

Uitkomst maatschappelijk overleg

Inleiding

Aan de hand van een door Wonam opgestelde gebiedsvisie is in 2016 eerst overleg gevoerd met het college van b&w en met de raadscommissie. Vervolgens is het maatschappelijk overleg gestart. In de tweede helft van 2017 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Vervolgens is een adviesteam opgericht (bestaande uit bewoners en belangenorganisatie) die heeft meegedacht over de stedenbouwkundige visie. Voor de zomer van 2017 zijn het college en de raadscommissie geïnformeerd over een eerste concept van de stedenbouwkundige visie.

Als onderdeel van het maatschappelijk overleg heeft Wonam in samenspraak met de gemeente, gesprekken gevoerd met de overige grondeigenaren op Entrada over de stedenbouwkundige visie. De gemeente heeft beperkt grond voor ontwikkeling in eigendom in het plangebied. De gemeente heeft deze partijen nodig heeft om Entrada te kunnen transformeren, daarom zijn naast het maatschappelijk overleg deze gesprekken ook van belang. Draagvlak onder de grondeigenaren is noodzakelijk.

Op 18 juli 2017 is het college van b&w en op 21 september 2017 is de raadscommissie aan de hand van een presentatie over de stedenbouwkundige visie geïnformeerd over de uitkomst van het maatschappelijk overleg. Voorafgaand aan de formele behandeling van de stedenbouwkundige visie in de raadscommissie en de gemeenteraad, wordt nog overleg gevoerd met het adviesteam en een informatiebijeenkomst georganiseerd. Omdat deze bijeenkomsten na de aanlevering van de stedenbouwkundige visie plaatsvinden, is de uitkomst daarvan nog niet meegenomen.

Impressie van de bijeenkomsten en verslagen van het adviesteam zijn in de bijlage van deze visie opgenomen.

Impressie informatiebijeenkomst

Op 15 mei 2017 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden met als doel om de bedrijven op en omwonende van Entrada te informeren over de transformatieopgave van Entrada. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn onder meer de volgende onderwerpen aan bod gekomen: ambitie gemeente, introductie Wonam, context ontwikkeling, bouwhoogte, dichtheid, programma, relatie omgeving en verkeer.

Voor de bezoekers van de informatiebijeenkomst was het mogelijk om aan te geven wat men de ambitie voor Entrada vindt. De bevindingen van de bezoekers zijn als volgt samen te vatten:

- Zo snel mogelijk omwonenden verder en blijvend informeren over de ambities voor Entrada. Rekening houden met lichtinval en uitzicht van de bestaande Zonnehofflats.
- Aandacht voor passende bouwhoogte en bebouwingsdichtheid (woningaantallen). Stedelijk kan maar niet te hoog en te veel.
- Zorgen voor een goed evenwicht in programma (betaalbare woningen) waarbij er mogelijkheden ontstaan voor verschillende doelgroepen. Voorrang voor eigen inwoners vooral jongeren.
- Veel groen toevoegen en zo min mogelijk bestaande bomen kappen ten behoeve van de nieuwbouw.
- De Van der Madeweg moet niet verlaagd worden, rekening houden met het groene karakter van Duivendrecht.
- Hoogbouw meer richting het spoor en zoveel mogelijk organisch ontwerpen met inbegrip van groen.
- Fietsbrug over de A10 in verband met sociale veiligheid.
- Kleinschaliger, liever niet hoger dan de Zonnehofflats en ruimte creëren voor eengezinswoningen.

Reactie adviesteam wisselend

In de periode mei tot en met juli 2017 heeft het adviesteam drie keer vergaderd om input te leveren voor de stedenbouwkundige visie. De vierde vergadering met het adviesteam vindt plaats op 6 november 2017. In het adviesteam zitten bewoners van de directe omgeving, de werkgroep openbare ruimte van Coherente, Stichting vrienden van Duivendrecht, Eigen Haard, Wonam en de gemeente. Het adviesteam wordt voorgezeten door communicatiebureau de Wijde Blik, dat is ingehuurd door Wonam in overleg met de gemeente.

Tijdens de vergaderingen is gewerkt van de gebiedsvisie van Wonam naar een concept van de stedenbouwkundige visie. Tijdens deze vergaderingen hebben alle leden van het adviesteam input kunnen leveren en reageren op de daar gepresenteerde concepten. Ook zijn de leden van het adviesteam gevraagd schriftelijk te reageren op het concept van de stedenbouwkundige visie dat tijdens het laatste adviesteam is gepresenteerd. De schriftelijke reactie van de leden van het adviesteam zijn opgenomen in de bijlage bij dit document.

Uit het adviesteam komt duidelijk naar voren dat de leden positief zijn over de transformatie van Entrada van kantoor naar gemengd gebied met overwegend wonen. En dat een mate van stedelijkheid die hoger is dan Duivendrecht passend is op Entrada. Een goede verbinding met het Dorpsplein van Duivendrecht wordt als essentieel beschouwd, in belang van het winkelbestand van het Dorpsplein. De leden van het adviesteam vinden het in belang van het Dorpsplein dat er ook voor het autoverkeer een verbinding moet zijn vanuit Entrada op de Van der Madeweg. Daarbij is expliciet gemaakt dat het niet gaat om een verbinding tussen de A10 en de Van der Madeweg voor autoverkeer. Deze is wel wenselijk voor langzaam verkeer.

Bij een goede verbinding met Duivendrecht hoort volgend het adviesteam ook een sociale veilige langzaam verkeersroute van het naar het metrostation Van der Madeweg. Deze moet met de ontwikkeling van Entrada sterk verbeterd worden ten opzichte van de huidige situatie.

Ten aanzien van de stedenbouw is aangegeven dat hoogte en dichtheid van het spoor en de A10 af moet nemen richting Duivendrecht. De leden waren het er over eens dat langs het spoor en de A10 hogere bouwhoogte mogelijk zijn. Maar over hoe hoog en welke dichtheid gehanteerd zou moeten worden, zijn de leden een verschillende mening toebedeeld. Eén van de leden ziet graag minder bebouwing door een lagere dichtheid en bouwhoogte dan anderen, en dat komt ook terug uit de schriftelijke reacties. Er wordt onder andere gevraagd om aandacht voor uitzicht, laagbouw ter plaatse van de Neptunusflat en groene gevels.

Wat betreft het programma ziet het adviesteam een mix van wonen, voorzieningen en werken, waarbij het merendeel van het programma bestaat uit wonen. Wat betreft de voorzieningen moet gedacht worden aan maatschappelijk en commercieel. Voor de commerciële voorzieningen moet rekening worden gehouden met het Dorpsplein. Entrada moet een aanvulling zijn op het Dorpsplein en geen concurrent. Het woonprogramma moet conform woonbeleid van de gemeente, voorzien in 30% sociaal. Ook voor de vrije sector zijn zoveel mogelijk betaalbare woningen wenselijk.

Op het gebied van duurzaamheid wordt gedacht aan veel groen, zowel in de openbare ruimte als de gebouwen, laag autogebruik, stimuleren van fiets en OV en energieneutraal. Duurzaamheid moet onderdeel zijn van de totale ontwikkeling en niet alleen op gebouwniveau. Het adviesteam is positief over het investeren in de zone rondom de plas bij de A10 als recreatiezone.

Overleg grondeigenaren overwegend positief

Wonam heeft in de afgelopen periode overleg gevoerd met de andere eigenaren van kantoorpanden in het gebied. De eigenaren zijn overwegend positief en zien ook de mogelijkheid om Entrada te transformeren tot een gebied van wonen gecombineerd met werken. De eigenaren hebben daarbij aangegeven in te zien dat dit het beste kan worden bereikt in onderlinge samenwerking. Daarnaast heeft Wonam haar positie in het gebied uitgebreid door aankoop van nog twee gebouwen in het gebied.

Gevolgen maatschappelijk overleg Nota van Uitgangspunten

Naar aanleiding van het maatschappelijk overleg is de visie voor het Entrada gebied op een aanzienlijk aantal punten gewijzigd. De meest ingrijpende wijzigingen en/of meest belangrijke reacties op opmerkingen zijn hier weergegeven:

- De diagonale verkeerstructuur, waardoor het in principe mogelijk zou zijn om vanaf de A10 naar de Van der Madeweg te komen met de auto, is uit het plan gehaald. Hierdoor heeft de groene openbare ruimte centraal op de kavel meer ruimte en functie gekregen.
- De bebouwing aan de rand van Entrada, aan de kant van de Neptunus- en Jupiterflat is fors verlaagd en de korrelgrootte van de bebouwing is daar verkleind. Hiermee wordt aan die zijde gestreefd naar een dorpser karakter. Ook zijn hier groene gevels toegepast.
- Om de verbinding met de Neptunusflat te concretiseren, is een strook met werkatelier/-woningen bedacht aan de voet van de Neptunusflat. Hierdoor ontstaat een tweezijdige woonstraat met langzaamverkeer tussen Entrada en Neptunus. De bestaande bomen in deze openbare ruimte zullen bij deze inrichting zo veel mogelijk worden behouden. De openbare ruimte bevat een groene fiets- en wandelzone richting het Blookermeer, en over de A10 middels de nieuwe fietsbrug.
- Er wordt gebruik gemaakt van groene gevels. Dit is één van de duurzaamheidsmaatregelen en geeft een prettige uitstraling aan de gebouwen.
- Voor een sociaal veilige route van het naar metrostation Van der Madeweg is een strook met kleinschalige voorzieningen bedacht ter plaatse van de Van der Madeweg en het centrale plein. De voorzieningen zullen zo min mogelijk concurrerend zijn met het Dorpshart. Hiermee is ook gezocht naar een meer verbindende relatie met Duivendrecht.
- Een massa van ongeveer 10.000 m² ter plaatse van één kavel aan de kant van de Van der Madeweg is uit de stedenbouwkundige opzet gehaald om ruimte te maken voor meer groene openbare ruimte. Hierdoor is het centrale park tweemaal zo groot geworden en heeft het park een directe verbinding met de Van der Madeweg. Op deze manier is het park toegankelijker en aantrekkelijker. Ook dit draagt bij aan een krachtigere relatie en verbinding met Duivendrecht.
- Er wordt een lagere parkeernorm toegepast om autogebruik te ontmoedigen. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan het verbeteren van de fietsverbinding (fietsbrug) over de A10.
- In de visie is een investering in kwalitatief groen op de locatie (zoals het grootschalige groene plein) en in de omgeving (Het Blookermeer) meegenomen

om de stedelijkheid te compenseren en te integreren. Ook de openbare ruimte vanaf het metrostation Van der Madeweg wordt meegenomen in de visie.

- In het indicatieve programma zijn meer grote woningen (100 m²+) opgenomen voor (jonge) gezinnen. Hierdoor, samen met de vermindering in massa, is het geschatte aantal woningen afgenomen. Hiermee proberen we ook beter aan te sluiten aan de woonwensen van eventuele toekomstige bewoners van Entrada die nu in Duivendrecht wonen.
- Middels studies is inzichtelijk gemaakt in hoeverre de bouwmassa (zoals nu opgenomen in de concept stedenbouwkundige visie) zichtbaar is vanuit de omgeving van Entrada. Hieruit valt te concluderen dat de bouwmassa niet of nauwelijks zichtbaar is vanuit het Dorpshart. Bezien vanaf enkele punten op de Van der Madeweg en Neptunes is de bouwmassa wel zichtbaar.
- Met een impressie vanaf de hogere verdiepingen van de Neptunusflat, is inzichtelijk gemaakt wat het toekomstige uitzicht zou kunnen zijn.
- Circulair bouwen is een uitgangspunt. In de uitwerking van de visie (en daarmee de uitwerking van de gebouwen) zal dit nog concreter aan bod komen.
- De duurzaamheidsambitie is zowel op wijk- als gebouwniveau meegenomen. Op wijkniveau hebben deze duurzaamheidsmaatregelen deels al vorm gekregen, onder andere met betrekking tot schaduw/bezoning, geluid en openbaar groen. Op gebouwniveau is een visie beschreven die in een volgende fase zal worden uitgewerkt.
- De wijk wordt een gemengd stedelijke wijk met wonen, werken en (maatschappelijke) voorzieningen. In de stappen naar de Concept Stedenbouwkundige Visie toe is meer werken toegevoegd om deze gemengde wijk daadwerkelijk vorm te geven.
- Naar aanleiding van een vraag vanuit de gemeente zijn bouwmassa's en bijbehorende dichtheden middels getallen in de afbeeldingen (en tekst) inzichtelijk gemaakt. Ook is een indicatief programma met een indicatieve verdeling daarvan in een ensemble van gebouwen opgenomen.
- Ook de gemeente wenst dat het plan gefaseerd uitgewerkt kan worden. Hiertoe is nu een eerste voorstel gedaan. In de verdere uitwerking zal de fasering steeds meer gespecificeerd kunnen worden.
- Middels een inschrijfsysteem leren wij de mensen kennen die willen wonen op Entrada. Ook de bewoners van Duivendrecht zullen hiervoor benaderd worden. Inloopavonden en het adviesteam bieden inzicht in de woonwensen van potentiële bewoners.

Opmerkingen die in een volgende fase (verder) opgepakt worden zijn als volgt. Hoe deze opgepakt worden, staat beschreven in de Concept Stedenbouwkundige Visie (zie pagina 102-103).

- Wat betekent het als er minder programma en dus minder woningen in het plan komen, waarbij de woningen wat groter zijn maar toch betaalbaar blijven?
- Er moet goed gekeken worden naar de benodigde maatschappelijke voorzieningen, zoals basisscholen.

- Verdere uitwerking van knelpunten die ontstaan bij de bouw m.b.t. ophogen, wijzigen infrastructuur, kabels en leidingen.
- Duurzaamheid uitwerken, rekening houdend met duurzaamheidsnotitie Gemeente Ouder Amstel.
- Hoogbouw en een hoge dichtheid is niet door iedereen gewenst. Vooral aan de kant van Duivendrecht is een dorps karakter wenselijk.
- Onderzoeken zoals verkeerskundig onderzoek, maar ook om galm en windhinder te voorkomen, worden in een volgende fase uitgevoerd.
- Omwonenden zien graag speelplekken en bomen in de openbare ruimte.

Bijlagen

1. Bijeenkomsten College B&W
 - a. Impressie bijeenkomst College B&W 18 juli 2017
2. Bijeenkomsten Gemeenteraad
 - a. Impressie bijeenkomst Gemeenteraad 16 mei 2017
 - b. Impressie bijeenkomst Gemeenteraad 21 september 2017
3. Verslagen adviesteambijeenkomsten
 - a. Verslag adviesteambijeenkomst 1: 29 mei 2017
 - b. Verslag adviesteambijeenkomst 2: 19 juni 2017
 - c. Verslag adviesteambijeenkomst 3: 12 juli 2017
(incl. schriftelijke reacties op Concept Stedenbouwkundige Visie)
 - i. Schriftelijke reactie Winkeliersvereniging WC Duivendrecht
 - ii. Schriftelijke reactie Eigen Haard
 - iii. Schriftelijke reactie bewoner Derk de Boer
 - iv. Schriftelijke reactie Stichting Vrienden van Duivendrecht
 - v. Schriftelijke reactie Werkgroep Openbare Ruimte
 - d. Verslag adviesteambijeenkomst 4: 6 november 2017
4. Inloophbijeenkomsten buurtbewoners
 - a. Impressie inloophbijeenkomst 1: 15 mei 2017
 - b. Impressie inloophbijeenkomst 2: 8 november 2017

Besprekingsverslag

Datum vergadering
18 juli 2017

Betreft
Projectbespreking Entrada

Secretaris
M. Overes

Voorzitter
Locoburgemeester M.C. Van der Weele

Aanwezig

Wonam

Dhr. B. Hamfelt
Dhr. R. Kohsiek
Dhr. E. Treffers

Gemeente

Locoburgemeester mw M.C. Van der Weele
wethouder mw. C.C.M. Korrel
wethouder mw. J.J. de Maa
gemeentesecretaris dhr. L.J. Heijlman
Mw. M. Overes
Dhr. P. Cottaar

Afwezig

D. Tielemans

Dit verslag is een samenvatting van wat tijdens de bijeenkomst is gezegd en afgesproken. Het betreft geen letterlijke weergave.

Mededelingen

Mw. Van der Weele opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Zij meldt de afwezigheid van burgemeester Blankers-Kasbergen. Door Wonam wordt de concept stedenbouwkundige visie voor Entrada gepresenteerd aan het college van b&w.

Presentatie Wonam

Aan de hand van de volgende thema's geeft dhr. Hamfelt, uitleg over het concept stedenbouwkundige visie Entrada:

- Stedenbouwkundige opzet
- Openbare ruimte en groen
- Verkeer en mobiliteit
- Wonen werken en voorzieningen
- Veiligheid

Stedenbouwkundige opzet

Mw. Korrel vraagt naar de hoogte van de Bijlmerbajes en de maximale toegestane hoogte om te bouwen in het gebied. Entrada valt conform het LIB in de zone 60-80 meter, de maximale toegestane hoogte om te bouwen is circa 70 meter. De Bijlmerbajes is 40 tot 45 meter hoog.

Openbare ruimte en groen

Groen is een verbindend element tussen Entrada en Duivendrecht. Een discussiepunt is de doorbraak (onderdoorgang) door de flat Zonnehof van Eigen Haard. De doorbraak is alleen bedoeld voor langzaam verkeer. Een andere mogelijkheid is om de "olifantenpaadjes" goed aan te leggen. Eigen Haard is als eigenaar van de zonnehofflats belanghebbend in de ontwikkeling van Entrada. Ook kan Eigen Haard partij zijn bij de ontwikkeling van Entrada voor de sociale woningbouw. Eigen Haard zit in het adviesteam

en beraadt zich op dit onderwerp. Daarnaast zitten in het adviesteam: Stichting Vrienden van Duivendrecht, de winkeliersvereniging, RBOVV (nu werkgroep Openbare Ruimte) en 4 bewoners.

Verkeer en mobiliteit

Wonam ziet graag een langzaamverkeerroute over de A10, omdat deze bijdraagt aan de ontwikkeling van een autoluwe wijk. Voor de auto geeft Wonam de voorkeur om het ondergronds parkeren te ontsluiten via de A10 en de Van der Madeweg ivm bereikbaarheid van het Dorpsplein.

Amsterdam heeft de wens uitgesproken voor een verbinding tussen de A10 en de Van der Madeweg om de Van Marwijk Kooystraat als afslag A10 te ontlasten. Wonam en Ouder-Amstel zijn hiervan geen voorstand ivm de leefbaarheid. Met Amsterdam heeft Ouder-Amstel afgesproken deze wens wel te onderzoeken. Daarvoor staat er na de zomer staat een workshop gepland. Dan wordt ook de verbinding met het Dorpsplein verder onderzocht.

Wonen, werken en voorzieningen

Mw. Van der Weele vraagt naar de verhouding van voorzieningen in het gebied Entrada versus het Dorpsplein. Dhr. Hamfelt zegt dat binnen Entrada voorzieningen komen die niet op het Dorpsplein aanwezig zijn zoals bijvoorbeeld een fietsenzaak. Zorgvuldigheid hierbij is belangrijk om de toekomstbestendigheid van het Dorpsplein te garanderen. Het college van b&w wil dat de nieuwe bewoners van Entrada zoveel mogelijk boodschappen doen op het Dorpsplein.

Mw. Van der Weele vraagt naar de verhouding alleenstaanden en gezinnen. In de Zonnehof zijn twee scholen die qua oppervlakte en aantal leerlingen uit hun jasje groeien. Verder vraagt mw. Van der Weele aandacht voor de school/thuisroute. Dhr. Kosiek legt uit dat in het gebied een meerderheid aan 3-kamer woningen komt. Deze zijn interessant voor ouders met een jong kind en ouderen. Er komen minder 4 of 5-kamer die echt geschikt zijn voor gezinnen. De schatting is dat maximaal 20% van de woningen door gezinnen zullen worden bewoond. Ouders kiezen vaker scholen in de buurt van de werkplek. Dhr. Kohsiek zegt dat einde jaar hierover meer duidelijkheid is.

In de concept Stedenbouwkundige visie Entrada en presentatie wordt gesproken over FSI (Floor Space Index). Mw. Van der Weele vraagt om deze getallen en rekenmethode om te zetten in woningen per hectare. Woningen per hectare is voor mensen beter te vatten dan FSI.

Veiligheid

Sociale veiligheid van het naar het station Van der Madeweg is een belangrijk onderwerp in Duivendrecht. Het college ziet met de ontwikkeling van Entrada kansen dit te verbeteren en is van mening dat hiervoor nog meer aandacht moet zijn. Ook in de huidige situatie voordat ontwikkeld gaat worden. Wonam gaat in overleg met de overige eigenaren kijken om ook nu al meer verlichting aan te brengen.

Rondvraag

Mw. Korrel vraagt welke aanpassingen er zijn gedaan n.a.v. de presentatie in de stuurgroep. De aanpassingen die zijn gedaan; het circulair bouwen meenemen als thema duurzaamheid, de verhouding dichtheid/programma, participatie en communicatie (Wonam maakt communicatieplan) en meer verduidelijking bouwblokken.

Mw. Van der Weele zegt dat het project een hoog stedelijke indruk geeft, de dichtheid is erg groot en is van mening dat een lagere dichtheid beter past bij de locatie. Dhr.

Kohsiek nodigt het college uit om in voorbeeldgebieden te bekijken om een gevoel te krijgen bij de dichtheden. Het college stemt hiermee in.

Mw. De Maa zegt van een lid van het adviesteam een positieve reactie te hebben gekregen, later was de reactie minder positief. Dhr. Kohsiek geeft aan dat na de 3^e bijeenkomst adviesteam duidelijk werd dat hoogbouw niet wenselijk is voor de werkgroep openbare ruimte van Coherente. Het idee bestaat bij leden van het adviesteam dat de conceptversie stedenbouwkundige visie ook daadwerkelijk de eindversie betreft. Alle partijen binnen het adviesteam wordt naar hun schriftelijke mening gevraagd.

Mw. De Maa vraagt of er rekening gehouden wordt met het Duurzaamheidsbeleid "nul op de meter/energieneutraal" en circulair bouwen. Dhr. Kohsiek zegt dat de doelstelling is een gasloze wijk met aansluiting op stadsverwarming.

Mw. Van der Weele verzoekt een vertrouwelijke bijeenkomst te plannen om samen met Wonam over financiële haalbaarheid in relatie tot de stedelijkheid c.q. dichtheid van de ontwikkeling te spreken.

Een ambtelijke reactie wordt naar Wonam gestuurd als eerste reactie op het concept van de stedenbouwkundige visie. De concept stedenbouwkundige visie wordt komend najaar in de raad behandeld. Ter voorbereiding daarop komen er nog informatieve bijeenkomsten met de gemeenteraad. De volgende stap is een samenwerkingsovereenkomst met de eigenaren in het gebied en de gemeente. Doel van de samenwerkingsovereenkomst is het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Een vertrouwelijke bijeenkomst voor de raad inzake de samenwerkingsovereenkomst wordt ingepland.

Sluiting

Mw. Van der Weele dankt de aanwezigen voor hun komst, Wonam voor de presentatie en sluit de bijeenkomst.

VERSLAG INLOOPAVOND EN WERKBEZOEK ENTRADA

Datum: 15 en 16 mei 2017

Locatie: Entrada 100, Duivendrecht

16 Mei werkbezoek gemeenteraad Ouder-Amstel

- Het idee dat er wonen gerealiseerd wordt, in combinatie met een (relatief laag) percentage voorzieningen, spreekt de gemeenteraadsleden aan.
- Als het gebied extravert moet zijn, dan moet het groengebied niet heel introvert aan de binnenzijde liggen, maar wellicht juist aan de buitenzijde (bereikbaar en toegankelijk voor iedereen).
- Er wordt aangespoord te zoeken naar een krachtige relatie met de buurt
- Verbindt het gebied met de rest van het gebied door de woonfunctie.
- Sociale controle en sociale interactie zijn belangrijk in het gebied
- Er wordt een idee geopperd om een knip te maken in de flats (of zelfs slopen van Neptunes) van Eigen Haard zodat er een verbinding gemaakt kan worden met de openbare ruimte die hier achter ligt. Dit zorgt ook voor een betere verbinding met het dorpshart.
- Er wordt nadruk gelegd op het hanteren van een lagere parkeernorm en het ontmoedigen van autogebruik.

Algemeen:

- Er lijkt draagvlak voor de ontwikkeling van Entrada van kantoren naar wonen. Een paar ondernemers zagen dat anders vanwege de goede ligging en niet al te hoge kantoorhuren, maar het overgrote deel begrijpt de transformatie volgens mij wel.
- Het onderzoeksgebied zou opgerekt moeten worden naar ook Eigen Haard gebied.

Kantoorgebruikers:

- Kantoorgebruikers vinden de plek prettig en geschikt voor kantoren vanwege de betaalbaarheid, de bereikbaarheid met OV en auto en de nabijheid van Amsterdam.
- Ze zijn bang dat ze aan het kortste eind trekken als huurders van de kantoren (zijn geen echte belanghebbenden).
- Kantoorgebruikers geven aan dat er geen reële kans is dat zij vervangende ruimte (vergelijkbare ruimte, prijs en plek) kunnen vinden, wanneer Entrada gesloopt wordt. Want zoals ze zelf zeggen: ze zitten hier echt heel goedkoop op een goede plek.
- Ze vragen zich af of ze als huidig kantoorgebruiker voorrang krijgen op werkplekken in het gebied.
- Naast grote bedrijven zijn er ook veel kleine bedrijven/kantoorgebruikers die graag weer terug komen in het gebied.

Bouwhoogte:

- Dat er een stedelijk milieu nodig en wenselijk heb wordt door Paul niet als discussiepunt ervaren. Kanttekeningen die daarbij zijn gemaakt betrof de bouwhoogte. Bouwhoogtes hoger dan de flats van Eigen Haard leek niet als iets positiefs ervaren, maar dat komt verwacht Paul mede door het de vormgeving van die flats. Hoogbouw wordt niet uitgesloten maar heeft de aandacht.
- Bewoners van Neptunus maken zich zorgen over hun uitzicht en schaduw van hoogbouw. Zij kijken nu over de omliggende bebouwing heen. Daarnaast vroegen een aantal zich af of de bomen weg moeten. Dit wordt als onwenselijk ervaren
- Hoogbouw zou zorgen voor galm en wind.

Programma/dichtheid:

- Menging van werken en wonen kwam een aantal keer aan de orde omdat ook de vraag naar betaalbare werkruimte op een goed ontsloten locatie is toegenomen. Persoonlijk zie ik (Paul) dit ook als goede ontwikkeling om geen monofunctionele gebieden te creëren. Hoeveel die verhouding is en welke werkfunctie een plek zouden kunnen krijgen en de (financiële) haalbaarheid daarvan is wat Paul betreft nader te onderzoeken.
- Het programma (1.200 woningen) en de daarbij behorende dichtheid zien mensen als vrij fors, ook in verhouding tot het aantal woningen in Duivendrecht. Paul denkt ook dat het vrij fors is en dat we mogelijk naar andere varianten moeten gaan kijken met minder programma en een lagere dichtheid.
- Bij de raad kwam de opmerking dat in Koers 2025 er op Entrada ca. 500 woningen geprognoseerd worden.
- Ook t.a.v. de hoogbouw waren er veel kritische geluiden, ook t.a.v. de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de plint en gebied.
- Investeren in kwalitatief groen op Entrada en in de omgeving is nodig om de stedelijkheid te compenseren.
- Het winkelcentrum wordt nu goed gebruikt door kantoorgebruikers. Bewoners gaan voor de wekelijkse boodschappen volgens deze persoon naar winkels verderop. De visboer en de broodjeszaak verdienen goed aan de kantoorgebruikers.
- De langzaam bereikbaarheid van het winkelcentrum vanuit Entrada moet echt beter
- Mensen zouden graag ruimere woningen zien op Entrada (100 m2 +)
- Een wens van omwonenden is het bouwen van eengezinswoningen waarbij bomen blijven staan als groene buffer.
- Een buurtbewoner noemt zelfbouw als mogelijkheid omdat diversiteit goed is.
- Mensen zien ook graag koopwoningen in de nieuwe ontwikkeling.
- Mensen zien graag speelruimte voor kinderen, bomen, fruit, klimmen.

Relatie omgeving:

- De ontwikkeling van Entrada wordt gezien als kans om een goede relatie te leggen tussen metrostation en Duivendrecht. Voorkomen moet echter worden dat het eilandgevoel dat Entrada nu heeft in stand blijft en dat er geen relatie met de omgeving ontstaat. Flat Eigen Haard heeft daarin een rol maar dat zit ook in aansluitingen op de openbare ruimte en deuren aan de straat.
- Misschien moet het plangebied wel groter zijn.
- Bewoners van de flat Neptunes waren erg benieuwd hoe hun uitzicht eruit komt te zien als straks Entrada is ontwikkeld.
- Meerwaarde van de ontwikkeling voor Duivendrecht moet beter en blijvend zichtbaar zijn. Daar zit misschien nog wat werk aan voor ons ook in de vorm van communicatie.
- Bewoners zien graag dat de nieuwe ontwikkeling daadwerkelijk verbonden is met Duivendrecht, ook gevoelsmatig.
- De oplossingen voor de hoogteverschillen inclusief omliggende wegen en fietspaden goed onderzoeken en meenemen in planvorming.
- Het moet geen Enclave worden. Het nu getekende volume is te veel en past daarom niet in de rest van Duivendrecht. Duivendrecht moet niet onder de voet gelopen worden.

Verkeer:

- Goede langzaam verkeerverbinding richting station Van der Madeweg lijkt essentieel voor het (subjectieve) veiligheidsgevoel. We moeten breder kijken naar het onderliggend fietsnetwerk.
- De verbinding A10 en Van der Madeweg wordt niet als positief ervaren mede op basis van het verleden en daarvoor lijken er geen voorstanders (geldt zowel voor bewoners als raad).
- Woningen langs de A10 baart zorgen gezien geluid en fijnstof.
- Station Van der Madeweg wordt een overstap station en dat wordt volgens bewoners druk.
- Het fietstunneltje wordt als voldoende beschouwd. Maar een fietsbrug zou toch ook voordelen bieden gezien sociale veiligheid.
- De bewoners zien graag voldoende parkeerplekken want als bewoners in de omgeving gaan parkeren zou dat voor overlast zorgen. Hoewel de blauwe zone al wel een oplossing is. Het huidige parkeerterrein bij Van der Madeweg wordt slecht gebruikt.
- Bewoners van Jupiter hebben meer last van de afrit dan van de A10.
- Vliegtuigen zien mensen als een serieus probleem.
- Bewoners zien graag een verbinding voor voetgangers richting het Zonnehof.

Communicatie:

- Mensen waren positief over de stap om al vroegtijdig te communiceren en blijven graag op de hoogte. Belangrijk dat wij de flow positief houden ondanks dat er vanuit andere hoeken negatieve berichtgeving gaat komen.
- Vervolgbijsamenkomst met Raad (nog te organiseren). Onderwerpen:
 - hoogte/hoogbouw
 - aantal woningen
 - woonprogrammering + overige programma (kantoren, voorzieningen)
 - A10/wegaansluiting
 - parkeren (normering i.r.t. overige modaliteiten)
 - betrekken Eigen Haard t.a.v. Neptunus en onderdeel plangebied
 - verbinding en aantakking Duivendrecht
 - hoogteverschil
 - groene pleinfunctie i.r.t. omliggende bebouwing + zichtbaar/toegankelijk/uitnodigend
 - duurzaamheid

VERSLAG WERKBEZOEK GEMEENTERAAD ENTRADA

Datum: 21 september 2017, 18.30-22.00

Locatie: Entrada 100, Duivendrecht

Aandachtspunten

- Voorafgaand aan presentatie:
 - Zichtbelemmering vanaf hoogbouw (Zonnehof flats)
 - Woningen per hectare
 - Bestemmingsplan (wijziging)
 - Gemengd woonmilieu

- Bespreking

Na de presentatie van Wonam is de concept stedenbouwkundige visie besproken. Hieronder is puntsgewijs een samenvatting opgenomen van de reacties van de aanwezige fracties op de concept stedenbouwkundige visie.

- Aantal woningen: 1200 is niet Duivendrechts. Te dicht op elkaar en te veel woningen. Wat is het minimum aantal woningen om het plan haalbaar te houden. Wat betekent het als er minder woningen komen? Kunnen de woningen eventueel groter? (Wel betaalbaar houden, want Duivendrecht heeft behoefte aan starters).
- Er moet goed gekeken worden naar de benodigde voorzieningen, zoals basisscholen
- De raadsleden zijn benieuwd wie hier wil wonen. Voor welke doelgroepen wordt gebouwd? Belangrijk dat ook wordt gebouwd voor de inwoners van Ouder-Amstel.
- Parkeernorm zou idealiter rond de 0,8 liggen.
- Hoogbouw langs spoor wordt gezien als een mooi gebaar.
- Het weghalen van een bouwblok en het open maken van het park wordt gezien als een waardevolle wijziging.
- Werkateliers aan de Neptunusflat maken de doorgaande straat levendig.
- Het doorbreken van Jupiter/Neptunus om aan te sluiten aan het dorpsplein (brug bij Jupiter?) zou heel waardevol zijn voor het plan.
- Stapsgewijze ontwikkeling (eerst focussen op eigendom Wonam, daarna op de rest) wordt aangedragen als een mogelijkheid.
- Over het algemeen zijn de raadsleden positief over het concept van de stedenbouwkundige visie en over een stedelijke ontwikkeling op deze locatie met hoogbouw.
- De raad beseft zich (en geeft aan dat) als je het huidige kantorenpark weg wilt hebben, dat je dan wel de hoogte in zal moeten. Anders is het niet mogelijk om betaalbare huurwoningen te realiseren.

- Duivendrecht 'vraagt' al jaren om betaalbare woningen. Dit plan is een aanwinst voor Duivendrecht.
- Bied een compleet plan. Pak het goed aan. Zet stappen. Ga door met de ingezette route wat betreft communicatie en participatie. Kies voor stedelijk of landelijk, geen compromis. Werk duurzaamheid verder uit. Geef aandacht aan veiligheid, verbinding en architectuur.
- De raad waardeert het dat er concreet iets gedaan is met de onderwerpen die genoemd zijn in vorige werkbezoeken/presentaties en het vertrouwen van Wonam in Duivendrecht.
- Actiepunten
 - Wonam leveren gebieden aan waar de gemeenteraadsleden zelf kunnen kijken ter referentie.
 - Wethouder Rineke Korrel praat de afwezige partijen bij aan de hand van de presentatie
 - Wonam stuurt presentatie naar Paul Cottaar.
 - Wonam zal de samenwerking bespreken met de gemeenteraad

VERSLAG ADVIESTEAMBIJEENKOMST ENTRADA

Datum: 29 Mei 2017, 20.00-22.00
 Locatie: Entrada 100, Duivendrecht

Aanwezig

Roland Vallentin, Werkgroep Openbare Ruimte
 Niek Heering, Vrienden van Duivendrecht
 Joop van den Broeke, Winkeliersvereniging WC Duivendrecht
 Jelle van Ooijen, Eigen Haard
 Derk de Boer, Omwonende
 Neill Jonker, Omwonende
 Theo Dohle, De Wijde Blik
 Paul Cottaar, Gemeente Ouder-Amstel
 Burton Hamfelt, Burton Hamfelt Urban Architecture
 Ebe Treffers, Wonam
 Jessica de Boer, Wonam

Afwezig/afgemeld

Tom de Groot/Esmé Esselbrugge, omwonende
 Nataralda Witmond, omwonende

Verslag

1. Welkom en voorstelronde

2. Adviesteam en communicatie

- Met het adviesteam zijn de volgende afspraken gemaakt over het doel van het team en de communicatie onderling en naar buiten toe.
 - De bijeenkomst is georganiseerd door Wonam, maar De Wijde Blik (specialist in communicatie bij ruimtelijke ontwikkelingen) leidt het gesprek.
 - Alle inbreng wordt serieus genomen.
 - Ieder lid is vrij om zijn/haar mening te hebben.
 - We zullen werken volgens het consultatiemodel:
 - De Wijde Blik heeft de regie;
 - Adviezen kunnen vrijelijk worden gegeven;
 - Waar mogelijk worden deze overgenomen;
 - Waar dat niet kan wordt dit onderbouwd;
 - Niek Heering, stelt voor te werken via compromismodel, gezien de mogelijkheid om bij geen overeenkomst de kwestie door te leggen aan de gemeente. De Wijde Blik

geeft aan om een compromismodel in deze fase niet als uitgangspunt te willen nemen, omdat de ambitie is te zoeken naar oplossingen. Wanneer er geen gepaste oplossing is, wordt dit onderbouwd.

- *Wijziging ter vaststelling verslag 19 juni 2017:* De argumentatie die aangedragen wordt voor het consensusmodel is hetzelfde als die voor het consultatiemodel in de participatieverordening van Gemeente Ouder-Amstel. Uitgangspunt is de participatieladder van de gemeente: informeren, raadplegen +, coproduceren of meebeslissen. Voor het adviesteam geldt raadplegen+.
- Discussies en gesprekken blijven in vertrouwen tot vastgesteld verslag.

3. Korte presentatie

- Op basis van de op de inloopavond (15 mei) gepresenteerde panelen en één paneel wat aan de gemeenteraad is gepresenteerd op 16 mei, lichten de gemeente Ouder Amstel, architect Burton Hamfelt en belegger Wonam de ambities, de opzet van de visie en de planning toe. Deze panelen zijn ook beschikbaar op de website van de gemeente Ouder Amstel: <https://www.ouder-amstel.nl/projecten/publicatie/entrada>.
- Specifieke vragen werden gesteld over de volgende onderwerpen:
 - Eigenaren: Wonam heeft twee panden op Entrada in bezit. De overige vijf panden zijn in bezit van vier eigenaren. Het is nog niet bekend of deze eigenaren zelf mee zullen doen in de ontwikkeling, of dat zij het pand verkopen aan een andere ontwikkelaar/belegger. Wonam is in gesprek met twee eigenaren t.a.v. verkoop. De samenwerkingsovereenkomst met de andere eigenaren moet nog opgesteld worden.
 - Doelgroepen: Wonam richt zich op het middenhuursegment (appartementen met een huur tussen 750 en 1.100 euro per maand). Wonam is niet de enige eigenaar in het gebied en zal zeer waarschijnlijk met één of twee andere partijen samen de ontwikkeling van het gebied op zich nemen. De andere eigenaren hebben mogelijk andere wensen met betrekking tot type woningen of voorzieningen. Het doel voor het gehele gebied is wel een gemengd gebied met verschillende doelgroepen rekening houdend met het woonbeleid van de gemeente.
 - Kantorenmarkt: Op het moment dat Wonam de twee kantoorpanden aankocht, stond de kantorenmarkt er nog slecht voor in de regio Amsterdam. Nu, zo'n twee jaar later, is dat wel anders. Het is mogelijk dat om die reden meer kantoorruimte in het programma zullen komen. Wederom ligt dit ook aan de wensen van de verschillende eigenaren en hun gewenste doelgroepen. Het is niet het doel van Wonam om hier sec kantoren te ontwikkelen omdat Wonam zich primair richt op middenhuurwoningen.
 - Verdichting: Verdichting is in dit geval nog een heel breed begrip. Dit is nu nog niet te definiëren in een doelstelling van aantal woningen of voorzieningen per oppervlakte. De doelgroep waar Wonam zich op richt, woont graag in of dichtbij de stad, dichtbij openbaar vervoer. De locatie, met de metrohalte zeer dichtbij, leent zich voor een

hogere concentratie van programma (woningen en andere functies). Daarnaast is het financieel gezien belangrijk om verdichting toe te passen zodat het plan haalbaar blijft en ook daadwerkelijk een hoogwaardig openbaar gebied (bijv. plein) kan worden gerealiseerd. Daarbij is aan de kant van het spoor en A10 hoogbouw nodig om een geluidsluw binnengebied te creëren die geschikt is voor woningbouw. Door hoogbouw toe te passen, is er ook meer ruimte voor groen. Daarnaast zorgt verdichting ook voor veiligheid door de aanwezigheid van wonen en werken in het gebied (bedrijvigheid in de plint) en zijn er meer functies mogelijk in het gebied. Ook is het de ambitie van de gemeente om op deze plek grootschaliger woningbouw toe te voegen aan Duivendrecht, omdat deze plek zich daarvoor leent. Op dit moment studeert de architect op een passende bouwmassa.

- Barrières: Barrières zoals de dijklichamen rondom het gebied aan zuid- en oostzijde zullen overbrugd moeten worden. Het idee is ontstaan om dat te doen door de locatie zelf op te hogen middels een parkeergarage en niet door de Van de Madeweg te verlagen. Mogelijk zou de Van de Madeweg ter hoogte van Entrada verlaagd kunnen worden voor een aansluiting naar het te ontwikkelen gebied.
- Programma (wonen en voorzieningen): Wonam zet in op middeldure huur, maar woonbeleid van gemeente Ouder Amstel geldt ook voor dit gebied waardoor 30% sociale huur gerealiseerd zal moeten worden. Zoals omschreven bij het onderwerp kantorenmarkt, zou het programma ook deels opgevuld kunnen worden door kantoren, afhankelijk van de wensen van andere partijen. De verdeling waar nu vanuit wordt gegaan (90% wonen, 10% voorzieningen) is niet in beton gegoten.
- Verkeer en aansluitingen op wegen: Het gebied wordt primair ontsloten via de Van de Madeweg. Het idee is nu om het te ontwikkelen gebied wel aan te laten sluiten op de afslag van de A10, maar dat deze weg niet doorloopt tot de Van de Madeweg zodat er geen sluiproute ontstaat. Mogelijk zal deze verbinding vanaf de A10 direct leiden tot een (private) parkeermogelijkheid. Er wordt meer ingezet op voetgangers en fietsers (langzaam verkeer) dan autoverkeer. Hierdoor zijn er minder parkeerplekken nodig in het gebied. Dit ook vanwege de uitstekende verbinding met het metro-netwerk en de mogelijke nieuwe fietsbrug over de A10. Voor Wonam is deze fietsbrug essentieel voor het plan.
- De flats van Eigen Haard: Een aantal adviesteam leden ziet de flats van Eigen Haard als een barrière. De vraag is of daar mogelijk iets mee te doen. Jelle van Ooijen legt uit dat de flats op zich goed zijn en dat er niet zomaar iets kan gebeuren i.v.m. de hoge investering. De ontwikkelingen op het Entrada gebied bieden wel mogelijkheden om op initiatief van Wonam en de overige eigenaren enige ingrepen voor te stellen die de bereikbaarheid met het Zonnehof gebied kunnen verbeteren. Dit zal verder onderzocht dienen te worden.

4. Eerste verkenning op de thema's

- Stedenbouwkundige opzet

Aandachtspunten vanuit inloopavond

- Verstedelijking t.b.v. een gemengde wijk met woningbouw, voorzieningen en werken is kansrijk. Een goede stedenbouwkundige inpassing is daarbij randvoorwaardelijk.
- Laat nieuwbouw goed inspelen op de omliggende bebouwing en buurt.
- Vooral ook aandacht voor een goede inpassing van hoogbouw. Afwisselen tussen hoog en laag. Hoogbouw meer richting spoorlijn. Rekening houden met schaduw en uitzicht.
- Vriendelijke, speelse bouw. Geen blokkendozen
- Kijk buiten het plangebied. Geen harde randen aan de kant van Duivendrecht. Hoogteverschillen in het gebied overbruggen.

Aandachtspunten vanuit adviesteam

- Duivendrecht is dorps en bestaat uit verschillende karakteristieke wijken zoals de Rijksstraatweg, de bloemkoolwijkjes en de huidige woonkern. Er is een differentiatie van bebouwing.
- Kijk of zelfbouw zoals bij het metrostation Spaklerweg ook een optie is.
- De verbinding met het winkelcentrum is heel belangrijk.
- Er is een zeer grote behoefte aan woningen.
- Het fijnmazige Duivendrecht moet niet vermorzeld worden.
- Houd het binnenpark groen (niet in de toekomst vol bouwen)
- Houd de woningen betaalbaar zodat woningzoekenden vanuit Duivendrecht ook daar kunnen wonen.

- Verkeer en mobiliteit

Aandachtspunten vanuit inloopavond

- Verbinding tussen de A10 en Van der Madeweg wordt niet als positief ervaren, ook gezien de geschiedenis van de voormalige weg.
- Het fietstunneltje is voldoende, maar de fietsbrug zou sociaal veiliger zijn 's avonds.
- Omwonenden zien graag een voetgangersverbinding tussen het plangebied, het Zonnehof en het dorpsplein/winkelcentrum.
- Kijk ook op een grotere schaal, (fiets)verbinding naar Zuidoost en Amsterdam

Aandachtspunten vanuit adviesteam

- Je moet ook makkelijk met de auto naar het dorpshart kunnen komen.
- P+R is niet heel gewenst i.v.m. evenementen.
- Het verkeer moet in lijn zijn met de behoefte vandaag, niet alleen met die van de toekomst.
- De Holtenbergweg fietsroute langs het spoor kan inspiratie bieden.

- Openbare ruimte en groen

Aandachtspunten vanuit inloopavond

- Bewaak het groen, want dit zorgt voor woongenot.
- Een openbaar gebied dat uitnodigend is naar de omgeving
- Zorg voor een functie/programma als onderdeel het openbaar gebied.
- Betrek plas/meertje bij plangebied
- Huidige bomen als groene buffer met naastgelegen flats (o.a. Neptunus)

Aandachtspunten vanuit adviesteam

- De bomen zijn misschien geen geluidsbarrière, maar vangen wel fijnstof.
- De bomen worden als een kwaliteit van het gebied gezien
- Het talud afgraven kan, maar de bomen zijn lastig. De bosjes kunnen er eventueel wel tussenuit.
- Van de plas kun je een heel leuk gebied maken, maar heeft wel een vanzelfsprekende overgang nodig van recreatie naar de bewoonde wereld.
- Het Diemenbos in Diemen Noord ligt aan de snelweg en is een leuk gebied. Dit zou ter inspiratie kunnen dienen.

- Wonen, werken en voorzieningen in het gebied

Aandachtspunten vanuit inloopavond

- Stedelijk wonen op deze locatie is wenselijk, het passend aantal woningen is een belangrijk aandachtspunt
- Graag een menging aan doelgroepen, programma (woningtypes) en functies
- Graag een menging aan sociaal, middeldure huur en overig
- Zorg voor doorstroming van huidige bewoners naar nieuwbouw

Aandachtspunten vanuit adviesteam

- Een plein voor ontmoeting met een voetbalveldje zoals een Cruiff Court zou een mooie functie zijn voor het park.
- Speeltuin voor de kleintjes
- Winkels zijn niet gewenst, want alles is al aanwezig in Duivendrecht
- Kleine horeca kan eventueel wel, vooral bij het recreatiegebied.
- Geen bergingen/boxen als plint.
- Eventueel woningen met kleine tuintjes ervoor op de begane grond.
- AH to Go bij station is een mogelijkheid.

- Veiligheid

Aandachtspunten vanuit inloopavond

- Sociale veiligheid en interactie zijn belangrijk in het gebied
- Fietsbrug is sociaal veiliger

- Aantrekkelijke plint zorgt voor interactie en levendigheid, ook 's avonds
- Veiligheid metrostation kan verbeterd worden door betere aansluiting en verbinding met het gebied.

Aandachtspunten vanuit adviesteam

- Interactie en onderhoud zijn belangrijk voor het gevoel van veiligheid. Inrichting en verlichting ook.
- Looproutes centraal, geen bosjes en dichte hekken langs de route.
- IJburglaan is mogelijk een inspiratiebron.
- Bij wonen in de plint is wonen aan de stoep niet per se fijn.

Volgende vergadering

- Maandag 19 juni 2017 - Tweede adviesteambijeenkomst, Entrada 100, Duivendrecht.
 - In deze bijeenkomst bespreken we de opmerkingen en hoe deze al dan niet verwerkt zijn.

VERSLAG ADVIESTEAMBIJEENKOMST ENTRADA

Datum: 19 juni 2017, 20.00-22.00

Locatie: Entrada 100, Duivendrecht

Aanwezig

Roland Vallentin, Werkgroep Openbare Ruimte

Niek Heering, Vrienden van Duivendrecht

Joop van den Broeke, Winkeliersvereniging WC Duivendrecht

Jelle van Ooijen, Eigen Haard

Derk de Boer, Omwonende

Neill Jonker, Omwonende

Monique Gradussen, Omwonende

Theo Dohle, De Wijde Blik

Ilse Boer, De Wijde Blik

Paul Cottaar, Gemeente Ouder-Amstel

Burton Hamfelt, Burton Hamfelt Urban Architecture

Ebe Treffers, Wonam

Afwezig/afgemeld

Jessica de Boer, Wonam

1. Verslag adviesteambijeenkomst 1

Opmerking verslag pagina 1

De argumentatie die aangedragen wordt voor het consensusmodel is hetzelfde als die voor het consultatiemodel in de participatieverordening van Gemeente Ouder-Amstel. Tekst in het verslag wordt in lijn gebracht met deze verordening. Uitgangspunt is de participatieladder van de gemeente: informeren, raadplegen +, coproduceren of meebeslissen. Voor het adviesteam geldt raadplegen+.

Toelichting actiepunt pagina 6

Er zijn inspanningen gedaan om meer bewoners te werven. Wonam heeft naast het huidige adviesteam 6 personen benaderd, hiervan hebben 2 personen zich afgemeld en er hebben 3 personen niet gereageerd. Monique Gradussen is naar aanleiding van deze uitnodiging aanwezig bij dit adviesteam en wordt welkom geheten.

Wellicht wordt er op een later moment, bijvoorbeeld na de zomer, opnieuw geworven. Geopperd wordt om een aankondiging op het mededelingenbord in de flat te hangen.

Vaststellen verslag

De aanwezigen zijn positief over het verslag. Met de wijziging met betrekking tot het consultatiemodel en de participatieverordening van Gemeente Ouder-Amstel, wordt dit verslag vastgesteld.

2. Presentatie concept-stedebouwkundige visie door Burton Hamfelt

Samenvatting toelichting Burton Hamfelt. Presentatie toegevoegd in bijlage van verslag.

- In de visie is uitgegaan van hoogbouw die langs de kant van de A10 en de spoorlijn komt. Die ligt als een soort beschermende hand om de overige bebouwing van Entrada en de aangrenzende wijken van Duivendrecht heen en beschermt tegen geluid. Naar de kant van Duivendrecht wordt het minder hoog, zodat daarmee een goede aansluiting wordt gevonden.

- Het wordt een gemengde wijk met ca. 30% sociale woningbouw conform beleid gemeente. Als voorzieningen zou gedacht kunnen worden aan een bibliotheek, kleine horecagelegenheid, kantoorruimte of een hotel.
- Er komen 3 parkeergarages die onderling worden verbonden. Parkeernorm ligt rond 0,5/0,6. Er komt geen parkeergarage onder het park vanwege de bomen die hier geplant worden. De aanwezigheid van auto's in het gebied wordt beperkt door minimale parkeermogelijkheid (kiss/park & ride) op straat (op maaiveld).
- Een betere fietsverbinding met de omgeving (brug over A10) is belangrijk voor de ontwikkeling. Zoals in de plannen opgenomen komt er geen doorgaande autoroute van Duivendrecht naar de A10. Die wens ligt er wel vanuit Amsterdam, maar dit is vanuit de ontwikkeling gezien onwenselijk.
- Door toevoegen van groen in het plangebied en betere aansluiting met de omgeving wordt Entrada onderdeel van Duivendrecht. Suggesties worden gedaan voor de omgeving rondom het plangebied zoals een opwaardering van 'het Blookermeer'.
- In de stedenbouwkundige opzet wordt geprobeerd om comfortabele verblijfsplekken met zoveel mogelijk zonuren te creëren. Er komen twee of drie openbare plekken, bijvoorbeeld een centraal plein en er wordt gedacht aan een waterpaviljoen als ontmoetingsplek. Dit zorgt voor levendigheid.
- Door de hoogteverschillen van de locatie en het talud te overbruggen en het gebied op verschillende plekken te ontsluiten, wordt ook het gebied zelf toegankelijker voor langzaam verkeer. De structuur voor een betere verbinding met Duivendrecht ligt er al, maar dient verder geüpgraded te worden.
- Een suggestie is om aan de plint van Neptunus, waar nu bergingen zitten, een kleine uitbouw met werkateliers te realiseren. Dat geeft meer ogen op straat (sociale veiligheid) en versterkt de levendigheid.
- Door adressen (voordeuren) te maken aan de kant van de Neptunus- en Jupiterflat wordt de verbinding tussen flats en Entrada minder anoniem. Tussen Jupiter, Neptunus en de eerste bebouwing in het plan is de afstand zo'n 40 meter.

3. Reactieronde op thema's:

Aandachtspunten en suggesties vanuit het Adviesteam per thema

Stedenbouwkundige Opzet

- Verbinding met Duivendrecht moet nog verder worden uitgewerkt.
- Maak het stedenbouwkundig spannend, zodat het prettig is om er te zijn.
- Zorg voor speelsheid en organische vormen.
- Upgrade van de waterplas is goed voor Entrada en bestaande omwonenden.
- De echte hoogbouw bij de metro plaatsen en op de hoek bij de A10.
- Vertical garden; groene gevel als de bomen op termijn gekapt moeten worden daar ze nu al erg hoog zijn. Insteek planvorming is overigens om de bomen zoveel mogelijk te laten staan.
- De hoogte aan de metrokant is goed. Op de andere hoek nabij het meertje en A10 vindt een aantal het gebouw te hoog. Mensen uit Jupiter kijken hier alsdan tegenaan. Verlagen en daarmee opengooien richting bestaand gebied, zorgt ervoor dat er een visuele verbinding ontstaat. Geeft meer lucht naar het gebied. Een ander vindt het juist een markering, een soort voltooiing van een woongebied. Vanuit het gebied zie je de toren. Op de A10 heb je er geen last van. Het is een statement.
- Er wordt nog een voorbeeld van torens in Milaan aangehaald, mooi referentiemateriaal. Antwerpen kent soortgelijke ontwikkeling, waar het accent heel erg op groene gevels ligt.
- Duurzaamheid is een integraal ontwerponderdeel. In de visie staat opgenomen dat dit verder uitgewerkt gaat worden. Vanuit het Adviesteam wordt gevraagd of energieneutraal mogelijk is.
 - Ebe antwoordt dat Wonam streeft naar betaalbare, middeldure huurwoningen. Duurzaamheid is integraal onderdeel van het ontwerp. Nieuwbouw is daarbij

energiezuinig, een te hoge ambitie kan ten koste gaan van de betaalbaarheid woningen. Vanuit de gemeentelijke duurzaamheidsambitie wordt gestuurd op gasloos. Wonam zal dit meenemen en onderzoeken in de volgende fase.

- Het adviesteam vraagt te zoeken naar duurzaamheidsmaatregelen zoals vermindering autogebruik en energieneutraal bouwen. Hier vlakbij loopt een warmtenet, bij Spaklerweg/Amstelkwartier waar gebruik van kan worden gemaakt. Mogelijk kan gebruik worden gemaakt van warmte opslag in de grond.
 - De gemeente is hierover in contact met Nuon.
- Niet alle adviesteamleden zien voordeel in het maken van atelierwoningen voor de plint van de Neptunusflat vanwege veiligheid. Dit zal verder onderzocht moeten worden.

Verkeer en mobiliteit

- De hoofd-parkeerlocatie is ondergronds in drie parkeerbakken die met elkaar gekoppeld zijn. Het adviesteam vindt het koppelen van de parkeerbakken een handig idee. Zo kan men aan beide kanten eruit. De veiligheid kan worden gegarandeerd met bijvoorbeeld een pasje.
- Snelfietsers, bijvoorbeeld van Zuidoost naar Amsterdam, gaan via de fietsbrug. Het adviesteam geeft aan dat dit extra aandacht behoeft, o.a. of er snelheidremmende maatregelen getroffen kunnen worden.
- Creëer 2 tot 3 goede routes (die iedereen kent), dit draagt bij aan de veiligheid.
- Nieuwe routes moeten logische routes worden, als voorbeeld zijn olifantenpaden tussen de Eigen Haard flats benoemd. Als de nieuwe route niet logisch is, komen er nieuwe olifantenpaden. Bied meerdere mogelijkheden, dan blijkt vanzelf welke route(s) het meest aantrekkelijk is.
- Er is een route buiten beschouwing gelaten, namelijk die achter Mercurius langs.
- Een onderdoorgang in flat (Neptunus) zou korter zijn naar winkelcentrum. Bypass maken. Bij het Staalmanplein gebeurt dat ook (4 woningen weggehaald). Dat is een project van Alliantie. Maak een soort 'Beurspassage' door de flat.
- Vraag aan gemeente om meer fietsparkeerplekken te maken.

Openbare ruimte en groen

- Tuinen bij de nieuwbouw aan kant van Neptunus niet door iedereen gewenst
- Meertje is mogelijk heel diep, waarschijnlijk (nu) niet geschikt voor kinderen om in te zwemmen.
- Wees ook realistisch, voor bijvoorbeeld zeilen is het een te klein meertje
- Creëer nog meer groene daken, vooral aan de kant van de flats. Ook in de stenige stukken voldoende groen. Dat is warmer en geeft groter veiligheidsgevoel.
- Maak het niet te stenig aan de ene kant en groen aan de andere kant, maar zoek naar balans. Neem als referentie de Rijksstraatweg in Duivendrecht, waar die balans aanwezig is. Dit is een heel 'vriendelijke' straat.
- De suggestie om aan de plint van Neptunus, waar nu bergingen zitten, een kleine uitbouw met werkateliers te realiseren is positief; maakt het gezelliger en transparanter.

Wonen, werken en voorzieningen

- Het adviesteam geeft aan dat er geen concurrerende voorzieningen in op Entrada moeten komen, dus bijvoorbeeld geen supermarkt
- Voorzieningen 'met een mits' m.a.w. zo min mogelijk concurrerend met de dagelijkse boodschappencentrum Dorpshart maar voorzieningen die de levendigheid van het nieuwe plein versterken. Bijvoorbeeld in de vorm van horeca
- Volgens sommigen is er juist wel plek voor bepaald soort boodschappen (die je niet vindt in het dorpshart).
- Goed idee om langs de Van der Madeweg voorzieningen te maken in de vorm van een fietsenmaker en horeca.

Veiligheid

- Zorg dat de omgeving van het metrostation prettig verlicht is en goed schoongehouden wordt. Heel basaal, maar wel belangrijk.
- Houd bij het ontwerp rekening met de wandelaar.
- Fietsen meer ondergronds.
- Wellicht een fietsenstalling i.c.m. een fietswinkel (dat fungeert als sociale werkplaats) bij het metrostation.

Overig

- Burton vraagt aan het Adviesteam of de waterkant aan de kant van de metrolijn potentie heeft. Is het een plek voor een steiger of promenade?
 - Eventueel wel als je het leuk inricht.
 - Het is beetje verstopte plek dus lastig om daar wat mee te doen.
 - Waarom komt er i.p.v. een duiker geen mooie brug?

4. Vervolgstappen, inclusief participatie, toelichting door Ebe Treffers en Paul Cottaar

De concept stedenbouwkundige visie wordt binnenkort door de gemeente getoetst op ambtelijk niveau maar ook behandeld door de wethouder en het college van B&W. Ook het adviesteam wordt in de gelegenheid gesteld om te reageren op de concept stedenbouwkundige visie. Na de zomer willen we in gesprek met de raad, om zo een gevoel te krijgen of we op de juist weg zijn. We willen graag een besluit hebben als basis om door te gaan met de vervolgstappen. Na deze stedenbouwkundige visie fase zal het plan namelijk verder uitgewerkt moeten worden naar een stedenbouwkundig plan.

Na de zomer zal er een tweede participatietraject komen, dan meer gericht op de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het Adviesteam is – al dan niet uitgebreid – graag bereid om dan ook weer mee te denken. Wonam is een van de eigenaren in het gebied, na de zomer gaan er ook meerdere partijen aansluiten. We bouwen het rustig op en werken zo naar het eindbeeld toe. Daarna komt de bestemmingsplanprocedure.

Planning:

- Sloop/start bouw: eind 2019/begin 2020.
- Eind 2021 wonen hier mensen

5. Afsluiting

Men vond het een goede vergadering en er wordt positief gereageerd dat het adviesteam ook haar reactie op de concept stedenbouwkundige visie mag geven. Roland Vallentin vraagt hoe goed het team Duivendrecht heeft bekeken en stelt een ontdekkingsreis Duivendrecht voor. Dit wordt goed ontvangen. Vastgestelde datum hiervoor is woensdag 12 juni, vanaf halfzeven. Het wordt een fietstocht, onder leiding van een gids die Roland Vallentin of Niek Heering probeert te regelen. Mocht dat niet lukken, dan neemt Roland Vallentin de rol van gids op zich.

Volgende bijeenkomst

Adviesteambijeenkomst 3: Woensdag 12 juli, 20.00-21.30

Bijlagen

- Toelichting Werkgroep Openbare Ruimte
- Presentatie concept-stedenbouwkundige visie architect Burton Hamfelt

Aan
Ebe Treffers (Wonam)
Burton Hamfelt (Burton Hamfelt Urban Architecture)
Paul Cottaar (gemeente Ouder-Amstel)
Theo Dohle (De Wijde blik)
Ook ten behoeve van de andere leden van het adviesteam.

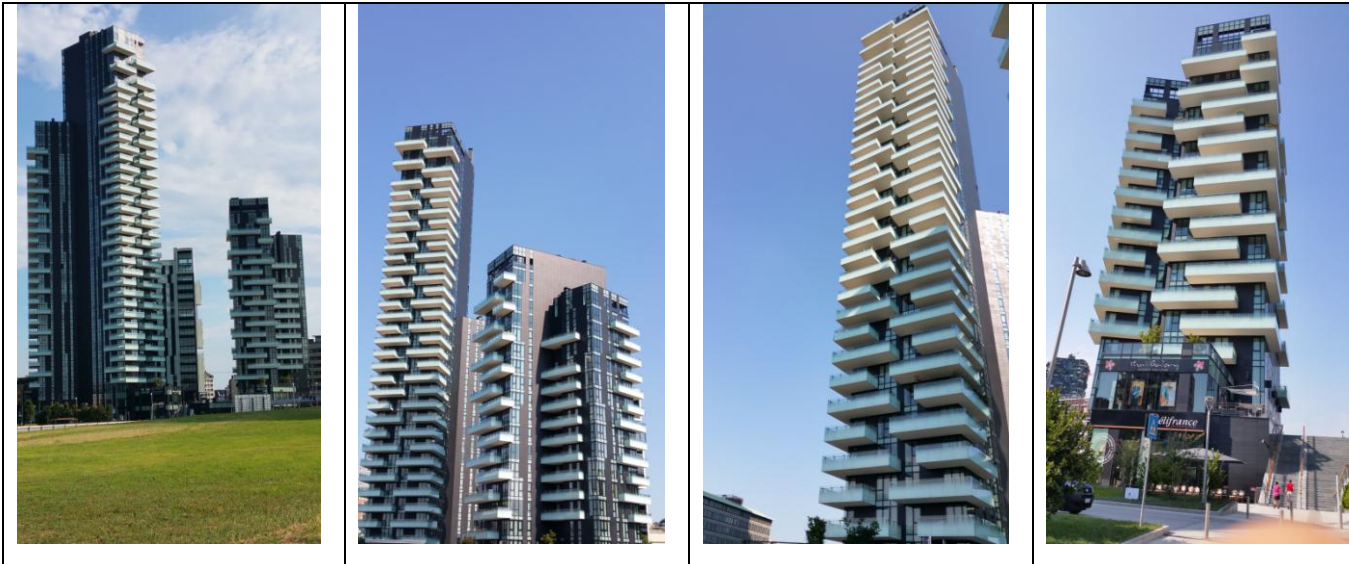
Duivendrecht, 21 juni 2016

Geachte heren,

Naar aanleiding van de bijeenkomst van het adviesteam woninbouw Entradagebied, stuur ik hierbij namens de Werkgroep Openbare Ruimte van Coherente nog een aantal aanvullingen op schrift met foto's ten behoeve van het project. Als er behoefte is om de foto's zelf ook te gebruiken dan kan ik ze desgewenst in het originele formaat toesturen.

Stedenbouwkundige opzet

Om te inspireren hieronder een aantal gebouwen in Milaan. Tamelijk hoog, slank, met boeiende architectuur. Door hun ontwerp overheersen ze niet, maar voegen echt iets toe aan de ruimte. Het zijn ware kunstwerken. Voor het duurste huur segment of mogelijk als koopappartementen op Entrada om extra budget te genereren en de architectonische verbinding tot stand te brengen met twee boeiende hoge gebouwen langs de Spaklerweg, waarvan een in aanbouw.



Deze gebouwen in Milaan vullen de ruimte met groen. De bomen en struiken zijn specifiek gekweekt voor plaatsing op de balkons. Dit vraagt om bewoners die houden van groen en regels voor bewoners om het in stand te houden. Kunstwerken op zich.

Verkeer en mobiliteit

Doorgang naar Dorpsplein

In de dijk van voormalige doorgaande Johannes Blookerwegweg zit een doorgang die via het Zonnehofgebied tussen Jupiter en Neptunus loopt, langs de scholen via de nieuwe brug over de Kloostersingel naar het Dorpsplein. (zie foto's). Om deze fiets-looproute interessant te maken, moet deze wel verbreedt worden, met een kleine infrastructuurverandering (herinrichting) voor Neptunus. Dat kan zonder het mooie hoge groen (hoge iepen aan te tasten).

Doorgang Entrada - Jupiter/Neptunus



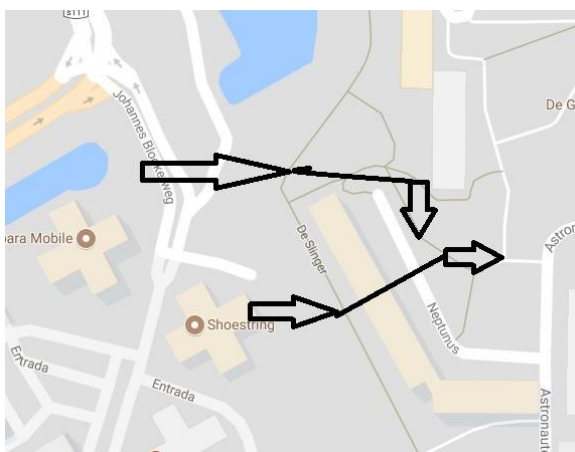
Tweede doorgang naar het Dorpsplein

Een tweede doorgang zou kunnen worden onderzocht van Entrada onder Neptunus door. Deze tweede doorgang zou het groen bij de Slinger kunnen doorsnijden en dan vervolgens onder Neptunus door kunnen lopen als poort. Dat kost één appartement en de berging direct onder het appartement (zie foto's). De kosten zouden kunnen worden betaald uit de opbrengst van de hierboven genoemde koop-woontoren. Het (hoge) groen is een zeer goede kwaliteit en moet verder onaangetast blijven.



De slinger tussen Neptunus en Entrada van Noord naar Zuid

Hetzelfde hoge groen aan de Entradakant in dezelfde richting.



Overzicht van de twee doorgangen

Openbare Ruimte en groen

Het openbare groen tussen Entrada en het Zonnehofgebied is een zeer goede kwaliteit en moet behouden blijven voor zowel het Zonnehofgebied als Entrada. Hooguit kan de dijk van de voormalige doorgaande route iets worden geëgaliseerd om een parkachtig geheel te vormen met het noordelijk gelegen water. De bomen kunnen prima op een verhoging blijven staan, zodat ze niet aangetast worden. Het vormt een natuurlijke/parkachtige scheiding tussen Entrada en Neptunus.

Het noordelijk gelegen water kan een parkje worden met water en een kleine mobiele horeca voorziening in de zomer. Het kan ruimtelijk een geheel vormen met de hierboven genoemde voormalig dijk van de Johannes Blookerweg.



Het park ligt dicht aan de A10 waardoor er met noordoosten wind veel verkeerslawaaï is. Voorzieningen zoals een (palmen)strand kunnen daardoor alleen aan de zuidwest kant worden aangelegd. Daarnaast zou de afrit A10 een groene geluidswand moeten krijgen. De geluidswand direct langs de A 10 zou net zo hoog moeten zijn als langs Diemen, om het verkeerslawaaï te verminderen.

Jupiter flat

Om de Jupiter flat in het park in te passen zou de onderkant transparant gemaakt kunnen worden en/of van mooi groen voorzien worden, zodat de lang, grijze, dode plint uit het zicht verdwijnt.

Het water langs de spoordijk

Het water tussen de spoordijk en Entrada is ook een groene kwaliteit die behouden moet blijven. Met een transparantere brugleuning op Van der Madweg krijgt het geheel aan de zuidzijde een interessante en transparante uitstraling.

Het gebied krijgt dan gelijkenis met andere mooie plekken in Duivendrecht.
(zie foto's.)



Brug metrostation gezien vanuit Entrada



Idyllische uitstraling vanaf de brug Kloostersingel verlengde van Begoniastraat naar Basilicumhof



Groen op gebouwen: een voorbeeld

Dit is een groene wand op een gebouw in Madrid. Het is spectaculair en eigenlijk ook een kunstwerk in de stad. Tegelijkertijd geeft het warmte en een gevoel van veiligheid aan de omgeving. Het is hier prettig vertoeven ondanks de verder versteende omgeving. Het is tegelijkertijd een landmark.

Dit is kostbaar en vraagt om een fors onderhoudsbudget. Uit kosten overwegingen zijn kleinere varianten ook mogelijk.

De vele (groene) toevoegingen zoals hieronder genoemd zullen het gevoel van veiligheid versterken en de eenheid met het oudere deel van Duivendrecht vergroten.

Versterking groene kwaliteit

Het water langs de spoordijk en bij het Metrostation heeft voor het gebied een groene kwaliteit. Door de betonnen brugrand te vervangen door een transparante reling wordt de verbinding met het water versterkt en de groene kwaliteit benadrukt. Het geeft een opener en warmere uitstraling.



Zicht op Entrada met betonnen brugrand



Transparante brugleuning Kloostersingel



Een brug met een transparante reling versterkt het gevoel van veiligheid voor fietser en voetganger vanaf het metrostation ('s avonds) richting Duivendrecht v.v.

Dit zou aan twee kanten van de weg kunnen.

Ook in het middendeel zou met een transparante reling aan de trottoir/fietspad kant het contact met het water kunnen worden herstelt.

Deze aanpassingen zou kunnen worden meegenomen in het project *renovatie stationsomgeving* en (gedeeltelijk) worden gefinancierd uit het project Entrada.

Een 'poort' door Neptunus

Op blz. 2 is aangegeven dat een tweede doorgang naar het Dorpsplein zou kunnen worden



onderzocht. Voor de verdere gedachtenvorming wordt het idee van een 'poort' hieronder enigszins uitgewerkt.

De meest beperkte en realistische 'poort' door Neptunus, tussen Entada en Duivendrecht, is een doorbraak door het bergingsgedeelte van het flatgebouw op de begane grond (zie foto links).

Als het bovenliggende appartement er bij betrokken zou kunnen worden zou de doorgang hoger kunnen worden en dus meer allure kunnen krijgen. Dat is waarschijnlijk technisch (constructie) en organisatorisch (er zou een bewoner moeten verhuizen) complexer en derhalve ook duurder. Voor dit voorbeeld zijn we daarom uitgegaan van eendoorgang door de berging.

Van belang is dat deze doorgang aantrekkelijk is, sociaal veilig, met goede en prettige verlichting en ook enige demping van het geluid, zodat er geen echowerking kan ontstaan. De geluidsdemping is niet alleen nodig voor de gebruikers van de doorgang, zodat het er prettig wandelen en fietsen is, maar er moet ook geen geluidsoverlast kunnen ontstaan in het flatgebouw zelf. Daarnaast moet de inrichting van de doorgang licht en vrolijk zijn en enigszins vandalisme bestendig.

In onderstaande artist impression is als wand- en plafondschildering de omringende natuur doorgetrokken, met een fantasie element. Dit zou in gebakken tegels kunnen worden aangebracht, gemaakt door een kunstenaar. Ook is een mozaïek in de stijl zoals bij het station van der Madeweg mogelijk. Hiermee zou samenhang gecreeert worden tussen beide viaducten.



Artist impression, Jeannette van den Berg

Roland Vallentin, Werkgroep Openbare Ruimte Duivendrecht.



2e adviesteam
Presentatie
2017-06-19

Entrada
Stedenbouwkundige
Visie
2e adviesteam



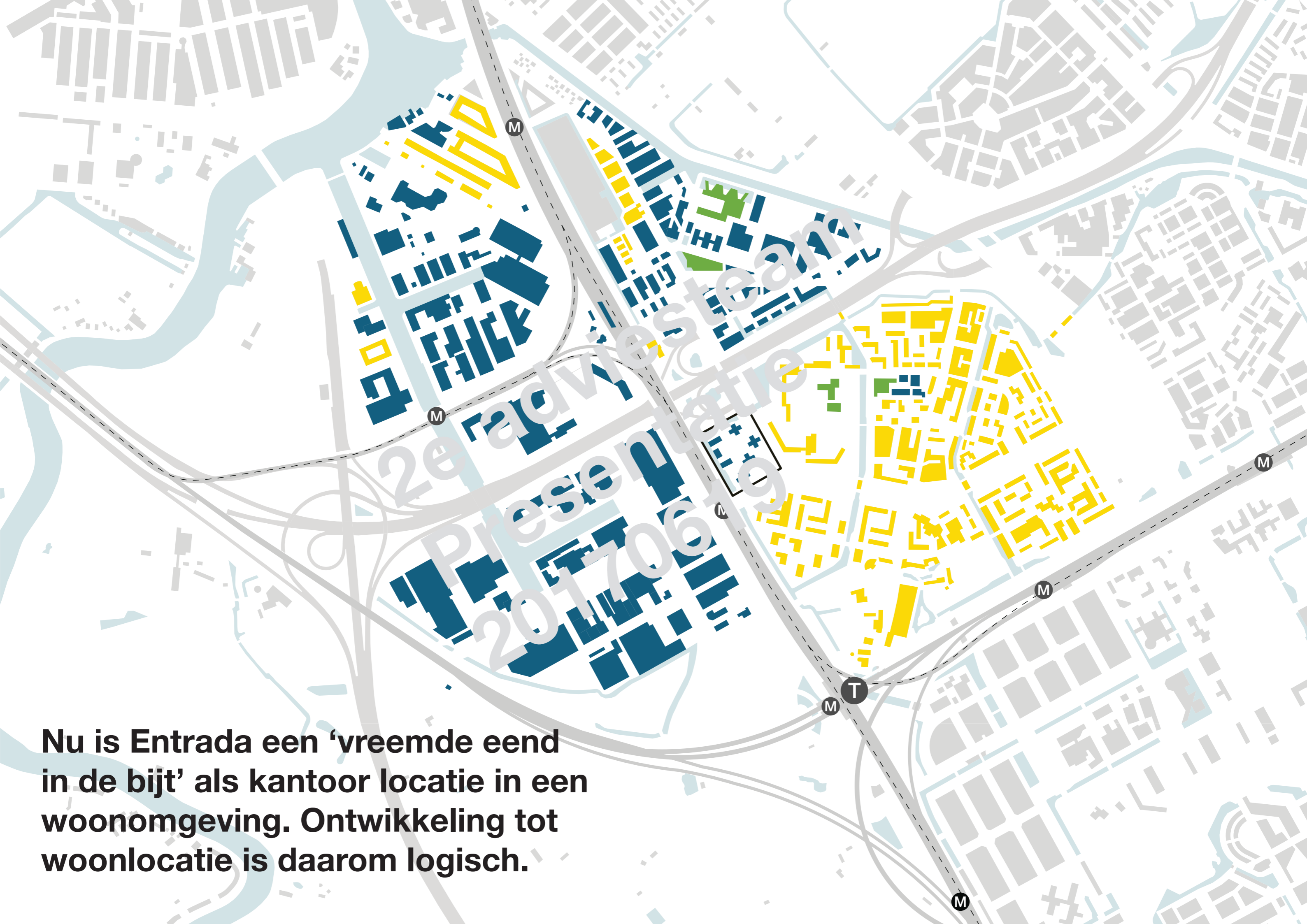
2e adviesteam
Presentatie
20170619

**Wat kan de transformatie
van Entrada betekenen
voor Duivendrecht?**

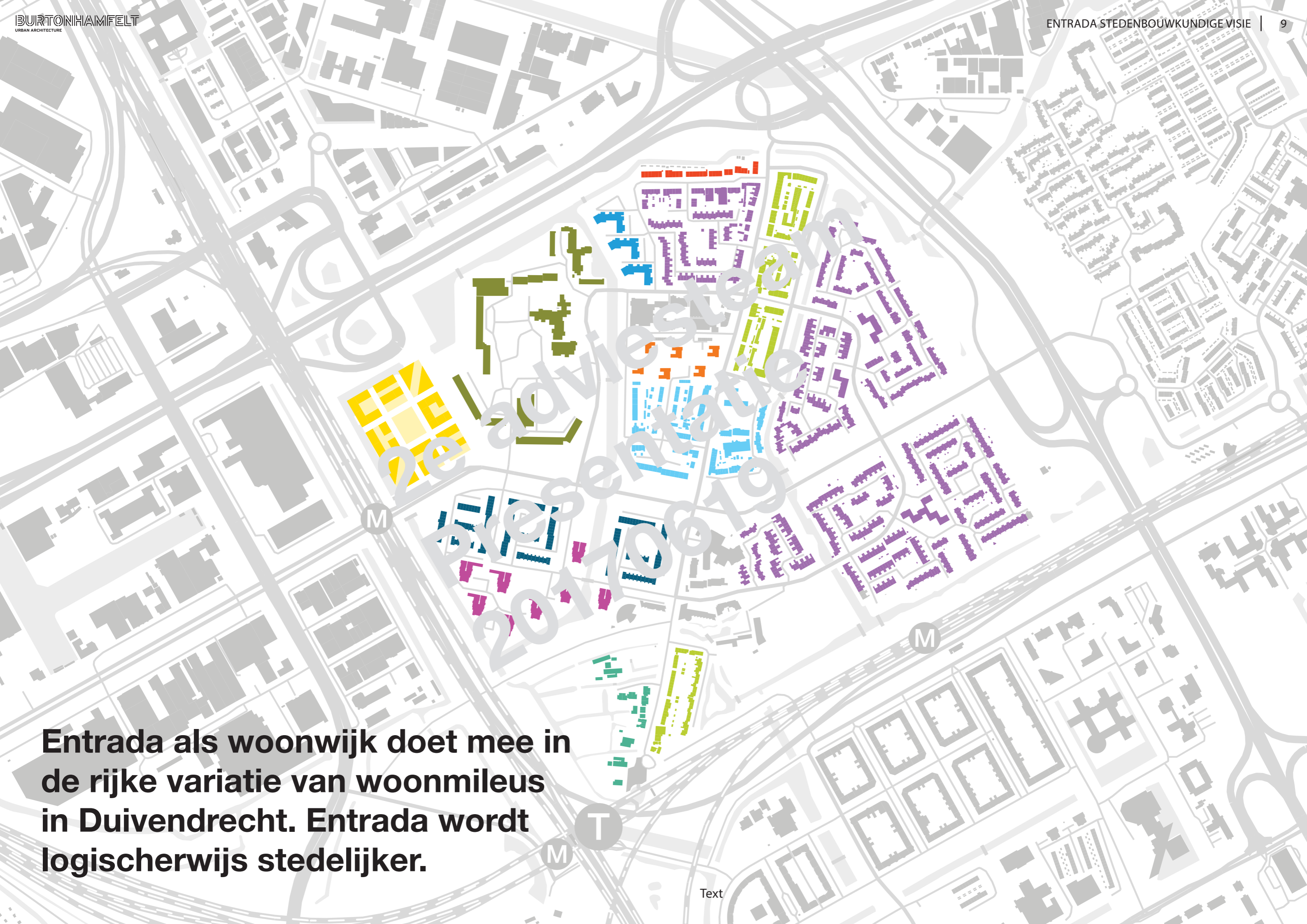
Entrada als koppeling
tussen Duivendrecht en
Amsterdam

2e adviesteam
Presentatie
20170619



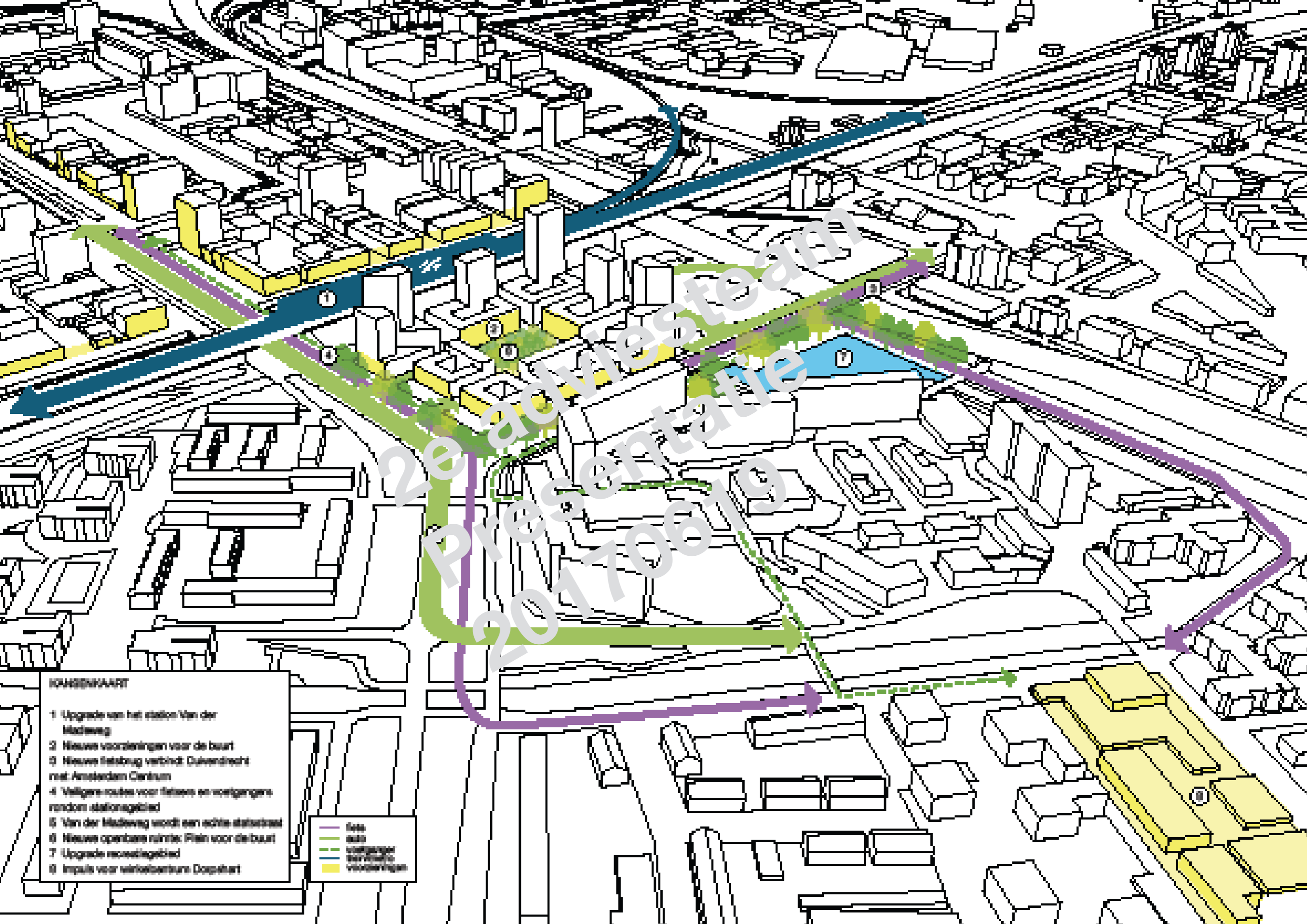


Nu is Entrada een 'vreemde eend in de bijt' als kantoor locatie in een woonomgeving. Ontwikkeling tot woonlocatie is daarom logisch.



Entrada als woonwijk doet mee in de rijke variatie van woonmilieus in Duivendrecht. Entrada wordt logischerwijs stedelijker.

Text



KANSENKAART

- 1 Upgrade van het station Van der Madeweg
- 2 Nieuwe voorzieningen voor de buurt
- 3 Nieuwe fietsbrug verbindt Duivendrecht met Amsterdam Centrum
- 4 Veiligere routes voor fietsers en voetgangers rondom stationgebied
- 5 Van der Madeweg wordt een echte stadsstraat
- 6 Nieuwe openbare ruimte: Plein voor de buurt
- 7 Upgrade recreatiegebied
- 8 Impuls voor winkelcentrum Dorpshart

	fiets
	loop
	voetganger
	voorzieningen

Een centraal park als hart van Entrada, open voor iedereen



Een opgewaardeerd waterpark en strand als recreatiegebied



Ontmoeting Entrada met Van der Madeweg is kleinschalig en groen

2e adviesteam
Presentatie
20170619



Entrada als een duurzaam gebied voor wonen, werken en voorzieningen



2e advies team
Presentatie
2017-06-19

Ontwerp Visie

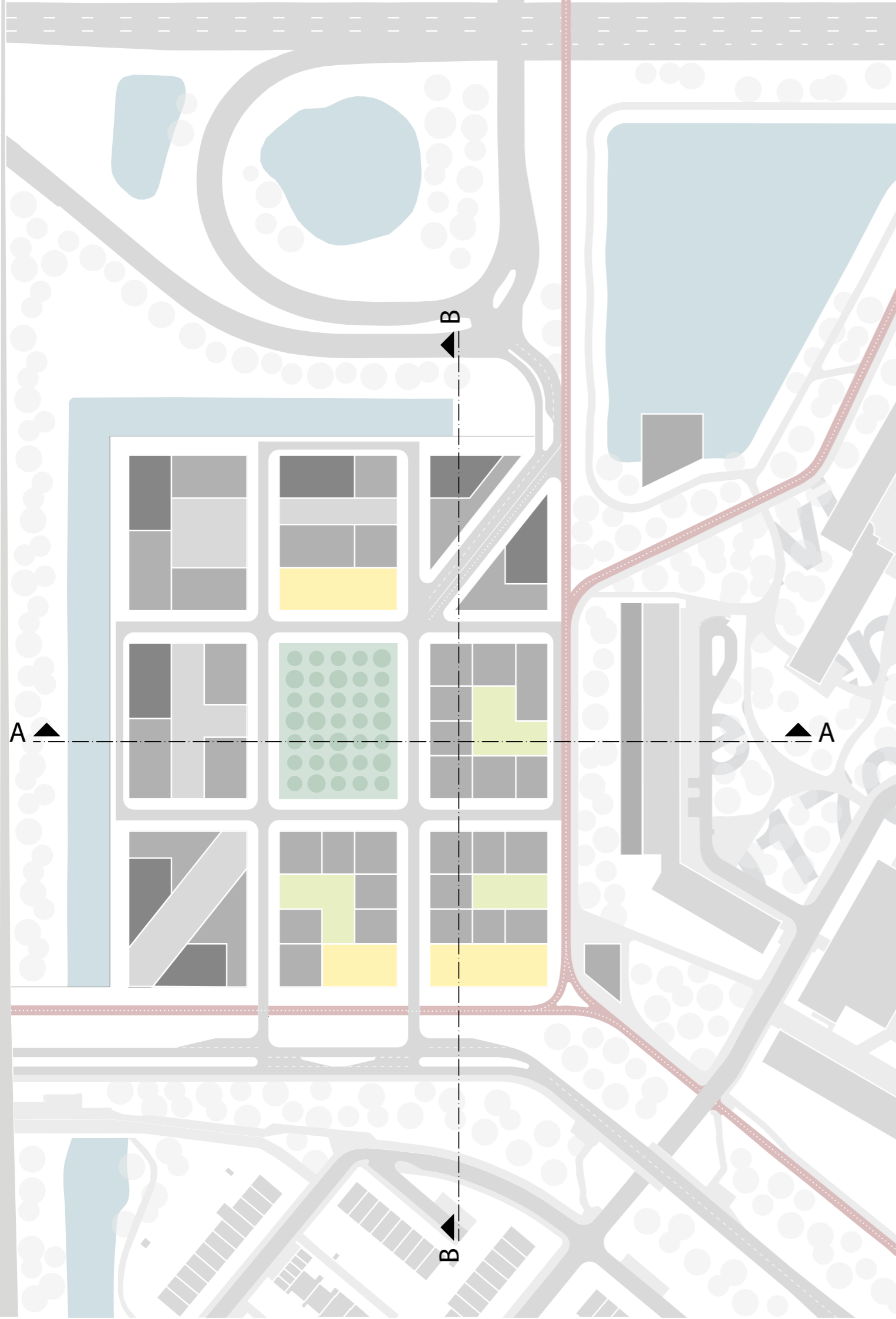
Stedenbouwkundige Opzet

Bij de transformatie naar woningen zoeken we naar een nieuwe structuur die rekening houdt en aansluiting zoekt met de structuur van Duivendrecht. Dit is nog in onderzoek. De insteek is om een fijnmazige stedenbouwkundige opzet met een groot aantal gebouwen rond een groen middengebied te ontwerpen.

Bij nieuwbouw op de plek van Entrada moet rekening gehouden worden met hoge eisen om te zorgen voor een prettig woon- en verblijfsklimaat. Er is een hoge geluidsbelasting op het gebied door geluid afkomstig van de Ringweg A10 en van de metrolijn direct naast de locatie. Ook de naastgelegen industrie heeft invloed op deze geluidsbelasting. Daarnaast zijn er op de locatie zelf flinke hoogteverschillen waardoor het huidige Entrada gebied lager ligt dan de rest van de omgeving. Hiermee zal rekening gehouden moeten worden. In deze eerste fase zijn we op zoek naar het optimale bouwvolume wat ruimtelijk en

technisch mogelijk is op deze locatie. Vanuit een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet zijn circa 800 tot 1200 woningen op de locatie mogelijk. De gebouwen waarin deze woningen komen zijn nog niet ontworpen. Wel zijn er studies verricht naar de verschillende manieren waarop dit volume in gebouwen vertaald kan worden. Er kan hoger worden gebouwd met slanke torens tot 70 meter met veel ruimte voor groen en openbare ruimte, of er kan lager en compacter worden gebouwd met minder ruimte voor groen en openbare ruimte. De komende maanden gaan we dit verder uitwerken. In deze eerste fase zijn we op zoek naar het optimale

bouwvolume wat ruimtelijk en technisch mogelijk is op deze locatie. Vanuit een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet zijn circa 800 tot 1200 woningen op de locatie mogelijk. De gebouwen waarin deze woningen komen zijn nog niet ontworpen. Wel zijn er studies verricht naar de verschillende manieren waarop dit volume in gebouwen vertaald kan worden. Er kan hoger worden gebouwd met slanke torens tot 70 meter met veel ruimte voor groen en openbare ruimte, of er kan lager en compacter worden gebouwd met minder ruimte voor groen en openbare ruimte. De komende maanden gaan we dit verder uitwerken.



VERSLAG ADVIESTEAMBIJEENKOMST ENTRADA INCLUSIEF BIJLAGEN

Beste lezer,

Graag maak ik u erop attent dat naar aanleiding van de tips, ideeën en opmerkingen van zowel de adviesteamleden als het College B&W en de gemeenteraad de concept stedenbouwkundige visie inmiddels is aangepast. De visie waar in dit verslag naar wordt gerefereerd is daarmee dus niet de meest recente versie.

Wij danken u voor uw begrip.

Het ontwerpteam Entrada

VERSLAG ADVIESTEAMBIJEENKOMST ENTRADA

Datum: 12 juli 2017, 20.00-22.00

Locatie: Entrada 100, Duivendrecht

Aanwezig

Roland Vallentin, Werkgroep Openbare Ruimte

Niek Heering, Vrienden van Duivendrecht

Joop van den Broeke, Winkeliersvereniging WC Duivendrecht

Derk de Boer, Omwonende

Neill Jonker, Omwonende

Monique Gradussen, Omwonende

Theo Dohle, De Wijde Blik

Paul Cottaar, Gemeente Ouder-Amstel

Burton Hamfelt, Burton Hamfelt Urban Architecture

Ebe Treffers, Wonam

Jessica de Boer, Wonam

Afwezig/afgemeld

Jelle van Ooijen, Eigen Haard

1. Verslag adviesteambijeenkomst 2

Opmerking verslag pagina 2

“Verbinding met Duivendrecht mag verder worden uitgewerkt.” → het woord ‘mag’ wordt vervangen door ‘moet’.

Opmerking verslag pagina 2

Niet alle adviesteamleden zien voordeel in het maken van atelierwoningen voor de plint van de Neptunusflat vanwege veiligheid. Dit zal verder onderzocht moeten worden. Deze opmerking wordt toegevoegd aan de reactie ronde op de thema’s onder het kopje stedenbouwkundige opzet.

Opmerking verslag pagina 3

In de duurzaamheidsambitie van de gemeente is de ambitie ‘gasloos’ opgenomen. Dit is dus niet vrijblijvend en dient nagestreefd te worden. De zin op pagina drie is hiertoe opnieuw geformuleerd.

Vaststellen verslag

Met de wijzigingen zoals hierboven vermeld, wordt dit verslag vastgesteld.

2. Doornemen concept-stedenbouwkundige visie, door Burton Hamfelt

Burton Hamfelt neemt het concept van de stedenbouwkundige visie door welke als bijlage bij de agenda gestuurd is. De concept stedenbouwkundige visie wordt vooralsnog vertrouwelijk behandeld gezien deze ook nog met de gemeente wordt besproken en nog niet vastgesteld is. De vragen naar aanleiding van het document worden in dit verslag behandeld.

Laagbouw/hoogbouw aan de rand in relatie tot bezonning en aansluiting

Monique vraagt om een toelichting op de bezonningsstudie en geeft aan dat ze de bebouwing aan de rand van de locatie (grenzend aan de Neptunusflat) graag lager ziet dan dat deze nu is. Ook Niek pleit voor lagere bebouwing aan de rand van Neptunus. Het verplaatsen en schuiven van de hogere en lagere

bouwblokjes in een latere fase zou hiermee rekening kunnen houden. Burton spreekt hier wel zijn zorgen uit dat lagere bebouwing aan de rand van de Neptunusflat zou kunnen zorgen voor een te groot contrast.

Beeldkwaliteit

Daarnaast vraagt Monique om in een volgende fase zorg te dragen dat de kwaliteit van de openbare ruimte en de architectuur gewaarborgd wordt en blijft, gezien de verdere uitwerking met de verschillende eigenaren. Hierbij noemt ze voorbeelden van zachte materialisatie zoals hout en groen. Dit zijn onderwerpen die aanbod zullen komen in het beeldkwaliteitsplan die in de vervolgfase, als onderdeel van het stedenbouwkundigplan, opgesteld wordt.

Doorgang Neptunus

De doorgang bij Neptunus zoals deze nu als kans en suggestie voor de toekomst in de visie genoemd wordt, stuit op discussie. Sommige adviesteamleden zien hier voordeel in vanwege de goede en directe verbinding met het dorpshart, en dus een versterking van de route en het verzorgingsgebied van het winkelcentrum. Anderen zien de voordelen er niet van in en zouden liever de bestaande paden rondom de flats verbeteren en veiliger maken. Een doorgang bij Neptunus is niet iets waar de eigenaren in het Entrada gebied over kunnen beslissen. De eigenaar van de flats, Eigen Haard, zal hier bij betrokken moeten worden, net als de gemeente en andere belanghebbenden. Dit zal mogelijk op een later moment in het project besproken worden.

Aansluiting zuidoosthoek Entrada

Niek vraagt zich af waarom de diagonaal niet vanuit de zuidoosthoek van Entrada richting de hoek tussen het spoor en de A10 loopt. De keuze voor de diagonaal tussen de waterplas en het station is nu gebaseerd op de bestaande eigendomsverdeling en een mogelijke fasering, alsmede het verbinden van deze twee elementen via het groene hart van Entrada. De aansluiting tussen Entrada en de omgeving op de zuidoosthoek is in de visie opgenomen als een groen plein met voorzieningen voor de buurt. In een latere fase zullen verbindingen als deze in detail uitgewerkt worden.

Ligging fietspad/voetpad/bomenrij

Monique geeft aan dat ze had begrepen dat de volgorde van het fietspad, voetpad en de bomenrij, gezien vanaf de Neptunusflat, al zodanig ontworpen was. Toegelicht wordt dat dit nog niet is uitgewerkt en dat het daadwerkelijke profiel van wegen en paden, samen met openbaar groen, nog verder uitgewerkt wordt in een latere fase. Een verkeersonderzoek is hierbij ook noodzakelijk, alsmede verder onderzoek naar de eventuele fietsbrug over de A10.

Parkeren

Neill uit zijn zorgen over het parkeren op het maaiveld. Hij vraagt zich af hoe kort parkeren en laden en lossen gehandhaafd gaat worden en of er niet alsnog ongeoorloofd geparkeerd gaat worden. Het beperkte aantal parkeerplekken op het maaiveld zal verder uitgewerkt worden in een latere fase en de handhaving van het parkeerbeleid zal een onderwerp van bespreking zijn binnen, dan wel met, de gemeente. Om te kunnen handhaven is een parkeerregime (betaald parkeren of blauwe zone) nodig.

Verzorgingsgebied winkelcentrum

Joop geeft aan dat de Winkeliersvereniging WC Duivendrecht blij is met de toename aan inwoners. Hijzelf vindt het een knap plan.

Werkgroep Openbare Ruimte

Namens de Werkgroep Openbare Ruimte overhandigd Roland een uitgebreide reactie op de concept stedenbouwkundige visie. Roland geeft hierbij aan dat de werkgroep relatief korte tijd had de visie te bestuderen en de werkgroep had geen tijd om op alle aspecten in te gaan. Daarbij behoeft ook de opmerking dat de Werkgroep Openbare Ruimte in de veronderstelling was dat de concept visie na deze bespreking definitief zou worden en een zekere status zou hebben. Deze concept visie dient echter als een basis voor discussie in het adviesteam, met de overige eigenaren, met het college van B&W en met de gemeenteraad voordat de concept visie voor besluitvorming wordt voorgelegd. Alle opmerkingen

worden voor besluitvorming verzameld en waar mogelijk verwerkt en/of meegenomen naar de volgende fase. Gezien het feit dat de veronderstelling van de Werkgroep Openbare Ruimte niet juist was, zijn sommige opmerkingen mogelijk minder van toepassing op deze fase. Deze opmerkingen zullen meegenomen worden in latere fases.

Een van de opmerkingen van de Werkgroep Openbare Ruimte is dat de visie lastig te beoordelen is, gezien het ontbreken van cijfers (m², aantallen woningen en dichtheden). Wonam en Burton Hamfelt zullen dit zo inzichtelijk mogelijk maken in doorsnedes en andere illustraties in een aangepaste versie van de Concept stedenbouwkundige Visie, voor zover de cijfers bekend zijn. Verkaveling, bouwhoogtes, programma, etc. worden verder uitgewerkt in volgende fases. Daarnaast zal een globaal, indicatief, programmaoverzicht toegevoegd worden aan de concept visie.

Daarnaast gaf Roland namens de Werkgroep Openbare Ruimte aan het een omissie te vinden dat er voorafgaand aan het hele proces geen uitgangspunten zijn opgesteld door de gemeente. Omdat er in deze situatie sprake is van meerdere eigenaren in het gebied is er voor gekozen om de uitgangspunten in gezamenlijkheid op te stellen. In de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Wonam (d.d. 12 april 2017) is afgesproken dat dergelijke uitgangspunten zullen worden vastgesteld in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en alle eigenaren. De stedenbouwkundige visie moet daarvoor als basis dienen.

De Werkgroep Openbare Ruimte is van mening dat de huidige voorgestelde stedelijke massa's te hoog en te omvangrijk zijn en de kleinschaligheid van Duivendrecht aantasten. Daarnaast zou een dergelijk aantal woningen zoals nu voorgesteld in deze massa's (maximaal 1200 woningen) voor een heel groot aantal nieuwe bewoners zorgen (2500 naar schatting van de werkgroep). Hiervoor vraagt de Werkgroep Openbare Ruimte het vraagstuk ook te benaderen vanuit bijvoorbeeld de gezondheidszorg en de benodigde voorzieningen (bijvoorbeeld scholen etc.). Het gaat volgens de Werkgroep om een compleet nieuwe woonwijk met, naar berekening van de werkgroep, zes maal de bevolkingsdichtheid van Duivendrecht.

De relatie met Duivendrecht is volgens de Werkgroep Openbare Ruimte in de getoonde impressies niet goed te zien. Om die reden wordt gevraagd de voorgestelde stedenbouwkundige massa's in een perspectief te plaatsen vanaf het Dorpshart, zodat het duidelijk wordt hoe de torens wel of niet in het zicht zullen zijn.

Het idee om iets te doen met het meertje vindt de Werkgroep Openbare Ruimte een goede zaak, maar zij waarschuwt ons voor de hoge geluidsbelasting. Het is volgens de leden van de Werkgroep een gemiste kans dat hier geen geluidsschermen langs de snelweg staan.

De overige punten zijn niet in de vergadering besproken, maar alle punten zijn te lezen in het bijgevoegde document van de Werkgroep Openbare Ruimte.

4. Vervolgstappen, inclusief participatie, toelichting door Ebe Treffers en Paul Cottaar

Zoals afgelopen bijeenkomst ook aangegeven wordt de concept stedenbouwkundige visie binnenkort door de gemeente getoetst op ambtelijk niveau maar ook besproken met de wethouder en het college van B&W. Na de zomer wordt de concept stedenbouwkundige visie besproken met de gemeenteraad, om inzicht te krijgen de mening van de gemeenteraad. Vervolgens wordt het concept van de stedenbouwkundige visie, indien nodig aangepast voorgelegd voor besluitvorming in het najaar. Dat is nodig als basis voor de vervolgstappen en het kunnen maken van afspraken. Na deze stedenbouwkundige visie fase zal het plan namelijk verder uitgewerkt moeten worden naar een stedenbouwkundig plan. Hiervoor wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de eigenaren en de gemeente.

Na de zomer zal er een tweede participatietraject komen. Ook zal de buurt geïnformeerd worden. Het Adviesteam heeft vorige bijeenkomst al aangegeven bereid te zijn om dan ook weer mee te denken. Het

participatietraject zal dan meer gericht op de uitwerking tot een stedenbouwkundig plan. Wonam is een van de eigenaren in het gebied, na de zomer gaan er ook meerdere partijen aansluiten. Na het stedenbouwkundig plan komt de bestemmingsplanprocedure.

Hieronder staat de procedure zoals nu voorgenomen stap voor stap toegelicht.

- Presentatie concept stedenbouwkundige visie college B&W
- Workshop met gemeenteraad
- Na de zomer opstarten participatietraject, gericht op uitwerking van visie tot plan
- Onderdeel van Samenwerkingsovereenkomst is het stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en voorlopig inrichtingsplan.
- Opstellen anterieure overeenkomst waarin afspraken gemaakt worden over onder andere kosten, programma en architectonische uitstraling.

Planning:

- Najaar 2017
 - Besluit stedenbouwkundige visie
 - Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en eigenaren
 - Concept stedenbouwkundig plan
 - Opstarten nieuw participatietraject
- Voorjaar 2018
 - Besluit stedenbouwkundig plan
 - Bestemmingsplan- en omgevingsvergunning (opstarten)
 - Anterieure overeenkomst tussen gemeente en eigenaren.
- Najaar 2018/begin 2019
 - Besluit bestemmingsplan en omgevingsvergunning (daarna in procedure)
- Eind 2019/begin 2020
 - Sloop/start bouw
- Eind 2021
 - Eerste opleveringen woningen/voorzieningen

5. Afsluiting

Dit was voorlopig de laatste adviesteambijeenkomst. Na de zomer zal er een nieuw participatietraject opgestart worden, waar de huidige adviesteamleden voor worden uitgenodigd.

Hartelijk dank aan de adviesteamleden voor de waardevolle bijdrage aan dit proces.

Volgende bijeenkomst

Nader te bepalen

Bijlagen

- Reactie Winkeliersvereniging WC Duivendrecht
- Reactie Eigen Haard
- Reactie Bewoner Derk de Boer
- Reactie Stichting Vrienden van Duivendrecht
- Reactie Werkgroep Openbare Ruimte op concept Stedenbouwkundige Visie Entrada
- Aangepaste versie concept Stedenbouwkundige Visie Entrada

REACTIE WINKELIERSVERENIGING WC DUIVENDRECHT

21 augustus 2017

Beste Jessica,

Heb met interesse alle sessies bijgewoond en in mij opgenomen. Ook doorgesproken met het bestuur van onze winkeliersvereniging. Zijn het eens met uw uitgebreide verslag.

We hebben niet veel toe te voegen aan de door jullie gemaakte plannen. Zien er zeer goed uit. Wat ons wel voorstaat en vertrouwen dat dit hard te maken is, is een onderdoorgang richting Dorpsplein onder flat Neptunus. Zeer gunstig voor de loop naar het winkelcentrum op het Dorpsplein is onze mening.

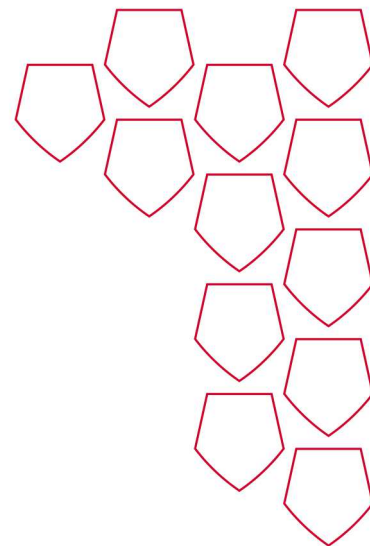
Bovendien vinden we dat er wel door "omwonenden" in de commissie weer veel loze aanmerkingen worden gemaakt over de hoogbouw. Voor onze vereniging is het een goede zaak wanneer men zoveel mogelijk bewoners kan huisvesten. Men moet ook rekening houden met het feit dat het bouwen economisch verantwoord wordt op het gebied van de te vragen huren lijkt ons.

We wensen u sterkte en wijsheid met het verdere voorbereiden van het plan. Wij zijn benieuwd.

Vriendelijke groet,
Joop van den Broeke (penningmeester)

Dit bericht wordt gezonden door:

Winkeliersvereniging WC Duivendrecht



Memo

Van : Jelle van Ooijen
Aan : Ebe Treffers, Wonam
Onderwerp : stedenbouwkundige visie Entrada
Datum : 21 augustus 2017

Beste Ebe,

Je hebt ons uitvoerig meegenomen in de stedenbouwkundige visie op Entrada. Een project waarin wij elkaar op twee manieren tegenkomen; enerzijds zijn we burens en vormt ons bezit in De Zonnehof de verbinding naar de 'bewoonde wereld' van Duivendrecht, anderzijds zijn wij graag partij in jullie ontwikkeling als exploitant van het sociale programma. Nu er verschillende malen, ook in verschillende gremia, over de stedenbouwkundige visie is gesproken, heb je ons gevraagd naar onze reactie op voorliggend stuk.

Inleiding

Voorliggende stedenbouwkundige visie is het resultaat van de eerste verkenningen. Een reactie op details is wat ons betreft te prematuur. We gaan in op de elementaire aspecten.

Dichtheid

De stadsregio staat onder druk, de demografische ontwikkeling noopt ons ertoe in verhoogd tempo woonruimte te realiseren. Er is nu al krapte op de woningmarkt en dat wordt alleen maar erger. Vanuit dat perspectief zijn wij enthousiast over het initiatief om Entrada te transformeren. Er zijn dichtheden getekend die nu in Duivendrecht niet voorkomen. Gelet op de druk op de regio, kan het haast niet anders dan dat Duivendrecht op enig moment 'de stad' toelaat binnen haar grenzen en in hogere dichtheden gaat denken. Het Entradagebied leent zich daar goed voor; op het knooppunt van verkeersaders en aan de ene zijde Amsterdamse dichtheden, aan de andere zijde Zonnehof met voor Duivendrechtse begrippen een relatief hoge dichtheid. Van Noord naar Zuid bezien neemt de dichtheid verder af, waarbij Amsterdam, Entrada en Zonnehof achtereenvolgens 'luchtiger' worden. Wij vinden een hoger dan gebruikelijke dichtheid voor deze locatie daarom wenselijk (demografische noodzaak) en passend (schakelfunctie Amsterdam-Zonnehof).

Aansluiting bestaand

Aan de noord- en westzijde is door de ligging van de ringweg en het spoor geen vanzelfsprekende aansluiting met bestaande bebouwing mogelijk. De verbinding met de woonomgeving aan de zuidzijde verbetert doordat het maaiveld wordt opgetild en de fysieke barrière (de hoogte) die de Van der Madeweg vormt daarmee minder groot wordt. Toch blijft de belangrijkste verbinding die met de Zonnehof. De Neptunes sluit de Zonnehof af in de richting van het Entradagebied, het gebouw staat met de rug naar de nieuwbouw. Voor het welslagen van Entrada achten we het van belang dat er bijzondere aandacht aan deze verbinding wordt besteed. Zonder hiermee de rol van de stedenbouwkundige op ons te willen nemen, noemen we als voorbeeld het bieden van voldoende tegenwicht ter plaatse van de nieuwbouw, zodat er een evenwichtige corridor ontstaat. Nu neemt de bebouwingshoogte juist af naarmate deze dichter bij Zonnehof komt. Er is ook gesproken over het verlevendigen van de fietsverbinding 'De Slinger' door bijvoorbeeld werkateliers (aan weerszijden) te realiseren. Zo'n deeloplossing wordt door ons enthousiast ontvangen.

Tot slot

De uitwerking van het plan en de daaruit voortkomende ontwikkelingen (benutten recreatiewater, opwaarderen fietsverbinding, aansluiting op A10 enzovoort) zal nog vele kanten op gaan, daarom volstaan wij hier met een reactie op deze twee wezenlijke zaken. We blijven graag betrokken bij het vervolg, als buur en als participant.

REACTIE BEWONER DERK DE BOER

30 augustus 2017

Beste Jessica,

Bij deze mijn goedkeuring van het verslag van de derde bijeenkomst van het adviesteam, met de kanttekening dat ik de opmerkingen van medebewoonster Monique onderschrijf: zo laag mogelijke gebouwen aan de kant van Neptunus en de van der Madeweg, met desnoods hogere gebouwen tegen de spoordijk en langs de A10.

Ook graag aandacht voor een groene buffer tussen Neptunus en Entrada.

Tevens nog de suggestie aan Burton voor elementen uit de nieuwe bouwwijze

"natuurinclusief bouwen" - waarmee hij ongetwijfeld al bekend zal

zijn: https://www.google.nl/search?source=hp&q=natuurinclusief+bouwen&oq=natuurin&gs_l=psy-ab.1.3.0l4.457.1757.0.4680.8.8.0.0.0.63.470.8.8.0...0...1.1.64.psy-ab..0.8.467...0i131k1.-MyVNY9jEDM

Vriendelijke groet,

Derk de Boer



Duivendrecht, 13 september 2107

Reactie herontwikkeling Entradagebied

Stedenbouwkundige visie, versie concept d.d. 14 juli 2017

Onderstaand de reactie van de Stichting Vrienden van Duivendrecht (StVvD) over de totstandkoming van de stedenbouwkundige visie voor de herontwikkeling van het Entradagebied. Allereerst inhoudelijk en vervolgens over het toegepaste participatieproces.

Inhoudelijk

- **Duurzaamheid moet écht vijf tandjes meer!**
 - Duurzaamheid moet veel ambitieuzer en realistischer worden opgenomen: zoals zonnegevels, groene daken en gevels, rainproof, aardgasloos! én natuurinclusief bouwen (dit laatste is voortschrijdend inzicht van de StVvD na de laatste adviesvergadering).
Laat Entrada in Duivendrecht een spraakmakend en uniek duurzaamheidsproject worden, waar Nederland (en de wereld?) zich aan kan spiegelen!
 - voor natuurinclusie zie bijvoorbeeld:
https://www.amsterdam.nl/actueel/nieuws/bouwen-ruimteplant/?utm_source=nieuwsbrief&utm_medium=email&utm_term=20161103&utm_content=link_ID0ES3BI&utm_campaign=Nieuwsbrief%20Amsterdam%20Donderdag%207%20september%202017
- **Verbinding met 'oude dorp' Duivendrecht een vereiste**
 - Voor alle verkeersgebruikers is een 'warme' en laagdrempelige aansluiting bij het 'oude dorp' van Duivendrecht en met name het Dorpsplein Duivendrecht een vereiste (o.a. ontsluiting Entrada via de Van der Madeweg en niet de A10)
 - Transformatie mag niet gepaard gaan met voorzieningen die (op dit moment) concurreren met voorzieningen op het Dorpsplein Duivendrecht
- **Nadere uitwerking voor in het stedenbouwkundig plan**
 - Waarborgen inbouwen voor behoud van het groene hart (bijvoorbeeld door gedeeltelijk? een parkeerbak eronder)
 - Bebouwing in noordoosthoek beduidend lager dan in visie en in lijn met de lagere bebouwing aan zuid en oostzijde, als vriendelijke en sympathieke overgang van Neptunus en het Blookermeertje.

Proces participatie en de belangen

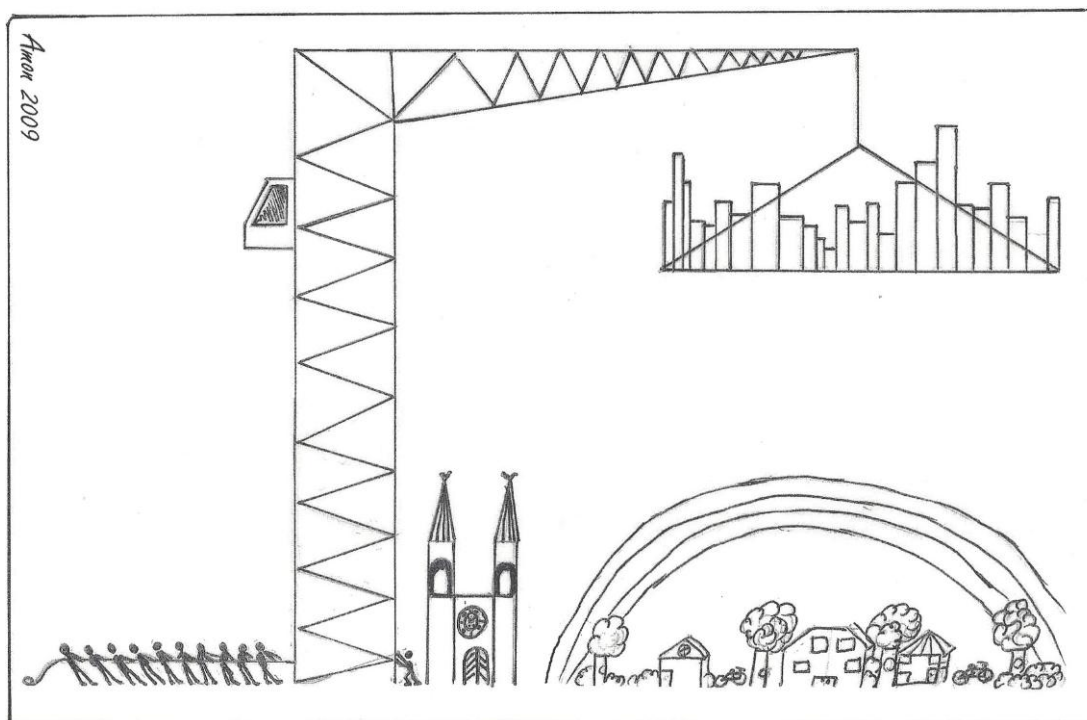
De gemeente is samen met Wonam gestart met een actief participatietraject. Belangengroeperingen zijn actief uitgenodigd voor deelname aan het adviesteam voor het opstellen van de stedenbouwkundige visie en bewoners zijn via verschillende kanalen ook benaderd deel te nemen.

In een 3-tal bijeenkomsten is constructief en open met elkaar van gedachten gewisseld over de transformatie. De sfeer was goed en er was volop ruimte om 'je zegje te doen' en alle aanwezigen respecteerden elkaar.

Vaak waren de adviesteamleden het eens, op een aantal aspecten liepen de belangen uiteen.

- Waar de belangen uiteen liepen betrof dit de toe te passen duurzaamheidsaspecten en het aantal nieuw te bouwen woningen, de hoogte van de bebouwing incl. waar hoog en waar la(a)g(er);
- Waar de belangen overeenstemden betrof dit het realiseren van een goede verbinding met het 'oude dorp' Duivendrecht incl. het Dorpsplein Duivendrecht

**Kanttekeningen bij de concept-stedebouwkundige visie Entrada
van BurtonHamfelt urban architecture 14 juli 2017, in opdracht van Wonam**



... c herente

**Werkgroep Openbare Ruimte
Stichting Coherente
Duivendrecht**

12 september 2017

Kanttekeningen bij de concept-stedebouwkundige visie Entrada.

Inleiding

De werkgroep Openbare Ruimte van de stichting Coherente is voorstander van het toevoegen van een woonfunctie aan bedrijventerrein Entrada. Bewoning van dit gebied kan o.a. de functie van het winkelcentrum op het Dorpsplein in Duivendrecht versterken. Ook komt bewoning de sociale veiligheid in de omgeving van metrostation Van der Madeweg ten goede. Verder kan het project een bijdrage leveren aan de vervulling van de woningbehoefte in de regio Amsterdam.

De werkgroep plaatst echter kritische kanttekeningen bij de bebouwingsomvang in de concept-stedebouwkundige visie van 14 juli 2017, geschreven door BurtonHamfelt in opdracht van Wonam. In de concept-visie wordt onvoldoende rekening gehouden met het karakter van Duivendrecht. De concept-visie schetst een woongebied dat qua bouwhoogte, omvang en structuur Duivendrecht letterlijk en figuurlijk in de schaduw stelt. Dit komt mede omdat de gemeente vooraf geen stedebouwkundige kaders heeft vastgesteld.

Daarnaast is het beroep dat 2.500 nieuwe inwoners van Duivendrecht zullen doen op voorzieningen, als scholen, gezondheidszorg, sport e.d. een reden tot zorg. In de concept-visie wordt niet ingegaan op de consequenties hiervan. Tenslotte is het de vraag of de infrastructuur in en om Duivendrecht toereikend is om de toename van het wegverkeer in goede banen te leiden.

In onze opvatting moet de concept-stedebouwkundige visie van 14 juli 2017 vooral worden gezien als het verwoorden en in beeld brengen van de intentie van Wonam met het gebied Entrada. Als stedebouwkundige visie achten wij dit stuk in deze vorm niet toereikend. Hieronder zullen wij onze kritiek toelichten.

1. Stedebouwkundige uitgangspunten

Voor het woningbouwproject Entrada zijn door de gemeente Ouder-Amstel vooraf geen stedebouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd. De werkgroep Openbare Ruimte vindt dit een omissie. Normaal gesproken stelt de lokale overheid eerst de uitgangspunten vast. Deze zijn essentieel voor een zorgvuldige inpassing van een bouwproject in de openbare ruimte. Nu overlegt het adviesteam Entrada over een project zonder het te kunnen toetsen aan deze kaders. De werkgroep Openbare Ruimte is van mening dat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het project eerst door de gemeenteraad behoren te worden vastgesteld. De gemeenteraad moet dit in volledige vrijheid kunnen doen, en niet voor voldongen feiten worden gesteld. Vervolgens kan worden gesproken over een uitgewerkte stedenbouwkundige visie.



The screenshot shows the StatLine website interface. At the top, there is a search bar with the text 'zoek op trefwoord' and a 'thema' button. Below the search bar, the title 'Kerncijfers wijken en buurten 2016' is displayed, along with the date '01 maart 2017' and a link to 'meer info'. A table is shown with the following data:

Onderwerpen	Bevolking
Wijken en buurten	aantal inwoners per km ²
Java-eiland	18 941
KNSM-eiland	19 229
Duivendrecht	3 484

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 7-7-2017

2. Hoogte, omvang en dichtheid gebied

De stedebouwkundige visie sluit door de geplande bouwhoogte (70 m), woningdichtheid (minstens 1000 woningen op nog geen 5% van het grondgebied van het dorp Duivendrecht) en structuur (gedomineerd door hoogbouw) op geen enkele wijze aan bij het karakter van Duivendrecht. Integendeel: door de omvang van het project zal de identiteit van Duivendrecht ingrijpend veranderen. Nu is Duivendrecht nog een dorp, straks is het waarschijnlijk een buitenwijk van een grootstedelijk project.

De gebouwen van Entrada in de concept-stedebouwkundige visie vindt de werkgroep Openbare Ruimte te omvangrijk en veel te hoog. Het wordt Manhattan in Duivendrecht en dat achten we excessief. Wat ons betreft moet de geplande bouwhoogte aanzienlijk worden verlaagd. De in de visie opgenomen torens (waarvan in het adviesteam gesteld is dat deze 'niet hoger zullen zijn dan 70 meter') zijn straks zo dominant aanwezig dat ze in heel Duivendrecht te zien zijn. Zij tasten daarmee het kleinschalige karakter van Duivendrecht aan. Dat gaat ten koste van het woongenot van 5.000 inwoners, waarvan het overgrote deel Duivendrecht juist heeft gekozen als woonlocatie vanwege het kleinschalige karakter.

Bevolkingsdichtheid

In dit beperkte gebied is de ambitie om 1000-1200 wooneenheden te bouwen. Dat was aanvankelijk 800-1200. Dat betekent ca. 2.500 mensen op een oppervlakte van minder dan 5% van de oppervlakte van het dorp Duivendrecht.

De werkgroep begrijpt dat dit uit rentabiliteitsoverwegingen interessant kan zijn, maar een dergelijk hoogstedelijk gebied pas niet bij de schaal van Duivendrecht.

Het gebied krijgt een bevolkingsdichtheid van - omgerekend - 20.000 personen per km². Ter vergelijking: Duivendrecht heeft een bevolkingsdichtheid van ca 3.500 personen per km². Dat is inclusief de Zonnehof flats. Dat is dus zes keer zo dicht.

Voorbeelden

In de visie wordt het gebied compacter en dichter bebouwd dan het KNSM-eiland en het Java-eiland. Die hebben een bevolkingsdichtheid van ca 19.000 personen per km². Deze gebieden grenzen aan het IJ waardoor de oppervlakte als ruimtelijk groter wordt ervaren.

Op het terrein van de Bijlmerbajes, dat drie keer zo groot is als Entrada (7 ha), komen met andere functies 1.350 woningen. Deze gebieden zijn vergeleken met het huidige Duivendrecht aanzienlijk stedelijker. *Zie de tabel blz.2.* bron CBS.

Leefbaarheid

De werkgroep Openbare Ruimte vindt dat veel te ambitieus. Het komt ook niet overeen met de ambitie van de gemeente Ouder-Amstel, zoals gesteld op blz. 33 en 39 van de concept-visie. Dat past niet op deze wijze bij Duivendrecht. Het komt evenmin ten goede aan de leefbaarheid van Duivendrecht. Ook niet aan die van Entrada. Het plaatje op blz. 38 van het Andreas Ensemble laat de enorme omvang van het plan duidelijk zien.



Normstellend kader ontbreekt

De gemeente Ouder-Amstel had o.i. vooraf een norm voor de bevolkingsdichtheid (bevolkingsomvang/km²) moeten stellen. Ze zal dit echter alsnog moeten doen, zodat het voorgenomen woningbouwplan hieraan getoetst kan worden. Hierin dient de huidige schaal, omvang en karakter van Duivendrecht betrokken te worden.

Ook voor de maximale bouwhoogte en het aantal gebouwen - met de bijbehorende oppervlakte - dat een dergelijke hoogte mag hebben - dient de gemeente Ouder-Amstel een norm te stellen. Om een antwoord te geven op die vraag dienen in de stedebouwkundige visie verschillende scenario's te worden opgenomen. Op blz. 40 van de visie zijn wel plaatjes opgenomen, maar dit zijn geen scenario's. Daarbij dienen onder meer windeffecten in relatie tot de bebouwingsvorm, omvang en hoogte nauwkeurig te worden onderzocht. Instructief hierbij is de discussie die wordt gevoerd door stedebouwkundige Sjoerd Soeters over het volume in relatie tot de hoogte van

de gebouwen in de Sluisbuurt in Zeeburg, Amsterdam. In die discussie speelt de bevolkingsomvang/km² overigens geen rol.

Voorzieningen niveau

De toevoeging van ca 1000 wooneenheden en ca. 2.500 inwoners aan Duivendrecht (nu < 5.000) betekent dat de bevolking van Duivendrecht met ongeveer 50% toeneemt op een oppervlakte van ca. 5% van het dorp Duivendrecht. Dit gaat veel verder dan de toevoeging van een compleet nieuwe woonwijk. Dit is de toevoeging van een stukje stad aan een dorp.

De consequenties voor de voorzieningen in Duivendrecht, waaronder scholen, gezondheidszorg sport e.d. zullen ingrijpend zijn. Dit heeft ook gevolgen voor de infrastructuur. Deze essentiële aspecten zijn niet onderzocht of uitgewerkt en komen op geen enkele wijze aan de orde in de concept stedenbouwkundige visie.

Daarnaast kunnen er bij de toevoeging van een dergelijk omvangrijk project andere onvoorziene gevolgen optreden.

3. **Entrada exclave**

Volgens de concept-stedenbouwkundige visie zal het nieuwe woongebied zodanig worden ontworpen dat "de bestaande waarden en betekenissen van Duivendrecht worden ondersteund en versterkt". De concept-visie biedt op dit punt echter geen houvast. De waarden van Duivendrecht zijn 'groen en kleinschalig'. Die zijn inmiddels in een aantal beleidsstukken vastgelegd. Weliswaar is de werkgroep verheugd over de aandacht die de groenvoorzieningen op Entrada krijgen, maar wat de ondersteuning van de Duivendrechtse waarden verder inhoudt, komt niet in de concept-visie tot uitdrukking. Met de voorgestelde hoogte, dichtheid en structuur van de bebouwing wekt de concept-visie eerder de indruk zich weinig aan te trekken van de omgeving, i.c. het dorp Duivendrecht. Als de concept-visie in zijn huidige vorm zou worden gerealiseerd, is straks sprake van twee volstrekt verschillende woongebieden met weinig gemeenschappelijkheid. Het verschil tussen Entrada en Duivendrecht wordt nog eens geaccentueerd door het Zonnehof-complex, dat als een soort Berlijnse muur in staat tussen twee gescheiden werelden. Entrada wordt daarmee een exclave, een gebied dat geen enkele stedenbouwkundige relatie heeft met Duivendrecht.



4. **Karakter van de hoogbouw**

De gebouwen in de concept-stedenbouwkundige visie die grenzen aan de spoordijk zijn net zo hoog als de woontoren en het hotel in het Amstelkwartier. Op de foto's op bladzijde 3 en 4 is goed te zien hoe hoog dat is. *De woontoren is 73 m en hoger dan de Bijlmerbajes. Het hotel is 70 m hoog.* Goed te zien is dat ze Duivendrecht gaan overschaduwen en het kleinschalige karakter van Duivendrecht zullen aantasten. In de visie wordt op bladzijde 21 ook de schaduwwerking op de Jupiter flat genoemd. De impact hiervan is niet uitgewerkt.



5. Geluid

In de visie wordt op blz. 7 geschreven dat de woontorens aan de westkant een beschermende hand vormen naar Duivendrecht. Dit is retorische onzin. Wij denken eerder aan een overheersende hand. De hoogte wordt gemotiveerd met de stelling dat deze nodig is om de geluidsbelasting van o.a. het spoor en de A10 tot een toegestaan niveau terug te brengen. Op blz. 23 wordt echter gesteld dat daarvoor een hoogte van 25 m afdoende is.



Op blz. 23 bij geluid wordt i.v.m. met een zeer hoge geluidsbelasting gesproken over toepassing van dode gevels of vliesgevels. Dode gevels achten wij zeer ongewenst. Vlies-, gordijn- of glasgevels lijken ons, indien noodzakelijk, eerder in aanmerking te komen.

6. Water, groen en geluid

De waterplas aan de noordzijde wordt genoemd als een extra groene kwaliteit voor het gebied. Dat is op zich juist. Er mag echter niet aan voorbij worden gegaan dat de geluidsbelasting door de A10 aanzienlijk is, waardoor niet het hele gebied steeds als recreatieplek kan fungeren. Daarvoor zouden de bestaande geluidschermen langs de A10 aanzienlijk moeten worden verhoogd en aanvullende schermen op de toevoerwegen (Johannes Blookerweg) moeten worden geplaatst. De kans dat Rijkswaterstaat (of de gemeente Ouder-Amstel) deze kosten voor zijn rekening neemt lijkt ons niet realistisch. Dat had bij de verbreding van de A10 enkele jaren geleden door de gemeente moeten zijn ingebracht. Indien dit al mogelijk is, zal binnen het project een oplossing voor de kosten moeten worden gevonden. Die zijn namelijk aanzienlijk.

7. Verbinding met Duivendrecht?

Op een aantal plaatsen in de visie wordt gesproken over het aangenaam verbinden van Entrada met Duivendrecht. De werkgroep Openbare Ruimte vindt dat van groot belang en heeft daar zelf een voorstel voor gedaan. In de visie wordt een verbinding genoemd, maar niet uitgewerkt.

8. Versterking Duivendrecht?

Op een aantal plaatsen in de stedenbouwkundige visie wordt gesproken over versterking van Duivendrecht (blz.33). Dat waarde aan Duivendrecht wordt toegevoegd. De opmerkingen hierover worden echter niet met voorbeelden concreet gemaakt. Wel zal er waarde worden toegevoegd aan de potentie van het winkelcentrum op het Dorpsplein door een toename van de klandizie.



9. Aantrekkende werking hoogbouw

In de concept-stedenbouwkundige visie zijn omgevingstekeningen van Entrada opgenomen (blz. 22 en 33), met o.a. het Amstel Business Park (ABP). In die tekening is het ABP echter met veel hogere gebouwen afgebeeld dan het in werkelijkheid heeft. De hoge gebouwen op Entrada lijken daardoor enigszins weg te vallen. Die tekeningen geven een

toekomstvisie weer waarin Duivendrecht omgeven is door hoogbouw.

Dit brengt nog een ander gevolg van het Entradaplan uit de concept-visie aan het licht. Namelijk de aantrekkende werking van hoogbouw in de directe omgeving van Duivendrecht. Dat het hier om een reëel effect gaat bewijzen de ontwikkelingen rond de Rembrandt toren.

10. Ontbrekende beelden

Er ontbreekt een goed luchtfoto van Duivendrecht waardoor de positie van Entrada in de gehele, directe omgeving niet duidelijk wordt en waaruit de kleinschaligheid van Duivendrecht blijkt. Scherpe luchtfoto's die dit in beeld brengen hebben wij op bladzijde 5 en in de bijlage bij deze notitie wél opgenomen.

11. Verkeer en infrastructuur

Dat er in de stedenbouwkundige visie niet is voorzien in een bovengrondse verbinding tussen de A10 en de Van der Madeweg, vinden wij positief. Eerder hebben bewoners van de Zonnehof flats, via een succesvolle procedure bij de Raad van State, de aanleg hiervan kunnen tegenhouden.

In de concept-stedenbouwkundige visie wordt parkeernorm genoemd van ongeveer 0,5 (blz. 53). Een parkeernorm van 0,5 op 1000-1200 woningen betekent dat er ruimte moet komen voor 500-600 auto's. Op dit moment zijn er ca. 400 parkeerplaatsen. De huidige toegang van Entrada met de auto is aan de kant van de A10.

De visie zegt dat de primaire ontsluiting van het gebied aan de Van der Madeweg zal liggen. Dit is radicale breuk met de huidige situatie. De werkgroep Openbare Ruimte is van mening dat zich o.a. in de ochtendspits problemen zullen



voordoen, omdat de opnamecapaciteit van de Van der Madeweg onvoldoende is om in korte tijd enkele honderden auto's te absorberen. Ook neemt de verkeersdruk toe op het ABP. Daarnaast zal de verkeersdruk in Duivendrecht zelf significant toenemen, omdat toekomstige bewoners van Entrada hun auto zullen gebruiken om boodschappen te doen in het winkelcentrum van Duivendrecht of hun kinderen af te leveren bij de scholen.

Toegang Van der Madeweg

De vraag is of de concept-visie op dit punt volledig is. In de vergadering van het adviesteam van 19 juni 2017 is aangegeven dat er twee gescheiden ondergrondse parkeergarages zijn voorzien. Waarvan één een ingang heeft aan de kant van de A10. Het is n.a.v. het voorgaande zeer de vraag of het verstandig is de twee garages voor het autoverkeer ondergronds met elkaar te verbinden (zoals in de vergadering van het adviesteam op 19 juni 2017 is besproken).

Fietsbrug

De voorziene fietsbrug kan uit overwegingen van sociale veiligheid een goede toevoeging zijn. Uit fietsverkeerstechnisch oogpunt is dit echter niet nodig. Er zijn twee tunnels onder de A10 die afdoende zijn, al moet de inrichting en de verlichting daarvan sterk worden verbeterd. De kosten van een fietsbrug zijn aanzienlijk en de vraag is of financiering daarvan door de overheid een realistische veronderstelling is. Mogelijk is het upgraden en sociaal veiliger maken van de tunnels een realistischer optie. Zeker uit kostenoverwegingen.

12. Conclusie op hoofdlijnen

De werkgroep Openbare Ruimte van de stichting Coherente is voorstander van toevoeging van de functie wonen aan het bedrijventerrein Entrada, maar plaatst kritische kanttekeningen bij de concept-stedebouwkundige visie van 14 juli 2017 van BurtonHamfelt in opdracht van Wonam.

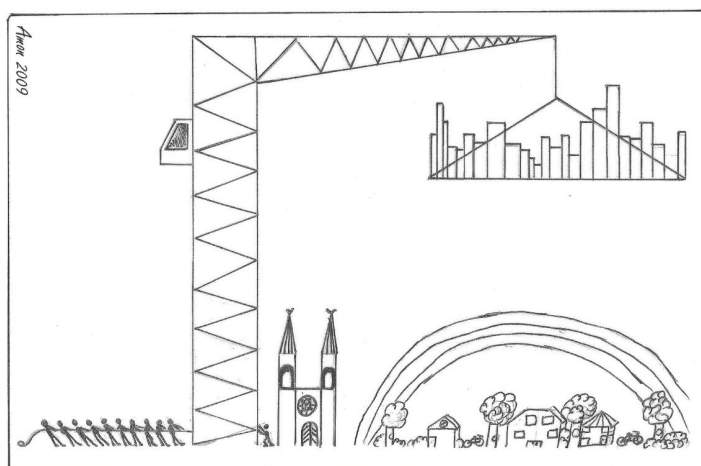
Om te beginnen acht de werkgroep de gevolgde procedure onjuist. De gemeente Ouder-Amstel dient eerst uitgangspunten voor het woningbouwproject Entrada te formuleren en een normstellend kader vast te stellen. Hierin dient de huidige schaal, omvang en karakter van Duivendrecht betrokken te worden. De gemeenteraad heeft hierin een cruciale rol.

De in de concept-stedebouwkundige visie gepresenteerde woonwijk vertoont geen enkele samenhang met het dorp Duivendrecht. Volume, hoogte en bevolkingsdichtheid zijn veel te groot in relatie tot de schaal van Duivendrecht. Het heeft een totaal dissonant karakter (50% meer inwoners op een oppervlakte van 5% van het grondgebied). De fysieke stedebouwkundige verbinding met het bestaande Duivendrecht is onvoldoende in de visie opgenomen. De stedebouwkundige relatie met het Amstel Business Park (ABP) is niet juist in beeld gebracht en die met het dorp Duivendrecht ontbreekt geheel in de visie. Het project zal de identiteit van Duivendrecht ingrijpend veranderen.

De toevoeging van ca 1.000 wooneenheden en ca 2.500 inwoners aan Duivendrecht (nu < 5.000), betekent in feite meer dan de toevoeging van een compleet nieuwe woonwijk. De consequenties daarvan zijn op geen enkele manier in de concept-visie uitgewerkt.

De groei van de bevolking met 50% zal gevolgen hebben voor het beroep op de voorzieningen van Duivendrecht (scholen gezondheidszorg, sport e.d.) Daarnaast zal de verkeersdruk toenemen op de toeleidende wegen (Van de Madeweg, ABP) en in het dorp Duivendrecht.

De groene ruimte grenzend aan de A10 heeft potentie als groen verblijfsgebied voor de wijk. Echter, de effecten van geluid en de oplossing daarvan voor een optimaal gebruik zijn onvoldoende doordacht.



Kortom, de in opdracht van Wonam opgestelde concept-stedebouwkundige visie kan in de optiek van de werkgroep Openbare Ruimte slechts gezien worden als het verwoorden en in beeld brengen van de intentie die Wonam heeft met het gebied. Als stedebouwkundige visie achten wij dit stuk in deze vorm niet toereikend. De werkgroep Openbare Ruimte van de stichting Coherente onderschrijft de visie dan ook niet en wijst hem in de huidige vorm af.

De werkgroep Openbare Ruimte van de stichting Coherente
Lid van het Adviesteam Entrada
Roland vallentin

12 september 2017

Bijlage 1. foto's in groter formaat

luchtfoto's: Google Earth
foto's: ©Roland Vallentin



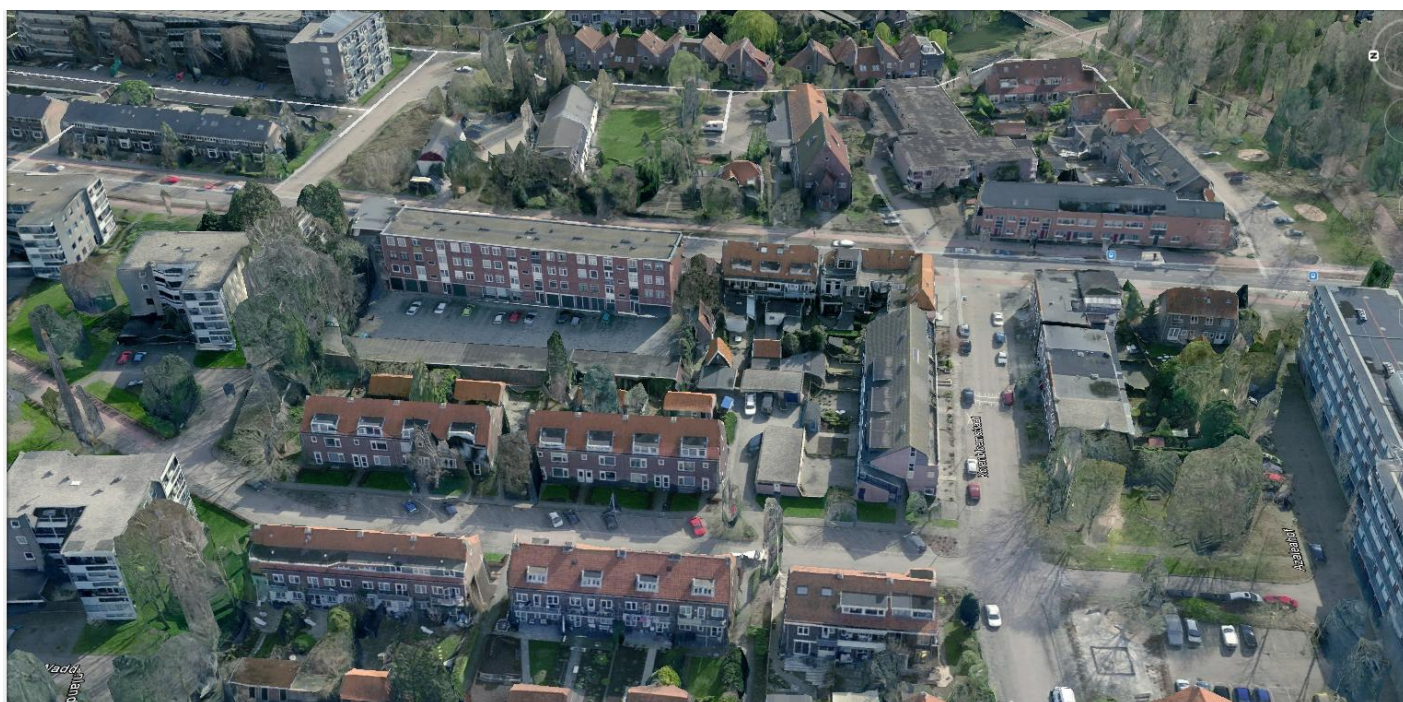
Een woontoren en een hotel van Ca 70 meter op het Amstelkwartier. © RV



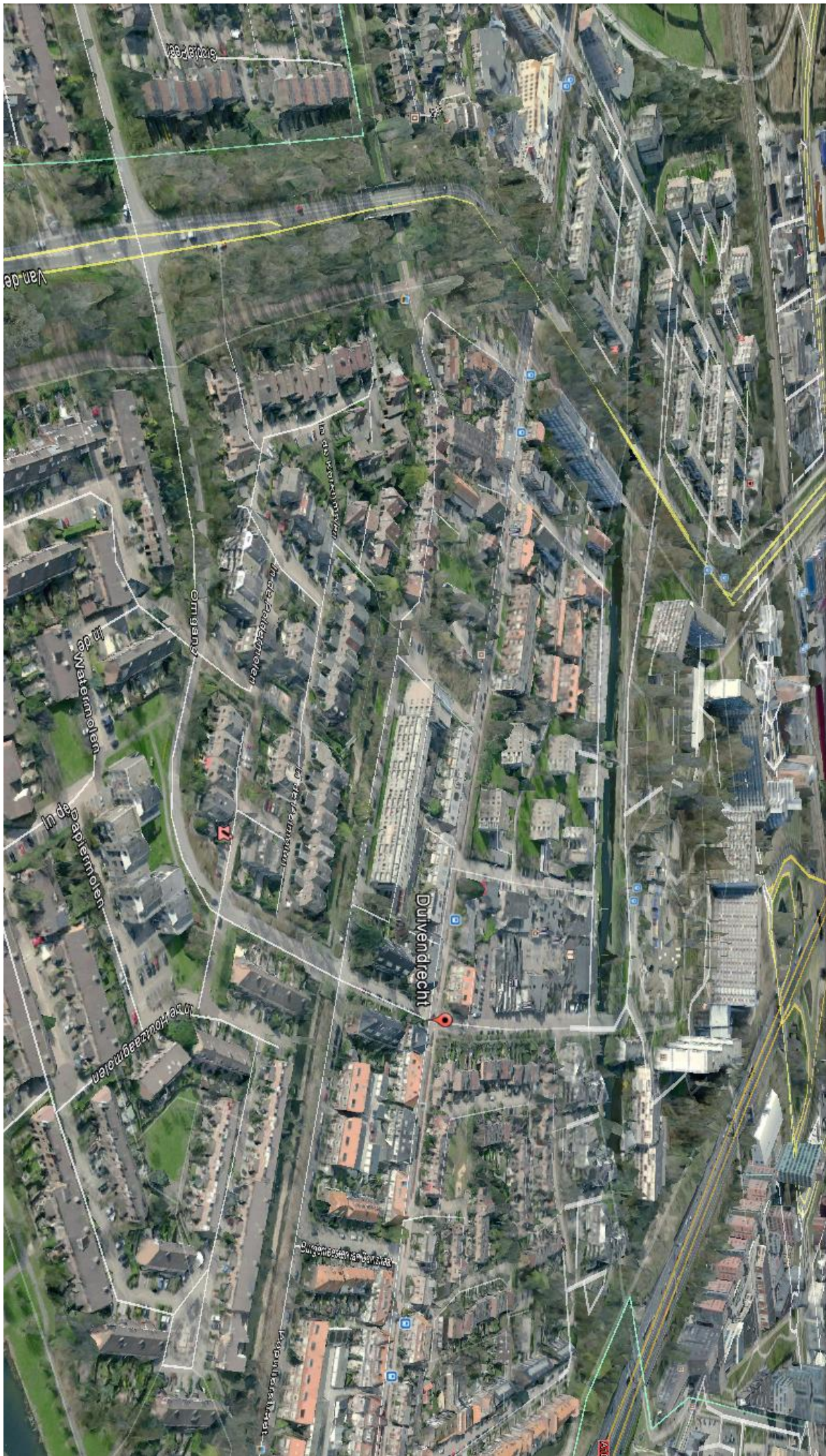
Ter vergelijking: de woontoren is flink hoger dan de Bijlmerbajes. ©RV



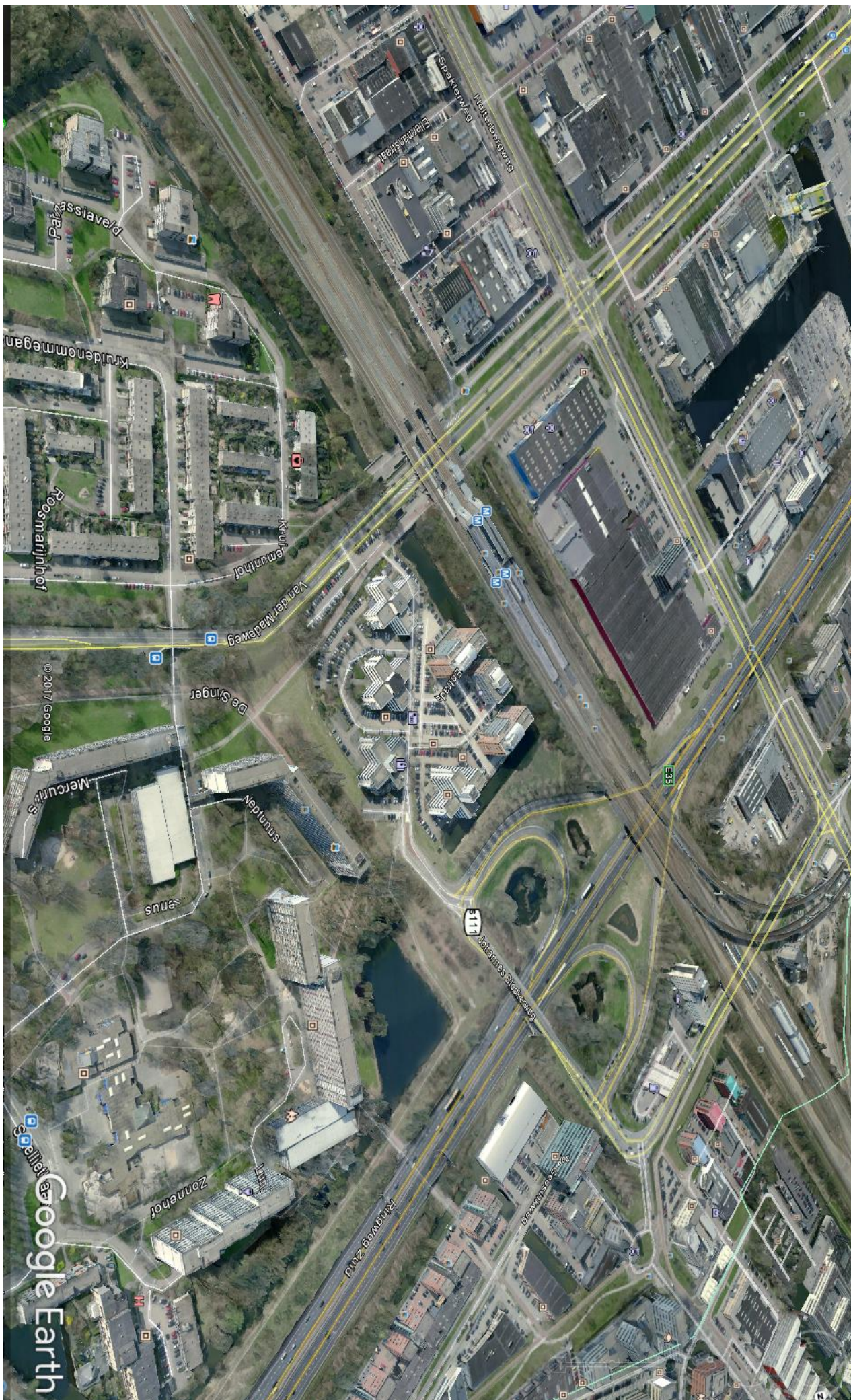
Ter vergelijking in hoogte: De Zonnehofflats 30-40 m, waaronder de flat Jupiter 40 m naast een wooncomplex in Duivendrecht. © RV



Luchtfoto van Duivendrecht. Bron: Google Earth



Overzichtsfoto Duivendrecht. Bron: Google Earth



Overzichtsfoto Duivendrecht, Entrada en Amstel Businesspark. Bron: Google Earth

Entrada

Stedenbouwkundige Visie Concept

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Entrada

Stedenbouwkundige Visie

Concept

Datum: Juli 14, 2017

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Opdrachtgever

wonam

Wonam
Koningin Wilhelminaplein 856
1062 KS Amsterdam
T +31 (0)20 - 26 00 238
E: info@wonam.nl
www.wonam.nl

Stedenbouwkundig Architect

BURTONHAMFELT
URBAN ARCHITECTURE

BURTON HAMFELT Urban Architecture
Pedro de Medinalaan 7b
1086 XK Amsterdam
T: 020 314 11 91
E: info@burtonhamfelt.nl
www.burtonhamfelt.nl

Adviseur

 **METAFOOR**
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Metafoor
Bolderweg 2
1332 AT Almere
T: 036 530 0211
www.metafoor.nl

	Voorwoord	03
1.	Inleiding	07
2.	Duivendrecht en omgeving	09
	• Ambitie Gemeente Ouder-Amstel	
	• Metropoolregio Amsterdam	
	• Transformatie gebieden	
	• Verkeer en mobiliteit	
3.	Analyse huidige situatie	19
	• Plangebied	
	• Analyses	
	- Onderzoeken	
4.	Kansen voor Entrada en omgeving	29
5.	Entrada, gemeenschappelijk stedelijk wonen	33
	• Ambities voor het gebied	
	• Doelgroepen	
6.	Studies en concept	37
	• Introductie	
7.	Stedenbouwkundige visie	47
	• Thema 1: Stedenbouwkundige opzet	
	• Thema 2: Verkeer en mobiliteit	
	• Thema 3: Openbare ruimte en groen	
	• Thema 4: Wonen, werken en voorzieningen	
	• Thema 5: Veiligheid	
8.	Participatie en communicatie	71
9.	Opmerkingen en aandachtspunten	73

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Voorwoord

Voor u ligt de concept stedenbouwkundige visie van Entrada. Met dit document nemen wij u mee in onze visie die we voor de transformatie van deze bijzondere locatie hebben. Allereerst analyseren wij de omgeving van de locatie op kleinere en grotere schaal. Zo laten we zien wat de ambitie van de gemeente Ouder-Amstel is met betrekking tot dit gebied en tot woningbouw is, alsmede de ligging van de locatie in de directe omgeving en in de metropoolregio. Vervolgens analyseren en onderzoeken we de huidige situatie op de locatie zelf. Uit deze analyses volgen kansen en uitdagingen die wij zien voor Entrada en de omgeving van de locatie. Vervolgens vertellen wij u over onze ambities voor het gebied en de doelgroepen die wij hier voor ogen hebben. In het volgende hoofdstuk worden deze ambities uitgewerkt middels studies tot mogelijke concepten. Deze studies en concepten en de uitwerking hiervan, brengt ons bij onze concept stedenbouwkundige visie voor Entrada, die wij u aan de hand van vijf thema's toelichten.

Thema 1: Stedenbouwkundige opzet

Thema 2: Verkeer en mobiliteit

Thema 3: Openbare ruimte en groen

Thema 4: Wonen, werken en voorzieningen

Thema 5: Veiligheid

Wij willen graag benadrukken dat de getekende verkaveling en de variatie in afmetingen van de volumes een eerste aanzet is van een mogelijke invulling van het stedelijke concept dat we op deze locatie voor ogen hebben. In de uitwerking van de visie tot een plan, zullen de volumes en de hoogtes en de posities daarvan nog wijzigen door allerlei aspecten die invloed hebben op het plan. Graag gaan we ook met u in overleg over de verdere ontwikkeling van Entrada naar een aantrekkelijk gemengd stedelijk woonmilieu.

An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a dense urban landscape. A prominent railway line with multiple tracks runs diagonally across the center. To the right of the railway, there is a large complex of modern university buildings with white and orange facades. The background shows a vast cityscape with numerous buildings and green spaces under a clear sky.

Entrada als verbindend koppelstuk tussen Duivendrecht en Amsterdam

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



1. Inleiding

Het Entrada gebied is in veel opzichten bijzonder. In zijn huidige vorm is Entrada vooral een eiland met een eenzijdig kantorenprogramma grenzend aan Duivendrecht in de gemeente Ouder-Amstel. Door de ligging tussen de stad en het groene Duivendrecht, direct aan de A10 en metrostation Van der Madeweg, is het een locatie met heel veel potentie. In deze stedenbouwkundige visie pakken we die kansen volop aan. In dit plan transformeren we de (verouderde) kantorenlocatie naar een levendig woongebied met bijbehorende functies, waarbij we bestaande waarden en betekenissen van Duivendrecht ondersteunen en versterken, en haar geschiedenis van een nieuwe laag voorzien.

In dit nieuwe stukje Duivendrecht willen we woningen realiseren waaraan in Ouder-Amstel en op grotere schaal de metro-poolregio heel veel behoefte is: middeldure huurwoningen. Dat zijn voornamelijk twee- en driekamersappartementen met huurprijzen die tussen de sociale huurgrens van € 710,- en circa € 1.100,- liggen. Als Wonam hebben we inmiddels ruime ervaring met het aanbieden van deze woningen in de metropoolregio. Naast een groot deel middeldure huur zullen er, voor circa 30% van het woonprogramma, sociale huurwoningen worden gerealiseerd en zullen daarnaast overige woonsegmenten en aanvullende functies zoals voorzieningen en werken gerealiseerd worden. De locatie biedt ruimte voor circa 1.000 tot 1.200 woningen en plek voor bijbehorende functies zoals horeca, dienstverlening en werkplekken. Deze toename van het aantal woningen en vooral het aantal bewoners gaat een belangrijke impuls opleveren voor de voorzieningen in het centrum van Duivendrecht, in het bijzonder het Dorpshart.

Met deze stedenbouwkundige visie vertalen we de ideeën voor het gebied naar een stedenbouwkundige opzet. We willen het nieuwe Entrada aangenaam verbinden met het centrum van Duivendrecht. Met de

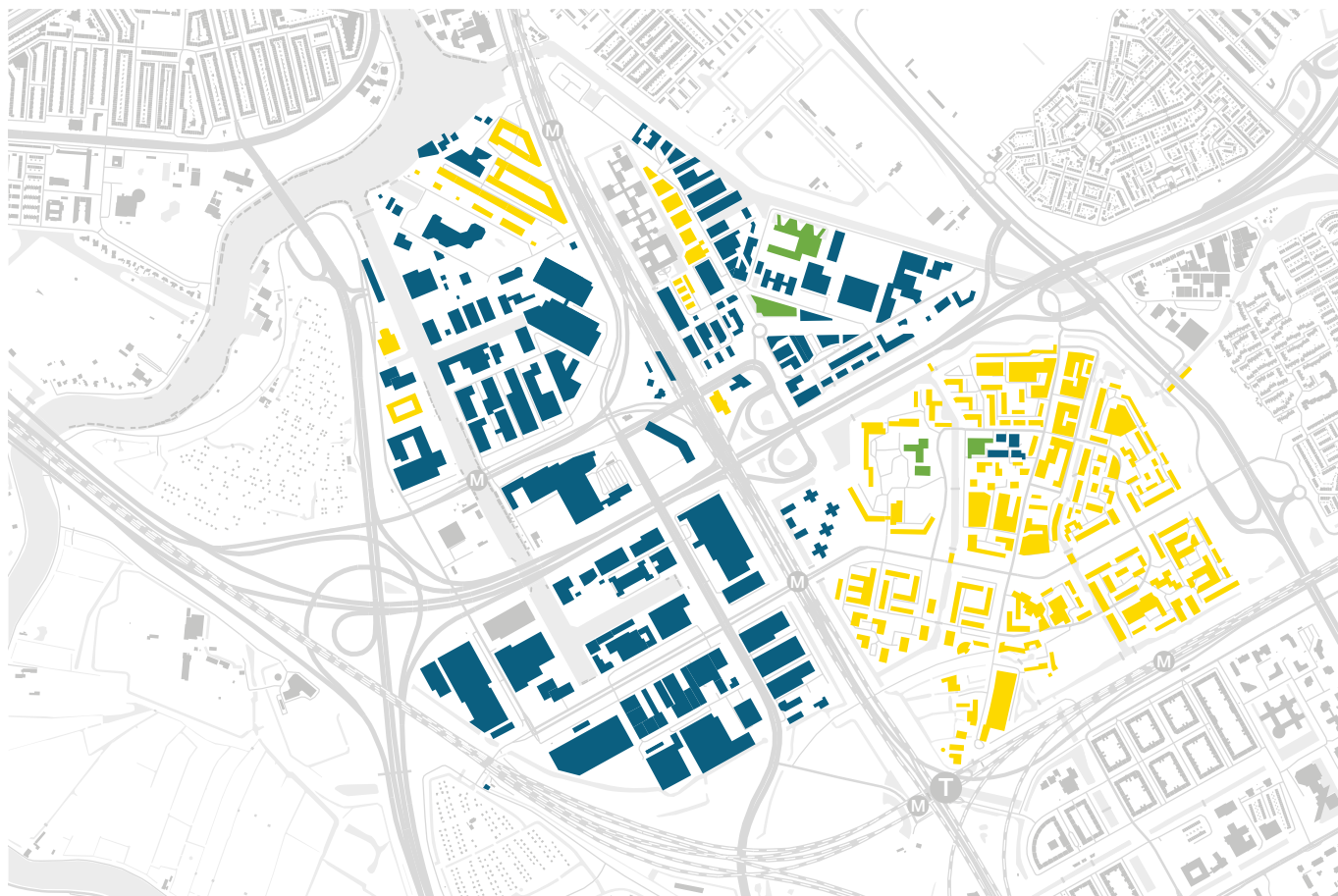
auto, maar vooral ook met de fiets en te voet. In die zin 'verknopen' we het nieuwe Entrada met Duivendrecht. Daarnaast bevindt de locatie zich in een dynamische omgeving met heel verschillende kanten: van eengezinswoningen en de Van der Madeweg aan de zuidelijke kant van Entrada en de Neptunus- en Jupiterflats van Eigen Haard aan de oostzijde, tot de metro- en treinsporen aan de westkant en de A10 aan de noordkant. De beoogde hogere woontorens met een stedelijk woonmilieu aan de drukke noordelijke en westelijke kant van het nieuwe Entrada fungeren als een 'beschermende hand' naar Duivendrecht. Door aan deze kanten een hogere, stedelijke bebouwing te kiezen, sluiten we aan op de stedelijke ontwikkelingen ten noorden en westen van de spoorweg en de A10 én schermt de bebouwing het geluid af. Naar de zuidelijke en oostelijke kant wordt de bebouwing aflopend steeds lager en groener, zodat daar meer een natuurlijke aansluiting ontstaat met Duivendrecht.

Openbaar groen en prettig verblijven en verplaatsen is bijzonder belangrijk in deze visie. We maken een aangename verbinding naar het meertje en groen bij De Slinger. In het nieuwe Entrada komt in het hart een groen park, mooi ingericht voor de omwonenden en bezoekers.

Het metrostation is een belangrijke entree tot het gebied en krijgt in de toekomst veel meer bezoekers. De opwaardering van het stationsgebied en de aanwezigheid van deze bezoekers maakt het gebied sociaal veiliger.

Bij de huidige plannen is al een start gemaakt met het betrekken van omwonenden en belanghebbenden, zoals de winkeliersvereniging en stichtingen die zich inzetten voor Duivendrecht. Het actief communiceren en betrekken van deze partijen zetten we voort bij de verdere uitwerking. Zo benutten we kennis van Duivendrecht en vergroten we het draagvlak voor het nieuwe Entrada. Want bouwen in de bestaande (woon)omgeving is niet alleen het realiseren van nieuwe gebouwen, maar is waarde toevoegen aan Duivendrecht als geheel, zowel voor de nieuwe, als voor de bestaande inwoners.

Wonam is één van de eigenaren in het gebied. Wij ontwikkelen woningen in het middenhuur segment en houden deze woningen vervolgens in eigen portefeuille. Dat betekent dat wij een ontwikkelende belegger zijn met een lange termijn visie, dat wij betrokken blijven in het gebied en dus belang hebben bij de kwaliteit van het gebied als geheel.



Entrada is een kantoren locatie in een woonomgeving
Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Entrada als woonwijk doet mee in de rijke differentiatie van bestaande woonmilieus in Duivendrecht

2. Duivendrecht en omgeving

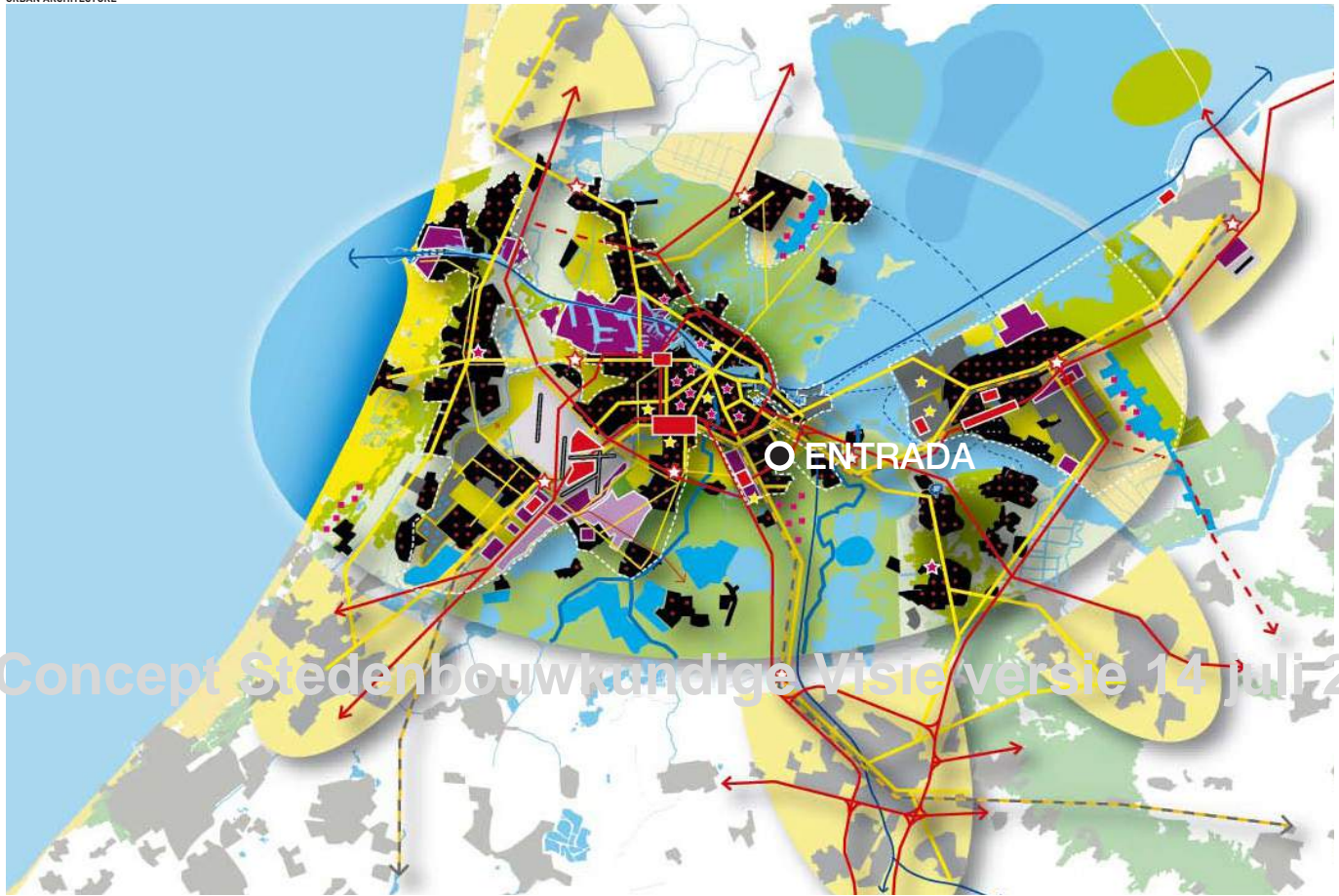
Ambitie gemeente Ouder-Amstel

Duivendrecht is een van de twee kernen van de gemeente Ouder-Amstel en grenst direct aan een aantal gemeentelijke deelgebieden waarin grote veranderingen plaatsvinden. Ten noorden van de A10 en ten westen van de metro- en treinsporen langs Duivendrecht, ontwikkelt het industrie- en kantorengedrag zich tot de gemengde Werkstad Overamstel. Daarnaast is de trek van woningzoekenden naar de Amsterdamse regio en daarmee Duivendrecht al jaren groot. Er is vooral een tekort aan huurwoningen in het middensegment. De komst van woningen op de locatie van Entrada geeft hier invulling aan, zorgt voor een impuls voor het winkelcentrum in het Dorpshart en versterkt de kans op een goede fietsverbinding over de A10. Aanvullend kan de sociale veiligheid in het gebied verbeterd worden door het versterken van de openbare ruimte en de onderlinge verbindingen met omliggende bebouwing, in combinatie met de aanpak van het gebied rondom het metrostation.

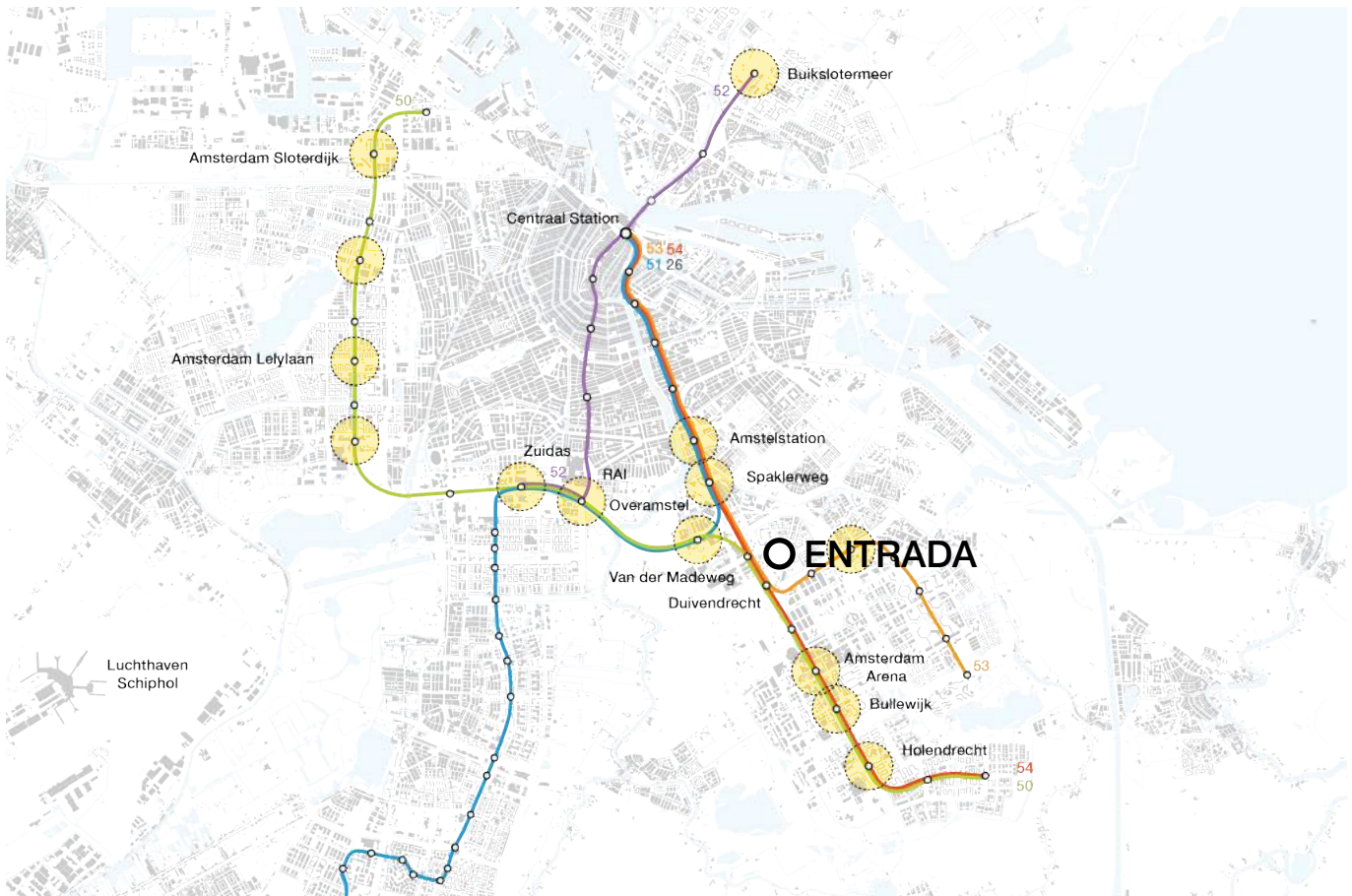
Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Dorpshart Duivendrecht



Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het samenwerkingsverband van de 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam



Stationsgebieden zijn de kansgebieden voor stedelijke transformatie en verdichting

2. Duivendrecht en omgeving

Metropoolregio Amsterdam

De Amsterdamse regio heeft de schaal van een metropool. Het metronetwerk van het GVB heeft een bereik van 1 miljoen inwoners in de gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel, waar Duivendrecht deel van uit maakt. De ov-stationsgebieden zijn door hun uitstekende verbinding met de rest van de regio zeer kansrijke gebieden voor stedelijke transformatie. De Amsterdamse regio is een magneet voor bedrijven en woningzoekenden. De regio groeit en bloeit en staat hierin niet alleen. Overal op de wereld is de trend dat grootstedelijke gebieden (metropolen) groter en sterker worden. Deze groei dient wel ruimtelijk gefaciliteerd te kunnen worden. Door middel van het transformeren van verouderde locaties rondom deze belangrijke stationsgebieden, en het toepassen van verdichting, bieden deze gebieden heel veel kansen, mede door de toestroom van nieuwe inwoners en bedrijvigheid.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Metrolijn 54 verbindt het centrum, Duivendrecht, Amsterdam ArenA en universitair medisch centrum AMC met elkaar. De lijn is begin jaren '80 van de vorige eeuw voltooid. Vandaag de dag vormt deze metrolijn een stedelijke as vanaf het centrum van Amsterdam, langs de kern Duivendrecht tot Zuidoost en momenteel zijn er diverse woningbouwplannen aan deze metrolijn. Bij station Amsterdam Amstel komen nieuwe woontorens, de nieuwe woonwijk Amstelkwartier is in aanbouw, bij Amsterdam Bijlmer Arena is het

stationsgebied net vernieuwd en bij het AMC verrijst een nieuw woonproject met 1.500 woningen. De woningmarkt heeft de stations ontdekt als interessante gebieden voor de bouw van woningen voor alle segmenten. Het station Van der Madeweg ligt naast het Entrada gebied. Dit station is een overstapstation en is goed verbonden met overige ov-lijnen. Naast lijn 54 stoppen er lijn 50 en 53. De 16 haltes aan de lijnen 54 en 53 worden momenteel grootschalig gerenoveerd (gereed medio 2018). De haltes worden

beter toegankelijk, belangrijk vanwege de verwachte toename van het gebruik van de metro. Met deze open uitstraling draagt het vernieuwde metrostation Van der Madeweg bij aan de vergroting van de sociale veiligheid in het gebied en zal het station veel huidige en toekomstige gebruikers van en naar Entrada prettig verwelkomen.

Woningmarkt op slot voor middeninkomens

Amsterdam groeit jaarlijks met ca. 12.000 inwoners. Middeninkomens vormen een grote groep woningzoekenden, zowel jong, oud, instromer en doorstromer. Vijf Amsterdamse woningcorporaties en een aantal grote in Amsterdam en omstreken investerende woningbeleggers slaan de handen ineen voor verruiming van het huurwoning aanbod in het middensegment (€710,- tot €1.100,- euro per maand) en creëren daarmee de zo gewenste middenhuur sector. Een belangrijke schakel op de woningmarkt,

waarvan de beschikbaarheid door allerlei ontwikkelingen zwaar onder druk staat. Toename van de middenhuur sector vermindert de druk op de markt en verhoogt de slagingskans voor de middeninkomens. Het recent opgerichte Platform Amsterdam Middenhuur (PAM) richt zich op de aanpak voor een forse toename middenhuur woningen voor doorstromers en nieuwkomers in (de regio) Amsterdam. De doelstelling is om tot 2025 minimaal 10.000 nieuwe middenhuur woningen te realiseren. Woningen met voldoende

ruimte voor starters, (jonge) gezinnen en ouderen, met een inkomen tussen 1 en 2x modaal.

“PAM richt zich op een vernieuwende aanpak die moet leiden tot een forse toename van middenhuur woningen voor doorstromers en nieuwkomers in Amsterdam en de regio.” Robert Kohsiek – Medeoprichter PAM, directeur Wonam

www.pamwonen.nl

Entrada



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

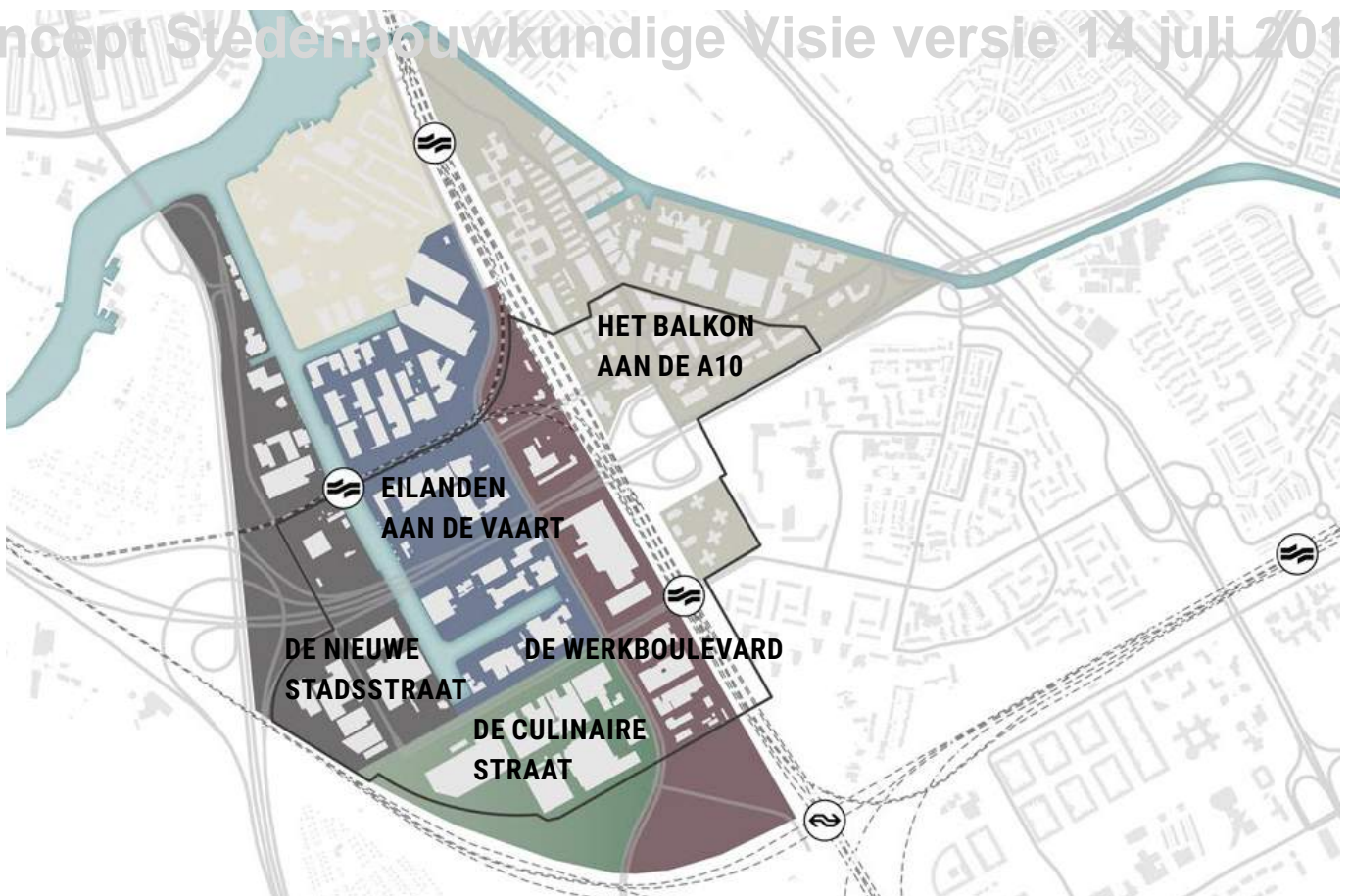


2. Duivendrecht en omgeving

Transformatie gebieden

Entrada ligt op het kruispunt van belangrijke ontwikkelingen. De Zuidas is de meest gewilde kantorenlocatie van Nederland. De groei van werken en wonen strekt zich inmiddels ook uit tot voorbij de S111 (Spaklerweg). Dwars daarop staat de zone langs de A2 van het Amstelstation tot het AMC. Ook hier vinden de komende jaren grote ontwikkelingen plaats. Onder andere bij het Amstelstation zelf, het Amstelkwartier, de nieuwbouw woningontwikkeling ter plaatse van de Bijlmerbajes, Werkstad Overamstel, de komst van De Nieuwe Kern en de verdichting van het ArenA-gebied en Amstel III. De komende jaren komen er in dit gebied duizenden woningen en nieuwe arbeidsplaatsen bij. Zowel de ligging van het gebied als de grootschalige transformatie van de omgeving, dragen bij aan de grote potentie van Entrada.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Joan Muyskenweg wordt een nieuwe stadsstraat


Creatieve functie, horeca, hotels en creatieve voorzieningen worden toegevoegd op Overamstel

Amstel Bussiness Park Zuid wordt een woon- en werkgebied

Upgrade van metrostation Van der Madeweg

Entrada: Nu kantoorgebied, straks 800 tot 1.200 woningen

Concept Stedenbouwkundige visie vers



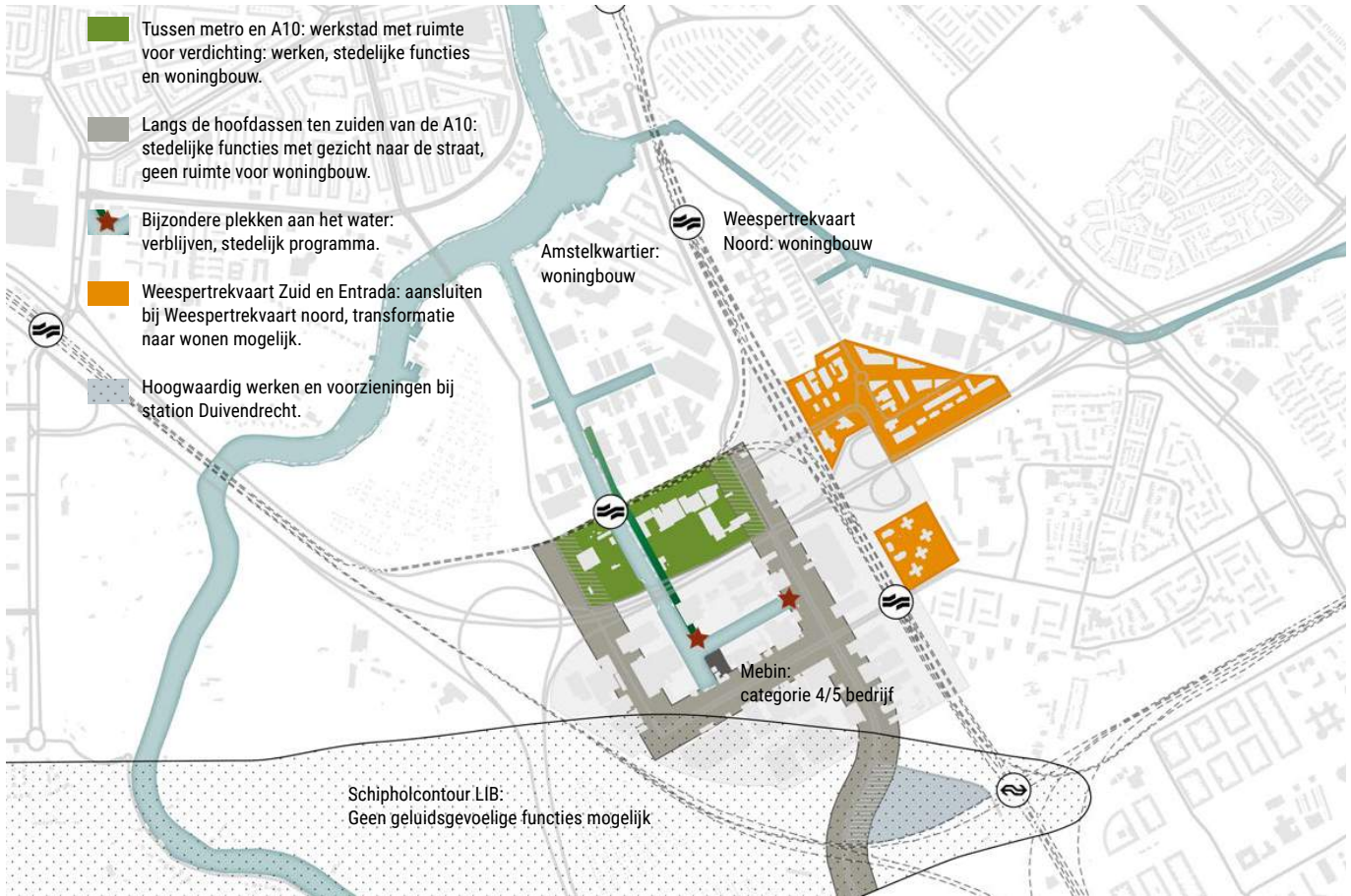
Bijlmerbajes wordt een
hoogstedelijk woonmilieu

Op Weespertrekvaart
komen ca. 1.000 nieuwe
woningen

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Op Amstelkwartier komen
meer dan 3.000 woningen

In het Zonnehof komen 135
nieuwe woningen



Visie op het programma van Entrada en omgeving [Ruimtelijk-economische Visie Amstel Business Park Zuid Concept 2017]

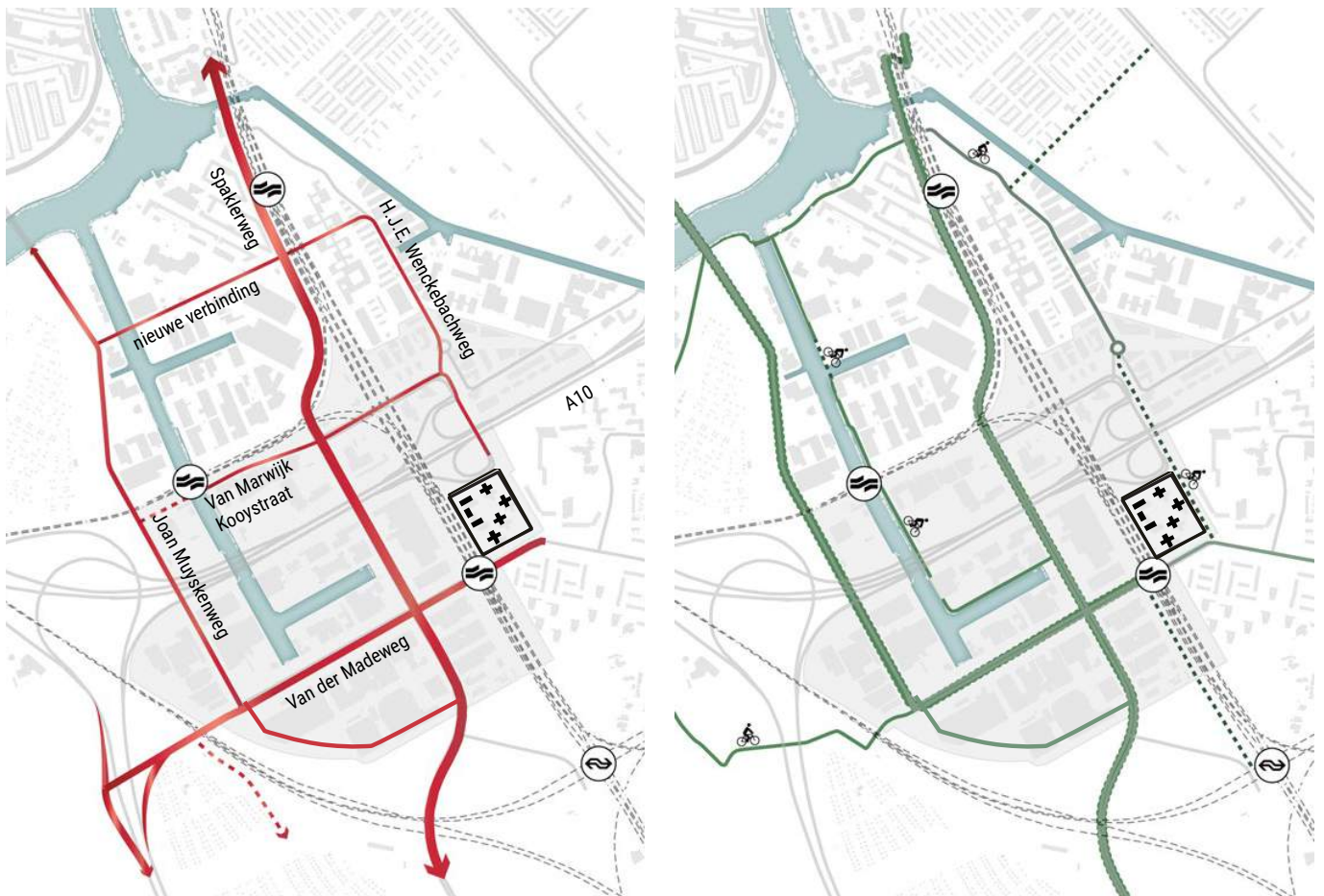


2. Duivendrecht en omgeving

Verkeer en mobiliteit

Entrada is zeer gunstig en centraal gelegen in de Amsterdamse regio. Zoals eerder genoemd, biedt de ligging aan de metrolijnen zeer goede verbindingen met de Amsterdamse woon-werkgebieden en recreatiezones. Maar de gunstige ligging alleen zorgt niet voor het prettig verblijven en verplaatsen in en om het gebied. Het verbeteren van de directe omgeving van de stations en goede routes naar de haltes zijn essentieel, zeker in de avonduren. Prettige en veilige routes ontstaan onder andere door overzichtelijkheid en goede verlichting. Het mogelijk verbinden van de A10 met de Van der Madeweg voor autoverkeer, sluit niet goed aan bij de gedachte om Entrada te transformeren naar een woongebied, gezien de toename aan verkeersdruk en de barrière die hierdoor gevormd zal worden tussen Entrada en Duivendrecht. Gemeente Ouder-Amstel en Amsterdam werken aan een mogelijke fietsverbinding over de A10 direct ten noordoosten van Entrada. Deze fietsverbinding zou de verbinding van Duivendrecht met de regio nog meer versterken.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017





Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

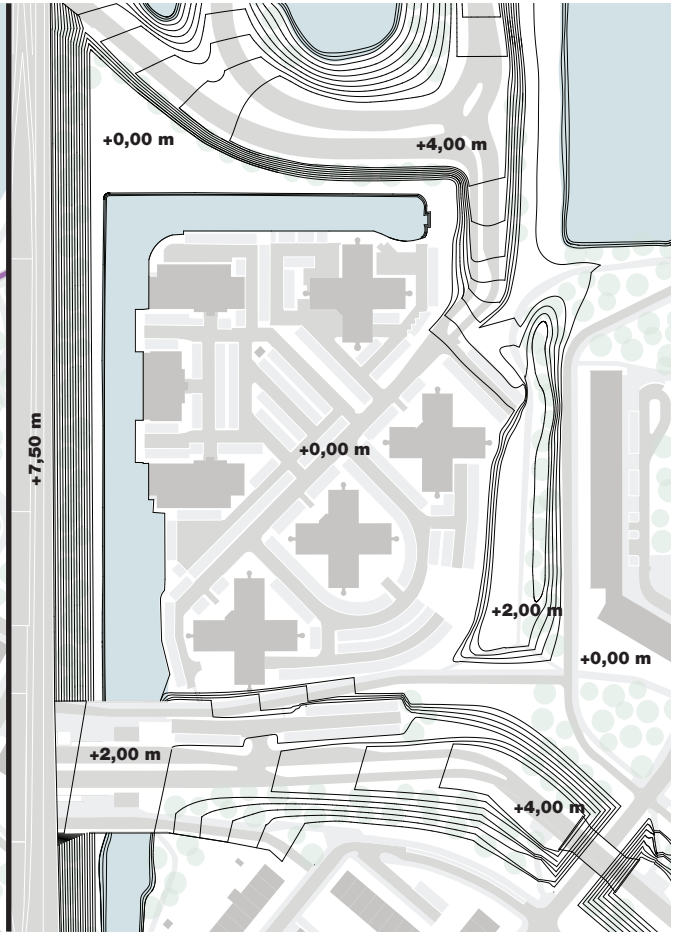
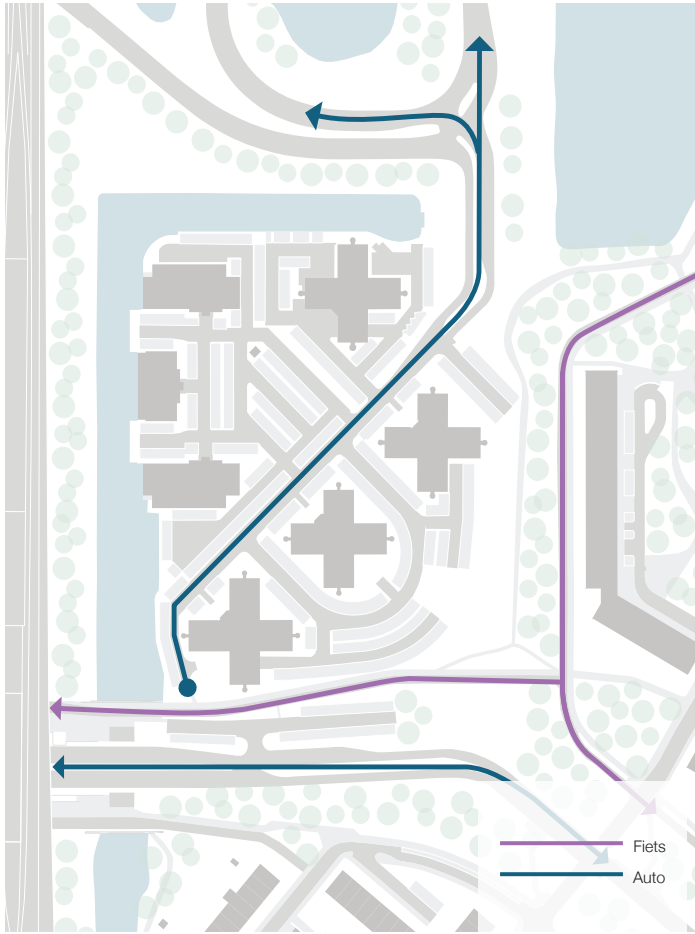
3. Analyse huidige situatie

Plangebied

Het Entrada gebied is momenteel een monofunctioneel kantorengedebied met verschillende bedrijven waar mensen slechts komen om te werken. Entrada is zeer goed verbonden met de A10 en het ov, maar het gebied is vanwege de barrières zoals de taluds en de doodlopende weg, niet goed verbonden met de rest van Duivendrecht. Ook staat de eenzijdige kantoorfunctie onder druk. Ondanks de aantrekkelijke kantorenmarkt is de verwachting dat de huidige situatie van het Entrada gebied niet toekomstbestendig is. Een transformatie van het gebied biedt de kans om het Entrada gebied te maken tot een levendig, gemengd stedelijk woongebied met ruimte voor wonen, werken en verblijven, aangehaakt bij de kern Duivendrecht.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

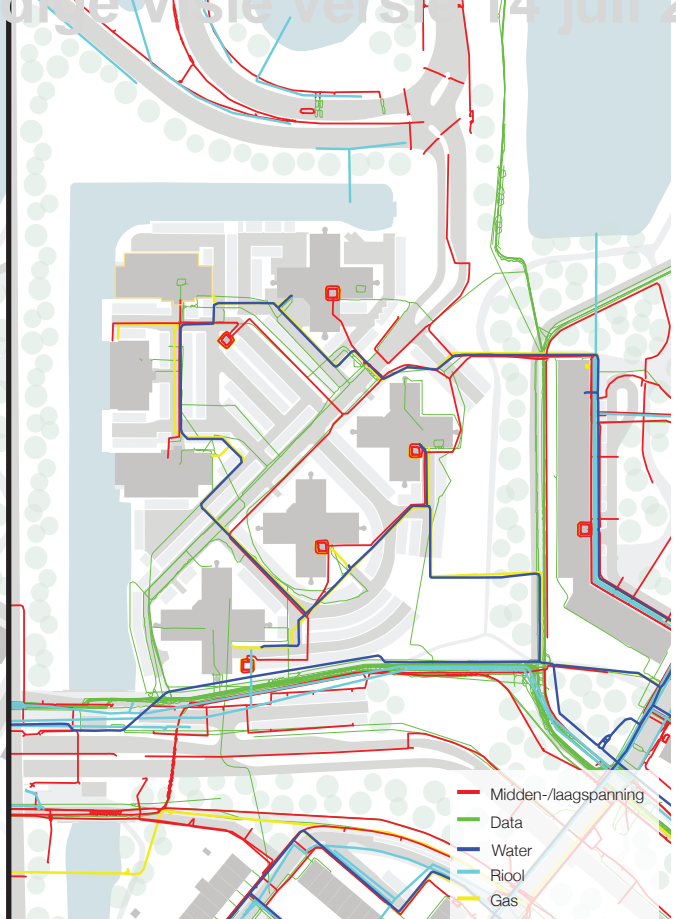
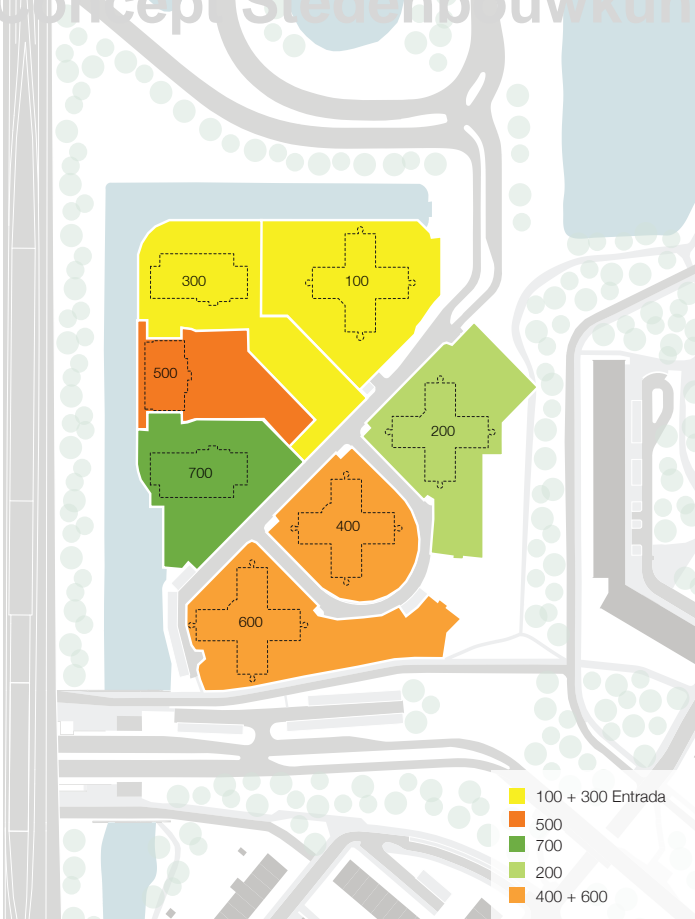




Verkeer

Hoogtekaart

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Kadasterkaart

Kabels en Leidingen

3. Analyse situatie Entrada

Analyses

In deze eerste fase van het traject tot trans-formatie van het Entrada gebied is adviseur Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling gevraagd de huidige en toekomstige situatie te onderzoeken om te kunnen komen tot een haalbaar en realiseerbaar plan. De resultaten van de analyses en onderzoeken zijn hieronder weergegeven.

Verkeerssituatie

Het Entrada gebied is ten behoeve van het autoverkeer aan de noordzijde ontsloten door middel van een afslag vanaf de A10. De toegangsweg voor autoverkeer biedt geen toegang tot Duivendrecht zelf, maar eindigt in het gebied. Langs de oost- en zuidzijde van het gebied liggen fietspaden. Voor het langzaam verkeer is er een ontsluiting aan de zuidwestzijde, maar er is geen directe ontsluiting ten noorden en oosten van Entrada. Verder zijn er enkele 'olifantenpaadjes' te herkennen, gecreëerd door voetgangers die over het talud aan de oost- en zuidoostzijde een verbinding zoeken met het gebied achter de Neptunus en Jupiterflat.

Hoogtes plangebied en omgeving

Het talud aan de oost- en zuidoostzijde vormt een barrière met het omliggende gebied, maar vormt met de begroeiing ook een buffer tussen de huidige woon- en werkfunctie. Het gehele Entrada gebied ligt enkele meters lager dan de omliggende omgeving. Door de taluds zijn de hoogteverschillen in sterkere mate merkbaar. Aan de noord- en westzijde wordt het gebied begrensd door een waterpartij met daarop volgend het talud van het trein- en metrospoor en de afslag van de A10.

Eigendomssituatie

Het eigendom in het gebied is verdeeld over verschillende eigenaren, zoals dit te zien is in de kadastrale kaart. De wegen op het Entrada gebied zijn een mandelig eigendom van de verschillende eigenaren, en worden middels een VVE beheerd.

Kabels en Leidingen

In de huidige situatie is er een aantal kabels en leidingen aanwezig in en om het gebied. De rioolleiding aan de zuid- en oostzijde van het gebied betreft een hoofdpersleiding. Uitgangspunt is dat hierop geen bebouwing kan plaatsvinden. Hier zal in de verdere uitwerking van de concept visie en het stedenbouwkundig plan rekening mee gehouden worden.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017





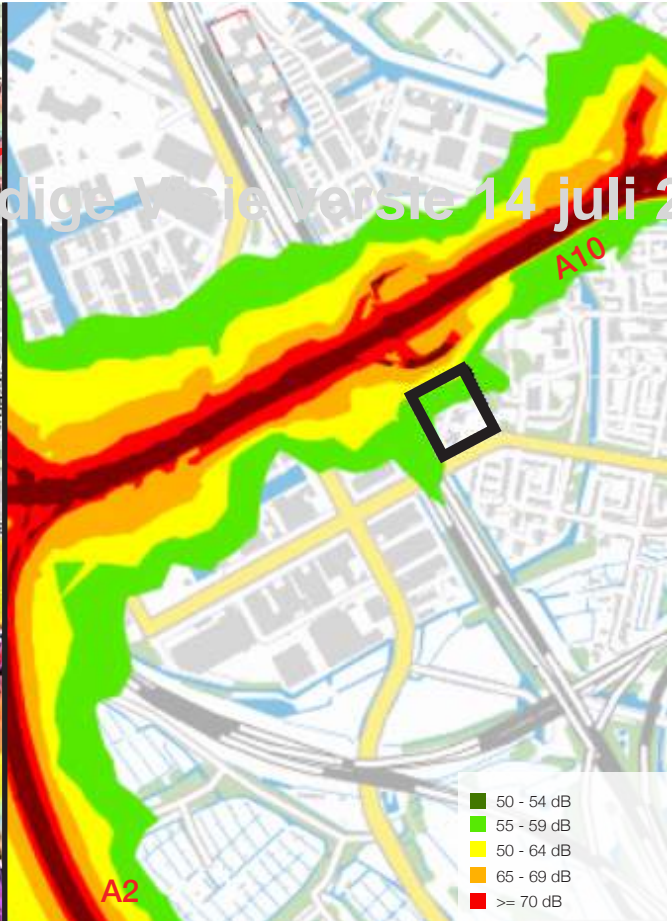
Flora/Fauna



Waterhuishouding



Geluidsbelasting treinverkeer



Geluidsbelasting snelweg A10

Concept Stedenbouwkundige Wijk voorste 14 juli 2017

3. Analyse situatie Entrada

Onderzoeken

Flora en fauna

Voor het gebied Entrada is in juni 2017 een quickscan inzake de (mogelijk) aanwezige flora en fauna uitgevoerd. Er zijn in het plangebied geen beschermde planten waargenomen. Er zijn geen (nesten van) jaarrond beschermde vogelsoorten aangetroffen. Het gebied is daarnaast niet geschikt voor amfibieën en reptielen door het ontbreken van geschikt habitat. Mogelijk verblijven er wel vleermuizen in het gebied. In de volgende fases zal hier verder rekening mee worden gehouden.

Waterhuishouding

Op basis van een advies van Waternet heeft adviseur Metafoor de oppervlaktes van verhard terrein, onverhard terrein en water berekend. Deze gegevens worden vergeleken met de stedenbouwkundige opzet van de ontwerpvisie en de resultaten zullen meegenomen worden in het uitwerken van de visie en het vormen van een stedenbouwkundig plan in de toekomst.

Luchtkwaliteit

Uit de NSL-monitoringstool (v.d. Rijksoverheid) blijkt dat bij het gebied Entrada ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen.

Bodemgesteldheid
Uit de bestaande funderingsadviezen en het Dino-loket is een goed beeld van de grondopbouw verkregen. De bodemkwaliteit zal in een latere fase verder onderzocht worden. Het draagvermogen van de bodem lijkt in orde. Eerdere onderzoeken laten zien dat de draagkrachtige laag zich bevindt vanaf een diepte van circa 21 meter onder NAP (circa 22 meter onder het maaiveld). De verwachting is dat ook op diepere niveaus de draagkrachtige laag aanwezig is. Nader onderzoek zal dit moeten aantonen.

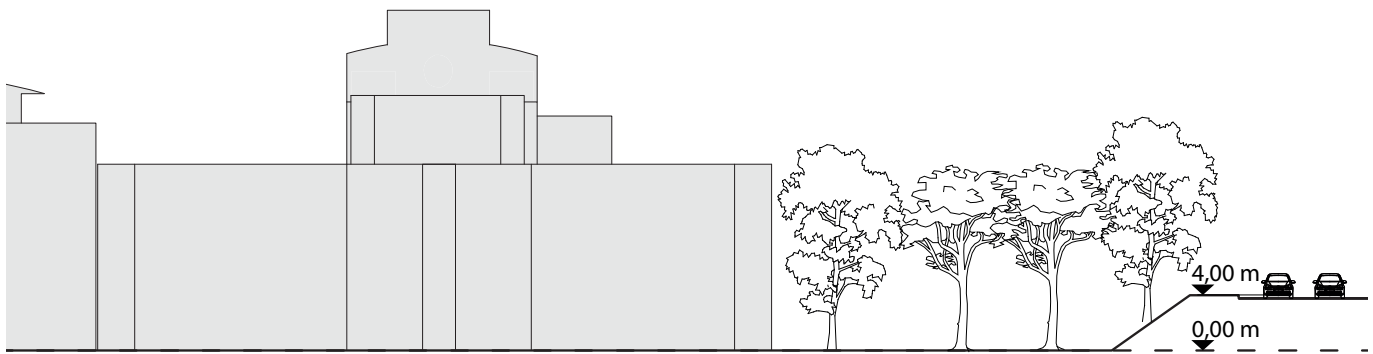
Geluid

Het akoestisch onderzoek (mei 2017) heeft aangetoond dat er aan de randen van het plangebied sprake is van zeer hoge geluidsbelastingen vanwege het treinverkeer en de A10. De consequenties van de overschrijding van de maximale waarde voor de cumulatieve geluidsbelasting is dat er dove gevels en/of vliesgevels dienen te worden toegepast op delen van het plan.

Echter zal er zonder extra maatregelen bij de geluidsbron nog steeds geluid het gebied binnendringen, waardoor er onvoldoende een geluidsluw leefgebied ontstaat. Naar verwachting zullen geluidsschermen langs het spoor, ook lagere schermen, voor een behoorlijk deel van de westelijk gelegen woningen en de openbare ruimte de geluidsbelasting van het spoor aanzienlijk verlagen. Het zelfde geldt voor de geluidsbelasting vanwege de afrit van de A10. Het plaatsen van een geluidsscherm langs de afrit kan voor veel woningen voordeel bieden. Hier dient in samenspraak met de gemeente, Prorail, GVB en Rijkswaterstaat op in te worden gezet. Alternatief is dat de gehele west- en noordzijde van Entrada wordt dichtgezet met een bouwmassa van minimaal 25 meter hoog, wat stedenbouwkundig gezien niet wenselijk is.

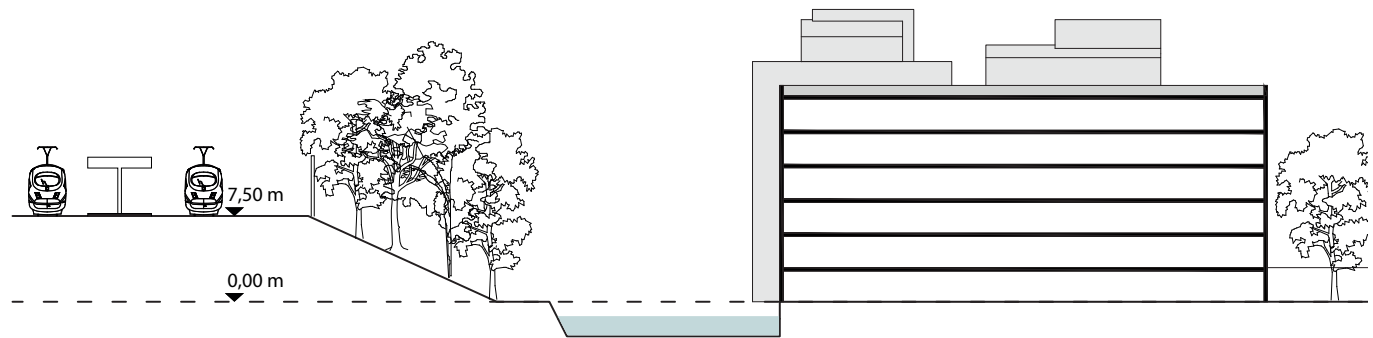
Bezonnings/schaduw

Een groot deel van de schaduw gedurende de dag valt op de zijde van het spoor en de afslag van de A10. 's Avonds valt de schaduw in de richting van de Jupiterflat. In de stedenbouwkundige opzet wordt ingezet op het creëren van comfortabele verblijfsplekken met zo veel mogelijk zonuren.

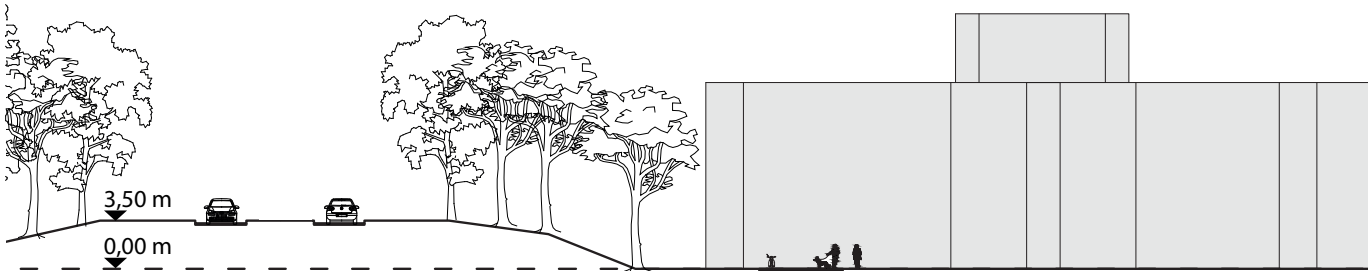
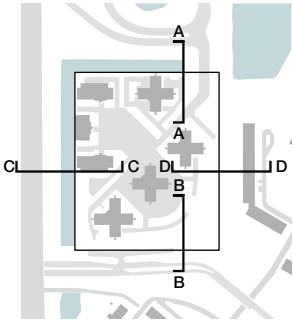


Doorsnede AA

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

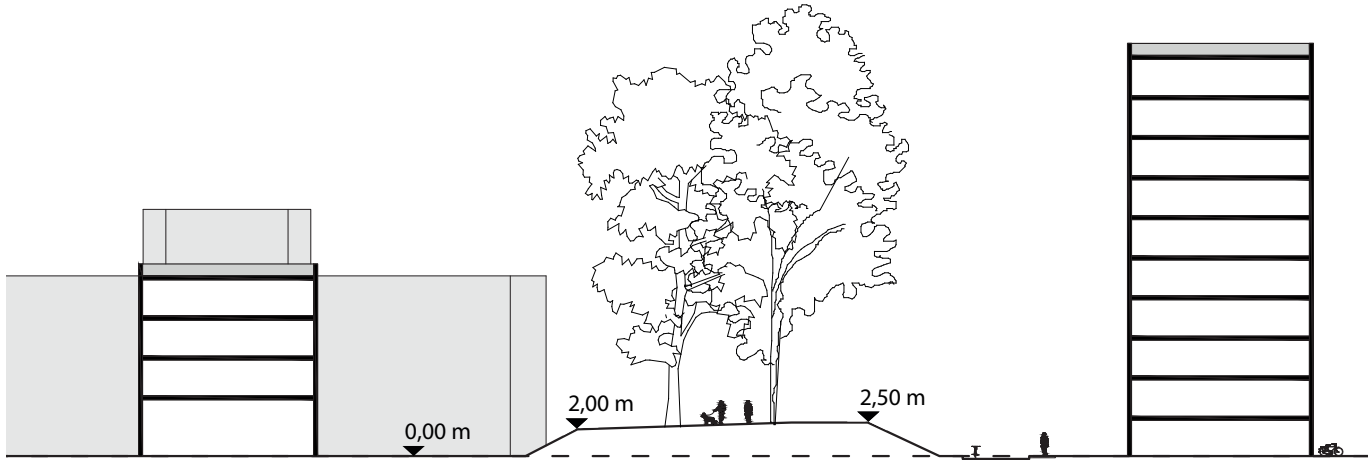


Doorsnede CC

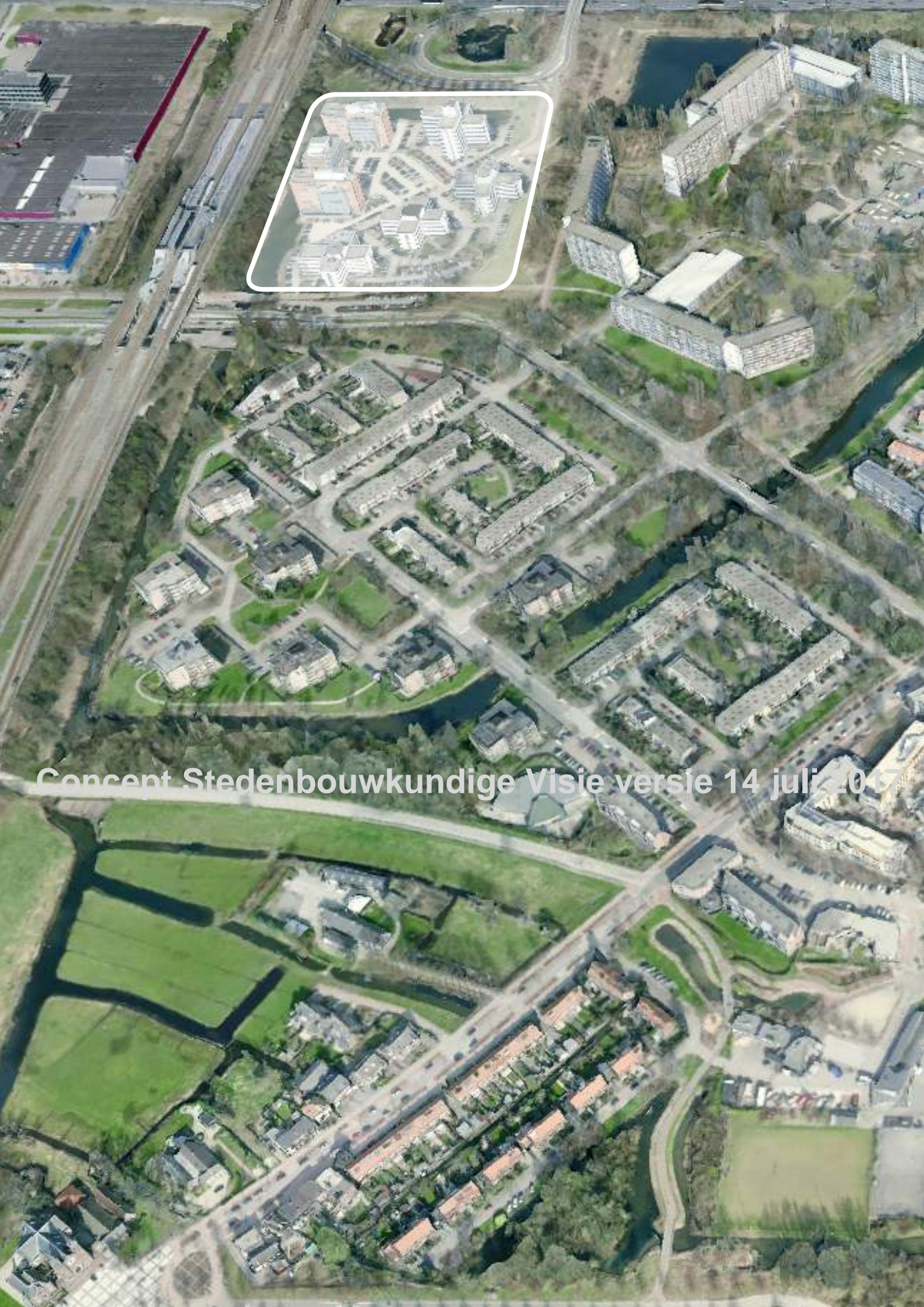


Doorsnede BB

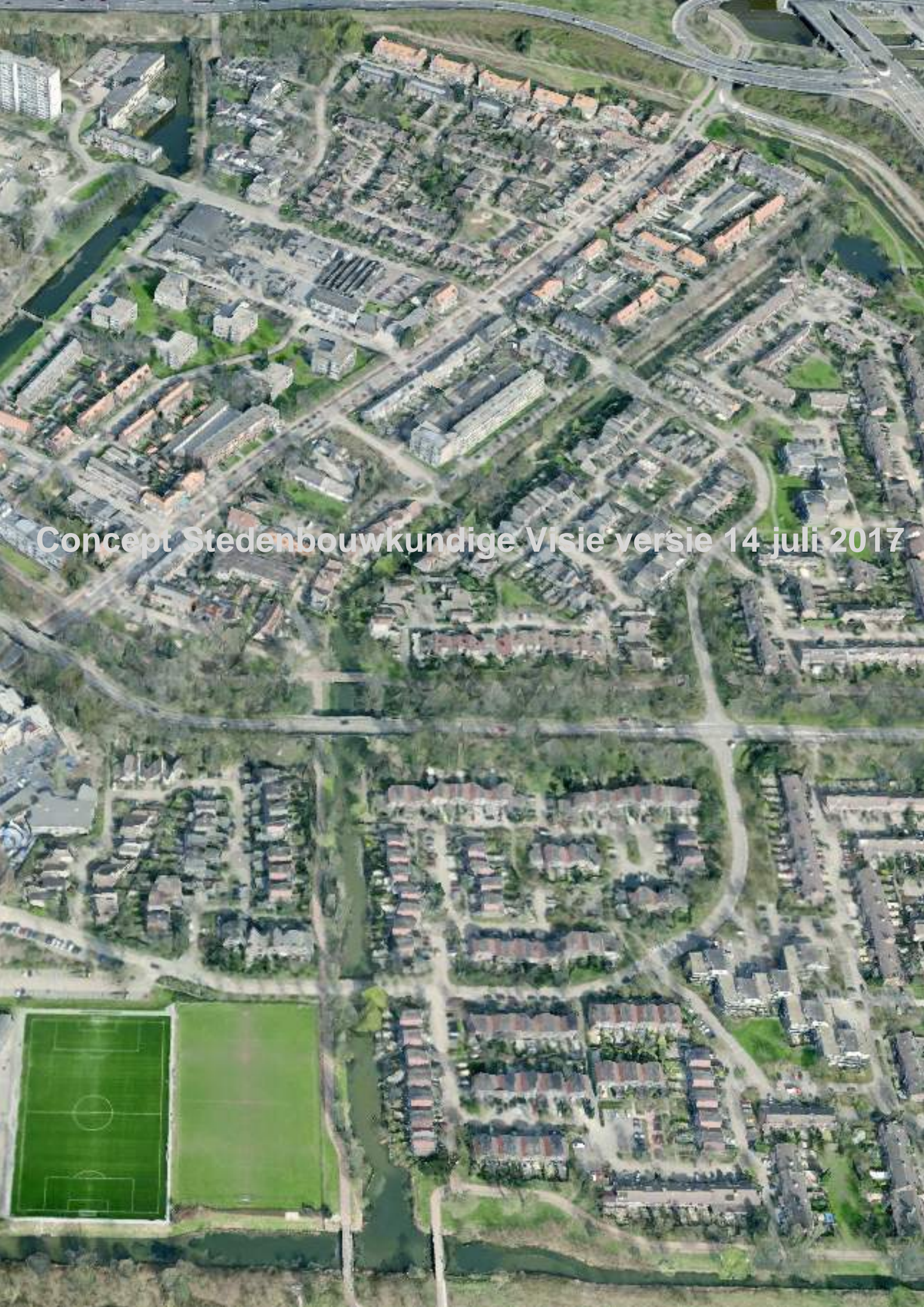
Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Doorsnede DD



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Water en groen rondom Entrada

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Een impuls voor het Dorpshart

4. Kansen voor Entrada en omgeving

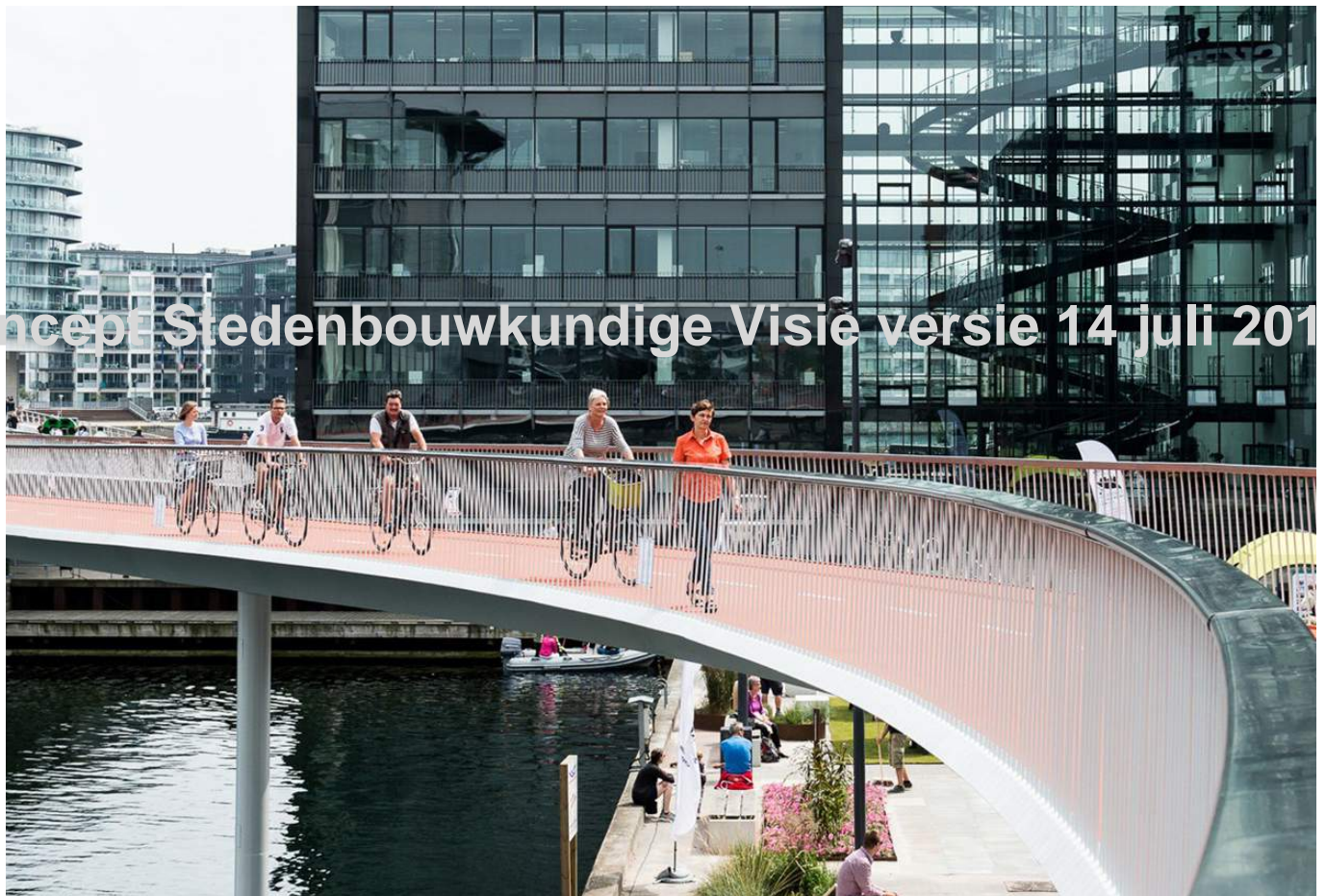
Kansenkaart

De komst van woningen op de plek van Entrada geeft de buurt en Duivendrecht als geheel een flinke impuls. De nieuwe woningen van verschillende woonsegmenten brengen nieuwe doelgroepen en inwoners naar Duivendrecht. De combinatie van wonen met aanvullende voorzieningen zoals horeca op de begane grond zorgt overdag en 's avonds voor een levendige en veilige omgeving.

Naast de komst van bewoners in het Entrada gebied en de gebruikers van de voorzieningen, zullen ook de kantoorruimtes en hun gebruikers bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Aan de zijde van de Van der Madeweg komen openbare pleinen met voorzieningen voor de buurt, maar ook werkplekken en daarboven woningen.

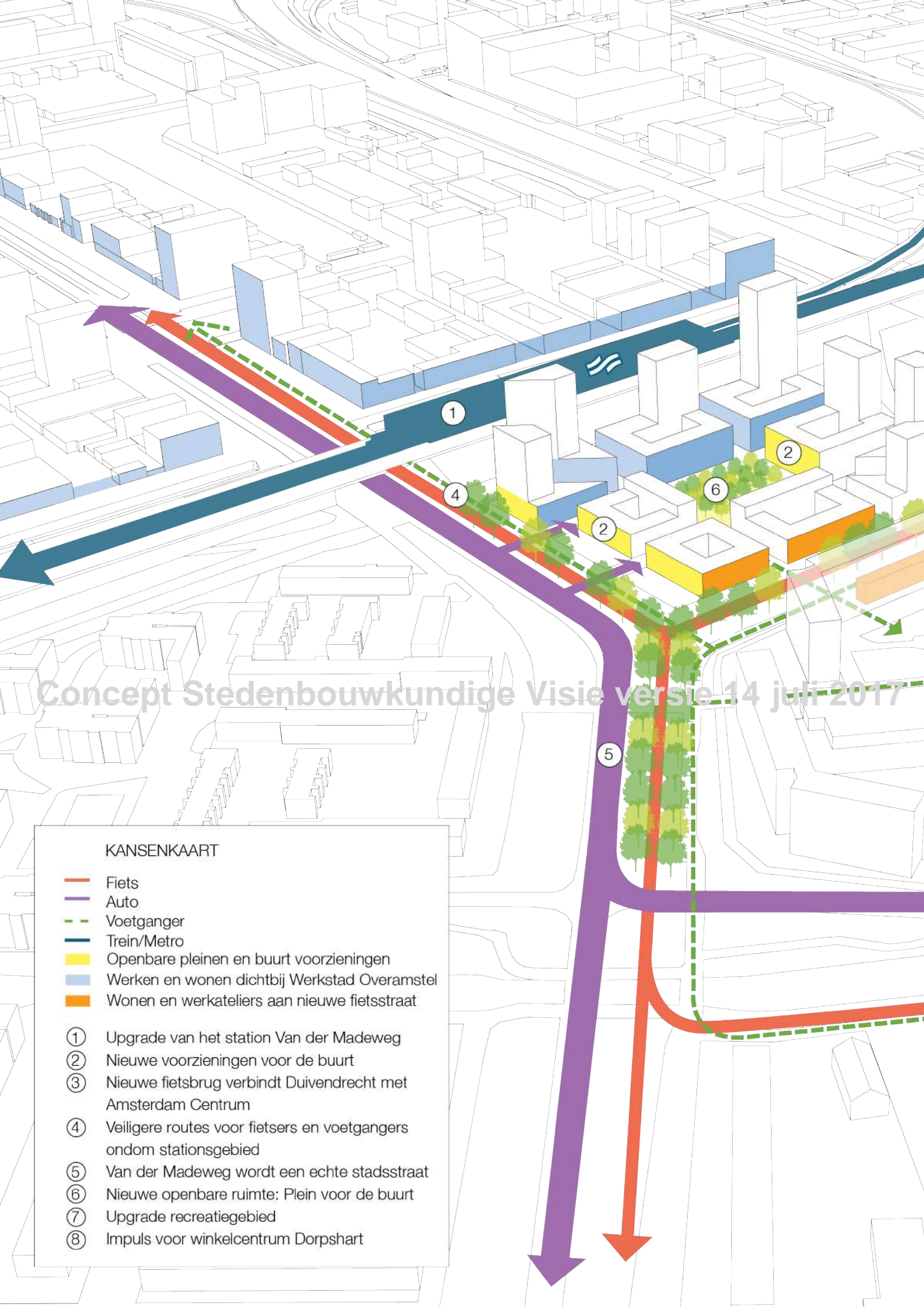
De ruimte tussen de Neptunusflat en Entrada wordt een nieuwe fietsstraat met woonwerkgebouwen en atelierwoningen. De kans of een fietsbrug over de A10 neemt toe en tot slot krijgen het Dorpshart en de winkels een impuls vanwege het vergrote verzorgingsgebied. Er komt een nieuwe groene openbare ruimte bij en de mooie waterplas ten noorden van Entrada wordt beter bereikbaar. Dit maakt een

opwaardering van de prettige omgeving van de waterplas mogelijk, wat ook voor een toename in gebruik zal zorgen. In de toekomst is wellicht ook een nog betere verbinding met het Dorpshart realiseerbaar middels een doorbraak in de Neptunusflat. Door deze kansen te omarmen wordt Entrada een toegankelijke en prettige plek om te wonen.



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Referentie: een fietsbrug over A10

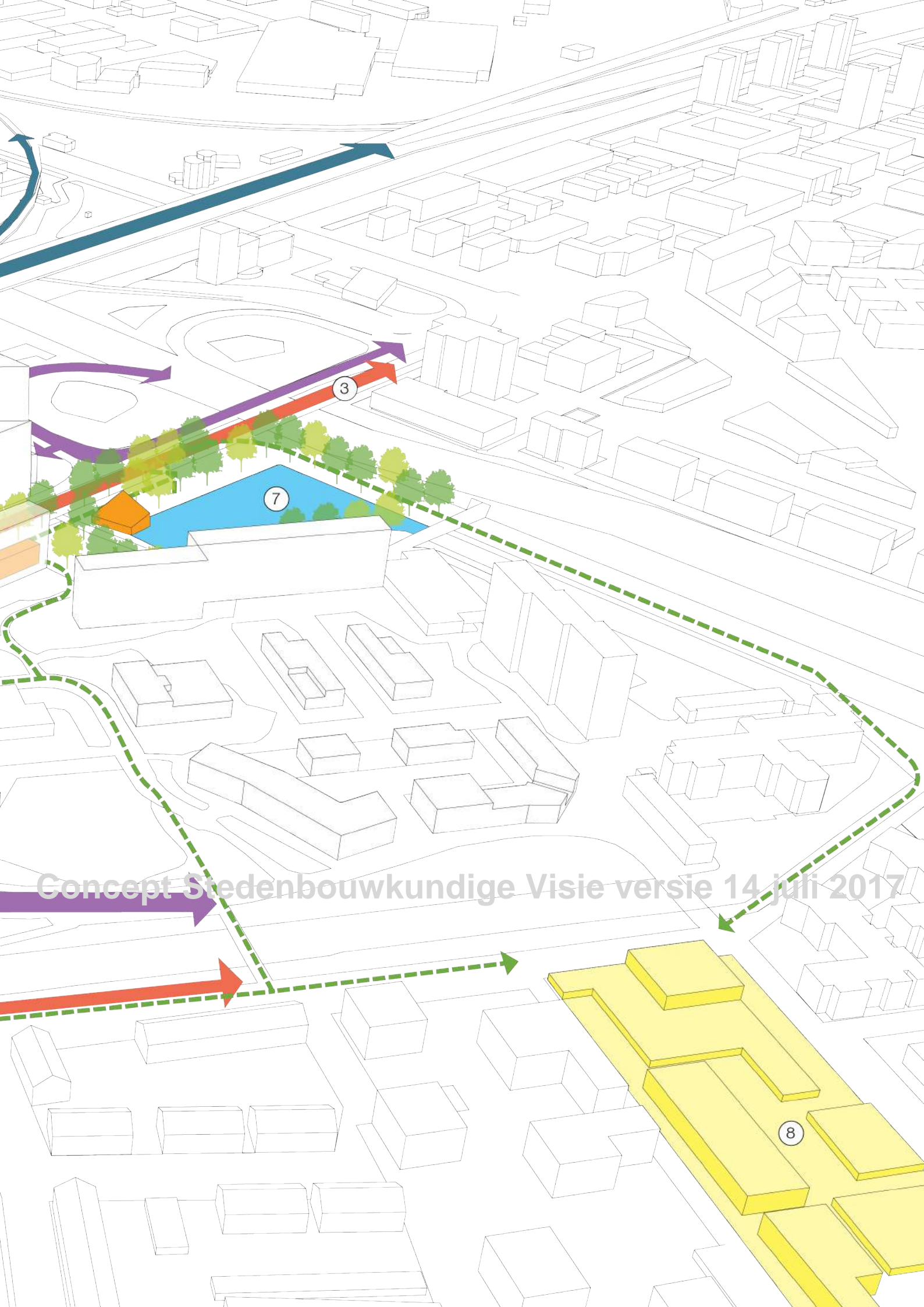


Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

KANSENKAART

-  Fiets
-  Auto
-  Voetganger
-  Trein/Metro
-  Openbare pleinen en buurt voorzieningen
-  Werken en wonen dichtbij Werkstad Overamstel
-  Wonen en werkateliers aan nieuwe fietsstraat

- ① Upgrade van het station Van der Madeweg
- ② Nieuwe voorzieningen voor de buurt
- ③ Nieuwe fietsbrug verbindt Duivendrecht met Amsterdam Centrum
- ④ Veiligere routes voor fietsers en voetgangers omdom stationsgebied
- ⑤ Van der Madeweg wordt een echte stadsstraat
- ⑥ Nieuwe openbare ruimte: Plein voor de buurt
- ⑦ Upgrade recreatiegebied
- ⑧ Impuls voor winkelcentrum Dorpshart



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

3

7

8



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



5. Entrada, gemengd stedelijk wonen

Ambities voor het gebied

De ambitie voor het Entrada gebied is het creëren een levendige woonwijk met openbaar groen, pleinen en aanvullende stedelijke functies zoals nieuwe werkplekkenformules en kleinschalige horeca. Entrada wordt wonen+; Een wijk met een stedelijk karakter, goed aangesloten op het werken+ van Werkstad Overamstel en het publieksvriendelijke woonmilieu van Duivendrecht. Door woningen te ontwikkelen in zowel het sociale en middenhuur segment, als het vrije sector koop- en huursegment, biedt het getransformeerde Entrada gebied plaats aan een brede doelgroep. Entrada wordt een gemengd stedelijk woonmilieu met twee verschillende woonsferen: een hoogstedelijk milieu langs de A10 en de spoorlijn aan de noord- en westzijde van de locatie, met bedrijvigheid in de plint en wonen daarboven, en een groenere laagbouw milieu met voordeuren aan de straat en geïntegreerde woonwerkwooningen en kleinschalige voorzieningen. Het Dorpshart krijgt een impuls door het grotere verzorgingsgebied en de grote mate aan diversiteit in het woonprogramma te Duivendrecht op de kaart binnen de metro-poolregio.

Een verbindend koppelstuk

De transformatie van Entrada – tot beeldbepalend en levendig woongebied met aanvullende functies – is een verbindend koppelstuk, passend in de ontwikkelingen van de nieuwe, naastgelegen woonwerkgebieden zoals Werkstad Overamstel en Bijlmerbajes, en het huidige groene en publieksvriendelijke woonmilieu van Duivendrecht.

Entrada is zeer gunstig en centraal gelegen in de metro-poolregio. De ligging aan de A10 en de metrolijnen biedt zeer goede verbindingen met de woon-werkgebieden in de regio. Met de fietsbrug over de A10 ten noorden van het plangebied wordt de fietsverbinding tussen Duivendrecht en Amsterdam versterkt en is het gebied op alle niveaus, zowel lokaal als regionaal, zeer goed ontsloten.

Door de barrières te over-bruggen wordt het stedelijke leefgebied toegankelijk voor langzaam verkeer. De nieuwe groene openbare ruimte, de levendige pleinen en het water in en rondom het gebied zoals de waterplas vormen een bindend element en maken het een prettig gebied om te verblijven. Deze pleinen bevinden zich op in het oog springende plekken, waar de zon op het terras schijnt en waar aansluiting met de buurt makkelijk gevonden kan worden. Daarnaast wordt er een koppeling gemaakt door de verbinding met en vergroten van het verzorgingsgebied van het winkelcentrum Dorpshart. Opgesomd, zorgt deze visie voor Entrada, als verbindend element van gemengd stedelijk woonmilieu, voor een versterking van Duivendrecht, passend bij de ambitie van de gemeente:

- Versterking van ruimtelijke structuur door de aansluiting van Duivendrecht aan de oost- en zuidzijde en het hoogstedelijk woonmilieu aan de west- en noordzijde als koppelstuk
- Versterking van openbaar groen en water als verblijfs- en recreatiegebied
- Versterking van bereikbaarheid met een toegankelijker route naar het OV en een fietsverbinding over de A10
- Versterking van het verzorgingsgebied van de winkels in het Dorpshart
- Versterking van de differentiatie van het woningaanbod



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



5. Entrada, gemengd stedelijk wonen

Doelgroepen

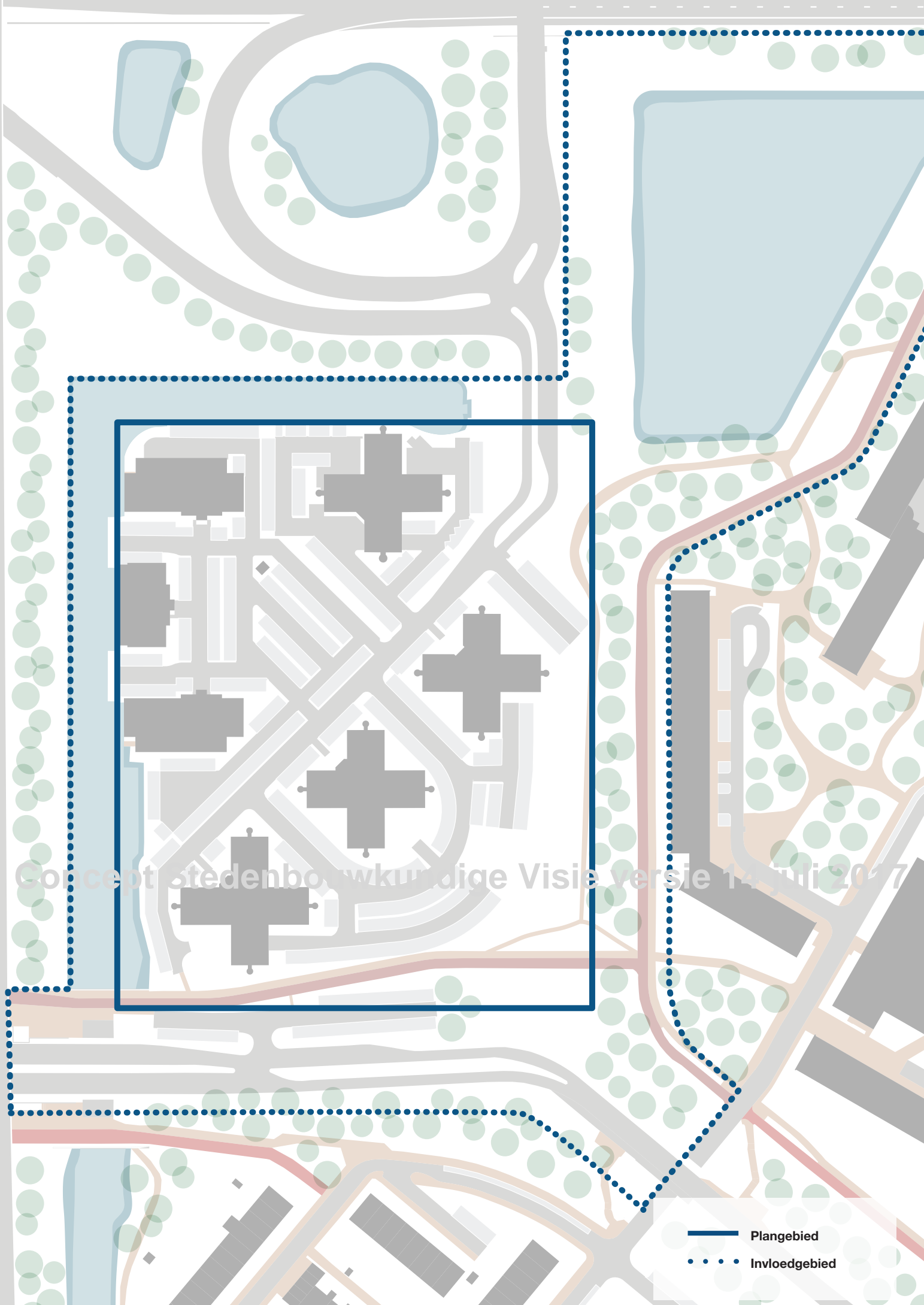
Young professionals, stellen en jonge gezinnen, die door de druk op de woningmarkt lastig aan een geschikte woning kunnen komen, kunnen zich juist op Entrada settelen in een woning die aan hun wensen voldoet. Deze nieuwe inwoners van Duivendrecht waarderen de uitstekende verbinding van Entrada met de regio vanwege de goede ov-knooppunten en de mogelijkheid om direct de A10 op te rijden vanuit de parkeergarage. Het Dorpshart op loopafstand, een school met een veilige fietsroute ernaartoe, alle voorzieningen binnen handbereik en een hoogwaardige openbare ruimte met pleinen en een waterplas is wat deze plek zo onderscheidend maakt. Naast de young professionals en de jonge gezinnen, vindt ook de oudere doelgroep hier zijn plek. De mogelijkheid om langer zelfstandig te blijven wonen, in een gelijkvloers appartement met liften, met alle voorzieningen op loopafstand en de verbondenheid met de regio door het fijnmazige netwerk van ov-lijnen, is een prettig vooruitzicht voor deze doelgroep. De komst van deze doelgroepen in het bijzondere en diverse Entrada zal zorgen voor een impuls voor heel Duivendrecht.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Concept stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

- Plangebied
- Invloedgebied



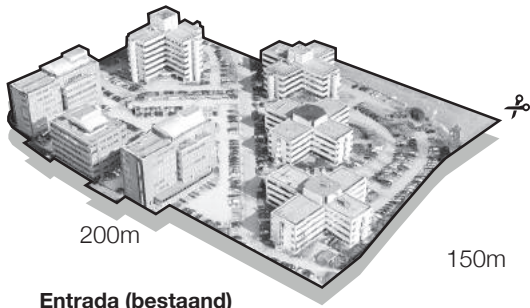
6. Studies en concept

Introductie

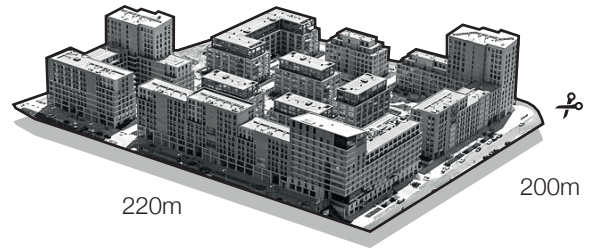
Om te komen tot een concept wat leidt tot een stedenbouwkundige visie, is een aantal studies verricht. Deze studies geven meer inzicht in de mogelijkheden op de locatie Entrada. Zo is bijvoorbeeld de dichtheid bestudeerd van locaties van vergelijkbare afmeting, net zoals de mogelijke verkaveling van deze dichtheid op de locatie. Daarnaast leveren de studies oplossingen voor aandachtspunten zoals hoogteverschillen rondom het plangebied en geluidsbelasting in het gebied.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

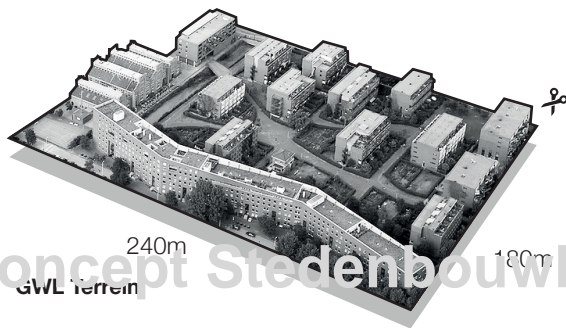




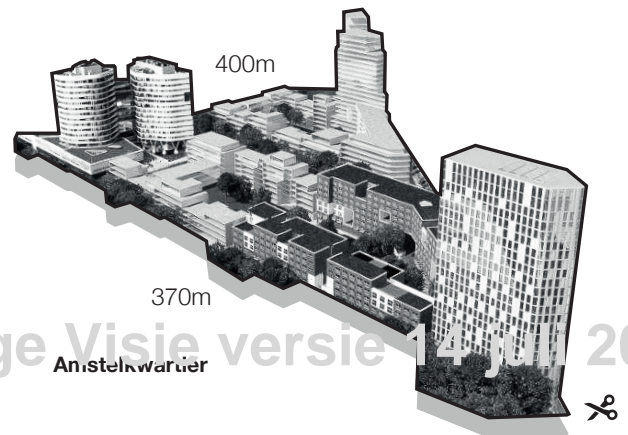
Entrada (bestaand)



Andreas Ensemble



GWL Terrein



Amstelkwartier

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Woongebieden met hoge dichtheid in Amsterdam in vergelijking met Entrada



GWL Terrein - Amsterdam West



Andreas Ensemble - Amsterdam Zuid-west



Amstel Kwartier - Amsterdam Amstel



Bryant Park - New York

Referenties stedelijk wonen

6. Studies en concept

Ingezet wordt om Entrada te transformeren naar een gemengd stedelijk woonmilieu. Een goede stedenbouwkundige inpassing is daarbij een rand-voorwaarde. Onze ambitie is om met (woon)gebouwen, die inspelen op de bestaande bebouwing en het karakter en de eigenschappen van de buurt, een passende vorm van verdichting te creëren voor Entrada. De stedenbouwkundige opzet zal aan de ene zijde van de locatie aansluiten aan de bedrijvige en grootschalige bebouwing van het Amstel Business Park en bescherming bieden van geluid aan het gebied aangrenzend aan Duivendrecht. Dit laatste gebied vraagt juist om een minder hoogstedelijke, en kleinschaligere woontypologie met buurtverzorgende voorzieningen die een verbinding maken tussen Entrada en de bestaande bebouwing.

Verstedelijking betekent niet alleen een verdichtingsstrategie, maar ook een andere manier van verblijven, waarin wonen, werken, vrije tijd, sporten, leren en ontmoeten dicht bij elkaar komen. De locatie Entrada met de naastgelegen metrohalte, leent zich voor een hogere concentratie van programma van woningen en andere functies zoals werken, maatschappelijke dienstverlening en ontmoeting. Door verdichting toe te passen worden de kansen van de locatie benut en is het mogelijk een hoogwaardig openbaar gebied te realiseren. Aan de kant van het spoor en de A10 is hoogbouw of hogere bebouwing vanuit de geluidsproblematiek noodzakelijk en ruimtelijk gepast. Hierdoor ontstaat er tevens meer ruimte voor groen-voorzieningen, prettige open-bare ruimte, pleinen en een park.

Daarnaast zorgt verdichting ook voor veiligheid in de vorm van meer mensen op straat-niveau, maar vooral ook door de aanwezigheid van wonen en werken in het gebied, bedrijvigheid in de plint of woon-werk combinaties in de vorm van een 'urban townhouse' concept.

Er zijn mogelijk meer functies in het gebied denkbaar dankzij de directe verbinding vanaf en naar de A10 en de gewenste fietsverbinding over de A10 richting Amsterdam en de rest van de regio. Deze plek leent zich voor het toevoegen van grootschaliger woningbouw voor Duivendrecht, wat overeen komt met de ambitie van de gemeente Ouder-Amstel. Deze stedenbouwkundige visie laat zien welke vorm van bouwmassa passend is voor Entrada zodat het nog steeds voelt als Duivendrecht, maar dan een verstedelijkte versie ervan.

Verkeer en aansluitingen op wegen vormen een van de grootste uitdagingen voor Entrada. Het gebied wordt in de huidige situatie primair ontsloten vanaf de A10 als een cul de sac. Vanuit het adviesteam is er een duidelijk uitgesproken wens dat er een primaire ontsluiting van het gebied vanaf de Van der Madeweg komt, zonder dat het gebied een doorgaande route biedt voor autoverkeer tussen de Van der Madeweg en de A10.

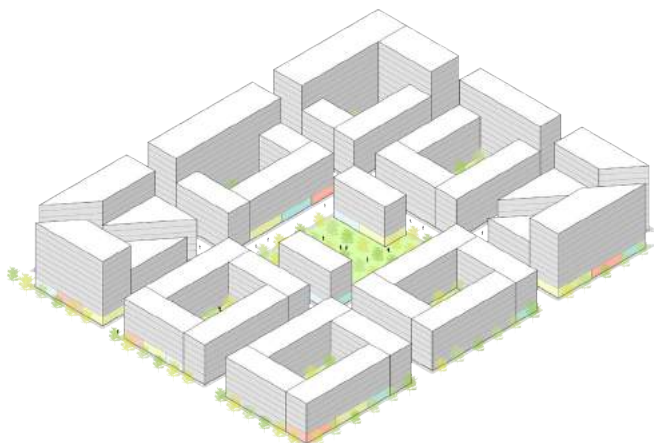
Een van de voordelen van verstedelijking is de omschakeling van de auto als primair vervoersmiddel, naar het gebruik van openbaar vervoer en de langzaam verkeerroutes voor voetgangers en fietsers. Een hoge prioriteit ligt bij het creëren van een gemengd stedelijk woongebied waarin het vanzelfsprekend is om zich te voet en te fiets te verplaatsen of gebruik te maken van het openbaar vervoer. Hierdoor zijn er minder autoparkeerplekken nodig in het gebied. De nieuwe fietsbrug over de A10 is hiermee essentieel voor het plan.

Een van de barrières van het gebied zijn de naastgelegen Neptunus- en Jupiterflats van Eigen Haard. In deze visie worden voorstellen gedaan voor ingrepen die deze barrière kunnen verzachten of kunnen wegnemen. De ontwikkelingen van het Entrada gebied en de potentie om de transformatie op een grotere schaal door te zetten, bieden kansen om barrières als deze in de toekomst te doorbreken.

Blok structuur

Lage en compacte bebouwing
Collectieve binnentuinen
Relatief minder openbare ruimte

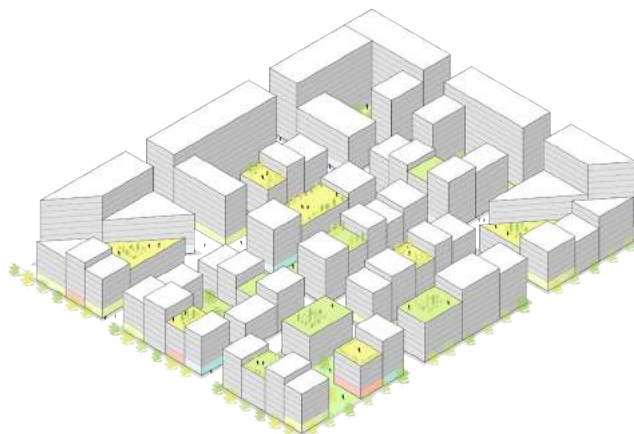
BVO: 120,400 m²
FSI: 3,1



Compact en kleinschalig

Lage en compacte bebouwing
Collectieve daktuinen
Relatief minder openbare ruimte

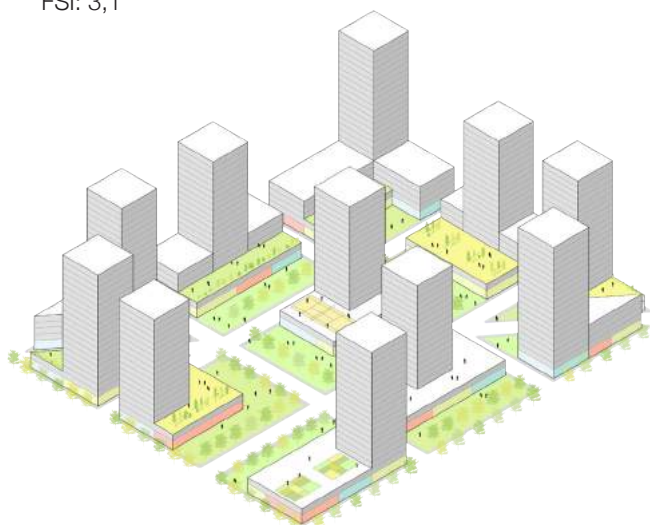
BVO: 120,500 m²
FSI: 3,1



Hoogbouw met plint

Sterke structuren
Veel en diverse openbare ruimten
Open zichtlijnen

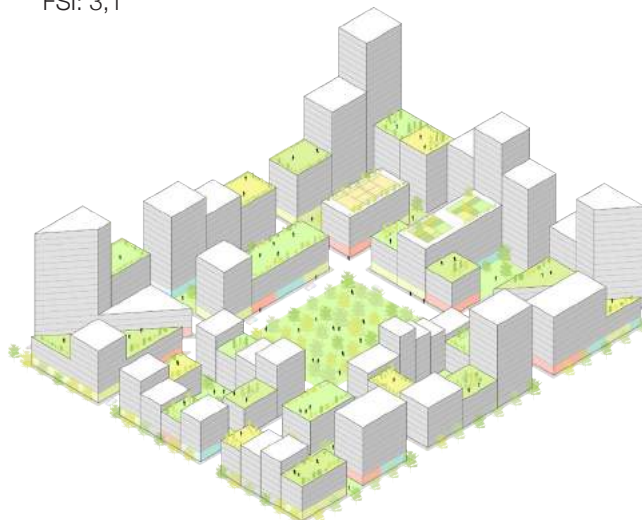
BVO: 120,200 m²
FSI: 3,1



Kleinschalig en hoogbouw

Sterke structuren
Diversiteit aan typologieën
Centrale openbare ruimte
Collectieve dak- en binnentuinen

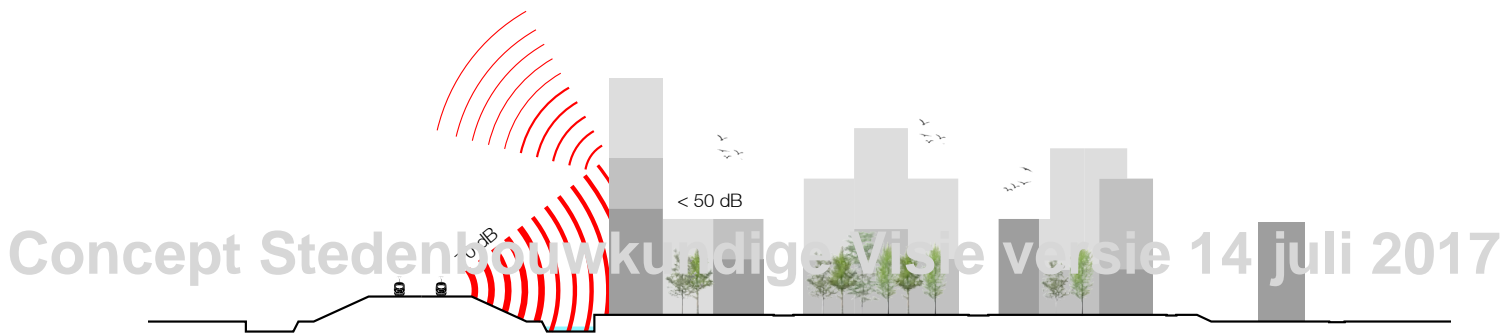
BVO: 120,300 m²
FSI: 3,1



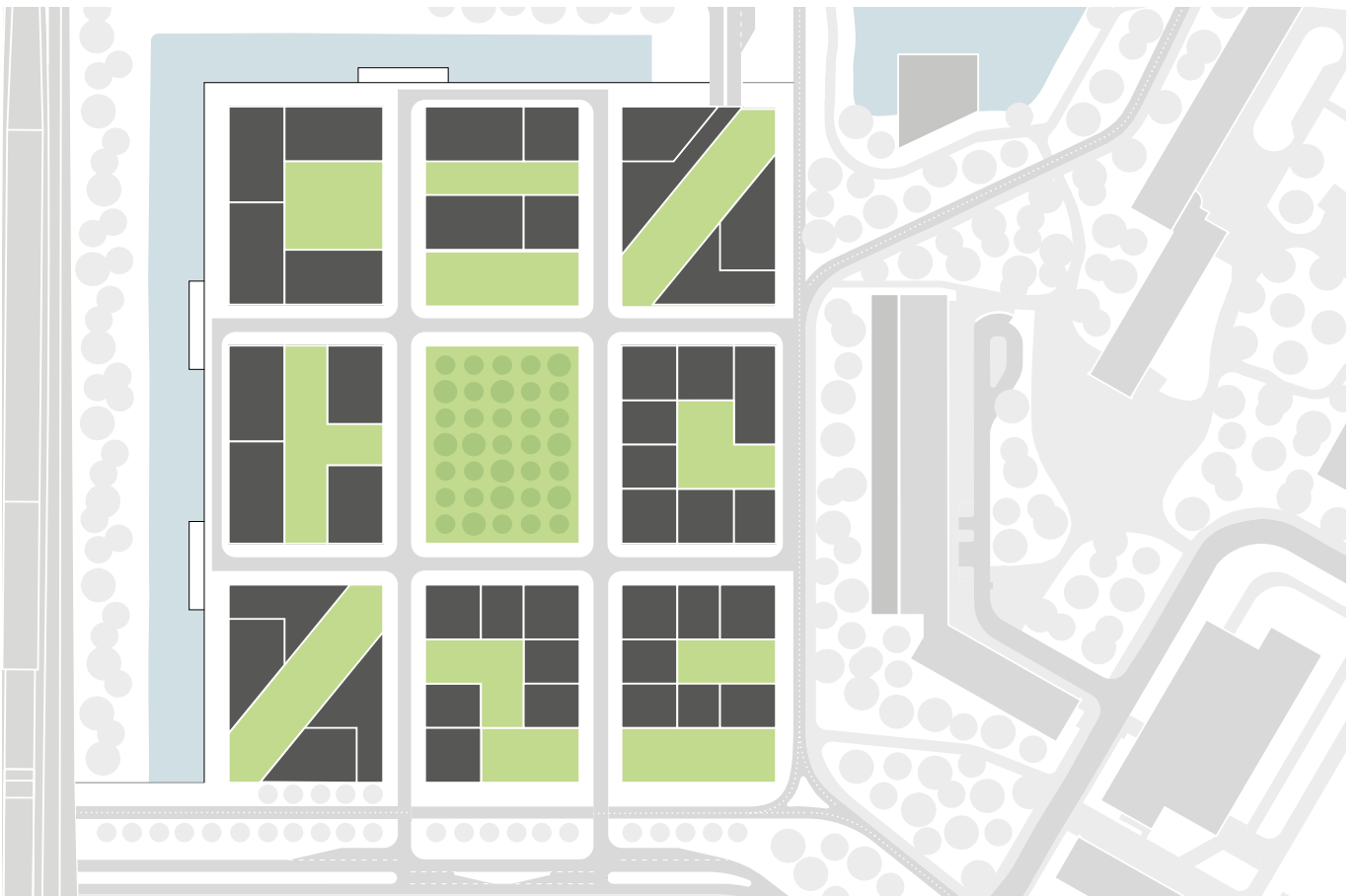
Collectie Stedenbouwkundige studie versie 14 juli 2017

6. Studies en concept

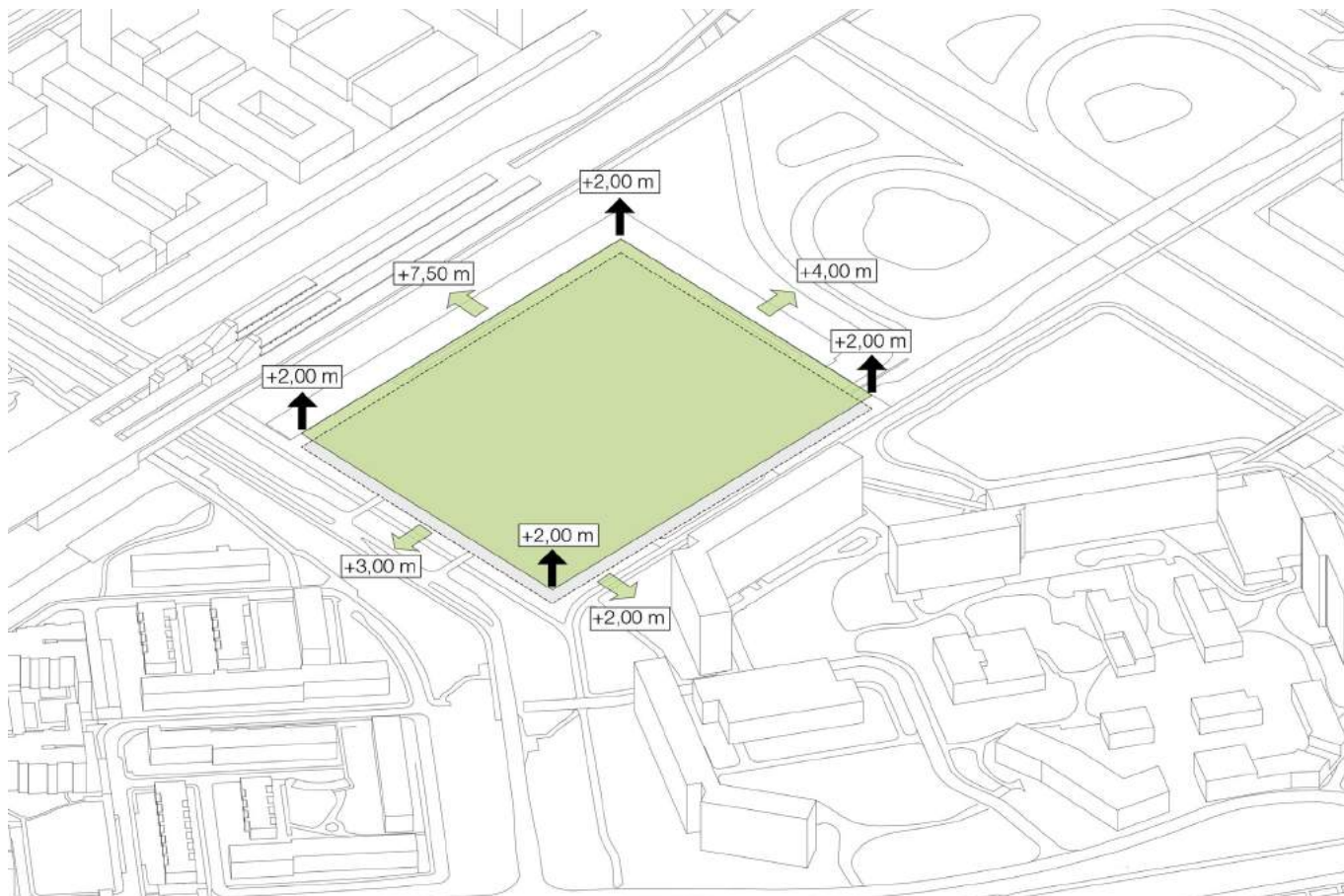
In deze studies zijn wij op zoek naar een fijnmazige stedenbouwkundige opzet met een optimaal bouwvolume dat ruimtelijk en technisch mogelijk is op deze locatie. Er zijn studies verricht naar de verschillende manieren waarop een gemengde wijk van circa 1.000 tot 1.200 woningen in gebouwen vertaald kan worden. Elke vorm van verdichting heeft zijn eigen effecten op de woonkwaliteit. Traditioneel gesloten bouwblokken zijn niet aanwezig in Duivendrecht en zijn in onze visie niet passend. Zeer kleinschalige bebouwing biedt weinig kansen voor openbare ruimte en groen, maar een plan gebaseerd op alleen hoogbouw past in onze ogen ook niet in het karakter van Duivendrecht. Gevarieerde bebouwing biedt zowel kansen aan verdichting als openbare ruimte en groen.



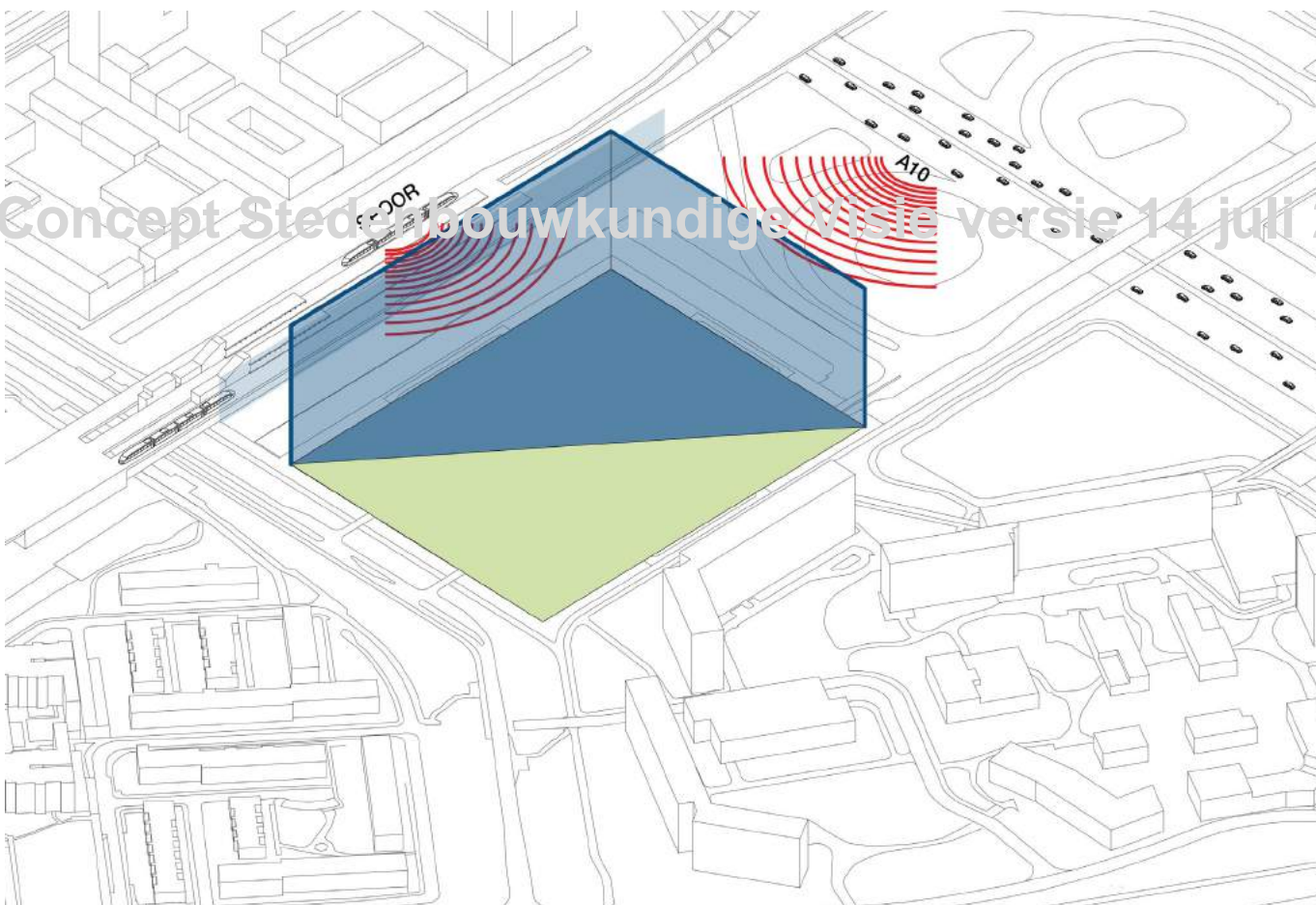
Hoogbouw als buffer tegen geluidsoverlast zorgt voor kansen voor verdichting, openbare ruimte en groen



Stedenbouwkundige concept: negen kavels met een park als groen hart



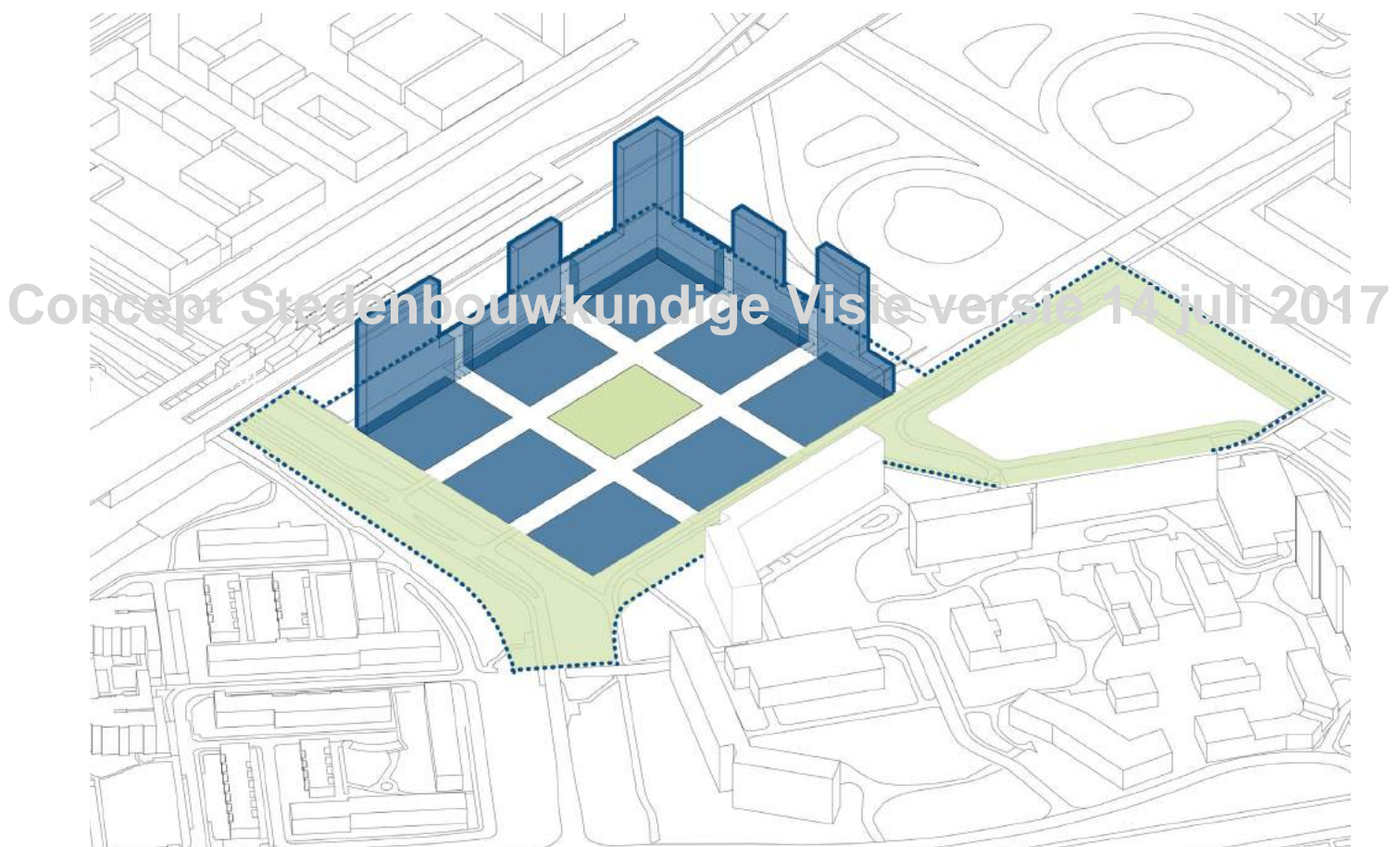
Aansluiting: Entrada wordt toegankelijker door verhoogd maaiveld



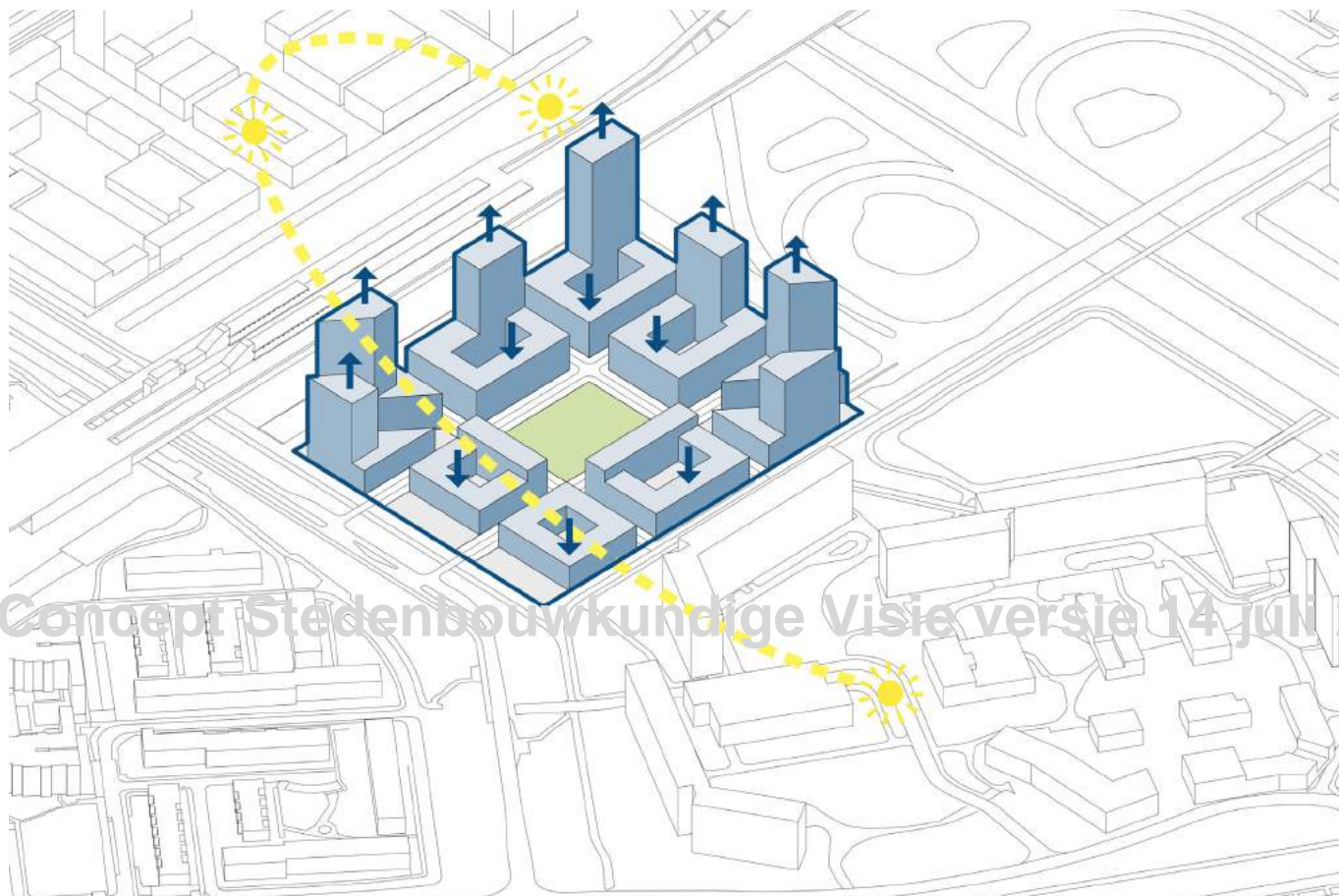
Geluidsbelasting: Hogere bebouwing langs de spoorzone en de A10 creëert twee verschillende woonsferen

6. Studies en concept

Stedelijk wonen is op deze plek wenselijk, maar om dit te kunnen realiseren is een aantal ruimtelijke maatregelen nodig. Het corrigeren van het hoogteverschil zorgt voor een naadloze aansluiting met de omgeving. Hogere bebouwing is nodig om de geluidsoverlast van de noord- en westzijde te beperken en zorgt ervoor dat er een prettig woonklimaat ontstaat. Veel aandacht is besteed aan optimale zontoetreding. Een groene openbare ruimte als een strategie voor verbinding maakt Entrada aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers. Auto's kunnen wel op de locatie komen voor laden en lossen en kort parkeren, maar door de parkeergarages en de slimme verkeersstructuur bevinden zich maar een beperkt aantal auto's in het straatbeeld. De fietsverbinding over de A10 en de route daarnaartoe biedt kansen voor verbinding tussen Entrada en de flats van Eigen Haard.

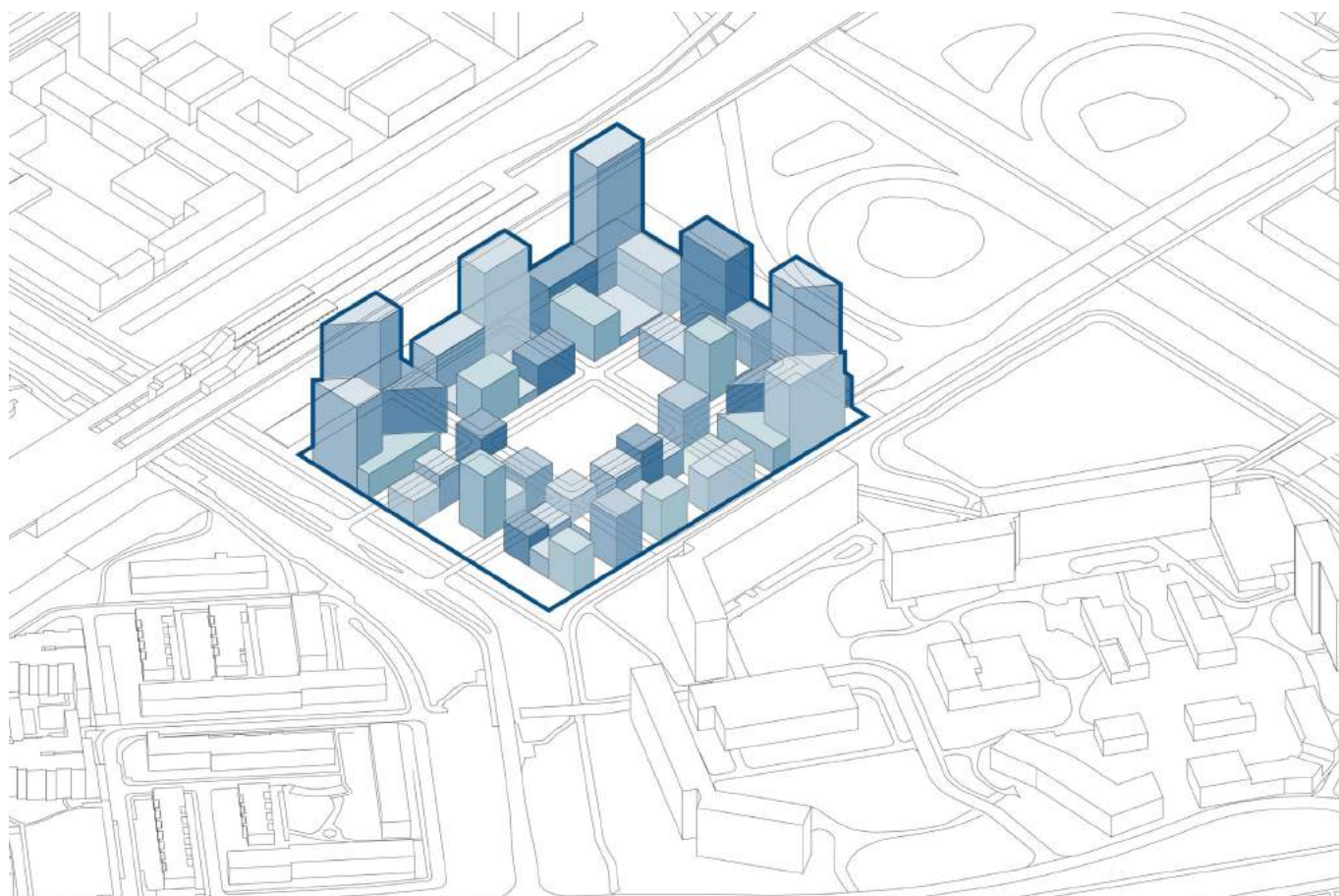


Stedelijke structuur: 9 kavels met een park als groen hart

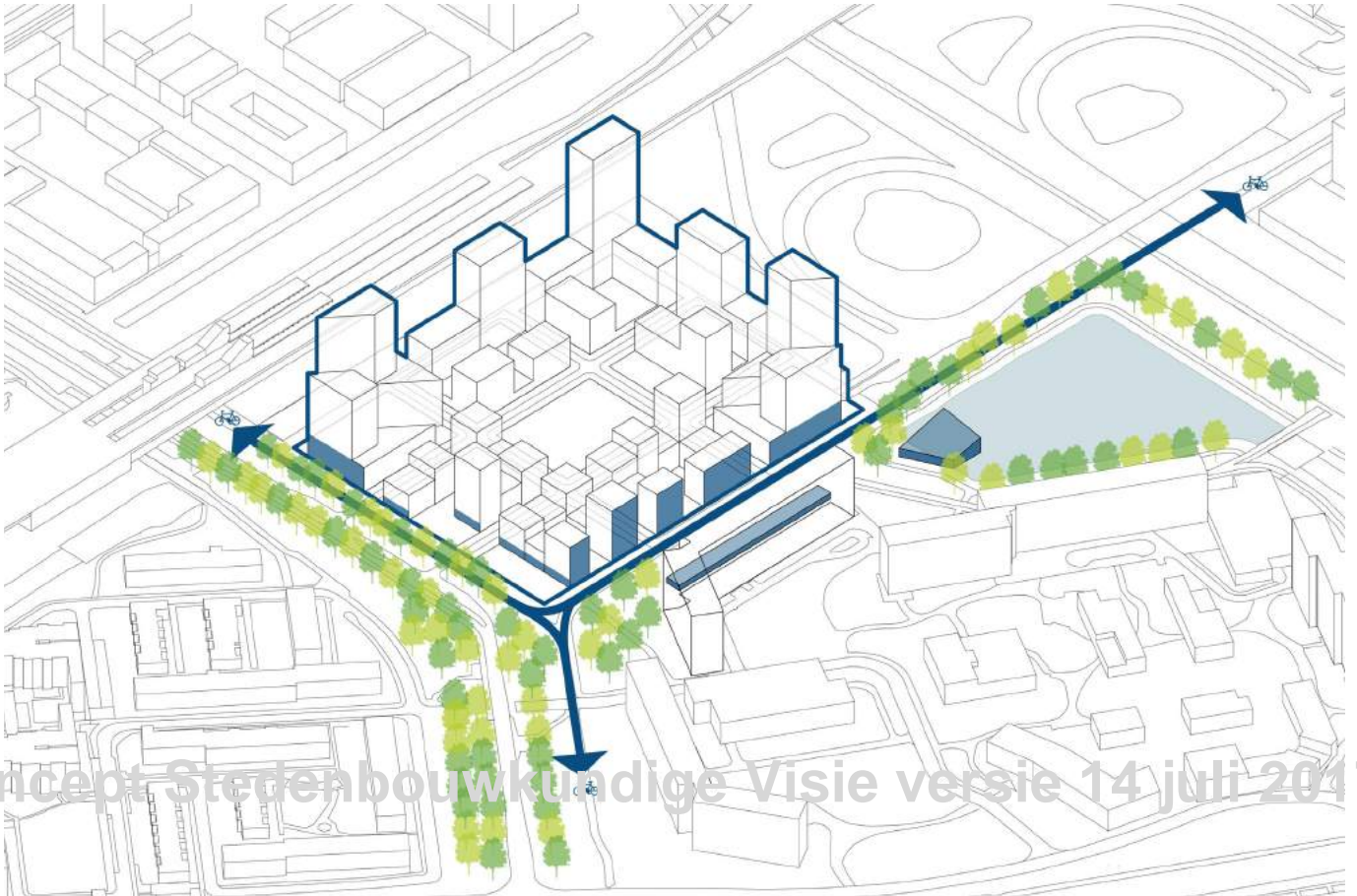


Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Verschillende bouwhoogtes rekening houdend met zon en uitzichten

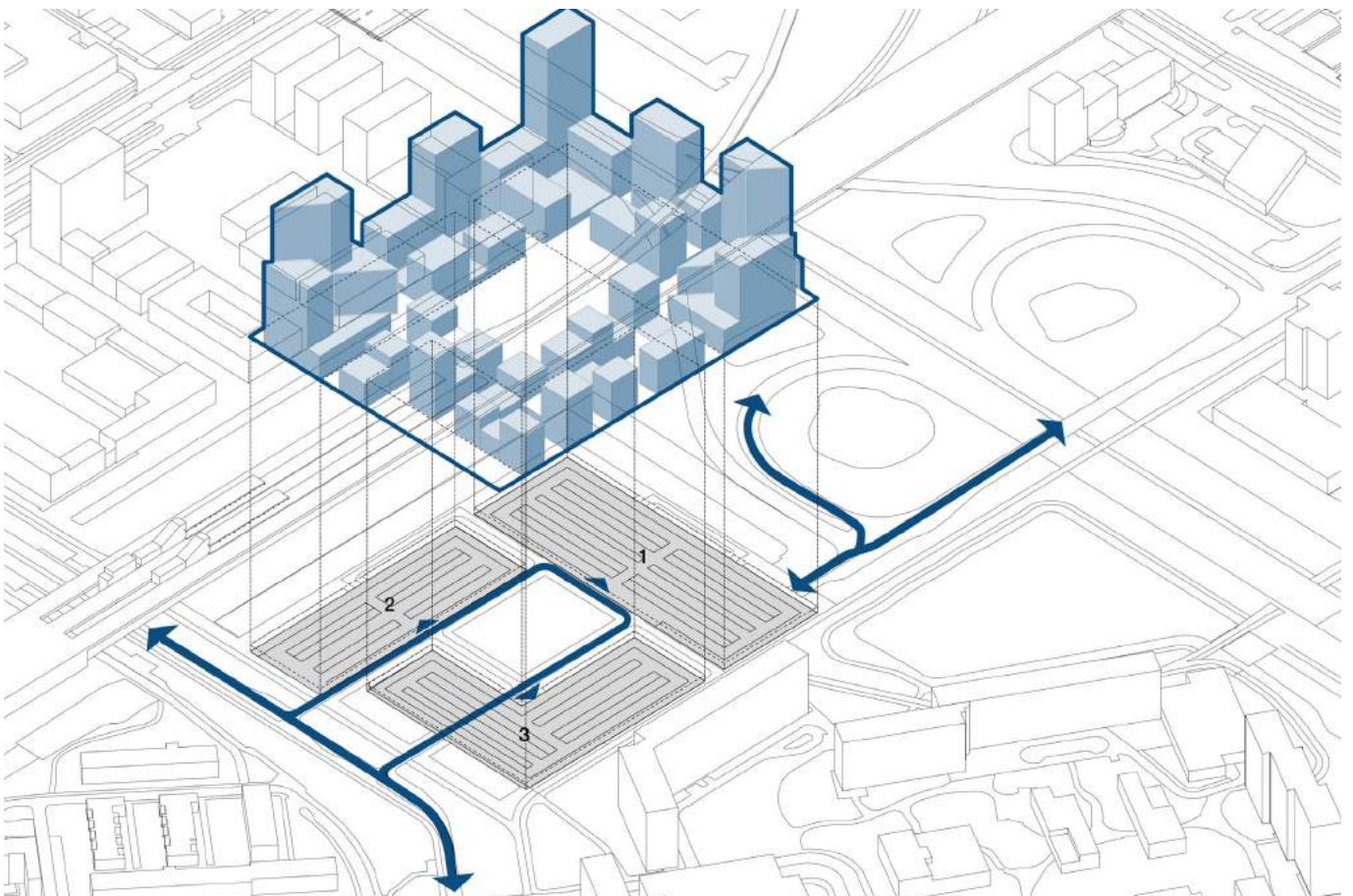


Veel diversiteit in bebouwing door verschillende bouwhoogtes, materialen en architectuur



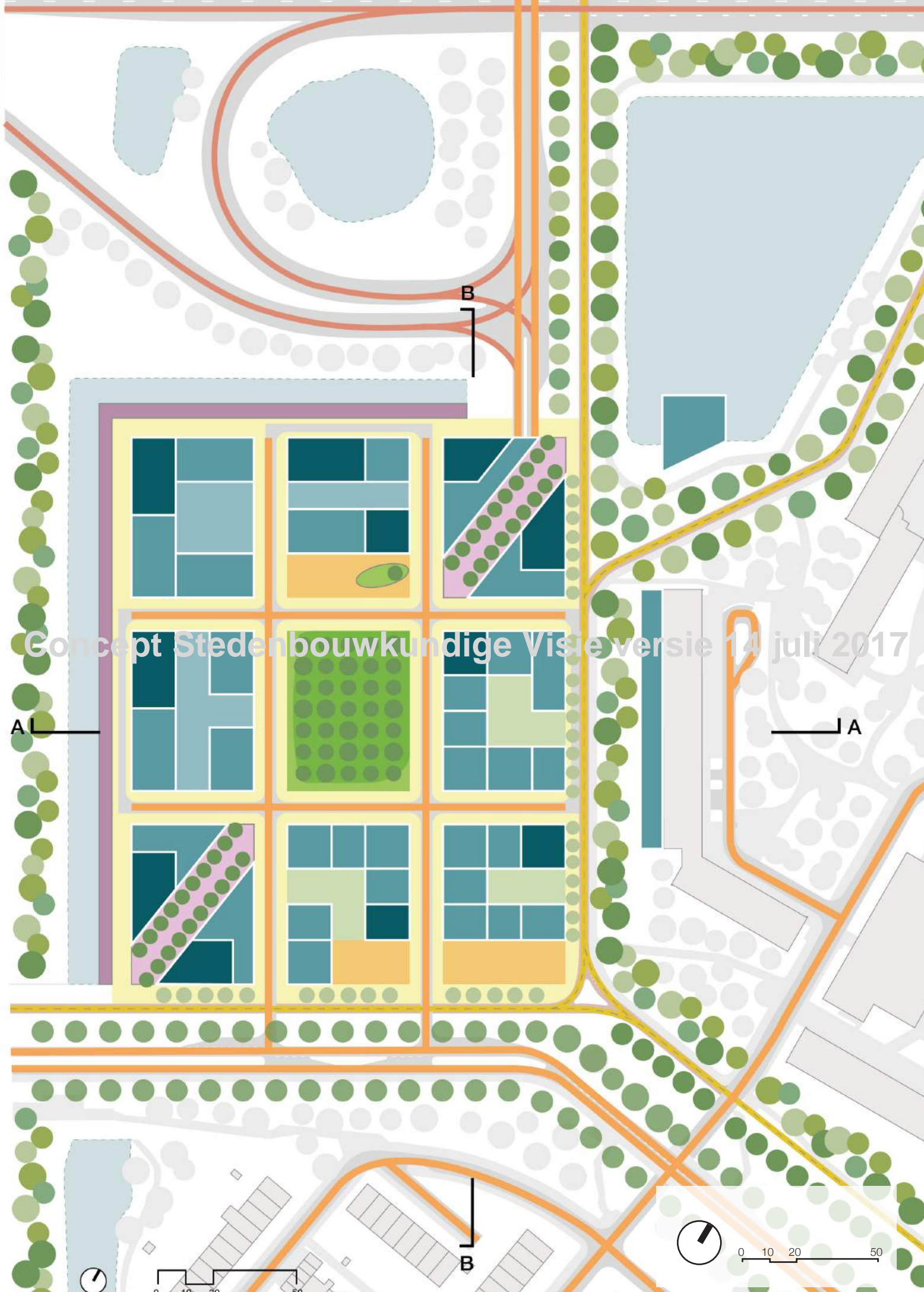
Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Fietsaansluiting over de A10 zorgt voor een groen verbinding tussen Entrada en Duivendrecht met adrezen aan het park



Auto aansluiting zorgt alleen voor bestemmingsverkeer en directe verbinding naar drie parkeerkelders.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

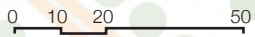


A

A

B

B

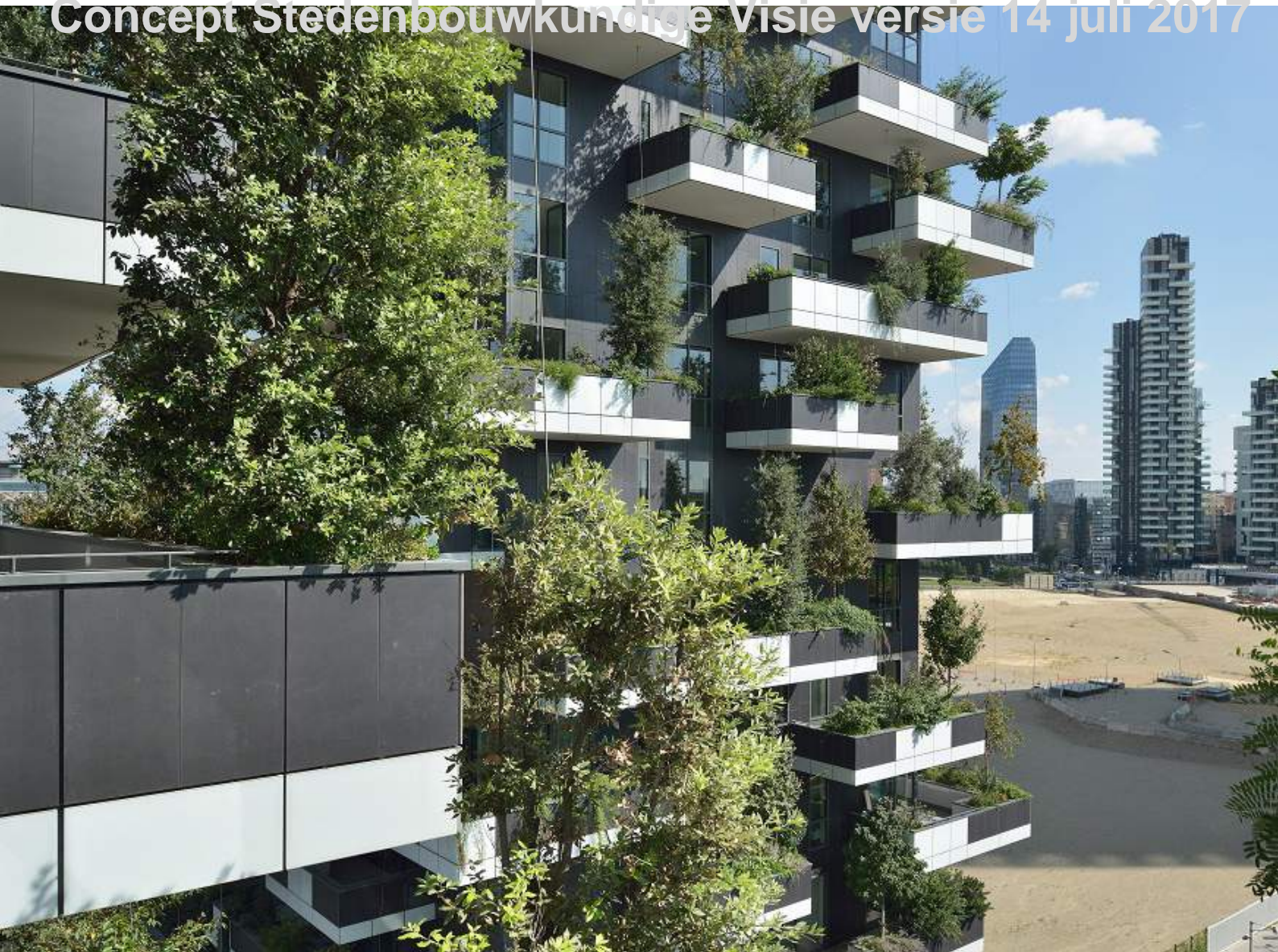


7. Stedenbouwkundige visie

Thema 1: Stedenbouwkundige opzet

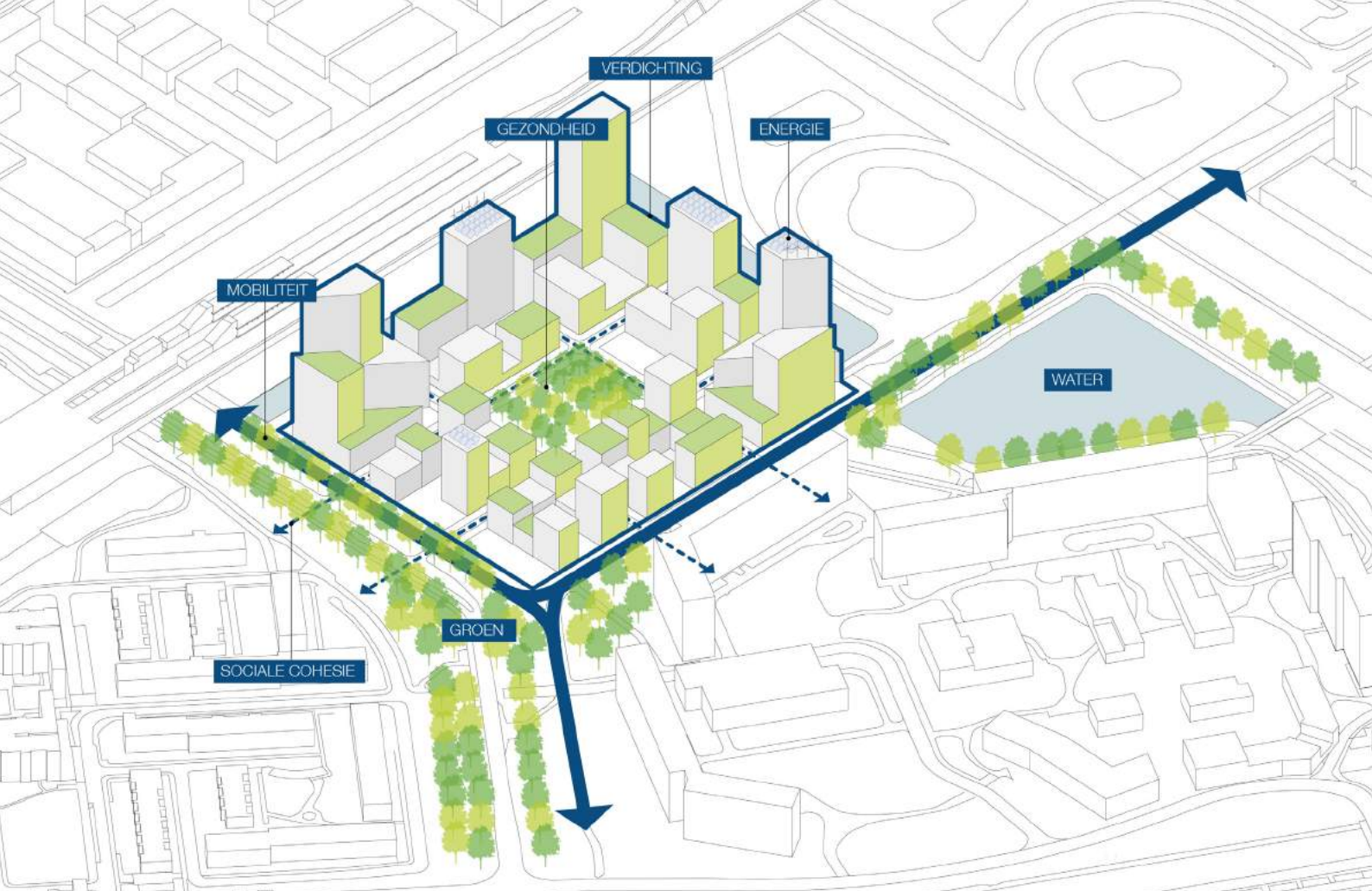
De stedenbouwkundige visie wordt toegelicht aan de hand van vijf thema's. Het eerste thema behandelt de stedenbouwkundige opzet. Het plan heeft een open relatie met zijn omgeving, middels een ontwikkelingsstructuur van negen kavels waarin het centrale kavel het groene hart van de woonwijk wordt. Een autoluw maaiveld met het bewonersparkeren onder de bebouwing en beperkt parkeren voor bezoekers op het maaiveld. Entrada wordt een gemengd stedelijk woonmilieu met twee verschillende woonsferen: een hoogstedelijk milieu langs de A10 en de spoorlijn aan de noord- en westzijde van de locatie, met bedrijvigheid in de plint en wonen daarboven, en een groenere laagbouw milieu met voordeuren aan de straat en geïntegreerde woonwerkwooningen en kleinschalige voorzieningen. De verschillen in bouwhoogte in het plan komen voort uit de verschillende studies. Ter referentie van de verschillende bouwhoogtes die in het stedenbouwkundig ensemble gebruikt kunnen worden, is deze visie een aantal bestaande gebouwen weergegeven met verschillende hoogtes. Deze beelden gaan niet zo zeer over de architectuur maar juist over verkaveling, volume en het ensemble met laag- en hoogbouw.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017





Concept Stedenbouwkunde - versie 14 juli 2017



Een Integrale aanpak: de zeven thema's van duurzaamheid

Duurzaamheidsvisie

Duurzaamheid voor Entrada, op het schaal van de buurt, vraagt om een integrale aanpak. De zeven thema's die we hier hanteren om duurzaamheid te omschrijven zijn: verdichting, mobiliteit, water, energie, groen, gezondheid en sociale duurzaamheid. Veel van de thema's zijn vooral effectief als ze op de schaal van de buurt of stad worden toegepast, maar op kavelniveau zijn ook goede resultaten te behalen. Deze toepassing gaan wij verder uitwerken in de volgende fase. Een ander aspect wat in de volgende fase onderzocht zal worden, is de mogelijkheid van circulaire (bouw)toepassingen in de transformatie van het gebied.

Entrada,
een
nieuwe
gemengde
woonwijk
met
geïntegreerde
duurzaamheid

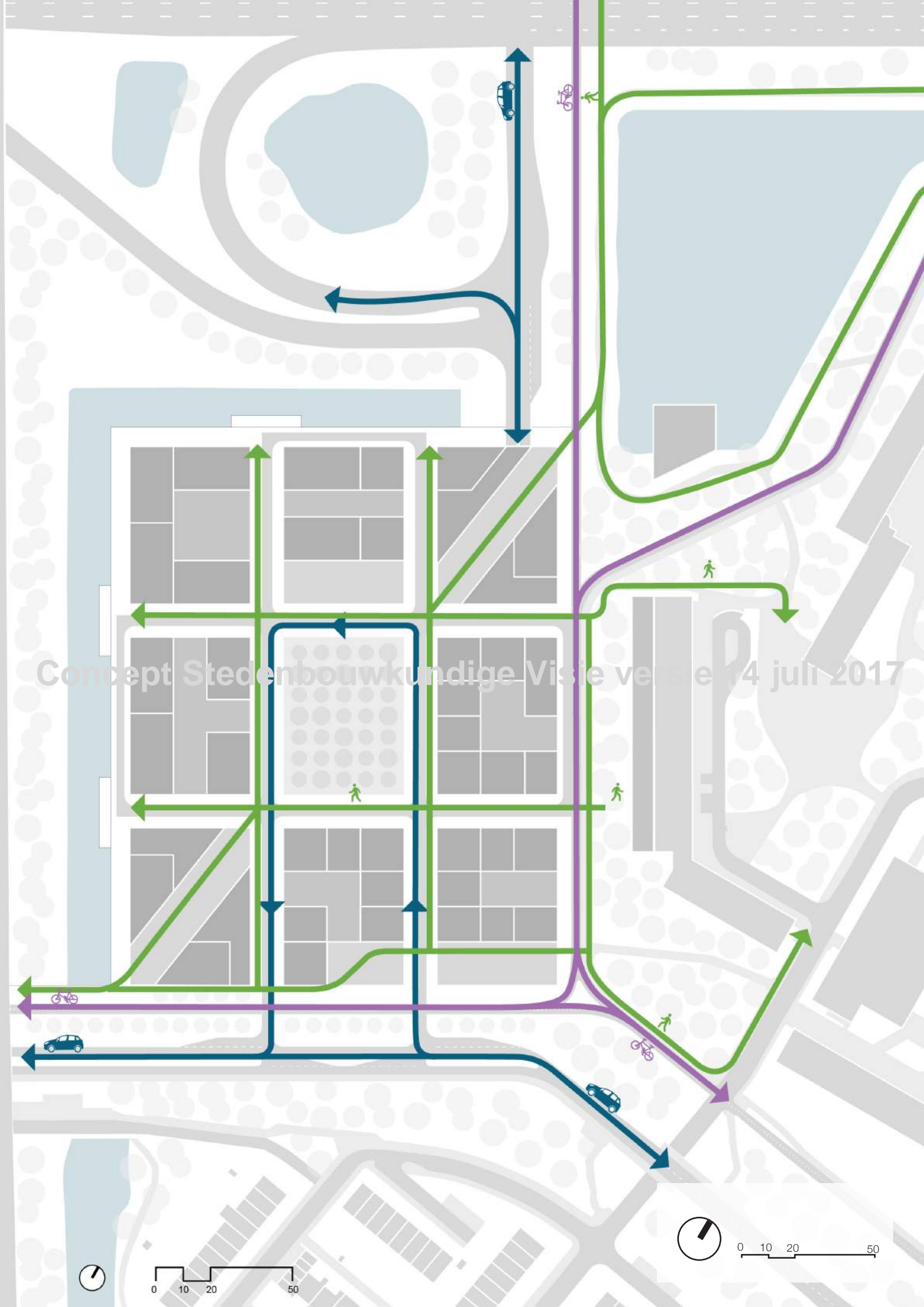
Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017





Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



7. Stedenbouwkundige visie

Thema 2: Verkeer en mobiliteit

Een directe autoverbinding tussen de A10 en de Van der Madeweg is geen optie voor de verdere ontwikkeling van het Entrada gebied vanwege mogelijk sluipverkeer. De primaire ontsluiting van het gebied voor auto's zal om die reden aan de Van der Madeweg liggen. Dit zorgt voor een goede ontsluiting met Duivendrecht en voor een prettig autoluw woonmilieu. Het parkeren vindt ondergronds plaats in drie te faseren parkeerbakken met een parkeernorm van ongeveer 0,5 parkeerplaats per woning. Mocht tijdens de uitwerking blijken dat een parkeerbak per bebouwde kavel de realisatie ten goede komt, is dit ook mogelijk. Omdat Entrada een gebied wordt voor voetgangers en fietsers is de toekomstige fietsverbinding over de A10 een manier om Duivendrecht beter en veiliger te bereiken vanuit Amsterdam en Zuidoost. Voetgangers zijn overal welkom dus voor bewoners en bezoekers vanuit de metrohalte is een prettige, toegankelijke en groene verbinding ontworpen.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



**Nieuw
fietspad
langs
een
opgewaardeerd
waterpark
en
strand
als
recreatiegebied**

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



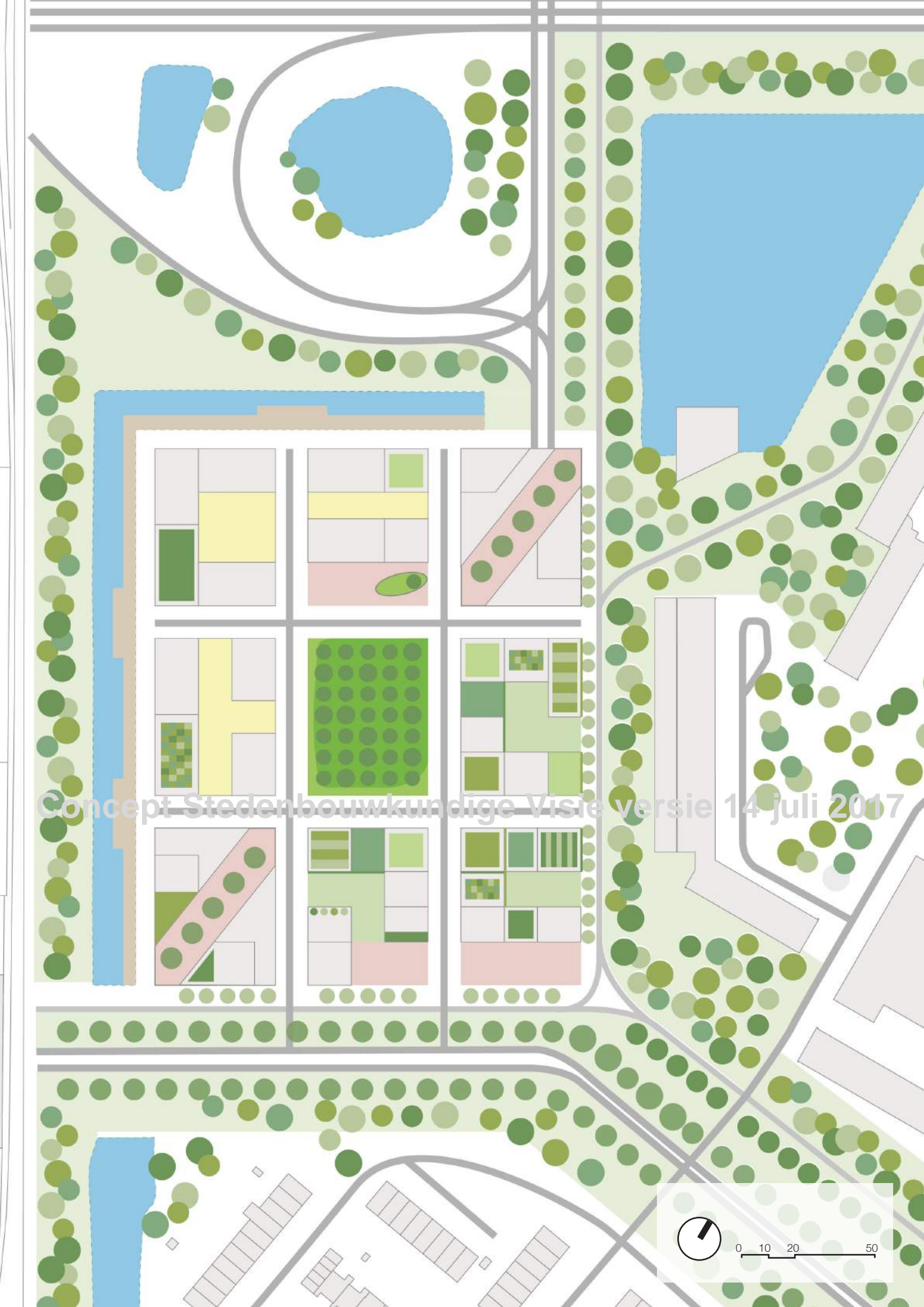


Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



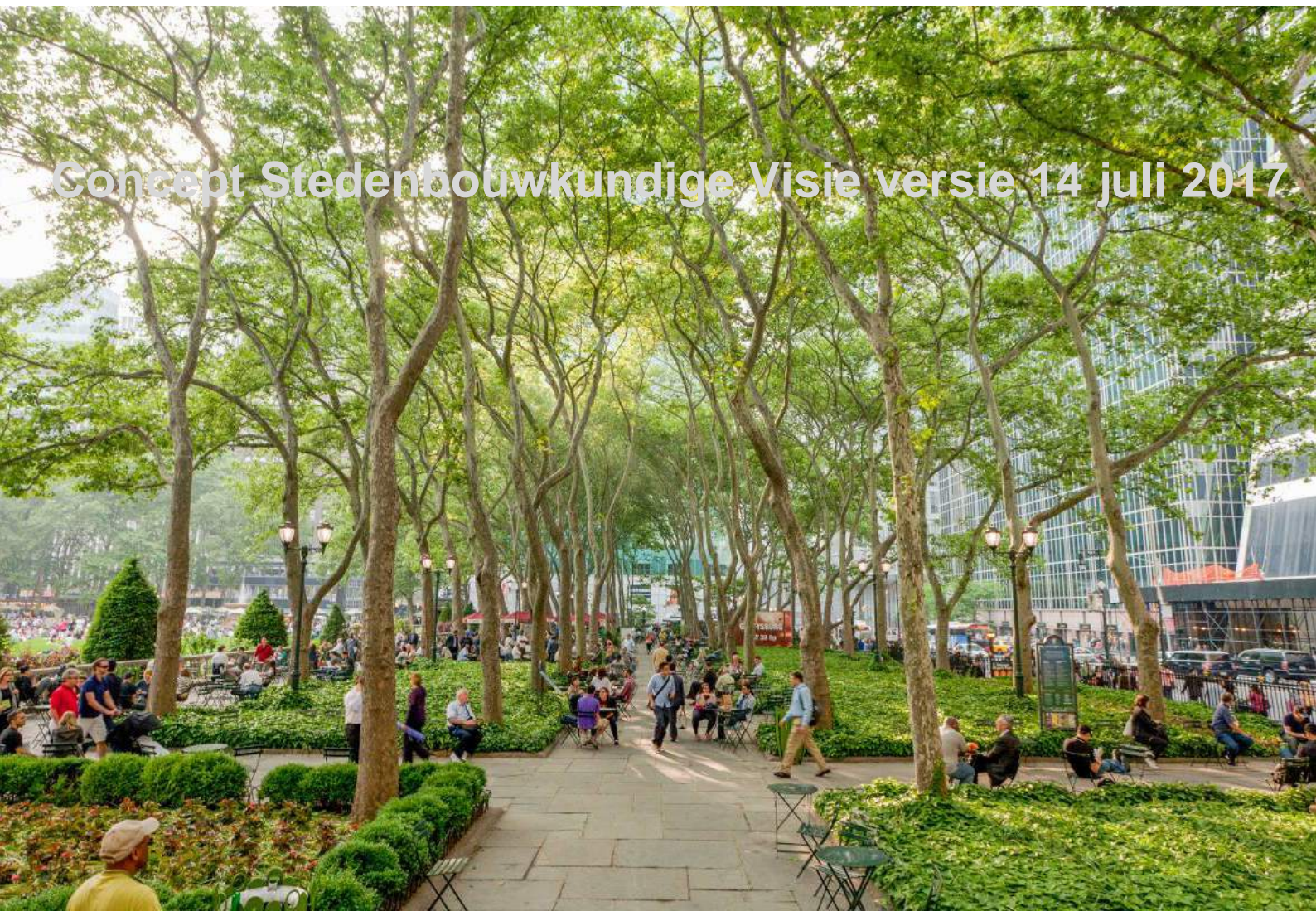
0 10 20 50



7. Stedenbouwkundige visie

Thema 3: Openbare ruimte en groen

In de ruimtelijke visie voor Entrada wordt veel waarde gehecht aan de openbare ruimte en het groen. In de visie zijn drie niveaus van openbare ruimte en groen bedacht. Allereerst omringd de bebouwing een centraal kavel, te ontwikkelen als een groen hart voor de woonwijk. Ten tweede zorgt een aantal openbare ruimten op de juiste plekken voor toegankelijkheid van Entrada voor bezoekers en omwonenden. Deze openbare ruimten zijn zo gepositioneerd dat er wordt gezorgd voor optimale zoninval en kleinschalige horeca. Verder zijn er binnen de bebouwde kavels groenvoorzieningen bedacht in de vorm van collectieve binnenhoven, groendaken en groene gevels. Veel groen zal een goede manier zijn om de warmte van een stedelijk milieu te beheersen in de zomer maanden en de luchtkwaliteit goed te houden.



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

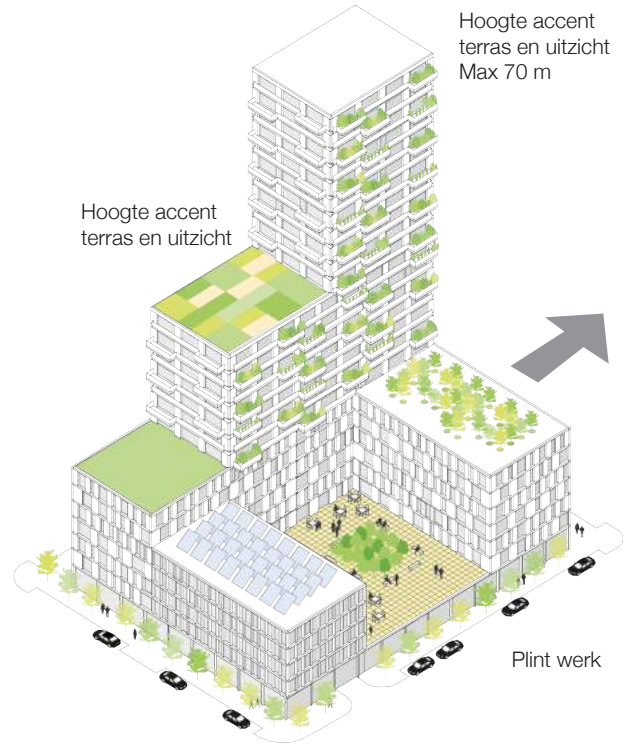
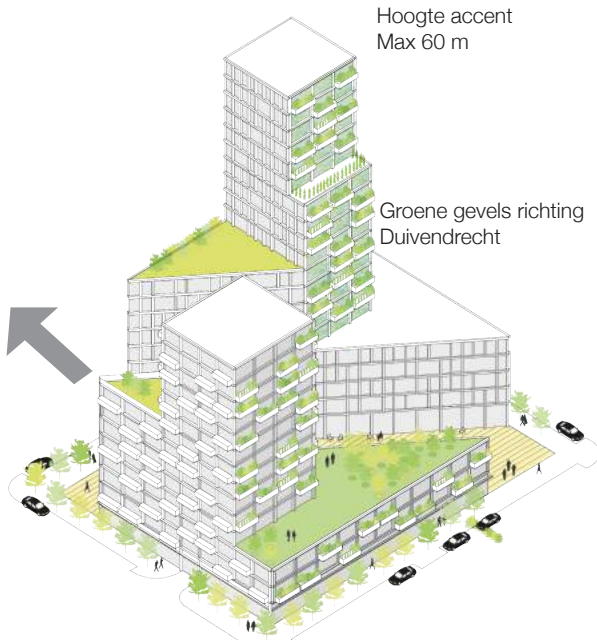
**Een
centraal
park
als
hart
van
Entrada,
open
voor
iedereen**

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

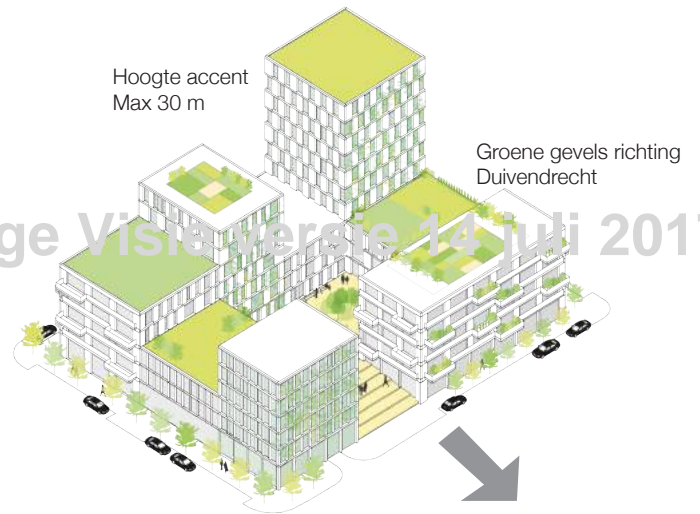


Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

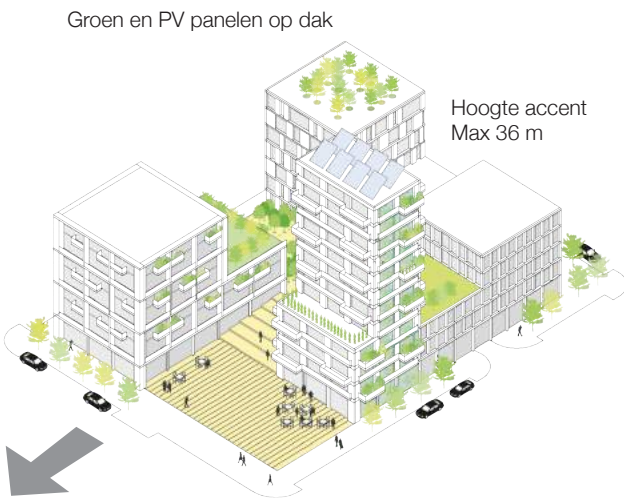




1. Tegenover A10



3. Tegenover park en Eigen Haard flats



2. Tegenover Jan van der Madeweg

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

6. Stedenbouwkundige visie

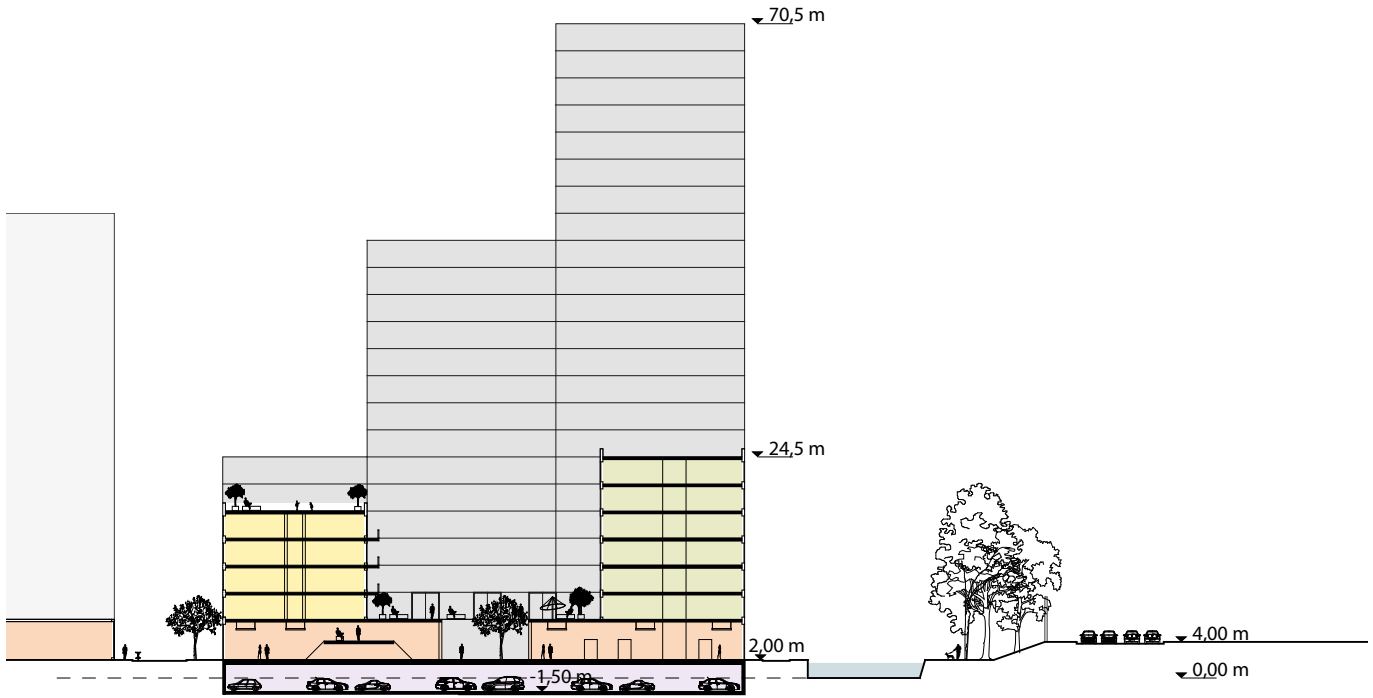
Thema 4:

Wonen, werken en voorzieningen

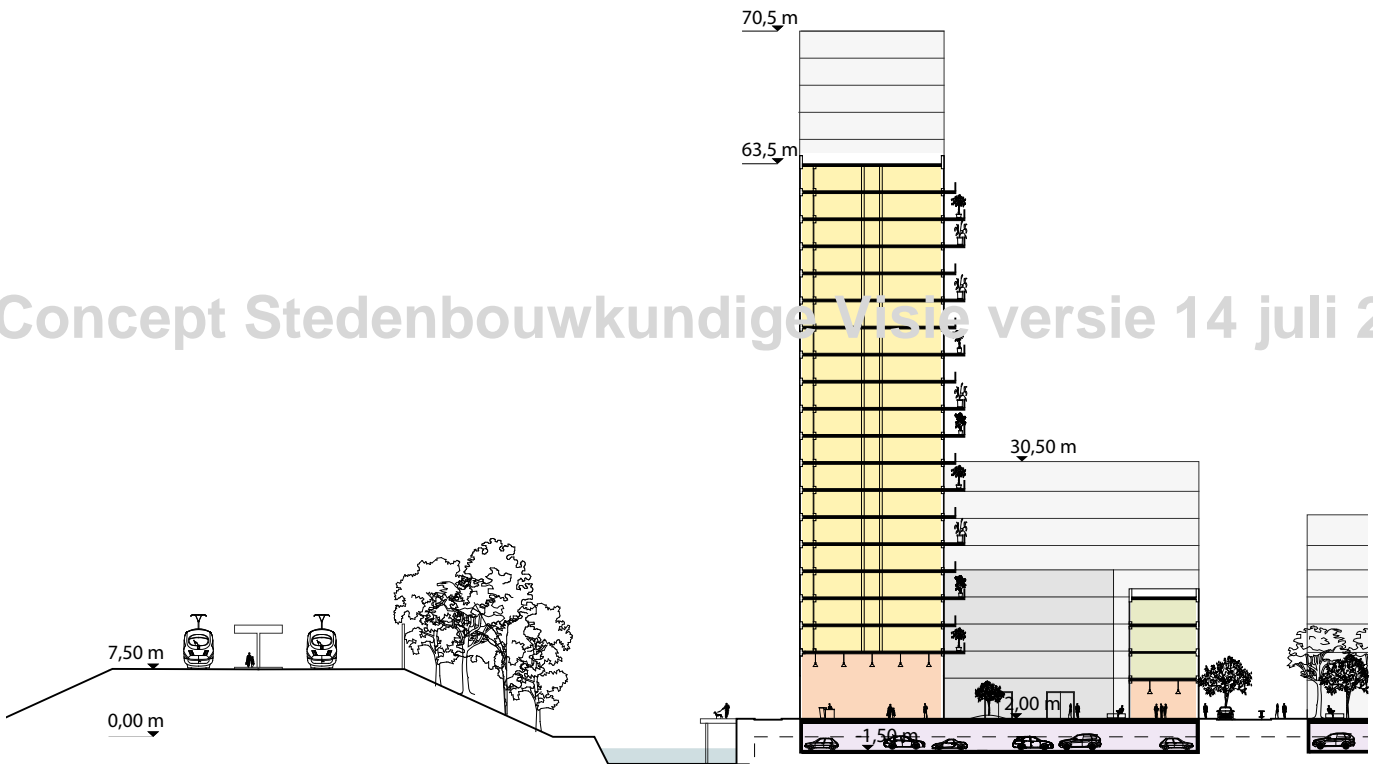
Het hoofdbestanddeel (80 tot 85%) van het nieuwe bouwprogramma (maximaal 120.000 m² BVO) is een woonprogramma. De verkavelingsopzet van de negen kavels maakt het mogelijk om een grote mate van diversiteit aan woningen te realiseren. Er zal een verdeling gezocht worden van circa 30% sociale huur (conform het beleid van gemeente Ouder-Amstel), vrije sector (midden)huur en koopwoningen. De overige 15-20% van het programma zal bestaan uit een nader te bepalen mix van kantoor- en werkplekformules en aanvullende voorzieningen. Denk hierbij aan kleinschalige horeca aan het openbare plein aan het park en een fietsenmaker aan het pleintje aan de Van der Madeweg. De mix aan programma zal terug te vinden zijn in een aaneenschakeling en stapeling van functies, zowel op kavel- als gebouwniveau, wat een stedelijk en levendig woonmilieu creëert. Bovendien wordt gestreefd naar een bouwstructuur en een ontsluitingsstructuur die flexibel van karakter zijn. Op die manier kunnen er in de loop van de tijd aanpassingen aan woningaantallen (dan wel woninggroottes) en functiemix worden doorgevoerd, wanneer daartoe aanleiding is. Het plan wint daar mee aan duurzaamheid.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



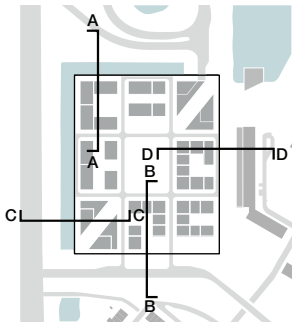


Doorsnede AA



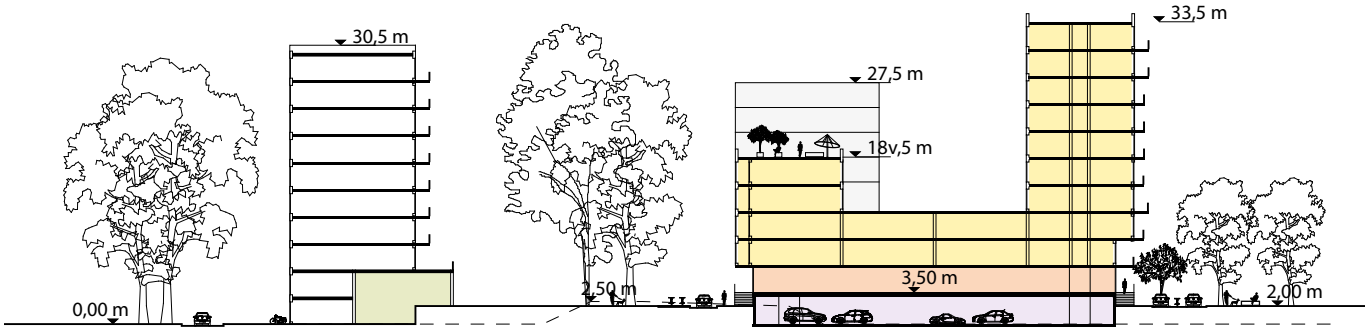
Doorsnede CC

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Doorsnede BB

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Doorsnede DD



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

**Diagonale
verbinding
als
groene
overgang
tussen
een
hoogbouw
en
laagbouw
stedelijk
milieu**



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

A detailed urban planning concept drawing. The central focus is a 3x3 grid of rectangular blocks. The middle block of the middle row is filled with a grid of small green circles, representing a park or public square. The other blocks contain various internal layouts, including smaller rectangles and diagonal lines. The entire grid is surrounded by a network of streets and a dense perimeter of small white circles representing trees. In the top left, there are two irregular blue shapes representing water bodies. In the top right, a larger blue area is also present. The drawing uses white lines on a dark background, with a yellowish glow highlighting the central grid area.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



0 10 20 50

7. Stedenbouwkundige visie

Thema 5: Veiligheid en levendigheid

Om de nieuwe woonwijk met aanvullende voorzieningen, naast levendig, ook veilig te maken, wordt onder andere gericht op het maken van een heldere verkeerssituatie voor zowel het autoverkeer als langzaamverkeer. De hoofdparkeervoorziening voor auto's komt ondergronds met een toegangscontrole om grote, onoverzichtelijke, parkeerplaatsen op het maaiveld te vermijden. Adressen aan het fietspad aan zowel de Van der Madeweg als het fietspad tussen de Neptunusflat en het nieuwe Entrada gebied zorgen voor ogen en oren op straat. Eveneens aan dit fietspad biedt zich de kans om atelierwoningen op de begane grond aan de Neptunusflat te realiseren om de hiervoor genoemde adressen aan weerszijden van het fietspad te situeren. Daarnaast draagt ook de architectonische uitwerking bij aan sociale veiligheid: het nieuwe Entrada wordt een plek waar generatie op generatie zich thuis voelt. Een (t) huis wat de bewoners dierbaar is en waar ze trots op zijn.

Afbeelding links: plattegrond bij nacht met verlichting



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

**Ontmoeting
Entrada
met
Van
der
Madeweg
is
kleinschalig,
open,
en
met
aantrekkelijke
plinten**

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017





Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Foto uit adviesteam bijeenkomst 19 juni 2017



Foto uit bijeenkomst met bewoners

8. Participatie en communicatie

Al in een vroeg stadium zijn we begonnen met het actief informeren van belanghebbenden over onze plannen middels de media van Duivendrecht, zoals publicaties in het Weekblad en de website van de gemeente, en een informatieve bijeenkomst.

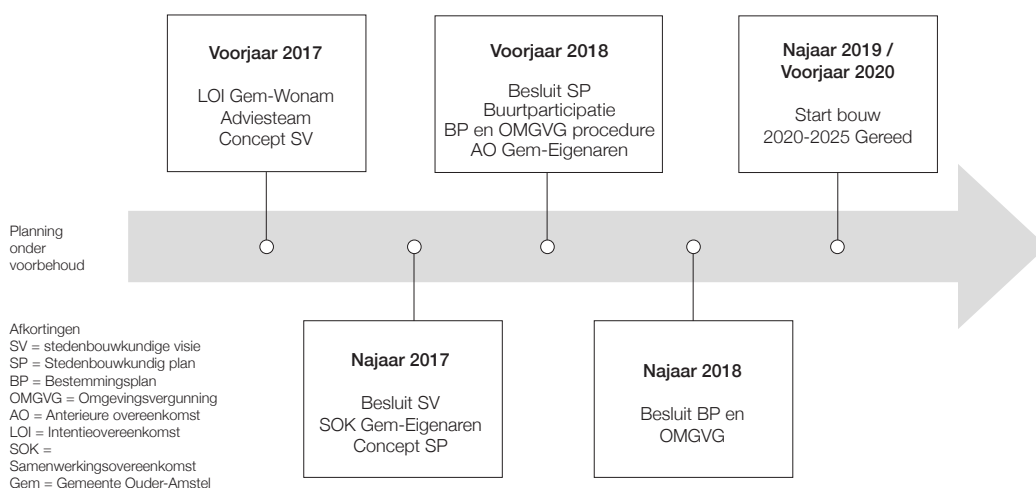
Op 15 mei vond een druk-bezochte inloopbijeenkomst plaats in Entrada 100 voor omwonenden en belanghebbenden, die daarvoor ook een persoonlijke uitnodiging ontvingen. Een behoorlijk aantal bewoners en gebruikers van het kantorenpark maakten daarvan gebruik. Ze konden eerste reacties op de plannen geven en bewoners konden zich aanmelden voor een Adviesteam als klankbord voor het opstellen van de Stedenbouwkundige visie.

Naast omwonenden telt het Adviesteam ook vertegenwoordigers van de winkeliersvereniging, Vrienden van Duivendrecht, de Werkgroep Openbare Ruimte en Eigen Haard (verhuurder van onder meer de flat Neptunus). Op 29 mei en 19 juni vonden de bijeenkomsten van het Adviesteam, een derde volgt medio juli. Na de zomer, als de Stedenbouwkundige Visie verder wordt uitgewerkt, volgt een nieuw participatietraject.

Hiervoor stellen we in samenwerking met de gemeente een participatieplan op. Naast fysieke bijeenkomsten zullen we dan ook informatie online beschikbaar stellen.

Planning

Zoals hieronder te zien is in de planning, welke onder voorbehoud is, wordt er rekening gehouden met een gemeentelijk besluit op de Stedenbouwkundige Visie in het najaar van 2017. In dezelfde periode zal met alle eigenaren in het gebied en de gemeente gewerkt worden aan het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst. Wat volgt is het opstellen van een stedenbouwkundig plan, waar middels een nieuw participatie - en communicatieplan de benodigde informatie uitgewisseld wordt met belanghebbenden. Ook wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaren in het gebied. Nadat er een besluit genomen is met betrekking tot het stedenbouwkundig plan rond het voorjaar van 2018, zal gestart worden met de bestemmingsplan procedure en het aanvragen van de omgevingsvergunning. Wanneer het bestemmingsplan goedgekeurd is, en de omgevingsvergunning is verleend, zal er gestart kunnen worden met de (bouw) werkzaamheden in het gebied. Naar verwachting zal dat in het najaar van 2019 of het voorjaar van 2020 zijn.



Programmaoverzicht

Het stedenbouwkundige model bevat globaal het volgende indicatieve programma:

Wonen	95.000 m ²
Wonen of Werken (atelier/werk)	5.000 m ²
Voorzieningen	
Plint grootschalig (publiek)	1.500 m ²
Plint kleinschalig (horeca/winkels)	1.500 m ²
Werken (bedrijven)	15.000 m ²
Totaal ca.	118.000 m ²
<hr/>	
Parkeren (aantal plaatsen)	ca. 750

Indicatie van woningaantallen

Entrada ca. 1.000 - 1.200 woningen waarvan:

30% klein (50m² bvo), 50% middel (50 - 80m²bvo) en 20% groot (>80m² bvo)

Met een verdeling van 30% sociaal, 40% middel duur en 30% koop segment.

Aantal inwoners ca. 2.000 - 2.200 over een FSI van ca. 3,0.



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

9. Opmerkingen en aandachtspunten

Uit de opmerkingen van zowel het adviesteam als het gemeentelijk projectteam is gebleken dat er behoefte is aan concretere getallen om de visie goed te kunnen beoordelen. Wij willen nogmaals benadrukken dat de getekende verkaveling en de variatie in afmetingen van de volumes een eerste aanzet is van een mogelijke invulling van het stedelijke concept wat we op deze locatie voor ogen hebben. In de uitwerking van de visie tot een plan, zullen de volumes en de hoogtes en de posities daarvan nog wijzigen door allerlei aspecten die invloed hebben op het plan. Hieronder een verdere toelichting op de onderwerpen waar we nu al iets over kunnen zeggen en welke aandachtspunten nadere uitwerking behoeven in een volgende fase.

Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Programma

Een eerste indicatie van een mogelijke invulling is in een tabel weergegeven. Het programma is in deze fase bewust niet in detail uitgewerkt, omdat dit een nog vast te stellen onderwerp is in de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en eigenaren en de bijbehorende documenten zoals de anterieure overeenkomst, beeldkwaliteitsplan en voorlopig inrichtingsplan. Daarin zullen ook afspraken gemaakt worden over de verdeling van het programma over de kavels en binnen de bouwvolumes en de korrelgrootte daarvan. Dit onderwerp behoeft aandacht en wordt in een volgende fase verder uitgewerkt.

Dichtheden en hoogtes

Een ander onderwerp zijn de dichtheden en de hoogtes van de verkaveling en de volumes zoals deze als mogelijkheid in deze visie zijn getekend. In thema 4 van hoofdstuk 6: Stedenbouwkundige visie zijn getallen toegevoegd die inzichtelijker maken wat de afmetingen van de getekende volumes zijn. Het gebied heeft met de huidige verkaveling en massa een FSI van ongeveer 3,0 (Floor Space Index, de verhouding tussen oppervlakte en de grootte van de locatie). De verkaveling en de afmetingen van de volumes zijn onder andere afhankelijk van het programma wat in een volgende fase verder wordt gedefinieerd.

Parkeren en fasering

Een vraag die gesteld is vanuit het gemeentelijke projectteam is hoe omgegaan wordt met parkeren wanneer zou blijken dat het nu voorgestelde principe van drie parkeerbakken niet mogelijk blijkt. In dat geval is het mogelijk om parkeerbakken te realiseren onder iedere kavel (de middelste kavel met bomen uitgezonderd). Het gevolg hiervan is dat er mogelijk minder parkeerplaatsen op één parkeerniveau passen dan wanneer er drie parkeerbakken worden gemaakt. De daadwerkelijke impact hiervan, en het daadwerkelijke aantal benodigde parkeerplekken, behoeft verdere studie.

Een andere vraag is de fasering. Er is nu uitgegaan van een totaal visie voor de locatie die, wanneer nodig, in drie fases kan worden uitgevoerd, vanwaar ook het idee van de drie parkeerbakken. De fasering is sterk afhankelijk van de huidige bebouwing en de bijbehorende eigenaren. In het vervolgtraject zal dit één van de onderwerpen zijn waarover eigenaren en gemeente afspraken zullen gaan maken.

Vervolg

Deze en overige relevante onderwerpen zoals inrichting openbare ruimte en groen, verkeer en aansluiting met de omgeving, kavelgroottes en verkaveling, woningdifferentiatie en overig programma, architectuur en materialisatie en duurzaamheid zullen in de volgende fase worden uitgewerkt.

wonam

BURTONHAMFELT

URBAN ARCHITECTURE



Concept Stedenbouwkundige Visie versie 14 juli 2017

Verslag adviesteambijeenkomst 4

6 november 2017

Zodra het verslag van deze bijeenkomst vastgesteld is, wordt deze bijgevoegd.

VERSLAG INLOOPAVOND EN WERKBEZOEK ENTRADA

Datum: 15 en 16 mei 2017

Locatie: Entrada 100, Duivendrecht

16 Mei werkbezoek gemeenteraad Ouder-Amstel

- Het idee dat er wonen gerealiseerd wordt, in combinatie met een (relatief laag) percentage voorzieningen, spreekt de gemeenteraadsleden aan.
- Als het gebied extravert moet zijn, dan moet het groengebied niet heel introvert aan de binnenzijde liggen, maar wellicht juist aan de buitenzijde (bereikbaar en toegankelijk voor iedereen).
- Er wordt aangespoord te zoeken naar een krachtige relatie met de buurt
- Verbindt het gebied met de rest van het gebied door de woonfunctie.
- Sociale controle en sociale interactie zijn belangrijk in het gebied
- Er wordt een idee geopperd om een knip te maken in de flats (of zelfs slopen van Neptunes) van Eigen Haard zodat er een verbinding gemaakt kan worden met de openbare ruimte die hier achter ligt. Dit zorgt ook voor een betere verbinding met het dorpshart.
- Er wordt nadruk gelegd op het hanteren van een lagere parkeernorm en het ontmoedigen van autogebruik.

Algemeen:

- Er lijkt draagvlak voor de ontwikkeling van Entrada van kantoren naar wonen. Een paar ondernemers zagen dat anders vanwege de goede ligging en niet al te hoge kantoorhuren, maar het overgrote deel begrijpt de transformatie volgens mij wel.
- Het onderzoeksgebied zou opgerekt moeten worden naar ook Eigen Haard gebied.

Kantoorgebruikers:

- Kantoorgebruikers vinden de plek prettig en geschikt voor kantoren vanwege de betaalbaarheid, de bereikbaarheid met OV en auto en de nabijheid van Amsterdam.
- Ze zijn bang dat ze aan het kortste eind trekken als huurders van de kantoren (zijn geen echte belanghebbenden).
- Kantoorgebruikers geven aan dat er geen reële kans is dat zij vervangende ruimte (vergelijkbare ruimte, prijs en plek) kunnen vinden, wanneer Entrada gesloopt wordt. Want zoals ze zelf zeggen: ze zitten hier echt heel goedkoop op een goede plek.
- Ze vragen zich af of ze als huidig kantoorgebruiker voorrang krijgen op werkplekken in het gebied.
- Naast grote bedrijven zijn er ook veel kleine bedrijven/kantoorgebruikers die graag weer terug komen in het gebied.

Bouwhoogte:

- Dat er een stedelijk milieu nodig en wenselijk heb wordt door Paul niet als discussiepunt ervaren. Kanttekeningen die daarbij zijn gemaakt betrof de bouwhoogte. Bouwhoogtes hoger dan de flats van Eigen Haard leek niet als iets positiefs ervaren, maar dat komt verwacht Paul mede door het de vormgeving van die flats. Hoogbouw wordt niet uitgesloten maar heeft de aandacht.
- Bewoners van Neptunus maken zich zorgen over hun uitzicht en schaduw van hoogbouw. Zij kijken nu over de omliggende bebouwing heen. Daarnaast vroegen een aantal zich af of de bomen weg moeten. Dit wordt als onwenselijk ervaren
- Hoogbouw zou zorgen voor galm en wind.

Programma/dichtheid:

- Menging van werken en wonen kwam een aantal keer aan de orde omdat ook de vraag naar betaalbare werkruimte op een goed ontsloten locatie is toegenomen. Persoonlijk zie ik (Paul) dit ook als goede ontwikkeling om geen monofunctionele gebieden te creëren. Hoeveel die verhouding is en welke werkfunctie een plek zouden kunnen krijgen en de (financiële) haalbaarheid daarvan is wat Paul betreft nader te onderzoeken.
- Het programma (1.200 woningen) en de daarbij behorende dichtheid zien mensen als vrij fors, ook in verhouding tot het aantal woningen in Duivendrecht. Paul denkt ook dat het vrij fors is en dat we mogelijk naar andere varianten moeten gaan kijken met minder programma en een lagere dichtheid.
- Bij de raad kwam de opmerking dat in Koers 2025 er op Entrada ca. 500 woningen geprognoseerd worden.
- Ook t.a.v. de hoogbouw waren er veel kritische geluiden, ook t.a.v. de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de plint en gebied.
- Investeren in kwalitatief groen op Entrada en in de omgeving is nodig om de stedelijkheid te compenseren.
- Het winkelcentrum wordt nu goed gebruikt door kantoorgebruikers. Bewoners gaan voor de wekelijkse boodschappen volgens deze persoon naar winkels verderop. De visboer en de broodjeszaak verdienen goed aan de kantoorgebruikers.
- De langzaam bereikbaarheid van het winkelcentrum vanuit Entrada moet echt beter
- Mensen zouden graag ruimere woningen zien op Entrada (100 m2 +)
- Een wens van omwonenden is het bouwen van eengezinswoningen waarbij bomen blijven staan als groene buffer.
- Een buurtbewoner noemt zelfbouw als mogelijkheid omdat diversiteit goed is.
- Mensen zien ook graag koopwoningen in de nieuwe ontwikkeling.
- Mensen zien graag speelruimte voor kinderen, bomen, fruit, klimmen.

Relatie omgeving:

- De ontwikkeling van Entrada wordt gezien als kans om een goede relatie te leggen tussen metrostation en Duivendrecht. Voorkomen moet echter worden dat het eilandgevoel dat Entrada nu heeft in stand blijft en dat er geen relatie met de omgeving ontstaat. Flat Eigen Haard heeft daarin een rol maar dat zit ook in aansluitingen op de openbare ruimte en deuren aan de straat.
- Misschien moet het plangebied wel groter zijn.
- Bewoners van de flat Neptunes waren erg benieuwd hoe hun uitzicht eruit komt te zien als straks Entrada is ontwikkeld.
- Meerwaarde van de ontwikkeling voor Duivendrecht moet beter en blijvend zichtbaar zijn. Daar zit misschien nog wat werk aan voor ons ook in de vorm van communicatie.
- Bewoners zien graag dat de nieuwe ontwikkeling daadwerkelijk verbonden is met Duivendrecht, ook gevoelsmatig.
- De oplossingen voor de hoogteverschillen inclusief omliggende wegen en fietspaden goed onderzoeken en meenemen in planvorming.
- Het moet geen Enclave worden. Het nu getekende volume is te veel en past daarom niet in de rest van Duivendrecht. Duivendrecht moet niet onder de voet gelopen worden.

Verkeer:

- Goede langzaam verkeerverbinding richting station Van der Madeweg lijkt essentieel voor het (subjectieve) veiligheidsgevoel. We moeten breder kijken naar het onderliggend fietsnetwerk.
- De verbinding A10 en Van der Madeweg wordt niet als positief ervaren mede op basis van het verleden en daarvoor lijken er geen voorstanders (geldt zowel voor bewoners als raad).
- Woningen langs de A10 baart zorgen gezien geluid en fijnstof.
- Station Van der Madeweg wordt een overstap station en dat wordt volgens bewoners druk.
- Het fietstunneltje wordt als voldoende beschouwd. Maar een fietsbrug zou toch ook voordelen bieden gezien sociale veiligheid.
- De bewoners zien graag voldoende parkeerplekken want als bewoners in de omgeving gaan parkeren zou dat voor overlast zorgen. Hoewel de blauwe zone al wel een oplossing is. Het huidige parkeerterrein bij Van der Madeweg wordt slecht gebruikt.
- Bewoners van Jupiter hebben meer last van de afrit dan van de A10.
- Vliegtuigen zien mensen als een serieus probleem.
- Bewoners zien graag een verbinding voor voetgangers richting het Zonnehof.

Communicatie:

- Mensen waren positief over de stap om al vroegtijdig te communiceren en blijven graag op de hoogte. Belangrijk dat wij de flow positief houden ondanks dat er vanuit andere hoeken negatieve berichtgeving gaat komen.
- Vervolgbijsamenkomst met Raad (nog te organiseren). Onderwerpen:
 - hoogte/hoogbouw
 - aantal woningen
 - woonprogrammering + overige programma (kantoren, voorzieningen)
 - A10/wegaansluiting
 - parkeren (normering i.r.t. overige modaliteiten)
 - betrekken Eigen Haard t.a.v. Neptunus en onderdeel plangebied
 - verbinding en aantakking Duivendrecht
 - hoogteverschil
 - groene pleinfunctie i.r.t. omliggende bebouwing + zichtbaar/toegankelijk/uitnodigend
 - duurzaamheid

Impressie Inloopbijeenkomst 2

8 november 2017

Zodra een impressie van de inloopbijeenkomst is geschreven, wordt deze bijgevoegd.