

Overleg Adviesteam Entrada
Datum: 11 december 2018

Aanwezig:

- Chris van der Linden, Roland Vallentin, Niek Heering, Neill Jonker, Derk de Boer, Joop van de Broeke, bewoners Duivendrecht
- Alexander Lubberhuizen, Dinesh Ramcharan, Ebe Treffers, Wouter Timmers, eigenaren Entrada
- Jessica Tjon Atsoi, stedenbouwkundige Urhahn Urban Design
- Paul Cottaar, projectmanager gemeente Ouder-Amstel
- Theo Dohle, De Wijde Blik, gespreksleider

Theo Dohle heet de aanwezigen welkom en legt, na een voorstelronde, het doel van de avond uit. Dat doel is om leden van het Adviesteam te informeren over wat er de afgelopen periode is gebeurd, wat de huidige stand van zaken is en hoe de vervolgstappen er uit zien, inclusief de rol van het Adviesteam.

Terugblik

Paul Cottaar blikt terug op het afgelopen jaar. Wonam, één van de eigenaren, heeft vorig jaar het initiatief genomen in de transformatie Entrada en een stedenbouwkundige visie opgesteld. De stedenbouwkundige visie is ook besproken met het Adviesteam en input daarvan is verwerkt in de visie. De gemeenteraad heeft naar aanleiding van het initiatief van Wonam in december 2017 besloten tot transformatie van Entrada van een kantoorgebied naar stedelijk woongebied. Voor deze transformatie wordt een ontwikkelkader (bijvoorbeeld in de vorm van een stedenbouwkundige visie) opgesteld. Voor het opstellen van dat ontwikkelkader wordt een samenwerking aangegaan met de eigenaren.

De afgelopen tijd hebben de eigenaren en de gemeente overleg gevoerd over deze samenwerking. Partijen hebben besloten om een programma van eisen op te stellen voor de samenwerking en het ontwikkelkader. Voor dat programma van eisen heeft Urhahn een ruimtelijke (modellen) studie naar de bebouwingmogelijkheden verricht. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat het eerder door Wonam getekende programma van 115.000 tot 120.000 m² bescheidener zou moeten. Op verzoek van de eigenaren is gekeken of een programma van rond 100.000 m² (wenselijk voor een haalbare business case) ruimtelijk inpasbaar is.

Er is meer tijd nodig om tot een samenwerking te komen. Doel is nu om voor de zomer 2019 een samenwerkingsovereenkomst gereed te hebben.

Vanuit de bewoners komen naar aanleiding van de toelichting van Paul Cottaar enkele vragen:

- Blijft de aansluiting met het dorpse karakter van Duivendrecht overeind? Paul Cottaar antwoordt dat conform raadsbesluit en net als bij de visie van Wonam de bouwhoogte richting Duivendrecht afneemt.
- Voor een financieel haalbare businesscase is er een grijs gebied. Heeft de gemeente dat goed in beeld? Paul Cottaar geeft aan dat er zeker een grijs gebied is, maar dat de gemeente hier zorgvuldig op toe zal zien. Het is uiteindelijk wel aan de eigenaren of er ontwikkeld wordt of niet.
- Is een gefaseerde ontwikkeling mogelijk? Volgens Paul Cottaar is dat goed mogelijk, omdat de huidige eigendomsgrenzen gerespecteerd worden. Doel is wel dat ontwikkeling plaatsvindt op basis van een integraal plan ook al is die ontwikkeling gefaseerd.

Stedenbouwkundig onderzoek

Jessica Tjon Atsoi presenteert het resultaat van het ruimtelijk onderzoek. Belangrijke elementen zijn geluid, bezonning en inpassing in de omgeving, zowel naar Duivendrecht in geheel als de Zonnehofflats en station Van der Madeweg betreft. Andere elementen waarnaar is gekeken betreffen ontsluiting, parkeren, inpassen van voldoende groen en kabels en leidingen. Op basis daarvan komt ze tot drie verschillende modellen die allemaal rond de 100.000 m² omvatten.

Voor alle modellen geldt dat bebouwing oploopt naar de A10 en het spoor, zodat het als geluidsbuffer kan dienen. Ook gaat Urhahn uit van zoveel mogelijk groen, een grote variatie aan woningen, waarbij veel verschillende doelgroepen een plek kunnen vinden en verschillende bouwhoogten tot maximum 70 meter. Uiteindelijk moet dat leiden tot een woongebied met een eigen identiteit, die goed aansluit op de omgeving. In alle modellen is daarom er een logische verbinding van station naar het Blookermeer en van Entrada naar het dorpscentrum.

Vragen en opmerkingen van bewoners:

- Mooi dat met het aflopen van de bebouwing wordt aangesloten op kleinschaligere karakter van Duivendrecht.
- Wordt voldaan aan de wetgeving met name rondom Schiphol (LIB)? Dat is het geval met een maximum van 70 meter wordt de bouwhoogte uit het LIB niet overschreden.
- Komt er ook sociale woningbouw? Ja, 30% conform gemeentelijk beleid.
- Wat gebeurt er met het huidige parkeerterrein aan de Van der Madeweg? Mede vanwege de invalide parkeerplekken en mensen die afgezet willen worden. Deze is in de modellen niet meegenomen maar onderzocht zal worden of deze meegenomen kan worden of dat alternatieven mogelijk zijn.
- Welke parkeernorm is er? Maximaal 0,5.
- Kan die nog lager, zodat je de ligging naast het station optimaal wordt benut en de kosten van een parkeerkelder lager worden? Daar wordt nog nader onderzoek naar gedaan.
- Worden de woningen energieneutraal? Duurzaamheid moet nog nader uitgewerkt worden. Doel is wel zo duurzaam mogelijk, in elk geval gasloos.
- Komt de aantrekkelijke verbinding met het dorpscentrum er ook? In het vorige plan was sprake van een doorgang door Neptunus. De verbinding moet aantrekkelijk zijn, het is de vraag of daarvoor een doorgang door Neptunes nodig is. Dit zal tot uiting moeten komen in het nog op te stellen ontwikkelkader.
- Gaan jullie ook toekomstige bewoners raadplegen? Het is zeker een optie is om vroeg al geïnteresseerden te werven en daaruit ook informatie te halen.
- Zijn alle eigenaren het met de uitkomsten van dit onderzoek eens? Ja daarom zijn de eigenaren er ook. Zij geloven in deze transformatie, maar de 100.000 m² uit het onderzoek is voor de eigenaren wel een belangrijke grens in relatie tot de business case. Als dat minder wordt is het aantrekkelijker om de bestaande kantoorgebouwen te verhuren voor de lange termijn. De eigenaren willen uiterlijk voor de zomer van 2019 duidelijkheid over het maximaal te realiseren programma. Dan moet worden besloten over aflopende (tijdelijke) huurovereenkomsten.

Hieronder is een aantal aandachtspunten weergegeven die voortkomen uit de discussie op bovenstaande vragen

- Identiteit komt niet van buiten maar komt door de mensen die er wonen: betrekken toekomstige bewoners en niet alleen huidige bewoners. Op welke doelgroepen ligt de focus en voor wie wordt er gebouwd?

- Hoe groter de gebouwen des te moeilijker de sociale cohesie te realiseren: bewoners verantwoordelijkheid geven voor hun omgeving en community (innovatieve oplossingen creëren als identiteit en kwaliteit).
- Identiteit en parkeeroplossingen. Stimuleren andere vormen van vervoer: auto's delen, fietsen, OV, etc.
- Van dichtheid en bouwhoogte is een variëteit mogelijk. Ook meerdere modellen en een combinatie van modellen zijn denkbaar.
- Minder parkeren kan tot een andere business case leiden waardoor er mogelijk minder programma nodig is: kleiner volume en minder hoog.
- Geluid, luchtkwaliteit en andere omgevingsfactoren waarmee rekening gehouden moet worden.
- Kantelpunt van woningbouwontwikkeling versus lage termijn verhuur van kantoorruimte: tijd en programma.
- Voorzieningen Dorpsplein – concurrentie en aanvulling op bestaand.

Vervolgstappen

Voor de vervolgstappen wordt verwezen naar bijgevoegde presentatie. Vanaf 2019 zal het adviesteam op regelmatige basis weer bijeen komen als het gaat om de ruimtelijke aspecten van de ontwikkeling. Hiervoor wordt nog een voorstel geschreven door de gemeente. Daarnaast zal het adviesteam worden uitgebreid zodat een evenwichtige samenstelling van de bevolking in Duivendrecht vertegenwoordigd is.

Belangrijk korte termijn doel is het gesprek met de commissie grote projecten op 24 januari over het concept programma van eisen. Gekeken wordt of voor 24 januari ook nog met het adviesteam het concept van programma van eisen besproken kan worden.

Gevraagd wordt naar de beslotenheid van afgelopen bijeenkomst van de commissie grote projecten waarom het adviesteam niet voorafgaand maar achteraf bij elkaar is gekomen. Voor beslotenheid is gekozen om de gemeenteraad op een paar essentiële onderwerpen waarvoor nog nader onderzoek en overeenstemming nodig is bij te praten. 24 januari wordt een openbare vergadering. Dat is ook het uitgangspunt tenzij het over financiële of privaatrechtelijke zaken gaat. Normaal gesproken wordt het adviesteam vooraf geraadpleegd en niet achteraf. Overigens is dit ook een bestuurlijke c.q. politieke keuze.