

Technische vragen commissie Ruimte en Gebiedsontwikkeling 9 februari 2023

Agendapunt/onderwerp:		Fractie:	Antwoord:
Vaststellen stedenbouwkundige visie Entrada			
1	Een basisschool bedient volgens de norm 2000 woningen, terwijl het woningaantal in Entrada lager is. Betekent dit nog een risico voor de levensvatbaarheid van de school tot de andere woningontwikkeling in het gebied gerealiseerd is?	VVD	Nee, Het ministerie stelt op basis van een aanvraag door een schoolbestuur vast of een school kan gaan starten. Hierbij beoordeelt het ministerie onder meer het verwachte aantal leerlingen. Als de beoordeling positief is kan de realisatie van de school doorgang vinden. De school op Entrada zal niet alleen de kinderen uit de woningen van Entrada bedienen. Aangezien de huidige scholen in Duivendrecht aan de maximale capaciteit zitten, verwachten we ook kinderen uit Duivendrecht. Ook kinderen uit de Werkstad of De Nieuwe Kern kunnen t.z.t. gebruik maken van deze school..
2	Is er al een beeld van de locaties van andere basisscholen in Werkstad Overamstel en De Nieuwe Kern?	VVD	In het stedenbouwkundig raamwerk voor DNK worden conform de structuurvisie 3 locaties opgenomen voor basisscholen; verspreid over het woongebied en aan beide zijden van de Holterbergweg. Een geschikte plek vinden voor een basisschool in de Werkstad is erg ingewikkeld omdat er veel hinder is en weinig onbebouwde ruimte is. Daarom wordt met Amsterdam overlegd of het mogelijk is een school te bouwen net over de gemeentegrens aan de Amsterdamse zijde.
3	Ligt gezien de afstand een keuze voor deze school voor de hand?	VVD	Het is mogelijk dat er in de overige gebiedsontwikkelingen de situatie voordoet dat de school op Entrada de dichtstbijzijnde is. Overigens is de afstand vanuit bijvoorbeeld de Weespertrekvaart naar Entrada via de fietstunnel onder de A10 slechts ca 5 minuten fietsen.
4	De school wordt gerealiseerd op gemeentegrond, terwijl de beschikbare gemeentegrond in het gebied beperkt is. Waarom wordt er hier gekozen voor realisatie op gemeentegrond en niet op het terrein van Entrada zelf? Welke financiële afspraken zijn hierover gemaakt?	VVD	Er zijn ook ruimtelijke overwegingen om de school op deze locatie te laten landen, bv de toegankelijkheid bij het halen en brengen via een kiss&ride strook. Dat is op andere plekken in het gebied ingewikkeld aangezien die autovrij zijn en je de school niet direct aan de snelweg of spoor wil hebben. Een financieel voordeel is dat er geen grond aangekocht hoeft te worden om de school te realiseren. De bekostiging van de bouw van de school gaat via de gebruikelijke procedure via het Gemeentefonds voorgefinancierd met een lening. Het is wettelijk niet toegestaan deze kosten in rekening te brengen bij derde partijen, het betreft volgens de Wro en straks de Omgevingswet geen verhaalbare kosten. De kosten voor scholen zijn voor de gemeente omdat zij er geld voor krijgt van het Rijk.
5	Welke tijdslijnen horen bij de verschillende fases van het hele Entrada gebied? Wat zijn de	VVD	Momenteel zijn er nog geen tijdslijnen gekoppeld aan de verschillende fases en ook de volgorde van fases ligt niet vast.

	huidige verwachtingen ten aanzien van de fasering.		
6	Hoe verhoudt de stedenbouwkundige ontwikkeling zich met de tijdelijke vluchtelingenopvang in Entrada? Heeft dit nog invloed op de tijdslijnen?	VVD	Het heeft geen invloed op de tijdslijn. De tijdelijke vluchtelingenopvang loopt tot 31-12-2025. Dit was al de einddatum van de huurovereenkomst die gemeente Amsterdam met de eigenaar Life heeft. In plaats van ambtenaren van gemeente Amsterdam, zitten er tot eind 2025 vluchtelingen uit Oekraïne.
7	In hoeverre heeft de wisseling van 3 naar 1 en vervolgens 2 partijen invloed op de eerder besproken plannen?	OAA	Het feit dat de 4 eigenaren onderling het niet eens werden over een samenwerkingsovereenkomst heeft voor vertraging en de aanpassing in voorliggende visie gezorgd. De aangepaste visie maakt dat wij als gemeente door kunnen gaan met het proces terwijl er nog niet met alle eigenaren overeenstemming hoeft te zijn. Hierdoor is de onderhandelingspositie van de gemeente veel sterker dan een jaar geleden. Een veto door 1 van de eigenaren is nu niet meer mogelijk.
8	In hoeverre zijn voor dit plan de toewijzingscriteria van 50 % aan eigen inwoners en de zelfbewoningsplicht aan de orde?	OAA	De huisvestingsverordening is ook op Entrada van toepassing. Op het moment dat zelfbewoningsplicht in gemeentelijk beleid is opgenomen, kan dat ook voor Entrada gelden. Dit is afhankelijk van welke voorwaarden aan zelfbewoningsplicht worden opgenomen in het beleid.
9	Wanneer wordt de anterieure overeenkomst getekend?	OAA	Het streven is om de anterieure overeenkomst met Life Europe nog in 2023 te tekenen. De situatie met de andere eigenaar laat zich op dit moment lastig voorspellen.
10	In de Stedenbouwkundige Visie wordt opgenomen dat op blz. 80 dat de parkeergarage 2 ingangen heeft en zijn verbonden. Hoe wordt voorkomen dat de garage als doorgaande weg wordt gebruikt?	OAA	Dit is onderkend als punt van aandacht en kan op meerdere manieren worden opgelost. Het is een onderwerp wat in de fase van het stedenbouwkundig plan aandacht krijgt en geregeld zal worden.
11	In hoeverre kan er worden voorgesorteerd om bij onderhoud A10 een betere verbinding wordt verkregen met Werkstad Over Amstel?	OAA	Hier ligt geen relatie.
12	Wij hebben in onze gemeente een 30% norm voor sociale woningbouw bij nieuwe projecten. De ontwikkeling van Entrada willen we in fases uitvoeren en is verdeeld over 2 eigenaren namelijk PDE en Life. Hoe is de 30% norm verdeeld over de 2 eigenaren en als er in fases	AL	Voor beide eigenaren geldt dat ze 30% sociaal moeten bouwen. Het is nu nog niet verder gedetailleerd naar fase. Dit zal gaan gebeuren in het stedenbouwkundig plan.

	wordt gebouwd wordt hier dan rekening meegehouden.		
13	Op blz. 17 : Er staat: maximale bouwhoogte 40 meter, <u>exclusief</u> hoogte accenten. Hoe hoog zijn die accenten? Wat zal de bouwhoogte maximaal inclusief hoogte accenten zijn	GL	De maximaal toegestane hoogte van de hoogteaccenten is 70 meter. Op blz 26 is een plantekening met aantal lagen weergegeven. Dit is een visie dus dit kan in de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan nog enigszins wijzigen. Een bouwlaag is bij woningbouw meestal 3 meter hoog.
14	Blz. 40 . woningverdeling: klopt het dat er in Entrada alleen huurwoningen en geen koopwoningen gerealiseerd worden?	GL	De categorie vrije sector kan uit huur- en koopwoningen bestaan. deze onderverdeling is nu nog niet verder uitgewerkt.
15	Wat zal de afstand zijn van de nieuw te bouwen school tot de snelweg en van andere wegen zoals spaklerweg en van der madeweg.	GL	Voorliggend document betreft een visie dus exacte vorm en locatie van de school kan nog wijzigen. De school ligt cf visie ca 300 meter van de snelweg, ca 60 meter van de Van der Madeweg en ca 450 meter van de Spaklerweg
16	In de participatie word meegegeven dat er ook aan de hondenuitlaters wordt gedacht. Op welke manier kunnen we dit terug vinden in de plannen? Wordt hierbij ook rekening gehouden met niet alleen het uitlaten maar ook met dat dit een van de laatste losloopgebieden in het dorp is?	GL	Het losloopgebied was inderdaad wat werd aangedragen vanuit de participatie mbt het Blookermeer. Wij zullen dit meenemen in de vervolguitwerking voor het voorlopig inrichtingsplan dat onderdeel zal zijn van het stedenbouwkundig plan.
17	Volgens het raadsvoorstel is er sinds de aanneming van de motie in 2020 inspanning om een instandhoudingstermijn van 20 jaar af te spreken nieuw rijksbeleid bekend geworden en is daaromtrent nog veel onzeker. <ul style="list-style-type: none"> • Wat houdt dit nieuwe rijksbeleid in het kort in? • Waaruit bestaat de onzekerheid? • Waarom bestaat er onzekerheid? 	D66	Middenhuurwoningen moeten van de minister gereguleerd gaan worden door een woningwaarderingstelsel. In het woningwaarderingstelsel krijgen woningen punten op basis van hoofdzakelijk de kwaliteit (denk hierbij aan oppervlakte vertrekken en energieprestatie) en de WOZ-waarde. -Dit betekent dat de maximale huurprijs van een woning is gekoppeld aan een maximaal aantal punten en een hogere huurprijs vragen voor een woning met een bepaald aantal punten is niet toegestaan. De regulering van het middenhuursegment kan dus grote gevolgen hebben voor eigenaren van woningen in de verhuur. Verhuurders zullen (indien de wet wordt ingevoerd) beperkt worden in de huur die zij mogen vragen. Deze manier van middenhuurwoningen reguleren betreft een voornemen en is nog geen aangenomen wet. Onduidelijkheid bestaat er nu dus nog uit of woningcorporaties zorg gaan dragen over deze middenhuur, het moment van invoering, de grenzen van de huurprijzen en de consequenties.

18	De huidige eigendomssituatie is gewijzigd t.o.v. van een paar jaar geleden. Hoe zeker is het dat historische plankosten verhaald kunnen worden d.m.v. een anterieure overeenkomst? Het betrof immers andere eigenaren.	D66	Met eigenaar Life (circa 75% van het eigendom) is in 2021 een afsprakenbrief vastgelegd waarin reeds is aangegeven wat de historische plankosten op dat moment waren. Dmv ondertekening is erkent dat deze kosten redelijk en noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van Entrada. Dit betekent dat deze kosten later kunnen en zullen worden verhaald als het plan voor Entrada wordt gerealiseerd. Nadere afspraken hierover worden standaard vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Dat is ook hier de werkwijze.
19	30% Sociale woningen: wordt gegarandeerd dat de rekenuur (kale huur plus servicekosten) van deze woningen onder het bedrag blijft waarvoor nog recht op huurtoeslag bestaat? Zo ja, hoe?	D66	Met deze visie worden geen financiële afspraken vastgelegd over de sociale huurwoningen. Dat zal in de anterieure overeenkomst gebeuren.
20	Blz. 26 stedenbouwkundige visie: hier wordt ingegaan op de schaduwwerking van de hoge flatgebouwen op de bestaande omgeving. Waar vinden wij de effecten van de hoge flatgebouwen op de andere geplande bebouwing op het gebied Entrada?	D66	Die zitten nog niet in dit document, maar op het moment dat er een stedenbouwkundig plan ligt, zal dit ook voor de bebouwing van Entrada zelf onderzocht worden.
21	Hoe wordt in de visie rekening gehouden met rolstoeltoegankelijkheid in de buitenruimte?	D66	Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is het document waarin duidelijk wordt. Vanzelfsprekend is het uitgangspunt dat de buitenruimte van Entrada volledig rolstoeltoegankelijk is
22	Hoe wordt, gezien de grote toename van het aantal inwoners, voorzien in overige voorzieningen zoals huisarts, apotheek, OV etc.?	D66	Dit wordt in breder perspectief met het oog op alle gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente onderzocht. Voor nu wordt in Entrada gewerkt met een ruimtereservering. Het beleid voor de maatschappelijke voorzieningen is in voorbereiding. De planning is dat ambtelijk een concept nota gereed is per Q2 van dit jaar.
23	Hoe wordt voorkomen dat bewoners van Entrada die niet in de parkeergarage willen parkeren in de omliggende wijken gaan parkeren?	D66	Gemeentebreed wordt het parkeerbeleid tegen het licht gehouden. Uitgangspunt daarbij is dat bewoners van Entrada niet kunnen parkeren in de rest van Duivendrecht. Dit zal waarschijnlijk een wijziging van huidige parkeerregime in Duivendrecht betekenen. Het parkeerbeleid wordt volgens planning dit jaar aan de raad aangeboden.
24	In de bijlage visie Entrada pagina 56 wordt gesproken over 'binnenhoven gedeeltelijk in zelfbeheer.	NB	Het is niet de bedoeling dat de gemeente het zelfbeheer in de binnenhoven gaat subsidiëren. Ontwikkelaar Life wil ook tijdens de exploitatiefase betrokken zijn bij de buitenruimte als eigenaar en ziet daarin voor zichzelf een rol.

	<p>Is de portefeuillehouder het ermee eens dat dit in de regel zwaar gesubsidieerde projecten betreft.</p> <p>En hoe kan de portefeuillehouder er voor zorgdragen dat deze binnenhoven niet veranderen in wat men in de volksmond rattenstal noemt. Welke middelen kan men inzetten om dit voorkomen.</p>		
25	<p>Verdeling categorieën bewoners:</p> <p>De woningen zijn financieel verdeeld over drie categorieën: 30% sociale huur, 20% middeldure huur en 50% vrije sector</p> <p>De bewoners zijn verdeeld over drie doelgroepen: Families, Moderne families en Vrienden</p> <p>Hoe zijn de doelgroepen verdeeld over de woning categorieën? Met andere woorden, hoeveel sociale en middeldure huurwoningen zijn er voor families en hoeveel in de vrije sector? Vergelijkenderwijs voor de andere twee doelgroepen.</p>	NB	Die verdere onderverdeling is nog onderwerp van gesprek met de ontwikkelaar. In de anterieure overeenkomst en stedenbouwkundig plan moet dit uitgewerkt zijn.