Idem ook bewoners betrekken.
- ii. Gronduitgifte: minimaal kostendekkend. We snappen dat uitgangspunt. Als dat maar niet betekent dat kwaliteit wordt wegbezuinigd. **Actie: dat hier expliciet melden.**

De nota van uitgangspunten bevat logischerwijze stukken vanuit onderliggende beleidsdocumenten. Het komt echter over alsof er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk vrijheid voor de toekomstige ontwikkelaar. Zelfs op zo'n manier dat op sommige punten de onderliggende beleidsdocumenten worden verruimd. In de beleidsdocumenten staan voldoende aanknopingspunten om de buurt uitgangspunten zodanig te verwerken, dat ze zowel passen binnen gemeentelijk beleid als bij de uitgangspunten van de buurt. Dat herkennen we nu niet in de NvU.

Het is een meningsvormende raadscommissie vergadering. De door ons gegeven mening is onzes inziens duidelijk. We vragen de raadscommissie om eerst zowel inhoud als proces goed op orde te hebben voordat volgende stappen worden gezet.

Concreet:

- Vraag eerst om een stedenbouwkundig plan
- Stel dat samen met de buurt en de betrokken ambtenaren op (dus niet alleen met een procesmanager, die inhoudelijk weinig kan beantwoorden)
- Neem dat als basis om de NvU verder kwalitatief te verbeteren.
- Zorg voor een NvU waar voldoende draagvlak voor is, zodat we in de komende jaren op een goede samenwerking tussen buurt, gemeente en projectontwikkelaar kunnen rekenen.

N.B. Vaak wordt het plannings-argument ingebracht om besluitvorming te bespoedigen. We weten niet of dat nu ook gebruikt gaat worden. We willen u erop attenderen dat wij als buurt de eerste stappen in 2020 hebben gezet en in 2022 al een participatieplan hebben geschreven (dat overigens niet door de gemeente is gevolgd). Nu in de afgelopen maanden zit de gemeente in een stroomversnelling en moet het vrij vlot. Vlot werken is prima, maar onze zorgen over de procesgang zijn al veel eerder geuit. Een goede NvU is een eenmalige kans om een goede start te maken voor het vervolg. Het plannings-argument is voor ons onacceptabel.

Vriendelijke groet,

Werkgroep Eikstraatkwartier,

Hanneke Aardse

Jan Kollen

Menno van Leeuwen

Pauline Remmers

Reggy Zuidema (reggy.zuidema@xs4all.nl)