

Onderwerp: Overleg Adviesteam Entrada

Datum: 22 januari 2019

Aanwezig:

- Chris van der Linden, Dieuwertje de Vries, Dirk Achterbergh, Monique Gradussen, Derk de Boer, Neill Jonker, bewoners Duivendrecht
- Roland Vallentin, Werkgroep Openbare Ruimte, Niek Heering, Vrienden van Duivendrecht, Joop van de Broeke, Winkeliersvereniging WC Duivendrecht
- Alexander Lubberhuizen, eigenaren Entrada
- Axel Boomgaars, wethouder gemeente Ouder-Amstel
- Paul Cottaar, projectmanager gemeente Ouder-Amstel
- Annemieke Versloot-Oudijk, communicatieadviseur gemeente Ouder-Amstel
- Jessica Tjon Atsoi, stedenbouwkundige Urhahn Urban Design
- Theo Dohle, De Wijde Blik, voorzitter

Opening

Theo Dohle heet de aanwezigen welkom en iedereen stelt zich voor. De agenda van de avond is:

- Verslag vorige vergadering
- Ingekomen brief werkgroep openbare ruimte
- Adviesteam: opdracht voor het nieuwe adviesteam
- Programma van eisen (toelichting Urhahn en bespreken)
- Planning en vervolg

Verslag bijeenkomst 11 december 2018

Het verslag is goed ontvangen en de bewoners vonden het uitgebreide verslag erg prettig. Naar aanleiding van kwamen de volgende vragen:

- Op pagina 2 wordt gesproken over 100.000 m². Waar wordt dit vermeld in de documenten? Paul Cottaar geeft aan dat dit staat in het programma van eisen. De modellen uit de studie van Urhahn gaan uit van 100.000 m² bvo.
- Er wordt gesproken over een parkeernorm van 0,5 en dat hier onderzoek naar wordt gedaan? Paul Cottaar geeft aan dat dit verder wordt onderzocht in de volgende fase in de vorm van een mobiliteitsstudie.

Ingekomen brief werkgroep openbare ruimte en opdracht adviesteam

Theo Dohle bespreekt de ingekomen brief van Roland Vallentin namens Werkgroep Openbare Ruimte. Eén van de vragen uit deze brief was wat de rol en de positie is van het adviesteam. Na aanleiding van de brief en de reacties van het adviesteam wordt als eerste het agendapunt de rol en de opdracht van het adviesteam besproken.

Paul Cottaar bespreekt aan de hand van een aantal punten de rol en opdracht van het adviesteam. De punten zijn:

- Adviseert (participatietrede raadplegen+) de gemeente over de voor de ontwikkeling op te stellen producten (zoals programma van eisen, stedenbouwkundige visie en stedenbouwkundig plan).

- Privaatrechtelijke overeenkomsten en financiële afspraken zijn daarvan geen onderdeel.
- Vertegenwoordigt en is spreekbuis van ondernemers (specifiek Dorpsplein) en inwoners van Duivendrecht.
- Elk lid heeft een gelijk aandeel in het adviesteam. Belangen dienen door de adviesteam gerespecteerd worden.
- Elk lid communiceert via het adviesteam en niet één op één met de gemeente.
- Het adviesteam wordt geacht om te komen als collectief te komen tot een gezamenlijk advies, echter kan er onderling worden afgeweken van mening.
- De regie van het adviesteam is in handen van de gemeente. De gemeente zit de bijeenkomsten voor en doet verslag.
- Als de inbreng niet wordt meegenomen wordt dat onderbouwd.

Tevens wordt er aangegeven dat het belangrijk is dat het adviesteam wordt gezien als één club van bewoners dat Duivendrecht goed vertegenwoordigen. Het adviesteam streeft naar een collectief gezamenlijk besluit, er kan altijd een dissident zijn. Alle meningen zullen tijdens de vergaderingen worden geuit zodat alle adviesteamleden hiervan op de hoogte zijn. Het adviesteam zal naar buiten treden met één gezamenlijk advies en niet afzonderlijk van elkander hun mening sturen buiten het adviesteam om. Deze afspraken zijn vaak tussen de eigenaren of tussen eigenaren en de gemeente en meestal niet openbaar. Alles wat plaats vindt in het adviesteam is wel openbaar. De commissievergadering van 24 januari is ook openbaar en toegankelijk voor de leden van het adviesteam.

Een belangrijke aandachtspunt voor de Entrada is dat ook nagedacht wordt hoe toekomstige bewoners in een vroeg stadium te betrekken bij de planvorming. Hierover kan ook het adviesteam nadenken. Mogelijk dat zij aansluiten bij het adviesteam of via een apart forum kunnen meepraten. Dat alles wordt ook meegenomen in het communicatieplan over Entrada dat wordt opgesteld door de gemeente.

Bespreken programma van eisen

Jessica Tjon Atsoi presenteert het programma van eisen. Daarbij wordt aangegeven dat dit programma van eisen leidt tot de stedenbouwkundige visie. Het programma van eisen wordt in drie onderdelen behandeld: 1) context, 2) ambities en 3) randvoorwaarden.

Belangrijke elementen uit het programma van eisen zijn dat Entrada als locatie geschikt is om te verdichten langs de metro Oostlijn. De openbare ruimte biedt veel potentie, nu weliswaar onder benut maar de groene omgeving is een belangrijk uitgangspunt voor Entrada. Ook de combinatie van een (hoog)stedelijk woongebied en de dorps kwaliteiten van Duivendrecht biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van Entrada.

In het programma van eisen worden 4 ambities beschreven; gestapeld wonen voor diverse doelgroepen, toekomstbestendig, collectief en groen & uitnodigend. De presentatie laat voorbeelden zien van deze ambities.

De ruimtelijk randvoorwaarden gaan dieper in op de onderwerpen zoals plangrens, exploitatiegrens, bouwvlak, openbare ruimte, parkeren en bouwhoogte.

Vragen en reacties van leden adviesteam:

- De groene openbare ruimte is een belangrijk onderdeel van avond. De bewoners zijn benieuwd naar hoe de verhouding 50% groen en 50% bebouwing er uit gaat zien. Sommige bewoners geven de voorkeur aan iets minder hoogbouw ten laste van het groen. Andere bewoner vindt het groen juist wel heel belangrijk. Een

goede balans is dus een belangrijk aspect. Voorkom versnippering van groen en neem groen (ecologie) ook mee in de gebouwwontwerpen, duurzame uitstraling gebouwen. Comfortabel en ecologisch.

- Hoe staat het met parkeren? Is dat ondergronds of bovengronds? Uitgegaan wordt van een ondergrondse/gebouwde parkeervoorziening. De parkeernorm is ambitieus, maar belangrijk voor het speerpunt mobiliteit. Het maximum aantal parkeerplaatsen mag omlaag zodat dat beter aansluit op de parkeernorm. Paul Cottaar geeft aan dat een mobiliteitsonderzoek onderdeel is van de volgende fasen.
- Hoe waarborg je in de vrije ruimte in de toekomst over bijvoorbeeld 20 jaar? Zonnehof is als voorbeeld genoemd. De reactie van de wethouder was dat dit geregeld/vastgelegd wordt in het bestemmingsplan. De ontwikkeling gaat uit van één integraal plan waarin de toekomst is vastgelegd.
- Neem het aspect wind en geluid goed mee in de volgende fase. Dit geldt ook voor milieuaspecten zoals luchtkwaliteit en flora en fauna.
- Hoe zit het met Eigen Haard? Worden die ook meegenomen in deze plannen en zijn ze bij de bijeenkomsten van het adviesteam? Paul Cottaar geeft aan dat binnenkort een gesprek plaatsvindt met Eigen Haard.
- Let op bij de verdere planvorming op de bewoners van de Neptunusflat. De bewoners van Neptunes willen geen enorme corridor voor hun huis. Met name de onderste verdiepingen kunnen hinder gaan ondervinden van de bebouwing van Entrada. Bezoningstudie en een goede zonering van de bouwhoogte zijn belangrijke elementen waarnaar gekeken moeten worden. Hoog langs het spoor en de A10 en lager richting en langs Neptunes. Bewoners van Neptunes meer betrekken bij de ontwikkeling.
- Aandacht voor het voorkomen van massief bouwen en zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Met 100.000 m² en de beoogde bouwhoogte wordt een hoog stedelijke ontwikkeling gerealiseerd. De stedenbouwkundige uitwerking van het programma van eisen is daarbij van belang. Wat voor sfeer wordt het en hoe worden gebouwen ontworpen en gepositioneerd, met name de hoogteaccepten. Visualisatie van het programma van eisen is wenselijk voor het adviesteam.
- Vanuit winkeliers komt juist het signaal dat des te meer programma des te beter voor het welzijn van het Dorpsplein. Het aantal is al teruggebracht van 125.000 naar 100.000 m², dat hoeft voor de winkeliers niet nog verder teruggebracht te worden.
- Maak het gebied scootervrij.
- Graag het parkeren van bezoekers en het parkeren van fietsen meenemen in de parkeervoorzieningen. Aandacht voor mindervalide parkeren bij het metrostation. Daarnaast het metrostation meer betrekken bij de ontwikkeling. Maak het gebied aantrekkelijk door publiekfuncties (horeca) bij het metrostation te realiseren.
- Er wordt met dit plan ten opzicht van het vorige plan een betere verbinding gemaakt met Neptunus.
- Let op goede fietsverbindingen. Er wordt wel verscheidene gereageerd op de fietsbrug over de A10. Van reacties als graag onderzoeken tot idee laten vallen en bestaande fietsroutes opwaarderen.
- Tip voor de wethouder; zorg dat het gebied een groene en duurzame uitstraling krijgt zowel in de buitenruimte als in de bebouwing zelfs zoals groene daken en gevels.
- Zorg voor zoveel mogelijke voordeuren aan de straat, dat zorgt voor sociale veiligheid.
- Met betrekking tot de fietsbrug over de A10 adviseert het merendeel van het Adviesteam negatief.

Enkele leden van het adviesteam geven aan dat die 100.000 m² als veel voelt en als gegeven waarover niet meer gesproken kan worden. Roland Vallentin geeft aan 100.000 m² te veel acht voor dit gebied van 3 ha en dat dit als een voldoende feit wordt neergelegd. Hierbij aan Namens de eigenaren legt Alexander Lubberhuizen uit dat alle eigenaren er juist zijn ingestapt om te ontwikkelen en er een mooi woongebied van te willen maken. En het als kantoorruimte te willen verhuren. Het moet echter wel financieel haalbaar zijn om de gewenste kwaliteit te kunnen maken en daarom is er voor de eigenaren een ondergrens aan het te realiseren programma. De kantorenmarkt is op dit moment heel interessant, dus als er bij ontwikkeling geen sprake is van een haalbare business case dan kiezen veel partijen daarvoor. Daarbij speelt ook het aspect tijd een rol.

Andere adviesteamleden geven juist aan vertrouwen te hebben in de eigenaren en vinden het goed dat men bezig is met nieuwe ontwikkelingen.

Planning en vervolg

- 24 januari commissie grote projecten: richting gevend
- Verlengen intentieverklaring meer tijd nodig voor opzetten samenwerking
- Afronden programma van eisen
- Opstellen samenwerkingsovereenkomst
- Besluitvorming gemeenteraad programma van eisen en samenwerkingsovereenkomst
- Eigenaren starten voor eigen rekening en risico met visualisatie programma van eisen in de vorm van stedenbouwkundige visie
- Vervolg bijeenkomsten met het adviesteam en een plenaire bijeenkomst voor omwonenden

Om het principe (gedachtegoed) van Entrada vast te houden is het programma van eisen uitgangspunt voor alle vervolgdOCUMENTEN zoals een stedenbouwkundige visie en stedenbouwkundig plan. Daarom wordt het programma van eisen vastgesteld door de gemeenteraad en opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

Rondvraag/reacties

- Wordt er ook op gelet dat er gehandicapte parkeerplaatsen worden meegenomen in het plan.
- Let op geluidsoverlast en neem dit mee in verdere planvorming.
- Het plan is mooi en heeft veel groene elementen.
- Er wordt voorgesteld om plenaire vervolgbijeenkomsten eventueel te organiseren in het dorps huis i.p.v. op Entrada.