

Woningbouw op Entrada

Op 24 januari 2019 vergadert de Commissie Grote Projecten over een eerste concept-programma van eisen voor de ontwikkeling van woningbouw op Entrada. Het programma is opgesteld door Urhahn stedenbouw & strategie, in opdracht van de gemeente Ouder-Amstel. Hieronder volgt een reactie van de werkgroep Openbare Ruimte in Duivendrecht.

Inleiding

'Entrada Park/Metropolitane woonbuurt' van Urhahn biedt een creatieve benadering van het complexe probleem om op Entrada woningbouw te realiseren. Toch zijn er kanttekeningen te plaatsen bij het programma:

Kwaliteiten Entrada-gebied

"De locatie zelf biedt weinig om op aan te haken", zegt Urhahn (p. 19), "maar de omgeving biedt veel kwaliteit". Met die tweede observatie zijn wij het eens, hoewel Urhahn die kwaliteit overdrijft. Daar heeft de analyse teveel het karakter van een verkoopverhaal. "Wonen in een rustige groene omgeving" is wel erg positief over Entrada als woongebied. Duivendrecht is een relatief groen dorp met goede voorzieningen. De ov-verbindingen en de nabijheid van de stad zijn zeer aantrekkelijk. Maar de recreatieve mogelijkheden in de directe omgeving van Entrada zijn nihil. De waterpoel met de groenstrook die aan de A10 grenst, heeft vooral visuele maar weinig praktische betekenis.

Problemen Entrada-gebied

In het hoofdstuk '**Uitdagingen van de locatie**' gaat Urhahn in op de problemen om Entrada te transformeren tot een woonwijk met een goed woonklimaat. Eén van die problemen is het geïsoleerde karakter van het gebied, dat aan drie kanten is ingesloten (talud spoor, A10 en muur Zonnehofflats). De 900 gestapelde woningen die de eigenaren willen realiseren op een terrein van slechts drie hectare hebben ruimte nodig. Het gebied moet kunnen ademen. Met aan de buitenkant alleen harde barrières, moet de oplossing binnen het complex worden gevonden. Urhahn ziet dit probleem ook en benadrukt daarom het belang van een grote publieke ruimte op het terrein zelf. "De ambitie is een verhouding van bebouwd/ onbebouwd van 50/50, dit om echt een groen en uitnodigend gebied te maken".

Deze doelstelling maakt echter forse hoogbouw noodzakelijk, zeker als de eigenaren vasthouden aan hun eis om 100.000m² bvo te realiseren*). Om te voorkomen dat "de aansluiting bij het karakter van Duivendrecht" (p. 25) een *farce* wordt, zou de maximale bouwhoogte aanzienlijk lager moeten zijn dan de 70 meter die in het programma wordt genoemd. De hoogte van de Saturnus flat in het Zonnehofgebied zou als referentiehoogte moeten dienen. Met een bescheidener bouwhoogte wordt ook vermeden dat de te creëren binnenruimte het karakter van een luchtplaats in een gevangenis krijgt.

Die binnenruimte zal ook van beperkte betekenis zijn voor jonge stadsgezinnen, één van de doelgroepen. Straatmilieus rondom hoogbouw zijn zelden geschikt voor kinderen. Die spelen ver buiten het gezichtsveld van hun ouders, aldus emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso De Zeeuw in een recent artikel in de NRC.

Bouwambitie en risico's

Uit de ruimtelijke verkenning van Urhahn blijkt dat maximaal 100.000 m² bvo mogelijk is op de locatie. Een hoger getal zou de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied onder druk zetten, aldus Urhahn. Hoe het bureau tot deze conclusie komt, wordt niet duidelijk gemaakt. Hier ontstaat toch de indruk dat Urhahn 100.000m² bvo niet optimaal vindt. Die enorme bouwoppervlakte kan slechts worden ingepast door de lucht in te gaan, maar dat wringt aan alle kanten. Desondanks heeft het bureau aan het verzoek van de gemeente voldaan om bij deze doelstelling een schetsontwerp te maken met een aantal randvoorwaarden.

Hoe de huidige eigenaren van de kantoren aan die ondergrens van 100.000m² bvo zijn gekomen, is eveneens moeilijk vast te stellen. Er is één zekerheid: zij kunnen extreme voorwaarden stellen aan de transformatie. De behoefte aan woonruimte in de regio is enorm, de gemeente wil bouwen en met concurrenten hoeven de eigenaren geen rekening te houden.

De transformatie van Entrada zal relatief complex zijn, mede door de eisen van de eigenaren. De risico's zijn evenredig. De eerder genoemde hoogleraar De Zeeuw zegt daarover: "Hoogbouw is erg in de mode maar heeft risico's". Hij noemt o.a. planningsrisico's door lange doorlooptijden en de hiermee samenhangende financiële risico's voor ontwikkelaars en bouwers. Eerder zei hij in De Volkskrant dat hoogbouw boven 50 meter inefficiënt is.

Conclusie

Voordat de gemeente zich liet adviseren over de inpasbaarheid van 100.000m² bvo aan woonruimte op Entrada, had zij eerst deskundig advies moeten inwinnen over de vraag of die ondergrens van 100.000m² geen excessieve eis was van de eigenaren. Mogelijk is hier toch speelruimte. De eigenaren staan sterk, maar misschien willen sommigen wel van hun belang af. Het gaat om een marginaal kantorenpark, waar tot voor kort sprake was van langdurige leegstand.

De gemeente wil graag woningen bouwen op Entrada, maar toch niet tegen iedere prijs? Zij moet niet haar primaire verantwoordelijkheid uit het oog verliezen om daar een aantrekkelijk woongebied te creëren, passend bij het dorp Duivendrecht. De kwaliteit van deze toekomstige woonwijk wordt in hoge mate bepaald door de omvang van het bouwvolume. Als de gemeente volledig tegemoet komt aan de eisen van de eigenaren, loopt zij het risico dat het marginale kantorenpark Entrada straks wordt vervangen door een marginale woonwijk met sociale problemen.

*) Ter vergelijking: op dit moment staat er 30.000 m² aan programma in het gebied.

23 januari 2019

Namens de werkgroep Openbare Ruimte
J. Hesterman