

Geachte raadsleden, Geachte toehoorders,

Wij zijn groot voorstander van een mooie, levendige, toekomstbestendige woonwijk op Entrada, passend bij Duivendrecht. Dat vinden in elk geval **671** mensen uit Duivendrecht. Die hebben wij de afgelopen dagen persoonlijk gesproken. Zij hebben hun handtekening gezet onder onze petitie. Die gesprekken waren heel leerzaam!

Wij vinden de ambitie uit het programma van eisen uitstekend. We zijn enthousiast over het beeld dat dit oproept, met prachtige, aansprekende plaatjes. De ideale woonwijk. De ideale wereld bijna.

Maar kan deze ideale schets, werkelijkheid worden, met de onbespreekbare voorwaarde van 100.000 m², op 3 hectare bouwgrond, op een hele lastige plek?

En lukt dat, met tot 70 meter hoogopgestapelde appartementen, van 50 en 70 m²?

Hoe lang willen gezinnen met kinderen wonen in een zo'n appartement?

Krijg je dan een stabiele, breed samengestelde bevolkingsopbouw?

Wij denken van niet.

Het volume van 100.000 m² op 3 hectare Leidt tot een dichtheid met een **FSI** van 3,33. Dat is ongekend hoog voor Nederlandse begrippen. Dit leidt ons inziens tot een saaie, hyper stedelijke, slaapwijk, met massale hoogbouw. Een wijk met opgehokte bewoners.

Ter vergelijking: het Bajes Kwartier in Amsterdam, even verderop, krijgt een FSI van 1,8. Dat is bijna de helft minder dicht. In de hoofdstad zijn ze dus een stuk realistischer. Dat geldt trouwens ook voor het unaniem aangenomen raadsbesluit van Ouder-Amstel uit 2017.

Een woonwijk met 30% nieuwe inwoners op slechts 5 % van het grondgebied zal Duivendrecht eerder verzwakken dan versterken, ook het Dorpsplein.

T-floor
space
index =
maat
dichtheid

Het grote probleem met dit project is, de verkeerde volgorde. Die 100.000 m² is gebaseerd op een rendementseis van de eigenaren, waarvan we de berekening niet krijgen en dus niet kennen. Ook u niet!

Bestaat deze berekening eigenlijk wel, of is het bluff? Het plan is **niet** gebaseerd op een stedenbouwkundig principe, waarmee de ontwikkeling van een woonwijk normaal gesproken begint. Maar op een rendementseis. Dat is de omgekeerde wereld.

Bureau Uhrhan zegt dat het kan, maar ze onderbouwen het nergens. Wat is dat waard? De gemeente heeft die rendementseis niet eens nagerekend. Is dat verantwoord bestuur voor een project met een waarde van 400 miljoen euro?

Rendement is uiteraard een voorwaarde binnen onze economische context.

Maar is het niet veel logischer de stedenbouwkundig opzet als uitgangspunt te nemen?

Dat is toch normaal voor een overheid die pal staat voor zijn huidige en zijn nieuwe inwoners?

Of doen die inwoners er niet toe? Heeft deze gemeente stiekem andere doelstellingen.

Wil ze vooral groeien?

Wij zeggen daarom tegen u, als hoogste orgaan van deze gemeente: Neem uw verantwoordelijkheid en amendeer het voorliggende besluit. Keer de volgorde om.

Laat eerst een stedenbouwkundig plan maken dat aantoonst met welk maximum volume op Entrada een woonwijk kan ontstaan, met een goed woon- en leefklimaat en met alle overige voorwaarden uit het raadsbesluit uit 2017.

Ga niet eerst akkoord met de bizarre 100.000 m2 en laat pas **achteraf** aantonen of het ook leidt tot het gewenste resultaat. Dan wordt u er langzaam in gerommeld. Dan zijn er verwachtingen gewekt tegenover de eigenaren. Dat kunnen hele dure verwachtingen zijn.

Dan is straks al zoveel geld uitgegeven aan de voorbereiding van het project, dat de gemeente niet meer terug kan.

En tenslotte.

Dwing de wethouder tot het maken van een degelijke risicoanalyse. Entrada is een hyper complex project, stedenbouwkundig, sociaal, procesmatig en beheersmatig.

De eigenaren hebben geen enkele ervaring met een dergelijk omvangrijk project.

Ook Ouder-Amstel niet.

Onderschat ook de toekomstige risico's niet. En.... vergeet vooral ook uw inwoners niet.

95% van de inwoners van Duivendrecht wil een andere, kleinere, betere woonwijk.

De inwoners zijn hier niet voor niets. Wij zijn uw kiezers. Laat ons niet in de kou staan.

Dank u wel

Voorzitter: wij hebben een inventarisatie gemaakt van de 21 risicofactoren, waaronder hele grote.

Ik overhandig deze graag aan de leden van deze commissie.

Aanzet tot inventarisatie van risicofactoren bij de ontwikkeling van de woonwijk Entrada

A. Stedenbouwkundig

1. Door 100.000 m² programma t.o.v. 30.000 m² terreinoppervlakte ontstaat een te hoge dichtheid en daardoor te lage kwaliteit. Toename bouw in de hoogte, mede om lichtinval te verbeteren. (FSI: Entrada 3,3 - Bajeskwartier 1.8) tegelijkertijd zorgt hoogbouw voor meer windeffecten en schaduwwerking op de grond.
2. Negatieve invloed op de stedenbouwkundige invulling door de opgave om overmatige geluidsbelasting in het gebied terug te dringen.
3. Doordat bij uitwerking kan blijken dat door de omvang, 50% onbebouwd en 25% groen, te gering is, voor een goede kwaliteit, ontstaat de noodzaak verder de hoogte in te gaan.
4. Door de te hoge stapeling van appartementen in een te groot aantal gebouwen, ontstaat een te grote afstand tot de begane grond, waar kinderen spelen. Daarom niet aantrekkelijk voor startende gezinnen met een kind.

B. Sociaal

5. Door te hoge stapeling van appartementen, gering verkeer tussen appartement en begane grond: afname van de contactmomenten tussen bewoners; beperking levendigheid op straat; beperking sociale cohesie, beperking sociale veiligheid.
6. Door kleine woningen (50 -70 m² GO) ontstaat een eenzijdige bevolkingssamenstelling. Immers, gezinnen met meer dan één kind kunnen hier, door te kleine appartementen, niet wonen.
7. Door te geringe stedenbouwkundige kwaliteit, slechte concurrentiepositie met andere nieuwe woonwijken, geen stabiele bevolking. Snel verloop bewoners (duiventileffect).
8. Door te eenzijdige bevolkingssamenstelling geringere menging met de het huidige dorp Duivendrecht.
9. Sociale degradatie van de wijk op termijn mogelijk door groot verloop, geringe sociale cohesie en veiligheid.
10. Gezondheidsrisico's door slechte luchtkwaliteit.

C. Omgevingsfactoren

11. Door grote aantal bewoners is vestiging van winkel(s) op Entrada mogelijk. Hierdoor kan concurrentie met het Dorpsplein ontstaan. (negatief effect op Dorpsplein.)
12. Toename omvang verkeers- en parkeerdruk in Duivendrecht.

D. Procesmatig

13. Door de stapsgewijze besluitvorming in de gemeenteraad, en het ontbreken van een totaaloverzicht kunnen eerdere besluiten achterhaald of onjuist blijken te zijn, maar zijn deze o.a. door gewekte verwachtingen niet meer te terug te draaien.
14. Door het ontbreken van een multidisciplinair team bij de gemeente, worden essentiële aspecten onvoldoende afgewogen of over het hoofd gezien.
15. Door het ontbreken van een deskundige projectgroep bij de gemeente, als kritische steun in de rug van de projectleider, ontstaat onvoldoende afstand tussen de gemeente en de eigenaren en kan onvoldoende tegenspel worden geboden.
16. Door het ontbreken van een eigen rendementsberekening bij de gemeente, kan niet worden vastgesteld of de eis van 100.000 m2 programma, berust op reële gegevens.
17. Zowel de gemeente als de eigenaren hebben geen enkele ervaring met een dergelijke complexe en omvangrijke gebiedsontwikkeling.

E. Beheersmatig

18. Door ontbreken van één rechtspersoon aan de zijde van de eigenaren, afname van de flexibiliteit bij de planontwikkeling. Verlies aan kwaliteit mogelijk; zekerheid van deelname alle eigenaren moeilijker vast te leggen; Ingewikkelde onderhandelingspositie voor de gemeente.
19. Door het ontbreken van een gemeentelijke stuurgroep met deskundigen van niveau. Een grote kans op een belangenverwarring van de projectleider (gemeente) met die van de eigenaren. Een regelmatige mogelijkheid tot feedback ontbreekt.
20. Door het ontbreken van voldoende harde criteria in het PvE, is onvoldoende controle op de uitwerking en een stringente toepassing van de randvoorwaarden en de doelstellingen uit het PvE mogelijk.

F Procesmatig en beheersmatig

21. Ouder-Amstel is naast Entrada bezig, de evenzeer omvangrijke en complexe projecten Amstel Businesspark en De Nieuwe Kern aan te pakken. De gemeente heeft echter onvoldoende capaciteit, kennis en ervaring in huis om deze drie complexe projecten tegelijkertijd uit te voeren. De gemeente beschikt over onvoldoende financiële middelen om voldoende capaciteit, kennis en ervaring in huis te halen. Voor het adequaat aansturen van ingehuurd externen is evenzeer voldoende capaciteit, kennis en ervaring in huis een noodzaak.

Voormalige leden Adviesteam Entrada

Dirk Achterbergh
Monique Gradussen
Derk de Boer
Roland Vallentin

28 mei 2019