Gespreksverslag OBA Next en Huis van de Wijk

Datum: 27.06.2024
Locatie: Bijlmer Museum
Auteur: 5.1, 2, e
Concept

public mediation

Doel van de bijeenkomst

Op 27 juni jl. kwamen leden van het stadsdeel Zuidoost, Gemeente Amsterdam, Temp Architecture Urbanism, Hart voor de K-buurt (HvdK) en de OBA bijeen om in gesprek te gaan over de OBA Next en de maatschappelijke voorzieningen in de K-buurt. Het doel van de sessie was om via een reeks gedeelde uitgangspunten te komen tot een keuze voor een scenario voor de inpassing van OBA Next en het cluster van maatschappelijke voorzieningen in het stedenbouwkundig plan voor de K-buurt.

Actualiteiten

Filmpje

Als opening van het gesprek werd een filmpje getoond van het gesprek dat OBA, HvdK en het gemeentelijk team hebben gehad over de samenwerking rondom OBA Next. Het motto van de samenwerking is ‘er zijn genoeg wortels om een boom te laten groeien’.

Uitgangspunten

Deelnemers per organisaties formuleren samen uitgangspunten die belangrijk zijn bij de uiteindelijke keuze voor een scenario voor de inpassing van het gebouw van OBA Next en het cluster van maatschappelijke voorzieningen in de K-buurt.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd en gedeeld door de deelnemers.

- Lenigheid naar de toekomst en onverwachte elementen en flexibiliteit in gebruik
  Het plan dat nu wordt gemaakt voor de K-buurt wordt pas over een aantal jaar verwezenlijkt. In die tijd ontwikkelt de buurt zich voort en zijn er nieuwe mensen die gebruik gaan maken van de faciliteiten. Daarom moet er ruimte voor flexibiliteit naar de toekomst gemaakt worden om kansen en uitdagingen aan te kunnen pakken en nieuwe elementen toe te kunnen voegen. Belangrijk is dus dat er ‘groeiruimte’ moet worden ingebouwd voor de komst van nieuwe initiatieven en bedrijven.
- Organisatiekracht van kleine groepen motiveren om verdrukking te voorkomen
  In de K-buurt zijn veel groepen actief en het zelf organiserend vermogen daarvan is groot. Zorg is dat met name kleinere groepen ‘weggedrukt’ worden als de maatschappelijke voorzieningen te veel tussen groepen gedeeld moeten worden. Belangrijk is dus dat verschillende groepen een eigen plek kunnen hebben, waardoor het DNA van de buurt versterkt wordt.
- Iedereen is welkom om zichzelf te zijn en er is ruimte voor verschillende groepen
  In het verlengde van bovengenoemd punt: om de buurt leefbaar en prettig te houden moet er ruimte zijn voor mensen die er al wonen en ook voor de toekomstige bewoners. Iedereen moet er vrij zijn om zichzelf te zijn, en ‘oude’ bewoners moeten niet het gevoel hebben plaats te moeten maken voor ‘nieuwe’ bewoners. Daarom is het belangrijk om de volatiele ontmoetingsplekken van groepen uit te buurt de ruimte geven in vastere vorm in het nieuwe ontwerp. Dat geldt zowel voor binnen als buiten.
- Gevoel van eigenaarschap van de buurt van het ontwerpproces en de uiteindelijke plek
  OBA Next is een grootstedelijke voorziening die ‘landt’ in de K-buurt. Belangrijk is dat de

buurt zich mede-eigenaar gaat voelen van het gebouw. Belangrijk is iig dat bewoners een duidelijke plek krijgen in het ontwerpproces. Dit moet onderdeel zijn van de uitvraag voor de architect.

- Combinatie van bruis en rust op het plein
  Om iedereen de ruimte te geven zichzelf te zijn en gebruik te laten maken van de openbare ruimte op en rond het plein zoals zij dat willen is het belangrijk om plekken te creëren waar geluid gemaakt kan worden en plekken waar mensen elkaar in rust kunnen ontmoeten. De akoestische geluidsbubbel die tijdens de veegsessie werd besproken vervult deze rol.
- Plek voor ontmoetingen binnen en in de openbare ruimte
  Buitenleven is belangrijk voor bewoners van de K-buurt. De wens werd geuit om dit gezamenlijke buitenleven ook op het plein te faciliteren. Activiteiten op het plein zouden hieraan bij kunnen dragen. Voorbeelden hiervan zijn de al bestaande foodtrucks maar ook een podium waar optredens gehouden kunnen worden.
- Combinatie maatschappelijk en commercieel
  De aanwezigen geven aan dat het belangrijk is om naast maatschappelijke functies ook commerciële functies de ruimte te geven in het ontwerp van het plein. Ruimte voor commerciële activiteiten is belangrijk voor de ontwikkeling van de buurt. Zo zou Patta of Nike in de toekomst goed kunnen passen. Over de locatie van de commerciële functies moet nog worden gesproken.
- Havermelk én KFC met Cola (light)
  De aanwezigen waren het eens dat er ruimte moet zijn voor diverse horecagelegenheden. Men moet er zowel een haver cappuccino kunnen drinken als naar de KFC kunnen gaan. De fastfood gelegenheid is momenteel een belangrijke ontmoetingsplek voor jongeren en gezinnen in de buurt. Diversiteit in ontmoetingsplekken is van groot belang. De aanwezigen spreken daarom de intentie uit om niet te gaan kiezen.
- Iconisch aanzicht van de OBA Next om zichtbaarheid en aantrekkelijkheid te vergroten
  Men is het erover eens dat het een gebouw met een 'wauw' factor moet worden om de K-buurt verder op de kaart te zetten. Er werd aangegeven dat de aantrekkingskracht van de OBA Next zowel op de huidige bevolking van de buurt gericht moet worden als op de rest van de stad. Denk aan een foodcourt of indoor markt in de bibliotheek om de ontmoetingsplek te verrijken. Voorbeelden van zulke ontmoetingsplekken die werden ingebracht zijn de grote markt in Brixton en het oude abattoir terrein in Brussel waar ook een tuin op het dak is gevestigd waar kinderen les kunnen krijgen.
- Kruisbestuiving tussen functies en plekken
  De aanwezigen spreken uit dat binnen en buiten elkaar moeten gaan versterken. Hoe er precies kruisbestuiving tussen de verschillende functies en plekken kan ontstaan kan je niet voorspellen. Men sprak de intentie uit om de onverwachte elementen samen te gaan ontdekken. Zoals eerder is aangegeven is het daarom belangrijk het onverwachte te faciliteren.
- Grootstedelijke functies als stepping stone voor buurtontwikkeling
  De OBA Next wordt door de aanwezigen gezien als een *stepping stone* en vliegwiel voor de ontwikkeling van de buurt. Mede omdat het als een magneet werkt. Men besefte zich ook dat het vliegwieleffect van de OBA Next niet op zichzelf staat. Om een succes te worden zijn zowel de commerciële functies als maatschappelijke functies nodig. Zo zijn er meerdere kleine tandwielen die bijdragen aan het vliegwieleffect.
- Verbinding en interafhankelijkheid met de buurt en tussen de OBA en het Huis van de Wijk
  De aanwezigen deelden het doel dat de OBA Next en het cluster maatschappelijke voorzieningen gebruik kunnen maken van elkaars voorzieningen maar niet noodzakelijk in één gebouw gehuisvest hoeven te worden. Ze hebben elkaar nodig maar zijn ook op zichzelf staande functies, met een eigen 'gezicht'. Zo is de OBA Next een plek waar leren en ontwikkelen centraal staat voor de generaties van de toekomst. Het Huis van de Wijk/maatschappelijke voorzieningen moet een laagdrempelige plek zijn waar maatschappelijke functies centraal staan. Daarom is uitwisseling in programmering tussen de OBA Next en de maatschappelijke voorzieningen van belang. Ook op het plein zou programmering plaats kunnen vinden vanuit de OBA Next en de maatschappelijke voorzieningen. Het is de plek waar de stad de buurt in komt en heeft daarom de kracht om verbinding mogelijk maken.
- Ruimte maken voor de verbinding tussen gebouw en buiten
  De inrichting van het plein speelt een belangrijke rol als entree van de OBA Next. Succesvolle voorbeelden werden geopperd zoals de trappen bij de bibliotheek bij het

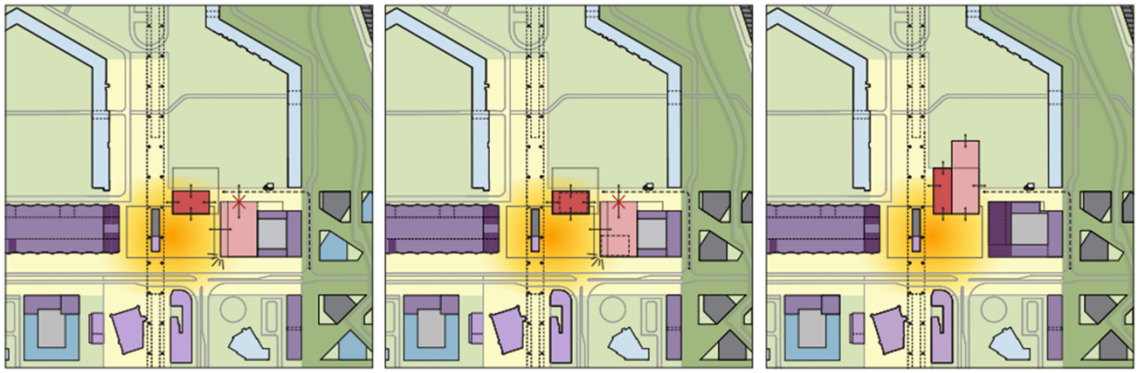
Oosterdok waar mensen buiten gaan zitten. Ook werd er gesproken over het installeren van internet op het plein om mensen uit te nodigen gebruik te maken van de openbare ruimte.

- Financiële haalbaarheid behouden door rekening te houden met de ondergrens in negatieve GrEx. Daarom is het van belang de 15-18% vrije sector ruimte te behouden als randvoorwaarde.
  Aanwezigen wijzen erop dat elke keuze in het ontwerp een financiële consequentie heeft. Het is belangrijk dat men zich hiervan bewust is zodat de toekomstplannen financieel haalbaar blijven. Daarom moeten er financiële kaders worden gesteld. Zo is er een ondergrens voor negatieve grondexploitatie. Om het project financieel haalbaar te maken zullen er dan ook 15 tot 28% dure segment woningen moeten worden gebouwd.

Scenarioverkenning

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten hebben de aanwezigen vervolgens gezamenlijk ruimtelijke opties verkend in de vorm van scenario's. Er is gekeken naar de betekenis van de scenario's voor de uitgangspunten om te onderzoeken welke opties het meest recht doen aan de uitgangspunten. De vraag die centraal stond was: hoe komen de scenario's tegemoet aan de uitgangspunten en wat zijn de mogelijkheden? Voorafgaand aan de bijeenkomst zijn drie scenario's geschetst voor de inrichting van het plein en de inpassing van de OBA Next en de maatschappelijke voorzieningen. Het doel was om samen te komen tot het meest kansrijke scenario gezien de uitgangspunten. Tijdens de verkenning werd er op de maquette in beeld gebracht hoe het scenario er ruimtelijk uit zou kunnen zien. Hieronder is een afbeelding bijgevoegd van de drie scenario's.

OVERZICHT SCENARIO's



scenario A
Huis van de Wijk op kavel A
OBAnext op kavel 1
woonprogramma elders

scenario B
Huis van de Wijk op kavel A
OBAnext op kavel 1
woonprogramma op kavel A + 1

scenario C
Huis van de Wijk op kavel A
OBAnext op kavel A
woonprogramma op kavel 1



Scenario A

In dit scenario staan OBA Next en de maatschappelijke voorzieningen los van elkaar aan het plein. Het is denkbaar dat rond de OBA Next en de maatschappelijke voorzieningen een smalle commerciële plint wordt gemaakt. Er is parkeerruimte gemaakt op kavel 1 waardoor het plein iets compacter is geworden. Woningen zijn weggehaald van het plein en verplaatst naar het parkachtige woongebied. Dit wordt hierdoor minder groen en krijgt een meer stedelijk karakter, met woontorens.

Dit werd door veel aanwezigen als een nadeel gezien. Daarbij zijn door het verwijderen van de woningen en de beperkte ruimte voor een commerciële plint aan het plein de functies aan het plein meer beperkt. Onder de aanwezigen bestaat de zorg dat er te weinig leven op het plein zou zijn als

de OBA Next en het Huis van de Wijk gesloten zijn gezien de afwezigheid van woningen en de smalle commerciële plint.

Scenario B

In dit scenario staan de OBA Next en het Huis van de Wijk op dezelfde plek als in scenario A maar blijven de woningen aan het plein. Hierdoor krijgt het plein een stedelijk karakter met meer functies. De woningen worden als hoogbouw op de OBA Next of het Huis van de Wijk gebouwd. Om de woningen aan het plein technisch haalbaar te maken moeten ze ook een geluidsluwe kant hebben. Daarom is er een geluidsluw hof met doorzonwoningen ontworpen als oplossing. Door de woningen op het plein te houden wordt het parkachtige karakter rondom de woongebouwen behouden aangezien ze daar niet uitgebreid hoeven te worden.

De aanwezigen geven aan nadelige gevolgen te zien van het bouwen van woningen op de gebouwen van de OBA Next en het Huis van de Wijk. Zo delen ze de zorg dat kolommen die nodig zijn voor de fundering van de hoogbouw het vrije gebruik van de binnen ruimte in de weg staan. Ook geven de aanwezigen aan dat het risico bestaat dat de hoogbouw de bezonning van het plein doet afnemen. Om dit te voorkomen zou er geschoven kunnen worden met de hoogbouw. Verder wordt vanuit de OBA de voorkeur geuit voor een vrijstaand alzijdig gebouw dat aansluit op het plein en het park.

Scenario C

In dit scenario staan de OBA Next en het Huis van de Wijk samen op kavel A aan het plein. Op kavel 1 is een commerciële plint ingetekend met ruimte voor diverse horeca en kantoren. Boven op dit gebouw is ruimte gemaakt voor woningen. Hier geldt wederom het ontwerp idee voor een geluidsluw hof met doorzonwoningen.

Voor de uitwerking van de gebouwen van OBA Next en het Huis van de Wijk op kavel A werden veel verschillende ontwerpen getoond op de maquette. Onder de aanwezigen ontstond enthousiasme bij de meer iconische uitwerkingen van de gebouwen. Men onderschrijft het idee van twee losse gebouwen die in beeld verbinding maken. Door de aanwezigen wordt dit gezien als een mooie ontwerpopgave voor architecten. Er werd gefantaseerd over de manier waarop de daken van de gebouwen benut zouden kunnen worden. Ideeën die opkwamen zijn een groen dak en een skate baan. Ook werd er gesproken over de optie om het oude Huis van de Wijk te laten staan en het ontwerp voor de OBA Next hierop aan te laten sluiten in beeld. Een andere optie die werd getoond was een druppelvormig gebouw voor de OBA Next. Het Huis van de Wijk werd in deze optie rondom het metrostation gebouwd om deze als het ware in te pakken met het buurthuis. Als laatste opties werden er gebouwen in druppel en ronde vorm getoond waar de OBA Next en het Huis van de Wijk samen in zouden kunnen huisvesten. In deze ontwerpen zouden de binnen condities van het gebouw ruimte kunnen maken voor de twee verschillende functies. Ontwerpers geven aan dat het gedeelde gebouw voor flexibiliteit in het gebruik van de ruimte zou kunnen zorgen voor de toekomst.

De aanwezigen gaven aan scenario C een kansrijk te vinden. Volgens de aanwezigen biedt het scenario ruimte voor verbinding tussen de OBA Next en het Huis van de Wijk. Ook is men erg enthousiast over de geactiveerde plinten op kavel 1 in het ontwerp waardoor ruimte ontstaat voor commerciële activiteiten en horecagelegenheden aan het plein. Dat biedt ruimte flexibiliteit naar de toekomst. Ook kunnen de woningen die zijn ingetekend aan het plein helpen bij de financiële haalbaarheid van het ontwerp. Daarnaast werd aangegeven de locatie van de OBA Next en het Huis van de Wijk op dezelfde kavel de mogelijkheid biedt voor een gecombineerde opgave. Er werd uitgelegd dat er in een gecombineerde opgave ruimte ontstaat voor ontwerpers om de beste configuratie te bedenken. Dat biedt de kans om kruisbestuivingen tussen functies en plekken te ontdekken. Verder werd er gedeeld dat dit scenario de mogelijkheid biedt om de OBA Next, het Huis van de Wijk en het gebouw met woningen en commerciële functies apart van elkaar te ontwikkelen. Daardoor kan er eventueel eerder begonnen worden met bouwen en blijft het plein minder lang leeg.

Er zijn ook kanttekeningen bij scenario C geplaatst. Zo reflecteerde men op de ruimte die de gebouwen van de OBA Next en het Huis van de Wijk aan de achterkant innemen in het park. Een oplossing daarvoor zou kunnen zijn om meer de hoogte in te gaan. Verder werd gesproken over de zichtbaarheid van de OBA Next op de plek op kavel A. De OBA en HvdK stelden de vraag of het

gebouw van de OBA Next en de commerciële functies en woningen zouden kunnen ruilen van plek om de OBA Next meer centraal te stellen op het plein. Tijdens het gesprek werd echter gedeeld dat de verplaatsing van de OBA Next de mogelijkheid voor een gecombineerde opgave voor de OBA Next en het Huis van de Wijk aan ontwerpers in de weg zou staan. Er ontstond enige verwarring over het effect van de verplaatsing van de OBA naar een andere kavel op de mogelijkheid van een gecombineerde opgave. Hierover wil men verder in gesprek om duidelijkheid te creëren.

Vervolgafspraken

- Uit de scenarioverkenning kwam naar voren dat de aanwezigen in scenario C de meeste ruimte zien voor het verwezenlijken van de gedeelde uitgangspunten. Er is daarom afgesproken dat scenario C verder verkend zal worden. In de vervolg verkenning kunnen de mogelijkheden binnen dit scenario worden onderzocht en in meer detail worden gekeken naar de verdeling van de vierkante meters.
- In kleiner verband zal een gesprek over de gecombineerde opgave worden gehouden.

Aanwezigen

5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e

PM

5.1, 2, e
5.1, 2, e