Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcommissie

Stadsdeel:	Zuidoost
Onderwerp adviesaanvraag:	Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte project De Venser
Portefeuille:	Openbare Ruimte en Groen
Meegestuurde stukken:	Boekje Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte project De Venser
Procesbegeleider:	Archena Mahabir, projectmanager Gebiedsontwikkeling G&O
Datum weekstart/staf:	28 oktober 2025
Datum stadsdeelcommissie:	25 november en 9 december 2025
Opstellers:	M. Idsinga/PvdA en P. van Eerden/BAZ
Datum dagelijks bestuur:	11 november 2025
Registratienr. (optioneel):	…

Over adviesaanvragen door het DB: Het dagelijks bestuur vraagt de stadsdeelcommissie om advies als het voornemens is een product in het kader van een gebiedscyclus op te stellen of op eigen initiatief een taak of bevoegdheid uit te oefenen waarbij een uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht of inspraak in de zin van de Algemene Inspraakverordening aan de orde is (art. 19 lid 2 verordening op het lokaal bestuur). Bij de besluitvorming maakt het DB inzichtelijk wat het advies van de commissie is. Het advies is zwaarwegend (het DB neemt het advies over indien het is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en past binnen de stedelijke en budgettaire kaders). Afwijkingen van het advies motiveert het DB schriftelijk.

Adviesvraag DB aan stadsdeelcommissie:
Formuleer hier de vraag aan de stadsdeelcommissie

Wij vragen uw advies over het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte De Venser.

Belangrijkste kenmerken ontwerp openbare ruimte project De Venser
In het stedenbouwkundig plan 2023 (SP) is een aantal ambities vastgelegd voor de maaiveldinrichting van De Venser. Het SP is leidend geweest voor het ontwerp dat nu voorligt. De ambities daarin benoemd komen weer terug in dit ontwerp en deze zijn o.a. duurzaam- en klimaatbestendigheid, waterbeheer en natuurinclusief door o.a. behoud van zo veel mogelijk bomen, mobiliteit d.m.v. autoluwe en veilige verkeersroutes en sport & spel.

Water
Ten opzichte van de huidige situatie wordt er ca. 4.500 m2 extra verharding toegevoegd. Hiervan moet 10% van het oppervlak worden gecompenseerd met oppervlaktewater. De 4.500 m2 wordt gecompenseerd met een verbreding van de Anna Blamansingel. Daarnaast worden er natuurvriendelijke oevers aangelegd.

Plein
Het plein van 40 vierkante meter in het hart van de ontwikkeling, wordt een intiem stadsplein waarbij meerdere functies elkaar raken. Op het plein is er ruimte voor een terras met horeca, groenvakken en bestemmingsverkeer. Met verhoogde groenvakken wordt er sturing gegeven aan deze verschillende functies. De groenbakken zijn voorzien van een betonnen zitrand en fungeren als ontmoetingsplek in de wijk. Daarnaast begeleiden de groenvakken ook de ontsluiting van de parkeergarage die uitkomt op het plein.

Groen
De gemeente voegt ruim 8.000 m2 groen in de openbare ruimte. Dit gebeurt door middel van herprofilering van de Bertold Brechtstraat, het verwijderen van parkeerplaatsen op de Boris Pasternakstraat en het opheffen van een rijweg van de Brentanostraat. Op deze wijze wordt er ruimte gecreëerd voor het toevoegen van groen. Daarnaast wordt de oeverzone ingericht als natuurvriendelijke oever.

Voorafgaand aan het stedenbouwkundig ontwerp is een uitgebreide bomeninventarisatie gemaakt. Met deze inventarisatie is vervolgens een groen compensatieplan gemaakt voor de gehele ontwikkeling. Dit compensatieplan heeft mede de posities van gebouwen bepaald en vormt de basis voor het groenontwerp van de openbare ruimte. In totaal worden 144 nieuwe bomen geplant, waaronder zowel laanbomen als meerstammige bomen. Omdat er 130 bomen moeten worden gecompenseerd wordt ruim voldaan aan de compensatieregeling voor kap en wordt de groenstructuur versterkt door de aanplant van de nieuwe bomen.

Sport en spel
In de hoeken van het gebied, zijn twee locaties die ruimte bieden voor het toevoegen van zowel sport als spelen. Aan de zijde van het spoor, langs de parkstrook bij de Boris Pasternakstraat, wordt een sportvoorziening gerealiseerd. Aan de zijde van de Dolingadreef wordt een speeltoestel voor vier tot acht jarige kinderen gerealiseerd. Ook worden op twee locaties tussen de nieuwe bouwdelen kleine speelplekken voor kleinere kinderen van nul tot vier geplaatst. Een Participatie is mogelijk door het betrekken van de buurt voor het definitief inrichten van de sport en speel locaties langs het spoor en aan de zijde van de Dolingadreef.

Verkeer
Het Strandvlietpad loopt over in de Bertold Brechtstraat. Dit is momenteel een 30km/u straat waar erg hard wordt gereden. De ambitie in het plan is om dit te herprofileren tot een fietsstraat met langsparkeren en brede groenstroken. Hiermee ontstaat een veilige fietsverbinding tot aan het metrostation Strandvliet.
De Brentanostraat krijgt een nieuwe inrichting. De rechterbaan verdwijnt en de linkerbaan wordt eenrichtingsverkeer met aan één kant parkeerplaatsen.

Parkeren
Op straat wordt ruimte voor bezoekersparkeren voor De Venser verzorgd, zoveel mogelijk aan de randen van het plan. Met uitzondering van bezoekersparkeren wordt er in de openbare ruimte niet geparkeerd. Dat betekent dat het parkeren van bewoners en gebruikers binnen de vier kwadranten wordt opgelost. Voor de medewerkers van het woonzorggebouw is er op het terrein 20 parkeerplaatsen voorzien.

Om ruimte te maken voor groen zullen er per saldo parkeerplaatsen verdwijnen in de buurt. Van 361 nu naar 241 in de nieuwe situatie. In totaal verdwijnen er 120 parkeerplaatsen. Dit besluit is vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan (SP) en akkoord bevonden door Ruimteregie. Dit is besloten na bestuderen van de parkeerdruk. We realiseren ons dat bij evenementen in het Arena-boulevard gebied het in een deel van de wijk drukker is dan normaal. Het overgrote deel van de tijd blijven veel parkeerplaatsen ongebruikt. We kiezen ervoor om meer ruimte te maken voor bomen en groen.

Sinds de invoering van betaald parkeren in de wijk is het parkeeroverlast door bezoekers evenementen exponentieel toegenomen. Directie V&OR, het stadsdeel en de evenementenlocaties werken aan een pakket maatregelen om de parkeeroverlast van evenementen te verminderen. Dit betreft kortetermijnmaatregelen zoals afsluiting van de buurt (met verkeersregelaars) tijdens evenementen. Daarnaast worden ook structurele maatregelen onderzocht zoals een aanpassing van het parkeertarief.

Omdat de herinrichting van de openbare ruimte pas kan plaatsvinden na realisatie van het nieuwbouwcomplex kan dit gemiddeld genomen 10 jaar duren voordat de parkeerplaatsen worden opgeheven. We gaan er redelijkerwijs van uit dat er dan een structureel parkeerregime is geïnstalleerd om parkeeroverlast door evenementbezoekers te minimaliseren. Dat betekent dat er in principe geen parkeerplaatsen worden verwijderd terwijl de buurt worstelt met een hoge parkeerdruk tijdens evenementen.

Toegankelijkheid en bereikbaarheid

Toegankelijk voor senioren en gehandicapten:
Dit plan is ontworpen met speciale aandacht voor senioren en gehandicapten. Zo is een groot deel van de openbare ruimte ontworpen zonder hoogteverschillen. Er worden verlaagde trottoirbanden gebruikt, zodat de voetganger zich zoveel mogelijk op één niveau bevindt. Verder zijn voetgangersgebieden met elkaar verbonden. Ook zijn verdiepte delen van het plan met beplantingsvakken en speeltuintjes goed toegankelijk voor rolstoelgebruikers middels een kleine hellingbaan.

Bereikbaarheid:
De hekken rondom het complex worden verwijderd en het terrein van De Venser is nu beter verbonden met de bestaande structuur van de Venserpolder. De as van de Barbussenlaan loopt dwars door het terrein en eindigt aan de Anna Blamansingel.
Er is een logische verbinding met de parkzone langs het talud en de ecologische zone langs de Anna Blamansingel. Het winkelcentrum de Amsterdamse Poort is nu ook beter bereikbaar middels een nieuwe voetgangersbrug van het terrein naar het Abcouderpad.

Puccini
De inrichting, materialisatie en verlichting volgt in de basis het Puccini-beleid.

Afval
Voor de inzameling van huisvuil worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst. De locaties, aantallen en loopafstanden zijn afgestemd en akkoord bevonden met het team Afval en Grondstoffen tijdens het Stedenbouwkundig Plan (SP). Daarmee wordt voldaan aan de stedelijke richtlijnen en blijft de openbare ruimte overzichtelijk, veilig en goed bruikbaar voor bewoners.

Advies stadsdeelcommissie:
Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur

Met uitzondering van de onderdelen 'Groen' en 'Parkeren' kunnen de genoemde belangrijkste kenmerken bij het 'ontwerp openbare ruimte project De Venser' onze instemming krijgen.
Al bij de behandeling van het Stedenbouwkundig Plan (SP) zijn al zorgen geuit m.b.t. de omvang van het geplande groen.
Het voornemen is ruim144 bomen te gaan planten, maar van deze 144 nieuwe bomen zijn er 130 bomen die vanwege kap gecompenseerd moeten worden. De realiteit is dat er slechts sprake kan zijn van 14 extra bomen. Vraag is dan ook of dit voldoet aan de groeneisen om in de toekomst een antwoord te kunnen geven op de risico's van hittestress.

In het extremer wordende klimaat en de verder verdichtende stad is een extra inspanning nodig om de leefkwaliteit van de stad te behouden. Daarom is klimaatadaptatie (het aanpassen van de omgeving aan de klimaatverandering) onontkoombaar. Voor de gehele ontwikkeling betekent dit dat er maatregelen getroffen moeten worden om hittestress in de buitenruimte en oververhitting van binnenruimtes te voorkomen. Let wel, in vergelijking met de huidige bebouwing zal na sloop van het Woon en Zorgcentrum De Venser sprake zijn van verdichtingsbouw en hogere gebouwen (tot 9 bouwlagen), waardoor extra maatregelingen ter behoud van het leefklimaat noodzakelijk zullen zijn.

In het voorlopig ontwerp gaat men er van uit dat van de 361 parkeerplaatsen in totaal 120 zullen verdwijnen, ruim een derde. Met uitzondering van bezoekers parkeren wordt er in de openbare ruimte niet geparkeerd. Vraag is hoe dit gehandhaafd kan/gaat worden. Met het verdwijnen van zoveel parkeermogelijkheden voor bewoners is de verwachting dat er toch parkeerproblemen voor bezoekers aan de ouderen in De Venser zullen ontstaan, hierdoor kunnen diverse ouderen geïsoleerd raken. Er moet dan ook, naast de vermelde regeling voor personeel, gekeken worden naar parkeermogelijkheden voor bezoekers en slecht ter been zijnde bewoners. Let

wel: in de huidige situatie hebben bewoners, bezoekers en personeel parkeermogelijkheden binnen de afgesloten ruimte rondom de ouderenwoningen en het zorgcomplex.
Het plan gaat er van uit dat het parkeren van bewoners binnen de vier kwadranten wordt opgelost.

In het Stedenbouwkundig Plan (SP) de Venser wordt melding gemaakt dat een halfverdiepte parkeergarage komt voor ca. 120 pp in kwadrant 3. In kwadrant 3 zijn de middenhuur en vrije sector woningen gepland. Het creëren van onderscheid in parkeermogelijkheden tussen sociale huur en middenhuur/vrije sector roept vraagtekens op. Ook al kan gesteld worden dat deze huurders in kwadrant 3 er voor betalen.
We verwijzen dan ook graag naar het pre advies van het DB bij het Mobiliteitsprogramma Zuidoostflank (MPZOF) waar zij stelt dat 'het verminderen van parkeerplaatsen met de nodige omzichtigheid dient te gebeuren".

Advies:
1. Er dient onderzocht te worden of het geplande aantal bomen voldoet aan de nodige klimaatadaptatie voor de komende decennia.
2. Onderzoek de mogelijkheid van het realiseren van halfverdiepte parkeergarages bij de overige kwadranten (dient afgestemd te worden op vingerend beleid ten aanzien van grondwaterstanden en toepassen van kelders).
3. Er moeten voldoende parkeerplaatsen komen, passend bij het totaal aantal bewoners en de gemiddelde personele bezetting overdag. De parkeerratio voor omliggende woningen mag niet onder de 1,0 uitkomen.
4. Er moet duidelijkheid komen over het ruimtebeslag/aantal standplaatsen voor woonwagenbewoners van de Bretanostraat aan het einde van het project.

Reactie DB:
Reactie van het dagelijks bestuur aan de stadsdeelcommissie

Het dagelijks bestuur reageert door middel van een definitief advies op het uitgebrachte advies van de stadsdeelcommissie. Samengevat is de reactie/ het definitieve advies van het dagelijks bestuur als volgt:

1. Het plan in zijn geheel voldoet aan de groennorm. Het plan openbare ruimte van De Venser wordt op het onderdeel groen aangevuld met het groenplan van de ontwikkeling De Venser. Een belangrijk onderdeel hierin zijn de groene daken in de gehele ontwikkeling.
   Klimaatadaptatie moet echter vanuit een breder perspectief worden bekeken dan alleen bomen. Groene verbindingen, schaduwpassages, wateropvang, droogteresistent zijn hierbij belangrijke elementen. In het plan zijn de volgende klimaatadaptieve verbeteringen opgenomen:
- Brede, stenige straten omzetten naar groene beplantingsvakken met meer bomen en onderbeplanting van bomen;
- Ecologische zone langs de Boris Pasternakstraat verbreden en verbinden met parkzone langs zuidelijke sloot;
- Langere schaduwcorridors maken met koelplekken;
- Natuurvriendelijke oevers in plaats van beschoeiing;
- Brede groenstroken toevoegen langs Berthold Brechtstraat;
- Water opvangen in beplantingsvakken en het verhinderen van droogte;
- Groeiverbetering voor alle bestaande bomen om betere leefomstandigheden te creëren. Dit zorgt ook voor meer bladvolume.

2. De gemeente is verantwoordelijk voor het creëren van bezoekersparkeren voor bewoners en voor de bezoekers van de geplande voorzieningen in de openbare ruimte. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het opleveren van voldoende parkeerplaatsen voor eigen bewoners op eigen terrein. Dat gebeurt dan ook in de halfverdiepte parkeergarage in kwadrant 2. Hier worden 120 parkeerplaatsen gerealiseerd, dit is voldoende om de parkeernorm voor de bewoners te halen. Meer parkeervoorzieningen op eigen terrein realiseren is dan ook niet nodig. Inpandige parkeervoorzieningen zijn daarnaast zeer kostbare voorzieningen die voor een ontwikkelaar niet altijd rendabel zijn.

3. De gemeente is verantwoordelijk voor bezoekersparkeren. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor bewonersparkeren. In beide gevallen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

   Voor het onderdeel bezoekersparkeren voor bewoners moet er minimaal 55 bezoeksparkeerplekken worden opgenomen. Het huidige plan bevat 67 bezoekersparkeerplekken in de openbare ruimte. De ontwikkelaar creëert de parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners (120) en voor de medewerkers (20).

   Voor het mogen opheffen van parkeerplaatsen wordt er gerekend met de parkeerdruk in het betreffende gebied. Deze mag niet hoger zijn dan 90%. In het gebied Venserpolder-West is de huidige parkeerdruk 50% en de capaciteit 1885 (telling 2021). Rekening houdend met de gereserveerde parkeerplaatsen voor bezoekers en de op te heffen parkeerplaatsen voor groen (inclusief project Vergroening Venserpolder in Venserpolder-West) loopt de parkeerdruk in Venserpolder-West in de nieuwe situatie op tot 61%.

4. In de scope van de herinrichting van het maaiveld rondom project De Venser is niet meegenomen de naastgelegen kavel bestemd voor woonwagenbewoners. Eventuele uitbreiding van standplaatsen zal moeten plaatsvinden binnen de bestaande grenzen van deze kavel.

   Het DB zal de stadsdeelcommissie apart een stand van zaken geven over het project uitbreiding woonwagenlocatie Brentanostraat.