

Adviesgroep Cruquiusgebied

Minder regels, meer kwaliteit

11 maart 2013

Inleiding

De adviesgroep Cruquiusgebied is ontstaan op initiatief van Stadsdeel Amsterdam-Oost . De groep bestaat geheel uit onbezoldigde vrijwilligers. Buurtbewoners en professionals, die zich betrokken voelen bij het Cruquiusgebied en zich daar met plezier voor in willen zetten.

Doel van de adviesgroep is om de experimentele aanpak van de stedenbouwkundige planning en ontwerp op enige afstand te volgen en evalueren. Deze aanpak, op basis van een spelregelkaart in plaats van een bestemmingsplan, is ontstaan uit geldgebrek. Dat betekent echter niet dat we geen goede resultaten mogen verwachten.

De aanpak is ook ontstaan uit onvrede met de bestaande manier van ontwerpen: alles van te voren bedenken en vastleggen. De ontwerpers van het Oostelijk Havengebied en IJburg zijn zich bewust van gemiste kansen door een te starre planning.

Wij geloven dan ook dat de spelregelkaart goede mogelijkheden biedt tot een nieuwe en betere manier van werken. Een methode waarin met minder overheidsmiddelen ook kwaliteit bereikt kan worden.

De huidige aanpak is sterk afhankelijk van de samenwerking van de ontwikkelende partijen en het Stadsdeel. De wil moet aanwezig zijn om er samen meer van te maken dan de som der delen. Er zal een vorm gevonden moeten worden voor het uitruilen van pijnpunten, zoals de behoudenswaardige gebouwen, de verkeerlus aan het einde van het eiland en voor parkeeroplossingen. Men moet elkaar wat gunnen, zonder dat er een concurrentiestrijd ontbrandt.

Nieuwe instrumenten dienen ontwikkeld te worden om dit proces te kunnen sturen.

Kenmerkend van de huidige aanpak is: eerst alles loslaten en daarna kijken waar de regelgeving of het proces heeft gefaald. Als het goed is kan dit de problemen bloot leggen, waarna nieuwe instrumenten ontwikkeld kunnen worden. Dat kan mislukkingen opleveren, maar wellicht ook veel informatie. Veel is afhankelijk van de inzet van de deelnemers. Sturing wordt slechts verwacht van Welstand en Bureau Monumenten en Archeologie (BMA).

Het is een spannende ontwikkeling die grote gevolgen kan hebben voor de toekomst van het maken van bestemmingsplannen. Dit is tevens ook de reden waarom veel professionals zich belangeloos willen inzetten voor deze adviesgroep.

De plannen voor het Cruquiusgebied bevinden zich nog in een prematuur stadium. Ook de adviesgroep heeft zich nog onvoldoende kunnen informeren om met een reeks conclusies te komen. Toch willen we enkele aandachtspunten aangeven die we nu al signaleren.

Aandachtspunten

1. Samenwerking
2. Aansluiting omgevingen
3. Spelregels op het water
4. Communicatie
5. Tijdelijkheid
6. Cultuurhistorie
7. Flora en fauna
8. Handhaving spelregels
9. Samenvatting

1. Samenwerking

De spelregelkaart mist een kans om de samenwerking tussen de eigenaren van de percelen te stimuleren. Spelregels op basis van een samenhangende visie op de openbare ruimte, het groen en de cultuurhistorie van het gebied ontbreken.

ADVIES Er zal een passend instrument ontwikkeld moeten worden voor het sturen op gemeenschappelijke kwaliteit op langere termijn.

Een goed voorbeeld is het plan om een muur rond het Sigmaterrein te plaatsen om zo het parkeren aan het zicht te onttrekken, geheel volgens de spelregels. Dit is echter niet *in de geest van* de spelregels. Ontwikkelaars en het Stadsdeel willen geen van allen die muur. Wie vindt een oplossing die recht doet aan de spelregels.

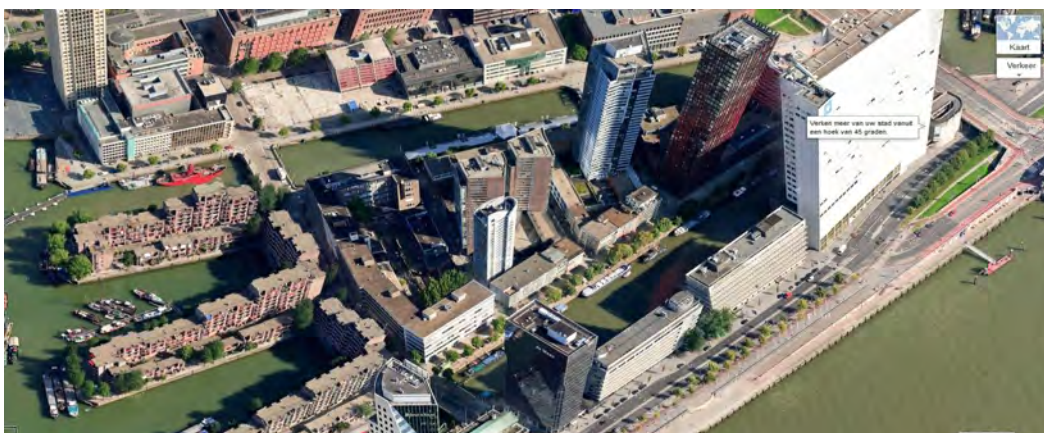


Sigmafabriek Cruquiusweg (foto 2012)

ADVIES Installeer een ontwerpteam waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn, een onafhankelijke denktank of regisseur met ervaring in supervisie die “kwaliteit op de agenda kan houden”.

Een goede openbare ruimte is essentieel voor een gemengd woonwerkgebied. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt met name bepaald door een aangenaam microklimaat, zoals weinig schaduw en wind. In de spelregelkaart zijn geen regels opgenomen die de ontwikkelaar verplichten het microklimaat te bevorderen. In andere steden is wel positieve ervaring opgedaan met dergelijke verplichtingen, zoals in het plan van KCAP voor het Laurenskwartier in Rotterdam. Deze ervaring kan gebruikt worden voor de verbetering van de spelregels voor het Cruquiusgebied.

ADVIES Voeg aan de spelregelkaart regels toe die de ontwikkelaar verplichten het microklimaat te bevorderen.



Laurenskwartier in Rotterdam (KCAP)

De architectuur van de mogelijke hoogbouw op de punt van het Cruquiusweggebied is van invloed op de stad Amsterdam. Deze is zeer markant zichtbaar vanaf de spoorlijn en vanaf de ingang Piet Heintunnel. Willen we een tweede Fletcherhotel of toch liever een tweede Shelltoren? Hier dient over te worden nagedacht en zal een onderdeel moeten zijn van de spelregels.

ADVIES Voeg aan de spelregelkaart regel(s) toe betreffende de architectuur van de mogelijke hoogbouw op de punt van het Cruquiusweggebied.



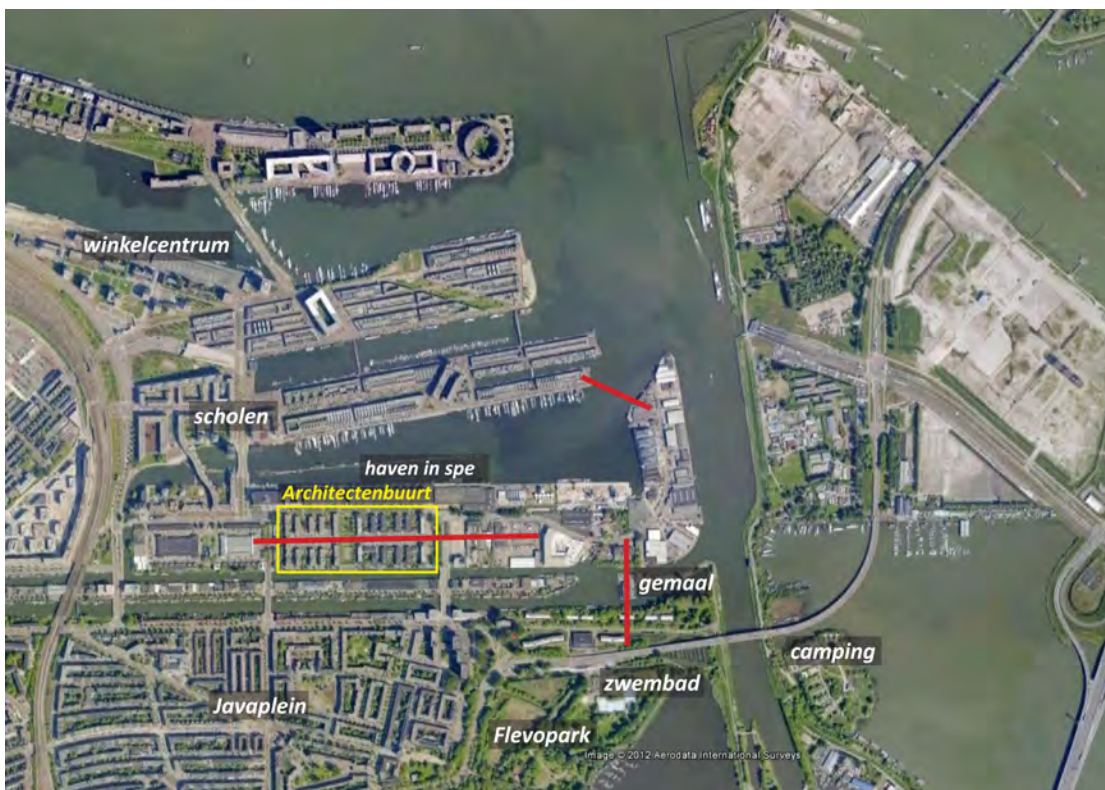
Shelltoren Amsterdam

2. Aansluiting omgeving

De Architectenbuurt is een vrij geïsoleerde en een monofunctionele woonbuurt, die gebaat is bij een betere aansluiting op het in ontwikkeling zijnde Cruquiusgebied. De spelregelkaart duidt verbindingen aan met alle buurten behalve met de Architectenbuurt (pijlen op de kaart). De centrale openbare ruimte van de buurt wordt niet verbonden met de overzijde van de Van Lohuizenlaan.

ADVIES Onderzoek welke stedelijke functies in de directe omgeving ontbreken en ondersteun de initiatieven waarin dat wat mist in de Architectenbuurt en Zeeburgerpad wordt ingevuld op het Cruquiusgebied: openbare ruimte, winkel, culturele voorziening, fietsroute naar buiten, e.d.

(Het buurtplatform van 4 maart in het IISG en de acties van Beehive zijn een goede start).



Visie op aantakking Architectenbuurt op programma's rondom (rode lijnen)



Beehives Oost open dag 2013



The People Supermarket (Londen) voor en door bewoners

3. Spelregels op het water

Er zijn bestemmingsmogelijkheden op het water zoals drijvend wonen in de Entreporthaven. De plannen voor de haven hangen in de lucht en geven onduidelijkheid naar ontwikkelaars en toekomstige werkers/bewoners.

ADVIES Maak een visie op het water en voeg vervolgens spelregels toe voor of in relatie tot de twee grotere watervlakten aangrenzend aan Cruquiusgebied; de stenige Entreporthaven en de groene watervlakte voor de sluis.



De twee grote watervlakten met sterk verschillend karakter, waarop de ontwikkeling van Cruquius grote invloed heeft.

4. Communicatie

Omdat er geen bestemmingsplan ontwikkeld is die de toekomstige ontwikkelingen vastlegt, is elk initiatief een nieuw project voor de buurtbewoners en bedrijven in de omgeving. En omdat de initiatieven een belangrijke invloed hebben op het functioneren van de buurt, is het belangrijk de buurtbewoners in een vroeg stadium op de hoogte te brengen van nieuwe ontwikkelingen. Start de communicatie per initiatief naar omwonenden toe in bijvoorbeeld de Stadsdeelkrant, na goedkeuring van het initiatiefvoorstel. De spelregelkaart is een experiment in de stadsontwikkeling.

ADVIES Maak de communicatie over de (tijdelijke) initiatieven structureel voor bewoners en voor geïnteresseerden buiten het gebied.



Artikel in Parool, 1 maart 2012



Aankondiging op de website van het Stadsdeel Oost

5. Tijdelijkheid

Het Cruquiusgebied kan met zijn tijdelijke functies een goed imago ontwikkelen voor het hele Cruquiuseland, maar dan moet de druk op de omliggende buurten binnen de perken blijven.

ADVIES Ontwikkel een instrument voor het sturen op kwaliteit in tijdelijke situaties op de braakliggende gronden omdat tijdelijkheid soms lang kan duren en net zo goed van invloed is op de sfeer en kwaliteit van het hele gebied. Leg een visie vast op ondermeer parkeren in tijdelijke situatie, geluidsoverlast, omgang met aanwezige natuur, plaatsing hekwerken en camera's en tijdelijke aanpassingen aan gebouwen. Communiceer deze visie met de omwonenden.

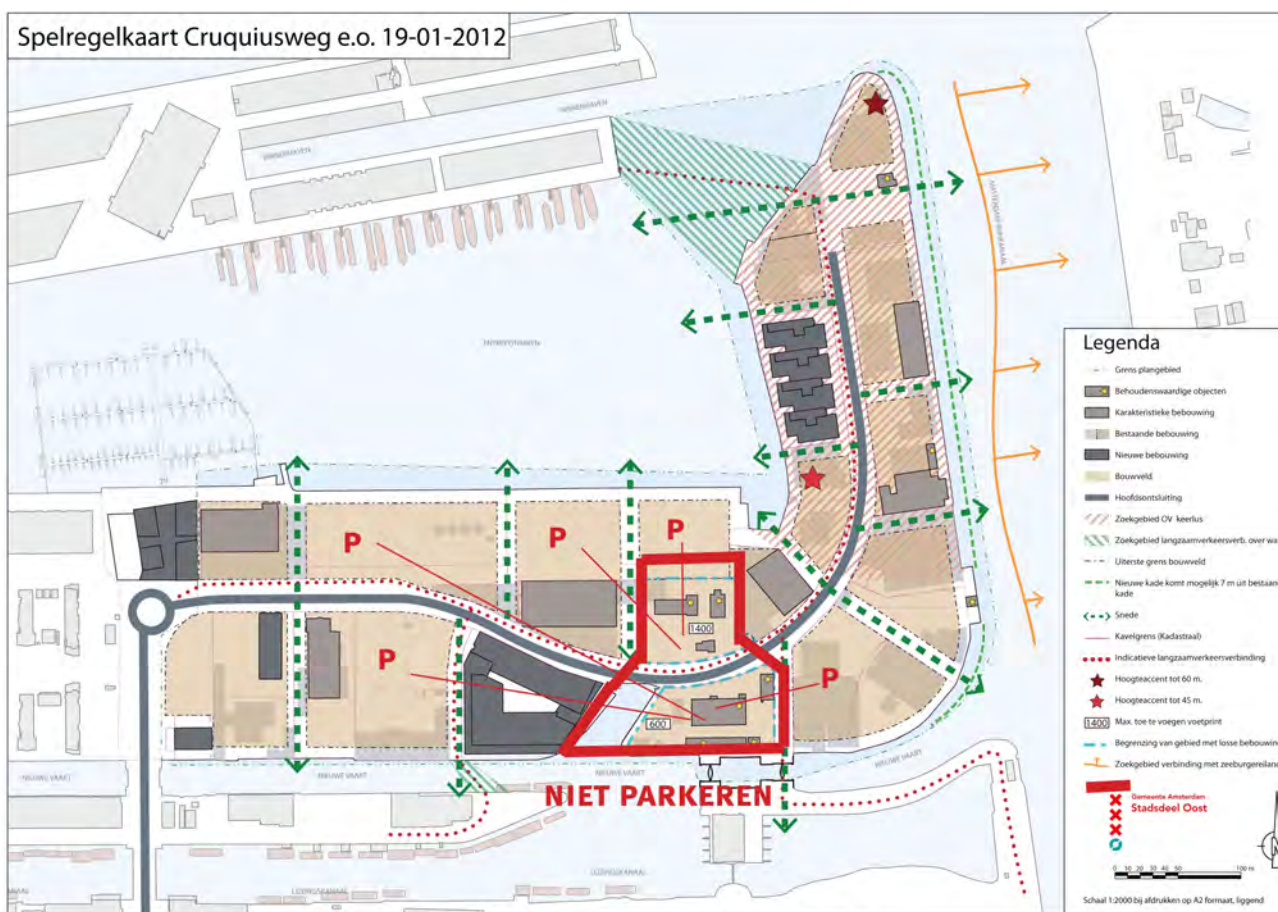


Momenteel wordt een moestuin-initiatief ontwikkeld voor De Strook, de entree van het gebied.

6. Cultuurhistorie

Voor cultuurhistorisch waardevolle kavels gelden dezelfde spelregels als voor de andere kavels. Door de grote parkeerdruk op de kavels dreigt het historisch hart net zo te worden ingericht als de al bestaande kavels, namelijk een gebouw met een verhard vlak en een hek eromheen. Deze vervlakking moet niet het resultaat van de spelregelkaart zijn.

ADVIES Stel voor de cultuurhistorische percelen andere randvoorwaarden dan voor de overige meer generieke percelen of denk aan een beloningsysteem/ prikkel wanneer samengewerkt wordt om de parkeerdruk op een ander perceel op te lossen.



Voorbeeld van het inzetten van de cultuurhistorie als hart van het gebied, waarbij de parkeereis op andere percelen door andere eigenaren wordt opgelost.

7. Flora en fauna

De aanwezige beplanting is niet vastgelegd in de spelregelkaart. Ook over het weinige bestaande natuur, dat op de individuele bouwvelden, kademuren en in gebouwen te vinden is, wordt geen uitspraak gedaan. Omdat het geen issue is kan het gebeuren dat de natuur op alle percelen verdwijnt. Dit is een gemiste kans. Het Cruquiusgebied grenst over grote lengte aan diverse omgevingen en aan grote wateren. De transformatie kan een mooie bijdrage leveren aan de biodiversiteit in dit deel van de stad. Het is duidelijk dat natuur in de spelregelkaart moet worden opgenomen anders is zij vogelvrij.

ADVIES Neem de natuur op in de spelregelkaart ten behoeve van de biodiversiteit van het Cruquiusgebied



het Lozingskanaal met waardevolle natuur



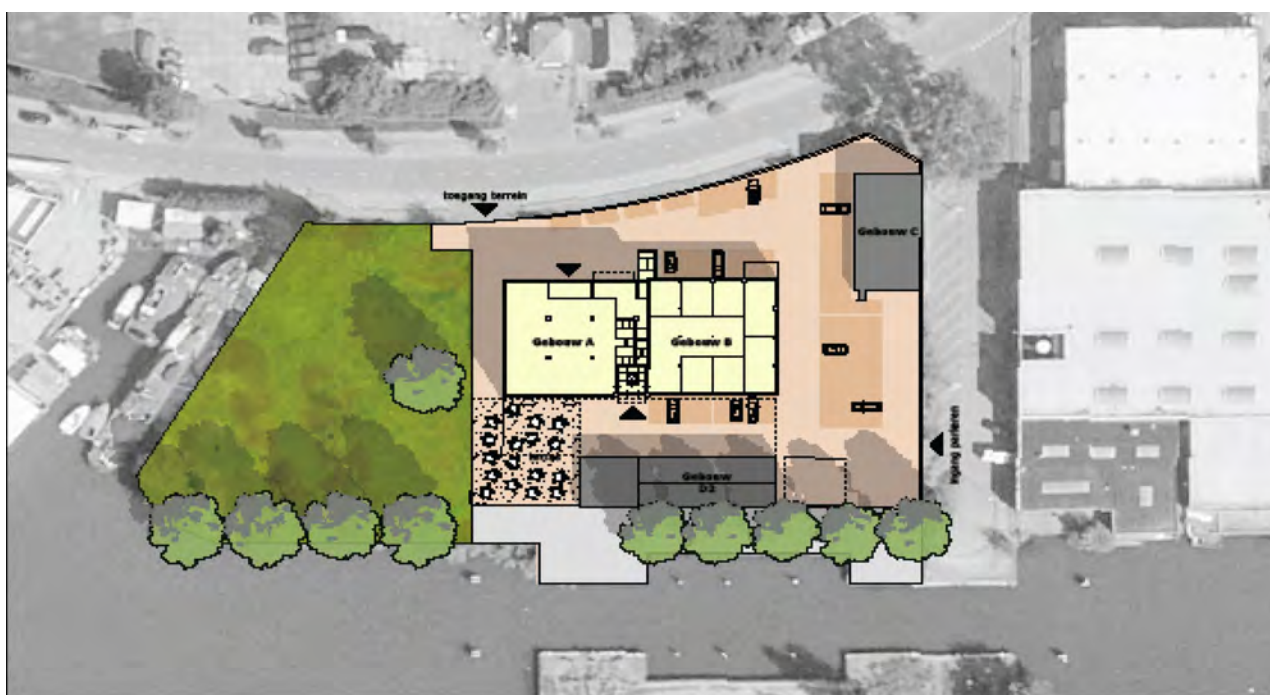
De Zeeburgersluis


Een voorbeeld van de kwetsbaarheid van natuur is het initiatiefdocument voor de Sigmafabriek waarin alle bestaande beplanting plaats maakt voor parkeren en uitzicht op het water (zie hoofdstuk 8). Het extreem groene Lozingskanaal wordt niet in de spelregelkaart gewaardeerd. De overzijde heeft met veel moeite het groen behouden toen nieuwbouw gemaakt werd.

8. Handhaving spelregels

Het eerste initiatief voor het Cruquiusweggebied is gepubliceerd met de vermelding dat het voldoet aan de spelregels. Dat is niet het geval. In het plan worden twee (volgens de spelregels) behoudenswaardige panden gesloopt.

ADVIES Het afwijken van de regels van de spelregelkaart moet altijd degelijk onderbouwd worden anders werkt het spel niet.



plattegrond	project	637 Sigma gebouw	
situatie	operatiegever	5/6/10/12 Waspolder	
	schaal	1:500	
fase 1	datum	22.10.2012	
	fase	syntesaf	

Het planvoorstel voor de Sigmafabriek voldoet niet aan de spelregels

Behoud mix wonen-werken

Het aandeel bedrijfsruimte is een van de kwaliteiten van het toekomstige woonwerkgebied. Het moet voor diversiteit zorgen. Die bedrijfsruimte is een kwetsbare bestemming. Als bedrijfsruimte eenvoudig omgezet kan worden naar woonruimte, zal dit zeker gebeuren.

ADVIES Er zijn instrumenten nodig om het behoud van minder rendabele bedrijfsruimte te garanderen.

In de spelregels lijkt onvoldoende geanticipeerd te worden op het moment dat de woonfunctie van het gebied toeneemt. Denk hierbij aan voorzieningen voor (spelende) kinderen.

ADVIES In de spelregelkaart moet geanticipeerd worden op het moment dat de woonfunctie van het gebied toeneemt. Hierbij moet gedacht worden aan voorzieningen voor kinderen.

9. Samenvatting

De adviesgroep gelooft dat de spelregelkaart goede mogelijkheden biedt tot een nieuwe en betere manier van werken. We zien echter dat de wensen en ideeën over hoe het gebied zich moet ontwikkelen niet allemaal goed verwoord zijn in de spelregelkaart. Mede daardoor is het succes van de ontwikkeling sterk afhankelijk van de samenwerking van de ontwikkelende partijen en het Stadsdeel. De wil moet aanwezig zijn om er samen meer van te maken dan de som der delen en de spelregelkaart alleen kan dit niet waarborgen. Het is daarom nodig dat het stadsdeel instrumenten ontwikkeld om samenwerking en visieontwikkeling te stimuleren.

De huidige aanpak is bovendien erg gericht op de ontwikkelaars binnen het Cruquiusgebied en houdt nog geen rekening met de uitwerking van het gebied op de omgeving. Het Stadsdeel zal er voor moeten zorgen dat burgers en ondernemers in de omliggende gebieden ook betrokken worden in de ontwikkelingen en niet alleen in de bezwaarfase, omdat dit de waarde van het hele gebied ten goede zal komen.

Als het Stadsdeel in staat is invulling te geven aan haar nieuwe rol, dan ziet het er naar uit dat er met minder regels daadwerkelijk meer kwaliteit bereikt kan worden.