

Aan
Gemeenteraad

Van
College van burgemeester &
wethouders

Datum
28 mei 2019

Kopie

Betreft

Begeleidend memo programma van eisen Entrada commissie grote projecten 28 mei 2019

Naar aanleiding van de commissie grote projecten van 24 januari en zoals aangegeven in het raadsvoorstel is een aparte begeleidende memo opgesteld. In dit memo wordt er antwoord gegeven op de gestelde vragen vanuit de commissie en een nadere toelichting gegeven op het programma van eisen (hierna: PvE), het adviesteam en dichtheid & bebouwingspercentage. Dit is te uitgebreid gebleken om in het raadsvoorstel op te nemen. Daarnaast is er een apart document toegevoegd waarin de wijzigingen zichtbaar zijn die zijn doorgevoerd in het PvE (bijlage: 'concept programma van eisen track changes').

Voorafgaand overzicht gemeenteraad

14 december 2017

Raadsbesluit transformatie Entrada

Samenwerking aan te gaan met de eigenaren van Entrada, om te komen tot een gezamenlijk gedragen plan voor de ontwikkeling van het gebied. Hoogbouw wordt gesitueerd langs het trein- en metrospoor en de Rijksweg A10. Nader onderzoek moest worden gedaan naar de volgende onderwerpen:

- woon- en leefklimaat;
- sociale veiligheid en cohesie;
- een voor de locatie passende verhouding tussen programma, gebouwhoogte, dichtheid, daarbij rekening houdend met de menselijke maat;
- het voorzieningenniveau;
- de verbinding met Duivendrecht in programmering en infrastructuur;
- duurzaamheid.

22 november 2018

Bijeenkomst gemeenteraad (marktconsultatie)

Kennismaking eigenaren en stand van zaken proces Entrada.

24 januari 2019

Commissie grote projecten

Tijdens de commissie grote projecten is het eerste concept van het programma van eisen met een korte toelichting daarop besproken.

26 januari 2019

Hoogbouwexcursie

Excursie naar Den Haag en Rotterdam ten behoeve van verschillende hoogtes, dichtheden, programma, gebruik van de openbare ruimte en het effect wat dit op een gebied heeft.

Programma van eisen versus stedenbouwkundige visie

Voordat met de eigenaren een samenwerking wordt aangegaan is besloten om een PvE op te stellen, dat vastgesteld wordt door de gemeenteraad. Het PvE kan worden beschouwd als het ruimtelijk ontwikkelkader voor de transformatie van Entrada. Het PvE is geen stedenbouwkundig ontwerp maar geeft de voorwaarden aan waarbinnen een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld wordt. Het PvE zegt onder andere iets over uitstraling van het gebied, doelgroepen, speerpunten op het gebied van duurzaamheid, maximaal programma, bouwhoogte en verdeling bebouwd en onbebouwd. In het PvE is

aangegeven dat het maximaal te realiseren programma niet meer dan 100.000 m2 bvo mag bedragen. Omdat het PvE nog geen ontwerp is, is het ook lastig om te visualiseren hoe Entrada er daadwerkelijk uit komt te zien. Om een voorstelling te kunnen maken zijn referenties opgenomen die het doel van het PvE weergeven. In de volgende fase worden de voorwaarden uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp in de vorm van een stedenbouwkundige visie. Aan de hand van 3D-modellen wordt meer in detail zichtbaar waar bijvoorbeeld welke bouwhoogte precies komt, hoe de verbinding met Duivendrecht tot stand komt, op welke wijze de sociale veiligheid kan worden verbeterd, et cetera. In dat ontwerp zal dan ook aangetoond moeten worden dat ook bij een programma van maximaal 100.000 m2 voldoende kwaliteit en een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Daarvoor is een eerste verkenning gedaan door Urhahn met de modellenstudie die verder uitgewerkt zal moeten worden in de stedenbouwkundige visie.

Adviesteam

Afgelopen periode is er veel discussie geweest over met name de dichtheid en bouwhoogte van Entrada. Dit heeft onder andere geleid tot een negatief advies van een groot deel van het adviesteam ten aanzien van het maximum programma van 100.000 m2 bvo en de bouwhoogte. Daarbij is aangegeven dat verwacht wordt dat daarmee niet kan worden voldaan aan het raadsbesluit van 2017. Daarnaast heeft een aantal bewoners zorgen geuit over de gevolgen van de transformatie voor Neptunus. De zorg die hierbij naar voren komt is dat er te dicht en te hoog aan de kant van Neptunus wordt gebouwd.

De voorwaarden uit het PvE moeten er juist voor zorgen dat ook bij een maximum programma van 100.000 m2 wordt voldaan aan het raadsbesluit. De stedenbouwkundige vertaling daarvan, visualisatie van de in het PvE opgenomen voorwaarden in de stedenbouwkundige visie, moet nog plaatsvinden. De stedenbouwkundige visie wordt net als het PvE voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Dat betekent dat de gemeenteraad dan opnieuw een besluit neemt over de gewenste transformatie van Entrada en of een uitgewerkt ontwerp voldoet aan de door haar gestelde kwalitatieve eisen.

Ten aanzien van hoogbouw aan de kant van Neptunus zijn in het PvE voorwaarden opgenomen die zorgen voor:

1. geen aaneengesloten wanden;
2. variatie in bouwhoogte;
3. maximale bouwhoogte rekening houdend met Neptunus

Commissie grote projecten

Op 24 januari heeft de commissie grote projecten het concept PvE besproken. Naar aanleiding van die bespreking zijn verschillende toezeggingen gedaan en is verzocht om nadere onderbouwing op een aantal punten. Deze worden in navolgende tekst besproken.

Toelichting dichtheid & bebouwingspercentage (zie bijlage)

Met deze toelichting wordt ingegaan op de dichtheid vergeleken met andere projecten en het bebouwingspercentage voor Entrada. Voor de toelichting is gebruik gemaakt van eerdere modellenstudies door Urhahn die als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting.

Dichtheid

In het overleg met de eigenaren is aangegeven dat het aantal m2 bvo omlaag moet ten opzichte van de visie van Wonam uit 2017, waarin gekoerst werd op zón 125.000 m2. Daarbij is de afweging gemaakt wanneer er nog sprake is van transformatie en wat een gebied ruimtelijk aankan in relatie tot het realiseren van voldoende kwaliteit. Als

uitgegaan wordt van transformatie moet worden voorkomen dat een te laag programma leidt tot geen transformatie of transformatie met weinig kwaliteit. De toelichting laat zien dat Entrada een geschikte locatie is om te verdichten vanwege de ligging en bereikbaarheid. Een maximum programma van 100.000 m² heeft een hoge dichtheid, maar is vergelijkbaar met andere stedelijke ontwikkellocaties in de omgeving.

Verhouding bebouwd-onbebouwd (scenario minder groen)

Door Urhahn is onderzocht of een andere verhouding bebouwd-onbebouwd leidt tot een lagere bouwhoogte passend voor de locatie. In de toelichting is een aantal schematische modellen weergegeven met een groter bebouwd oppervlak en daarmee een lagere bouwhoogte. De conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat bij een dergelijke dichtheid sprake is van te smalle straten met te hoge straatwanden die zorgen voor veel schaduw. Dit gaat wat betreft het college te veel ten koste van de beoogde kwaliteit van het gebied.

Aansluiting omgeving en talud

Gevraagd is om een betere onderbouwing van en aansluiting van het gebied op de omgeving, met name op het gebied van infrastructuur. Daarbij is ook gevraagd om de verlaging van het talud te onderzoeken. In het PvE is de aansluiting op de omgeving als extra aandachtspunt opgenomen. De visuele uitwerking van de aansluiting vindt plaats in de volgende fase, namelijk in de stedenbouwkundige visie.

Ten aanzien van het talud is door enkele leden van het adviesteam de wens uitgesproken om het talud en de bomen te handhaven. Dit is opgenomen in het PvE als uitgangspunt. Als echter blijkt dat het verlagen van het talud ten goede komt van aansluitingen, sociale veiligheid en cohesie en woon- en leefklimaat moet overwogen worden het talud niet te handhaven. Het verlagen van het talud gaat ten koste van bestaande bomen die zullen dan gecompenseerd moeten worden. Onderzoek naar het talud en de bomen wordt meegenomen in de stedenbouwkundige visie.

Mobiliteit

Vanwege de centrale ligging van Entrada aan het metrostation Van der Madeweg is in het PvE het uitgangspunt opgenomen om een parkeernorm van maximaal 0,5 te hanteren. Uit het adviesteam bleek dat een aantal leden van mening waren dat de parkeernorm nog verder omlaag zou moeten. De onderliggende vraag bij lage parkeernormen is of daarmee de parkeerdruk in de nabijgelegen buurten zal stijgen en hoe hiermee wordt omgegaan. In het PvE zijn hiervoor al een aantal mogelijkheden aangedragen, zoals het gebruik van deelauto's en fietsen. Daarnaast wordt voorgesteld om het huidige parkeerbeleid in de omgeving onder de loep te nemen. Dit vraagt om verder en uitgebreid onderzoek. Het voorstel is dan ook om in de fase van het opstellen van de stedenbouwkundige visie een mobiliteitsplan te maken. Daarin wordt verder onderbouwd hoe omgegaan moet worden met de zorg over een toenemende parkeerdruk in de omgeving en hoe dat kan worden voorkomen.

Diversiteit woningbouw

Naar verwachting zullen er diverse doelgroepen interesse hebben om op Entrada te gaan wonen, zo bleek uit de informatiebijeenkomst op 17 april 2019. In het PvE is omschreven dat het van belang is om een divers woningbouwprogramma te ontwikkelen. Er is echter voor gekozen om in het PvE nog geen uitwerking van type woningen op te nemen, omdat nader onderzoek (zoals een marktverkenning) hiernaar nog plaatsvindt. Wel is een aantal specifieke doelgroepen benoemd in het PvE als speerpunt van beleid: starters, young professionals en ouderen. De uiteindelijke diversiteit in de woningbouw komt terug bij besluitvorming over de stedenbouwkundige visie.

Bijlage 1: toelichting dichtheid & bebouwingspercentage

Bijlage 2: verslagen Adviesteam