

Entrada Duivendrecht

Stedenbouwkundige visie

18 januari 2023



Inhoud

1	Kenmerken van de locatie	04
2	Welkom in Ons Entrada	09
3	Ruimtelijke opbouw van Ons Entrada	14
4	Een divers programma	36
5	Verbindend landschap	42
6	Een wandeling door het gebied	48
7	Een verbeterd plan voor Ons Entrada	54
8	Een prettig leefklimaat	61
9	Duurzaam Entrada	67
10	Mobiliteitsconcept en parkeren	72
11	Principes voor beeldkwaliteit	81
	Bijlage 1: Memo onderzoek fasering	88
	Bijlage 2: Verslag informatiebijeenkomst en klankbordbijeenkomst Entrada	94



Inleiding

Visie op een gemengde wijk in een groenstedelijke omgeving.

in 2019 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel het PvE voor het project Entrada vastgesteld. Op basis hiervan werd in 2020 een concept stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze kende een te grote onderlinge afhankelijkheid van de diverse betrokken eigenaren. In 2021 is daarom verkend of het mogelijk zou zijn om tot een aanpassing van de visie te komen waarmee dezelfde kwaliteit behouden blijft, waarbij het PvE wordt gevolgd en de afhankelijkheid tussen de eigenaren onderling wordt geminimaliseerd zodat het project Entrada in fasen uitgevoerd kan worden. Dit bleek mogelijk en het resultaat hiervan is deze definitieve stedenbouwkundige visie die aan de raad wordt aangeboden voor besluitvorming.

Over de bijgestelde te faseren visie is participatie gehouden. Samengevat was de ontvangst van de bijgestelde visie positief. Input uit eerdere participatieronden werd herkend en teruggevonden in de voorliggende visie. Nieuwe input uit de laatste ronde participatie wordt verwerkt op de wijze zoals aangegeven in de speciale bijlage bij deze visie.

Plangebied en Context

Entrada is in veel opzichten bijzonder. In zijn huidige vorm is Entrada vooral een solitair gelegen 'eiland' met een eenzijdig kantorenprogramma grenzend aan Duivendrecht in de gemeente Ouder-Amstel. Door de ligging tussen de binnenstad van Amsterdam en het groene Duivendrecht, direct aan het metrostation Van der Madeweg en de A10 is Entrada een goed bereikbare locatie met veel potentie. Daarentegen zorgt de infrastructuur van weg en spoor ook voor harde begrenzingen. Daarbij wordt aan de oostzijde het gebied van het naastgelegen Zonnehof gescheiden door een groen talud met bomen (De 'Slinger'). Ten noordoosten bevindt zich een groen terrein met een waterplas, het Blookermeer.

Door deze begrenzingen maar ook door het hoogteverschil met de omgeving, staat Entrada goeddeels op zichzelf. Dit vormt niet alleen in de uitwerking van de stedenbouwkundige visie een extra uitdaging.

De opgave

De huidige kantoorlocatie heeft de potentie om te transformeren naar een stedelijk woongebied. Een woongebied met een brede woningdifferentiatie aangevuld met voorzieningen zoals b.v.

een school, werk- en commerciële ruimtes. Deze voorzieningen dienen niet alleen voor de toekomstige Entrada bewoners, maar juist ook voor de omgeving. Met deze transformatie kan Duivendrecht verder op de kaart worden gezet. Door goed in te zetten op de aanwezige kwaliteiten van groen en water kunnen verbindingen gemaakt worden met de bestaande omgeving.

Voor wie

De stedenbouwkundige visie van Entrada is gebaseerd op een leefconcept voor jong en oud. Entrada wordt een gemengde wijk in een groene omgeving voor de drie doelgroepen: families, moderne families en vrienden. Het biedt voorzieningen voor kinderen, plekken om te werken, te verblijven en te ontmoeten. Terwijl het goed verbonden is met de grotere omgeving, kun je hier beschut wonen in en rond een groen parkgebied. Een heldere verbinding tussen het stationsplein en het Blookermeer geeft richting en oriëntatie aan de wijk en zorgt voor verankering in Duivendrecht. Het nodigt uit om naar het centrum van Duivendrecht te lopen, of om 's avonds een rondje te gaan hardlopen.

Verbindingen met Duivendrecht

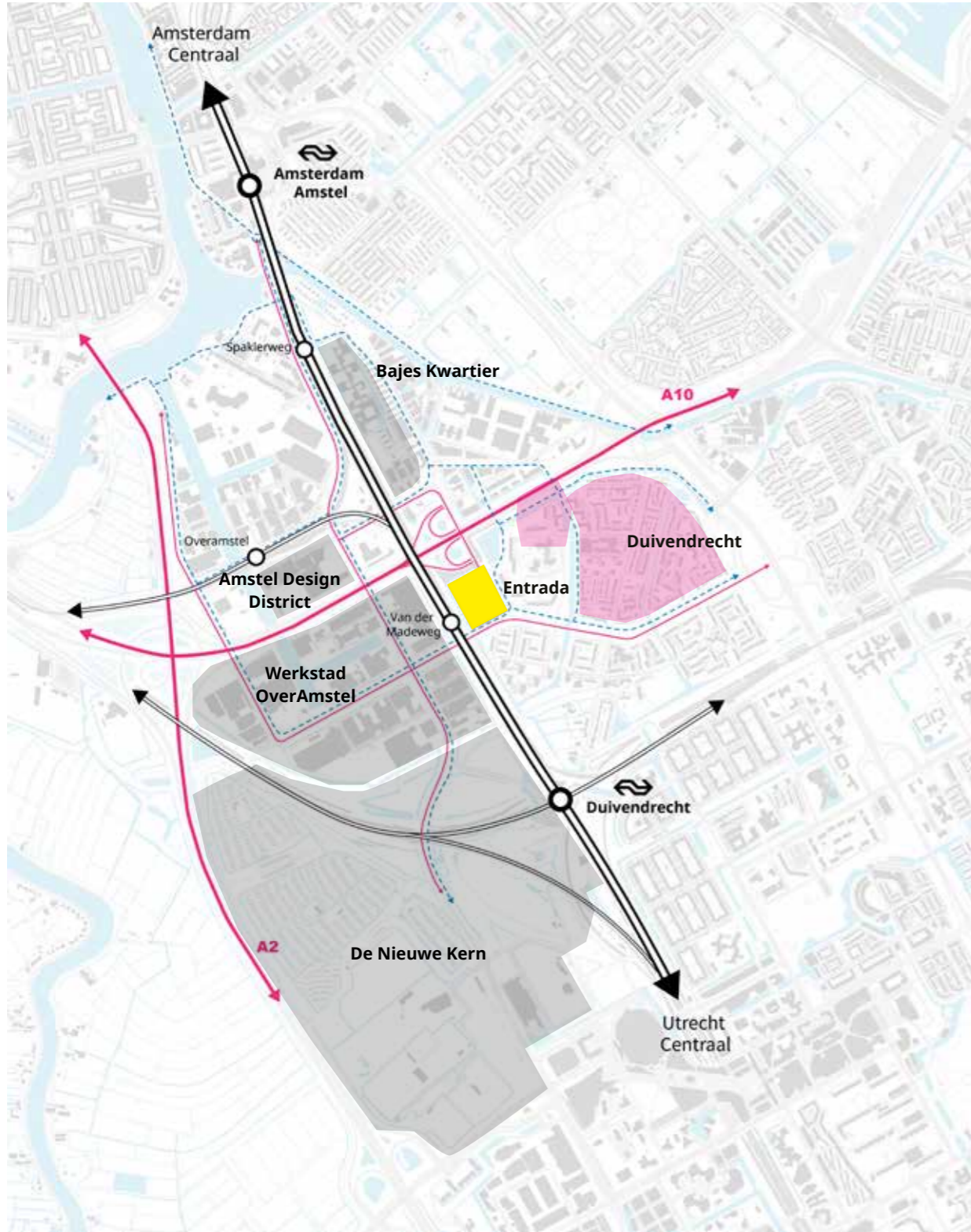
Entrada bestaat uit een aaneenschakeling van plekken met een eigen functie en identiteit. Sommige met een uitgesproken openbaar karakter, sommige meer besloten en sommige uitgesproken privé. Deze variatie van ruimten biedt bewoners keuzevrijheid: keuze om deel te nemen aan het openbare leven in het park of Blookermeer, de gezelligheid op het terras van het stationsplein, de beschutting en geborgenheid van de collectieve hoven opzoeken of rustig een boek lezen in de private daktuin.

Entrada moet zich met bovenstaande kwaliteiten nestelen in de bestaande stedenbouwkundige structuur, zodat de bewoners zich straks thuis kunnen voelen. Niet alleen in de wijk, maar ook in het grotere geheel van Duivendrecht. Het verankeren van Entrada in Duivendrecht werkt niet alleen positief voor de bewoners van de nieuwe wijk, maar ook voor de omwonenden. Er ontstaat een interessante samensmelting, waarbij Entrada, Zonnehof en Duivendrecht elkaar versterken en aanvullen. Geen geïsoleerde, op zichzelf staande woonwijken, maar een samenhangende structuur waarin de voorzieningen elkaar versterken en aanvullen. Door het aanbieden van een familie gerelateerd programma en voorzieningen kan je hier ontzorgd wonen.

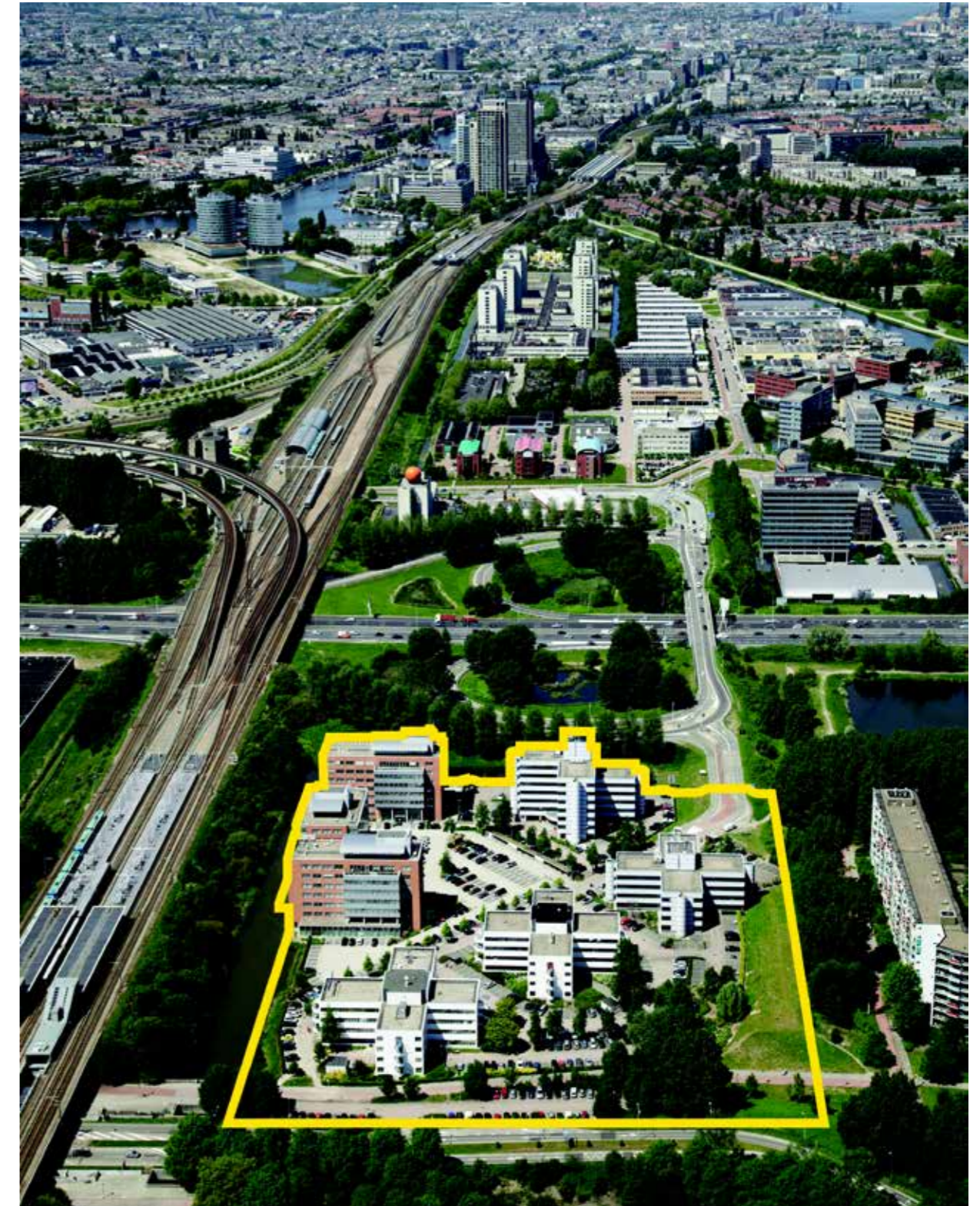
1 Kenmerken van de locatie

1.1 Positie in de stad

Potentiële schakel in een divers stedelijk landschap.



Aan het rand van het centrum van Duivendrecht gelegen wordt het nieuwe Entrada een belangrijke schakel in het stedelijk netwerk. De belangrijkste voorzieningen zijn nabij of heel goed met het openbaar vervoer bereikbaar.



Entrada heeft een unieke plek in een groeiende stedelijke omgeving. De locatie is bijzonder goed bereikbaar door ligging aan de afslag van de A10 en metrohalte Van der Madeweg.

1.2 Entrada zoals wij het vandaag de dag kennen

Entrada karakteriseert zich vandaag de dag als een monofunctioneel kantorenpark met parkeerfaciliteiten en heeft weinig tot geen interactie met het omliggende gebied.



Entree vanaf het metrostation Van der Madeweg



Ontsluiting (toegang snelweg)



Parkeerterrein



Blik naar het metrostation



Toegangsweg snelweg



Blik terug van toegangsweg snelweg

1.2 Entrada zoals wij het vandaag de dag kennen

De omgeving kent veel groen maar vraagt om meer onderhoud en variatie. De bomenrij langs de Slinger en op het dijklichaam vormt een barrière tussen Entrada en de Zonnehof.



Blookermeer



Wildernis De Slinger



Fietspad naast De Slinger



Olifantenpaadjes De Slinger



Parkeerterrein (zicht vanuit Van der Madeweg)



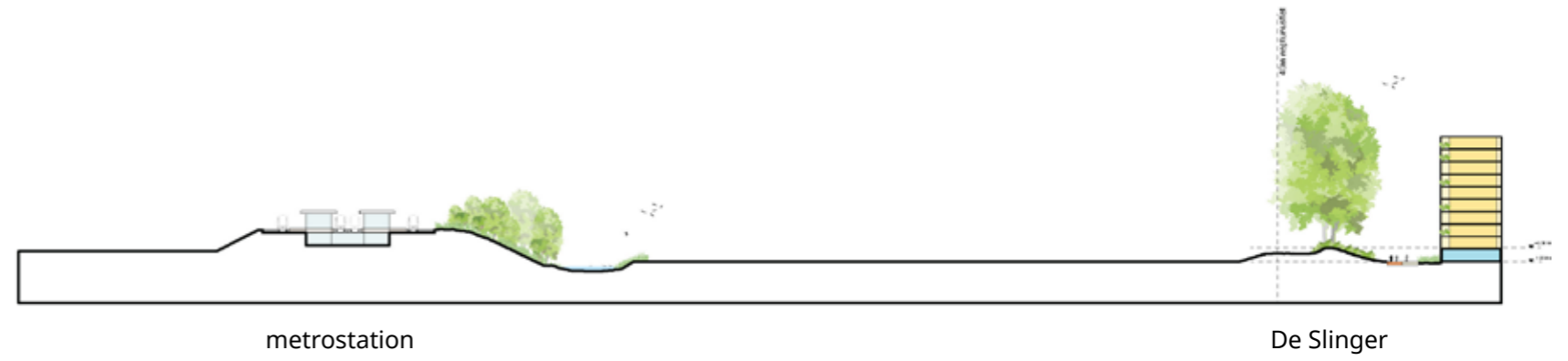
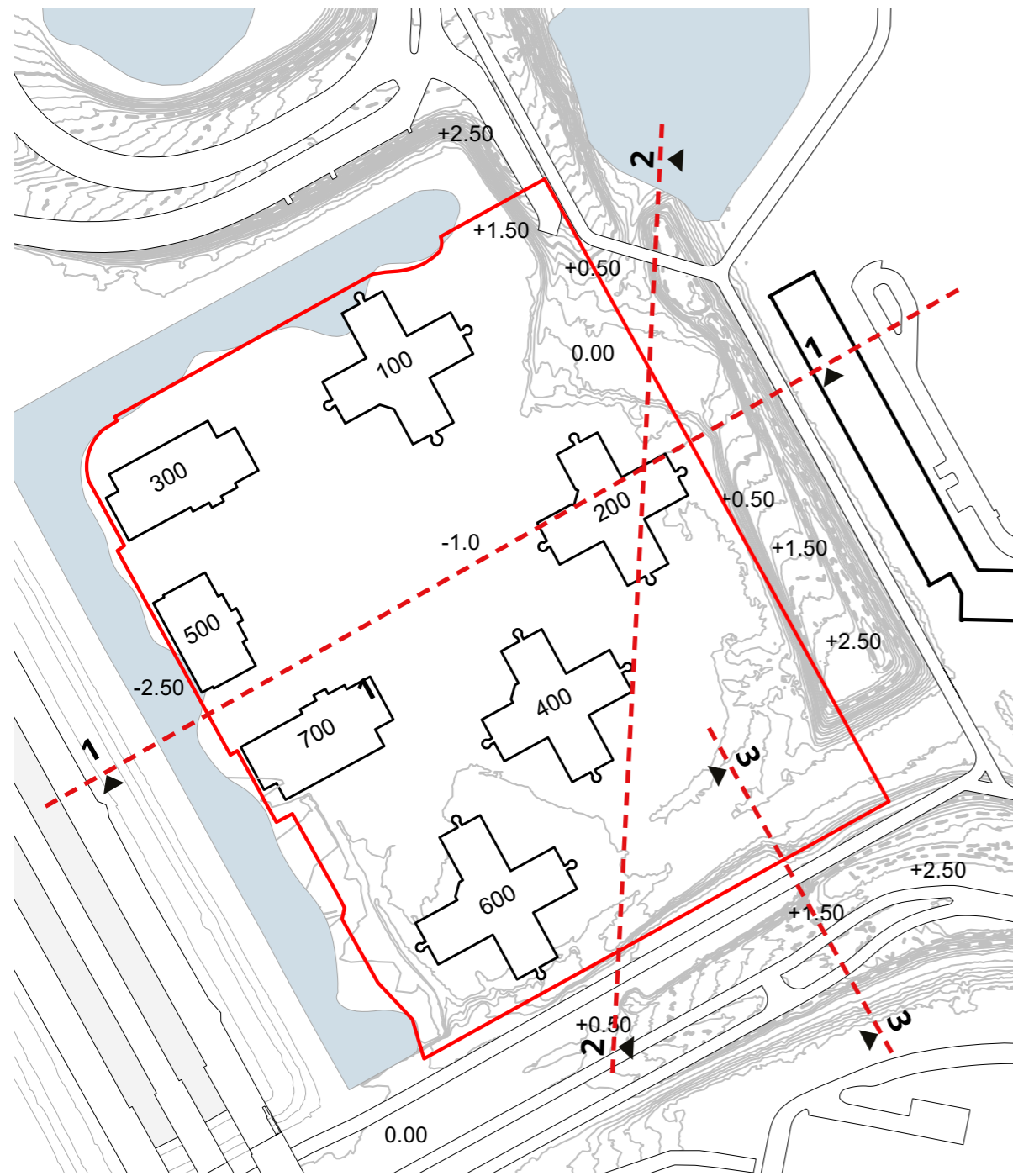
Fietspad langs Van der Madeweg



Parkeerterrein langs Van der Madeweg

1.3 Hoogtes van het gebied

De infrastructuur rond Entrada zorgt voor een complexe hoogtestructuur. Entrada ligt in een kom en heeft daardoor weinig zichtrelaties met de omliggende gebieden, de herontwikkeling van het gebied zal hierop inspelen.



Doorsnede 1



Doorsnede 2



Doorsnede 3

2 Welkom in Ons Entrada

2.1 Welkom in Ons Entrada!

Een stedelijke familiewijk in een groene omgeving.



Welkom in Ons Entrada! Een gemengde wijk in een groenstedelijke omgeving. Goed verbonden met de grotere omgeving kun je hier beschut wonen in en rond een groen parkgebied. Een heldere verbinding tussen het stationsplein en het Blookermeer geeft richting en oriëntatie aan de wijk en zorgt voor verankering in Duivendrecht. Het nodigt uit om naar het dorpshart te lopen, of om 's-avonds een rondje te gaan hardlopen.

Vier ensembles zijn gegroepeerd rond een centrale groene ruimte met een groen assenstelsel dat Entrada met de omgeving verankerd. De ensembles openen zich naar de groene diagonalen en maken ruimte voor een collectief hof, dat bijdraagt aan een doorwaadbaar en toegankelijk groen netwerk door de hele wijk. Vanaf de Van der Madeweg is er een duidelijke zichtlijn die bezoekers en bewoners naar het Blookermeer leidt. De hoven bieden geborgenheid en ruimte voor een informeel woonmilieu met voordeuren direct aan het groen. Buren kennen elkaar en kinderen kunnen in een beschutte omgeving buitenspelen, dicht bij het privé domein van de eigen woning.

De ensembles hebben een herkenbare schaal. Naar de groene assen en de Slinger is de bouwhoogte gedrukt, waardoor een huiselijke korrel ontstaat van voordeuren, lobby's en balkons. Aan de kant van snelweg en spoorlijn trappen de volumes stukje bij beetje op in hoogte, maar nergens worden zij zo hoog dat een anonieme straatwand ontstaat. Individuele woningen blijven herkenbaar en bewoners blijven in contact met het leven op maaiveld door middel van ruime balkons en groene daktuinen. Door de vorm en oriëntatie ontstaat een geluidluw binnengebied waarin het goed vertoeven is.

Zes hoogteaccenten bekronen de ensembles. De hoogte accenten geven richting, herkenbaarheid en oriëntatie aan de stedenbouwkundige opzet. Deze hoogte accenten zijn hoog waar het kan, en laag waar het moet, zodat de lucht en zonlicht het maaiveld blijven bereiken.

Rond de ensembles transformeert de kwelsloot langs het spoor en de A10 tot een singel met natuurlijke oevers: een groene border die de ecologische structuur van het gebied versterkt en ruimte biedt voor waterbuffering en natuurlijke infiltratie. Dit is het domein van zonnige buitenruimtes die grenzen aan het water.

Het Blookermeer wordt in oppervlak vergroot en vormt de verbinding tussen Entrada en Zonnehof. Door de vergroting van het wateroppervlak wordt ervoor gezorgd, dat ook bij hevige regenbuien voldoende buffercapaciteit aanwezig is. Rond het water ontwikkelt zich een natuurlijke groene zone voor recreatie met verblijfskwaliteit voor beide wijken. Deze groene verblijfsruimte loopt verder door in De Slinger, waar de bestaande populieren zo veel mogelijk behouden blijven en identiteit geven aan een groen wandelgebied.

Auto's verdwijnen uit het straatbeeld naar een parkeergarage onder het maaiveld en maken plaats voor groen. In de volle grond van het park wortelen bomen die kunnen uitgroeien tot volle wasdom.

Duurzaamheid en mobiliteit zijn naadloos verbonden met stedenbouw en landschap en zo ontstaat één integrale visie met als doel om van Entrada een fijne gemengde wijk te maken.

2.2 Een woonbuurt met aandacht voor de menselijke maat

Een groene woonbuurt met volop ontmoeting.



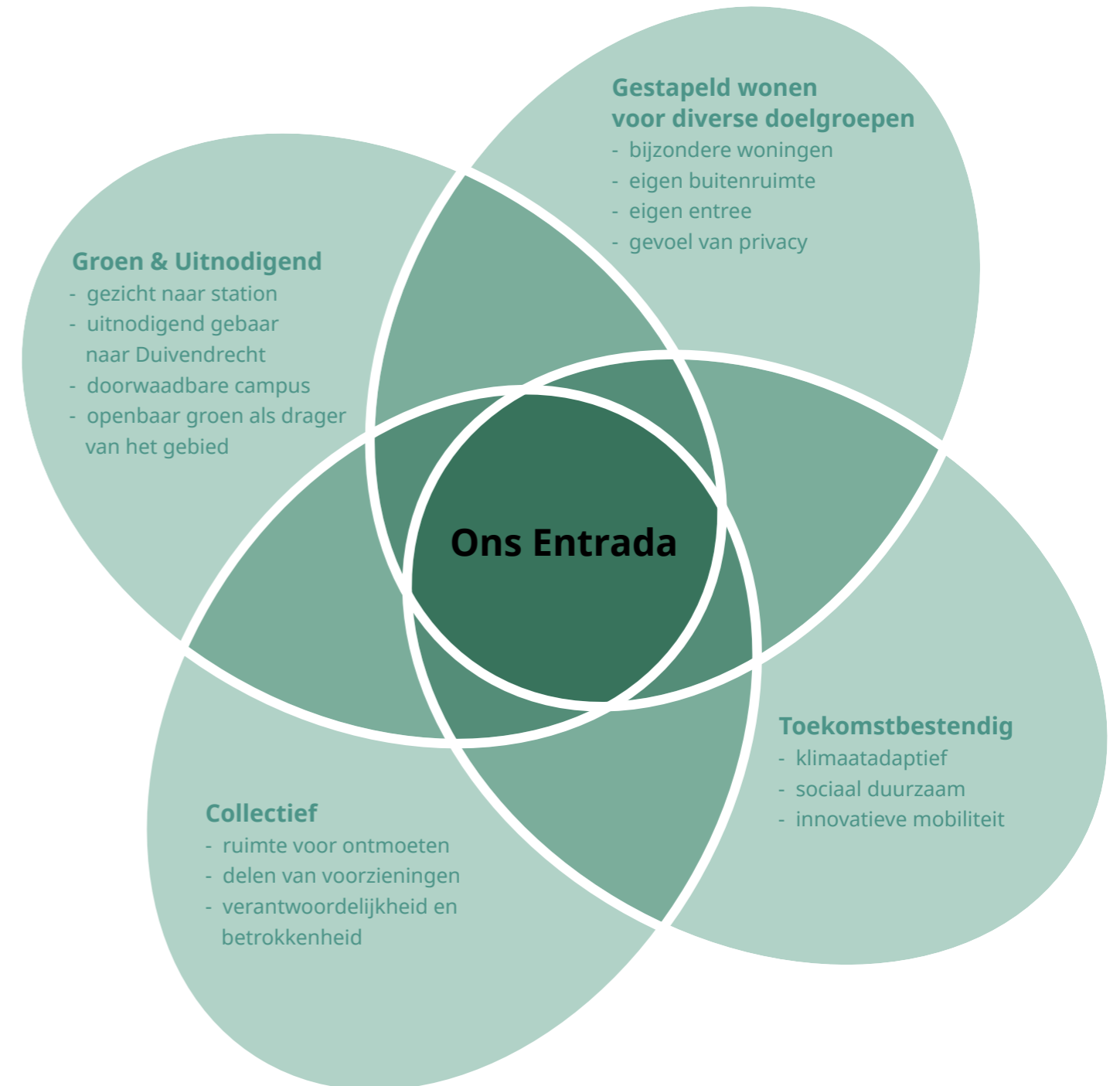
Ons Entrada:
een wijk waar je je burens kent



Ons Entrada:
een wijk die geborgenheid biedt om
fijn op te groeien



Ons Entrada:
een groene stedelijke wijk die
uitnodigt om te gebruiken



**Verrijking van de uitgangspunten uit het PvE:
een buurt met aandacht voor de menselijke maat.**

2.3 Een grote mix van woningen voor een hechte gemeenschap

Het onderstaande diagram geeft een indicatie van hoe elk ensemble kan worden opgebouwd uit een verscheidenheid aan woningtypologieën.



2.4 Veel programma is gericht op de activering van het maaiveld

Een levendige wijk waar de bewoners elkaar kennen.



Een goede overgang tussen openbaar en privé.



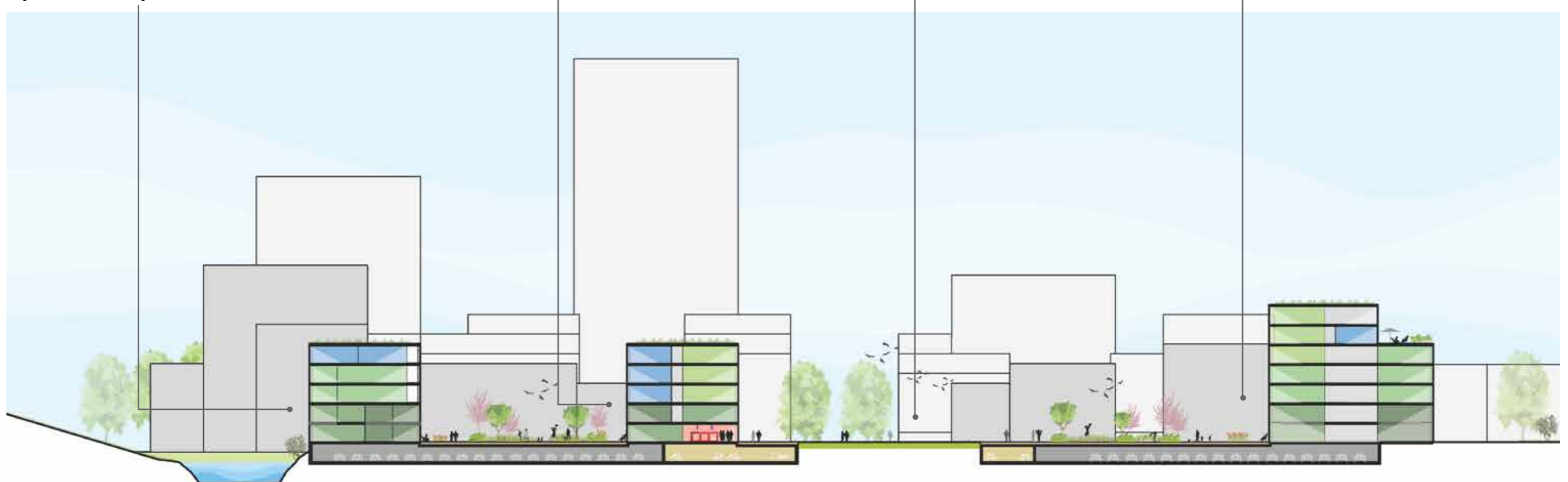
Voorzieningen op maaiveldniveau dragen bij aan een actieve plint.



Een openbare ruimte die uitnodigt om samen iets te doen.



Groen van gevel tot gevel.



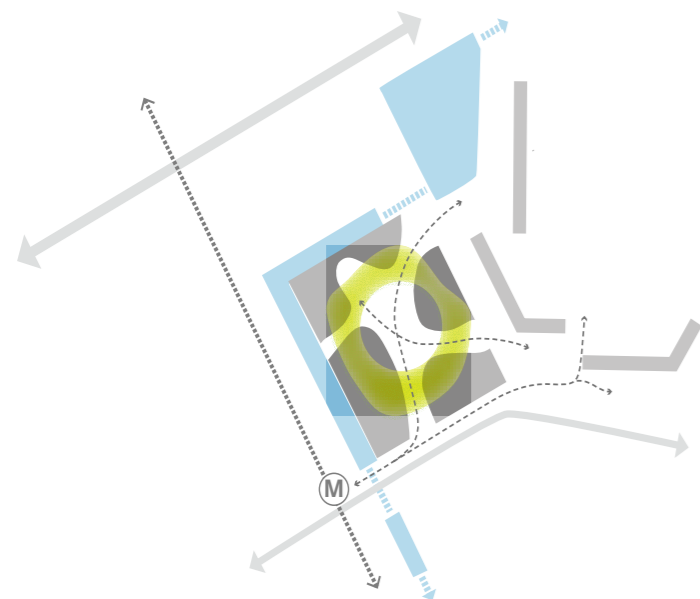
3 Ruimtelijke opbouw van Ons Entrada

3.1 Van PvE naar een stedenbouwkundige visie

Het door de gemeenteraad goedgekeurde PvE Entrada van Urhahn (juni 2019) vormt het uitgangspunt voor deze uitwerking van de stedenbouwkundige visie. Het dient als opmaat naar een verdere concretisering richting stedenbouwkundig plan.

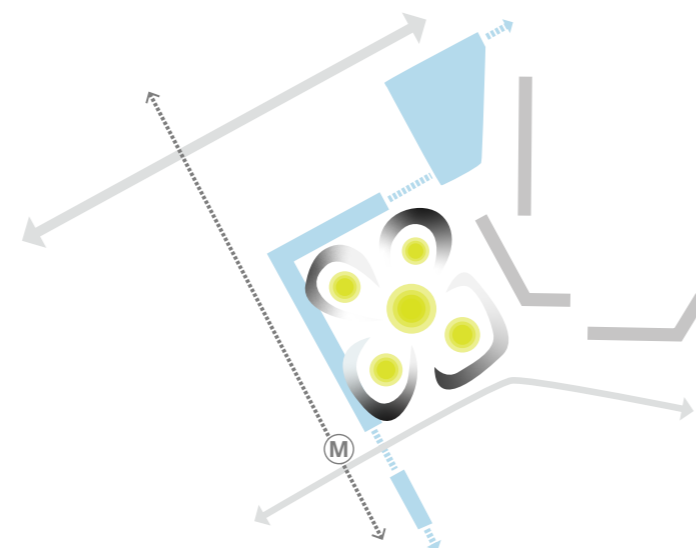
Onderlegger voor deze opgave is het PvE van Urhahn, de Stedenbouwkundige Visie borduurt hierop verder, en is zo een verdere concretisering in richting van het stedenbouwkundig plan. De opgave is om de huidige kantoorlocatie te transformeren naar een stedelijk woongebied. Hierbij is het essentieel dat we maximaal gebruik maken van het metrostation en de kans benutten om naast wonen ook werk en voorzieningen te realiseren.

Het plan is opgezet uit vier blokken met groene hoven rond een centraal groen plein, waarbij we verschillende woningtypologieën stappelen om zo een herkenbare schaal in de wijk te behouden. De nieuwe wijk wil een verrijking voor Duivendrecht zijn in zowel innovatieve woonmilieus, een verbonden openbare ruimte als wel het toevoegen van nieuwe en meer stedelijke functies.



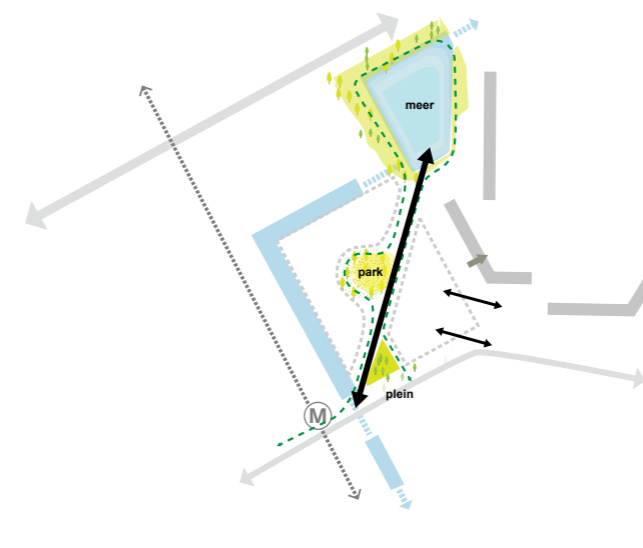
Clusters van bebouwing in een groene campusachtige setting

Het Programma van Eisen van 2019 gaat uit van clusters van bebouwing in een groene, campusachtige setting. De bebouwing langs de randen is hoog om een maximaal onbebouwd oppervlak te creëren. Routes meanderen door het gebied.



Introductie van tussenschaal

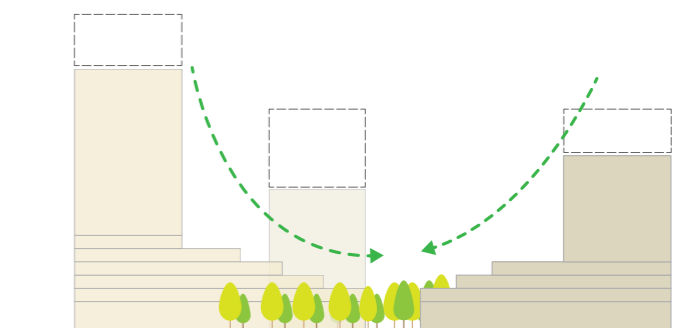
De bebouwing wordt evenwichtiger over de locatie verdeeld. Hierdoor wordt de grote ongedefinieerde parkruimte getransformeerd tot een netwerk van groene ruimten: een groen hart in het midden met daaromheen een aantal kleinere groene hoven. De bebouwing vouwt zich om deze hoven, waardoor samenhangende, herkenbare ensembles ontstaan, met een kleinere schaal. Dit is niet alleen nodig voor het creëren van (een) hechte gemeenschap(en), maar draagt ook bij aan de herkenbaarheid en het oriëntatievermogen.



Leggen van verbindingen met de context

Door de verbinding tussen het station Van der Madeweg en het Blookermeer te versterken ontstaat een sterke inbedding in de stedenbouwkundige context van Duivendrecht. Het Blookermeer vormt hierbij ook een verbinding tussen Entrada en de Zonnehof en daar profiteren beide woonbuurten van. De verbinding heeft een duidelijke richting en biedt uit- en doorzicht.

Het verder openen van de structuur richting Van der Madeweg vergroot de doorwaadbare structuur, waardoor Entrada aansluit bij de omgeving. De hoek waar Zonnehof, Van der Madeweg en Slinger samenkomen activeert en opent zich naar de omliggende buurten.

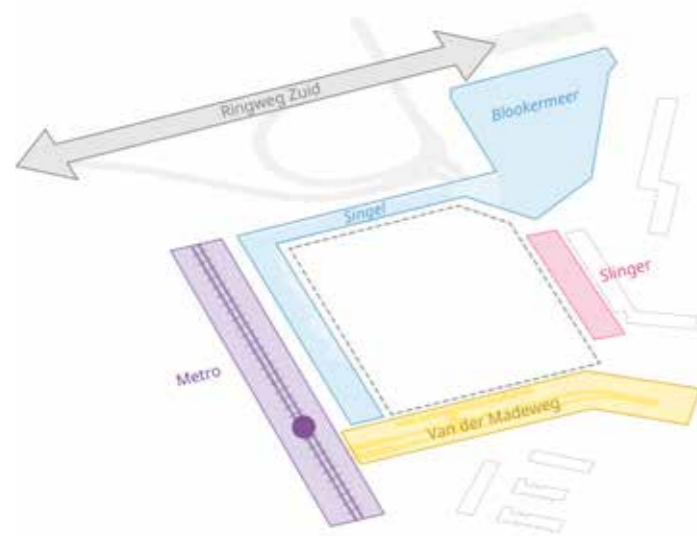


Variatie van de bouwhoogte

Het programma wordt herschikt op zo'n manier, dat de openbare ruimten in Entrada een herkenbare maat en schaal krijgen. Verkleining van de korrelgrootte van de bebouwing, zowel in hoogte als ritmiek, draagt bij aan het contact tussen bewoners met het maaiveld. Dit vergroot het gevoel van sociale controle en daarmee het gevoel van behaaglijkheid van bewoner en passant. Herkenbaarheid van de woning is belangrijk. Geen anonieme gevels, maar een afwisselende ritmiek van transparante entrees en buitenruimten. Door de evenwichtiger distributie van de bebouwing kan de bouwhoogte langs de groene assen en De Slinger lager worden, waardoor meer licht en lucht in de wijk ontstaat.

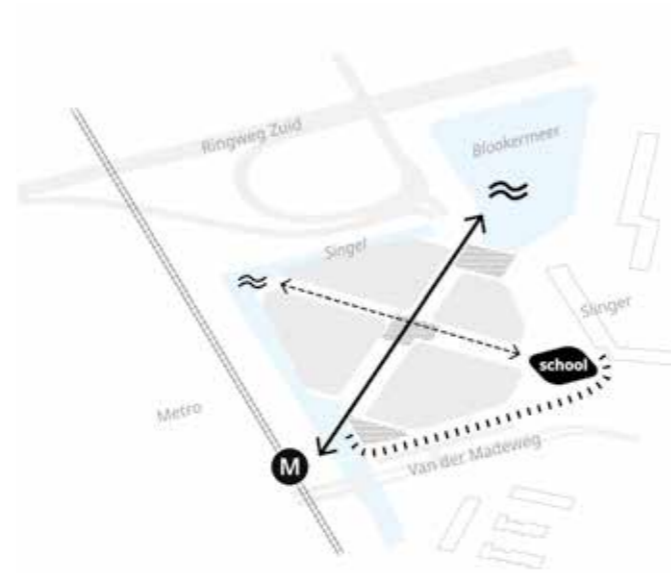
3.2 Stedenbouwkundige visie voor Ons Entrada

De onderstaande principes vormen de basis voor de visie voor Ons Entrada.



Diverse context

De locatie Entrada wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan context. De bebouwing moet in maat en schaal op de context reageren.



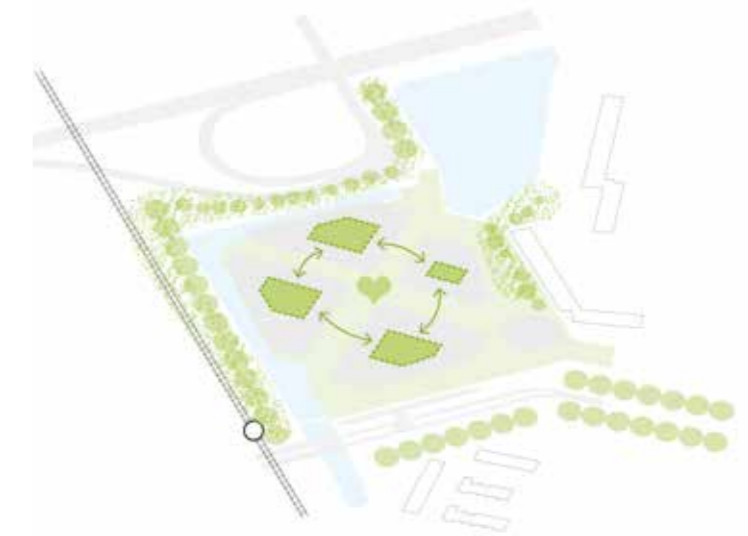
Nieuwe verbindingen maken

Door het leggen van nieuwe verbindingen van zowel het stationsplein naar het Blookermeer, als ook van de school naar de Kwelsloot ontstaat een verwevenheid met de context.



Groen in het gebied halen

Door de ligging van de clusters wordt de verbinding met het omliggende landschap vergroot. De Slinger wordt verwelkomd in de wijk en krijgt een directe verbinding met het groene hart. Entrada gaat onderdeel uitmaken van het lint van hoven en pleinen dat door Duivendrecht slingert. Op een natuurlijke manier ontstaat er een verbinding met de Van der Madeweg en het Blookermeer. Entrada nestelt zich op een vanzelfsprekende manier in zijn omgeving.

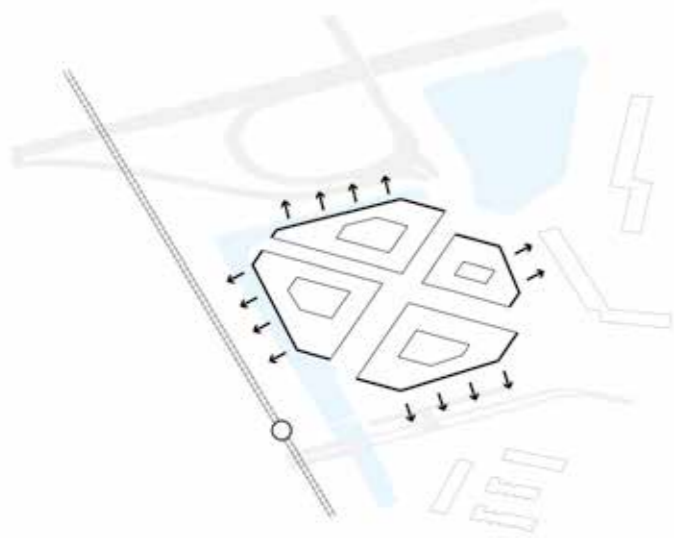


Groene binnenhoven

De clusters openen zich naar het groene assenstelsel en het groene hart. Ze maken daarmee plaats voor een verdere vertakking van het groene netwerk. In de clusters ontstaan openbare, collectieve hoven, waaromheen gewoond en geleefd wordt. Er ontstaat een collectief domein dat geborgenheid en overzicht biedt, maar toch verbonden blijft met Entrada als groter geheel.

3.2 Stedenbouwkundige visie voor Ons Entrada

De onderstaande principes vormen de basis voor de visie voor Ons Entrada.



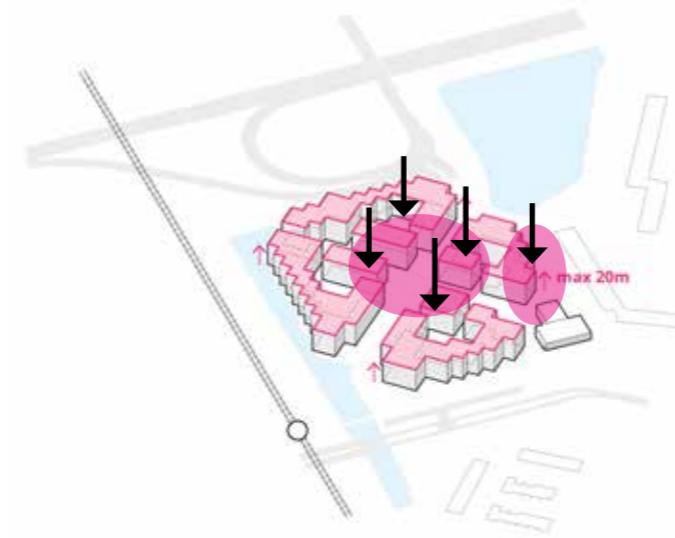
Relatie gebouw en landschap

De clusters gaan door hun vormgeving een optimale relatie aan tussen gebouw en het omringende landschap.



Versterking relatie gebouw en landschap door vormgeving clusters

Door de korrelgrootte van de ensembles te verfijnen worden de clusters persoonlijker. Ritmiek en geleding in de gevel geven de ogen grip op de volumes, waardoor de herkenbaarheid van de individuele woningen toeneemt.



Maximale basisbouwhoogte

Het Programma van Eisen onderscheidt verschillende zones met maximale bouwhoogte. Aan de kant van het spoor en de A10 bedraagt de maximale bouwhoogte (dus exclusief accenten) 40 meter. Aan de kant van de Van der Madeweg en De Slinger voorziet het PvE een lagere bouwhoogte met een maximale hoogte 20 meter. Een gebalanceerde massaverdeling en een gevarieerde hoogteopbouw zijn uitgangspunten van het PvE.

Om aan te sluiten bij een herkenbare maat wordt de algemene bouwhoogte over het hele gebied terug gebracht naar ca. 20 meter. Dit komt neer op zes bouwlagen.

Op strategische plekken is een bouwhoogte van maximaal 22 meter (zeven bouwlagen) mogelijk als dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en het leefmilieu. Hiervoor is een akkoord door de gemeente vereist.

Het bouwvolume is ter plaatse van het groene hart plaats en langs De Slinger lager. De impact van het terugbrengen van de bouwhoogte op de beleving van de openbare ruimte is op deze plekken maximaal.



Accenten bieden oriëntatie en herkenbaarheid

Op de verlaagde basementen worden accenten geplaatst.

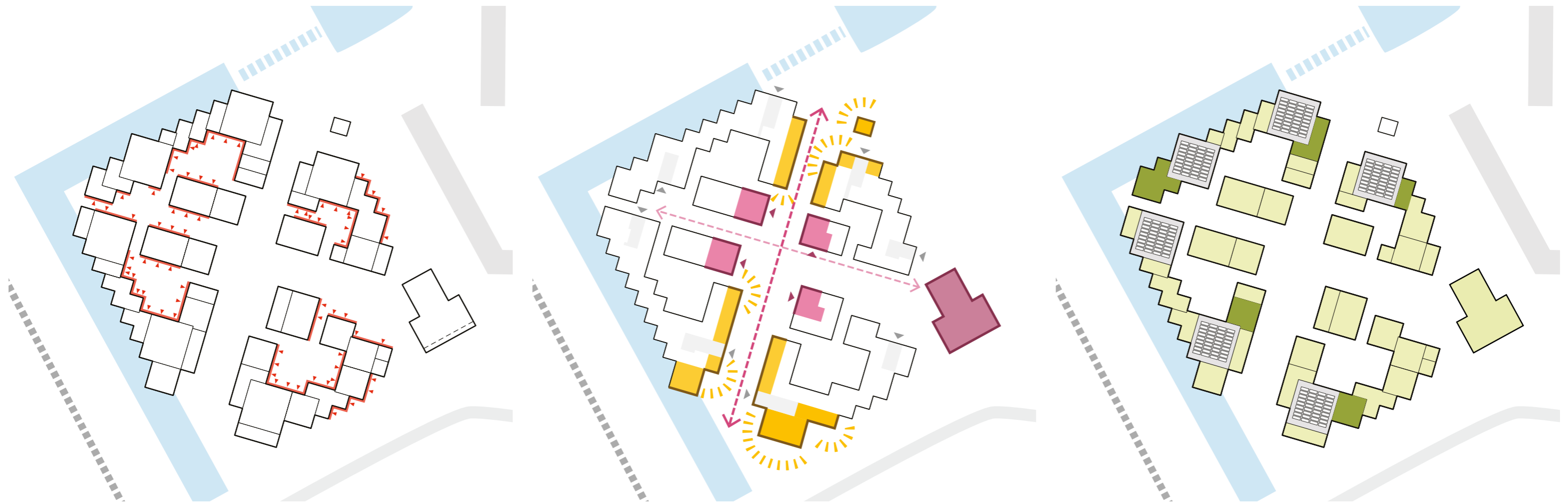
Het zijn drie hogere accenten van 60-70 m (max. 20 bouwlagen) en drie lagere accenten van 30-40 m (max. 12 lagen). De drie hoge accenten geven oriëntatie en herkenbaarheid aan de stedenbouwkundige opzet. Twee daarvan staan aan de Van der Madeweg en een aan het Blookermeer. Zij markeren de entree van Entrada en geven richting aan het lint dat Entrada en Zonnehof verbindt.

De drie lagere torens zorgen ervoor dat de impact van bouwhoogte op de aangrenzende Neptunusflat geminimaliseerd wordt en een doorkijk gegarandeerd blijft.

De maximale bouwhoogte bedraagt 70 meter, ze hebben een footprint van 650 m². Een afwijking van de grootte van de footprint is toegestaan als nodig blijkt dat toevoegingen van loggia's i.v.m. geluid noodzakelijk zijn.

3.3 Adressen, Collectief & Groen

De diagrammen hieronder verbeelden de openbare ruimte op het niveau van het maaiveld met de bijhorende programmatische adressen. Daarnaast wordt het programma op het dak actief ingevuld met groen, zonnepanelen of terrassen.



Adressen aan woonstraten en collectief hof

■ private entrees

Er liggen zo veel mogelijk voordeuren op de begane grond om het maaiveld te activeren. De voordeuren zijn binnen en buiten de clusters gesitueerd. De gemeenschappelijke entrees hebben grotere lobby's die duidelijk met de groene diagonalen verbonden zijn. In dit boven getoonde schema is een indicatieve invulling van de adressen aangegeven.

Voorzieningen en collectieve ruimten

■ voorzieningen ■ buurthuiskamer
■ school ■ entree

De meeste voorzieningen zijn langs de centrale, groen as van het stationsplein naar het Blookermeer gesitueerd. De gemeenschappelijke buurthuiskamers van de clusters bevinden langs de twee diagonalen, in het groene centrum van het plan. De school is duidelijk aan de Van der Madeweg gepositioneerd, onderdeel van de hele ontwikkeling maar toch een zelfstandig gebouw. In dit boven getoonde schema is een indicatieve invulling van de functies en de mogelijke plaatsen aangegeven.

Plattegrond groene daken

■ gemeenschappelijke groene daken
■ groene daken/dakterras
■ zonnepanelen

Het daklandschap is gevarieerd: elk cluster heeft minimaal een gemeenschappelijke dakterras die vanuit de centrale ontsluitingskern van het cluster te bereiken is. De daken van de toren en de school zijn voorzien van zonnepanelen, lager gelegen daken zijn zo veel mogelijk groen (afhankelijk van de behoefte aan zonnepanelen en installatievoorzieningen). Dit boven getoonde schema is om deze reden nog indicatief.

3.4 Volumeoverzicht

Vogelvlucht vanaf de Van der Madeweg.



3.4 Volumeoverzicht

Vogelvlucht vanaf de spoorzijde.



3.4 Volumeoverzicht

Vogelvlucht vanaf de Zonnehof.



3.5 Activering van het maaiveld

Verbinden van de wijken door het landschap.



Een goede overgang tussen openbaar en privé.



Voorzieningen op maaiveldniveau dragen bij aan een actieve plint.



Groen van gevel tot gevel.

Een karakteristieke begane grond biedt een gevoel van identiteit, herkenbaarheid en huiselijkheid. Vandaar worden de plinten in Entrada rondom geactiveerd.

Daarvoor is een goede mix nodig van voorzieningen en aan wonen gerelateerd programma. Door hier de goede balans in te vinden straalt Entrada overdag en 's avonds leven uit. Dit draagt bij aan de sociale controle en zorgt ervoor dat bewoners ook 's avonds nog een rondje om kunnen lopen.

Voorzieningen en woningentrees zijn transparant. Elk op hun eigen manier, zodat er een balans blijft bestaan tussen functie en uitstraling. De Slinger, die nu nog gedomineerd wordt door de dichte betonnen plint van de Neptunusflat, krijgt een actief en levendige uitstraling door de school en de woningen die hierop uitkijken.

De openbare ruimte rond de woonentrees wordt zo vormgegeven dat er een geleidelijke overgang van openbaar naar privé ontstaat. Hierdoor kunnen bewoners ook 's avonds nog even buiten de deur zitten met een krantje of een glaasje wijn.

3.6 Activering van de randen - De Slinger

Verbinden van de wijken door het landschap.

Huidige situatie

Entrada ligt in een kom tussen infrastructuur aders. De Van der Madeweg loopt in hoogte op richting Zonnehof en de Johannes Blookerweg ligt ook een stuk hoger. De Slinger is een fietspad dat als een rondweg door Duivendrecht loopt.

Optimaal gebruik maken van bestaande hoogteverschillen

Het terrein van Entrada wordt opgehoogd naar het niveau van de Van der Madeweg (ter hoogte van het station). Het nieuwe maaiveld komt ca. één tot anderhalve meter hoger te liggen dan nu. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om een volledig verdiepte parkeergarage aan te leggen. Een mooie kans om het parkeren uit het maaiveld weg te nemen! Het ophogen van het terrein zorgt voor een natuurlijker verbinding tussen Entrada en Slinger, waarbij het hoogteverschil praktisch komt te vervallen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de fietsroute langs De Slinger te vergroten, zou de gesloten en onaantrekkelijke betonnen plint van de Neptunusflat geactiveerd kunnen worden door een programma van werk- of atelierruimten. Het dak van deze aanbouw kan gebruikt worden als tuin voor de woningen op de eerste verdieping. Dit voorstel ligt niet binnen de beslissingsbevoegdheid van de ontwikkelaars van Entrada en de gemeente, maar is reeds met de eigenaar van de flats (Eigen Haard) besproken.

Verbinden van de wijk door het landschap

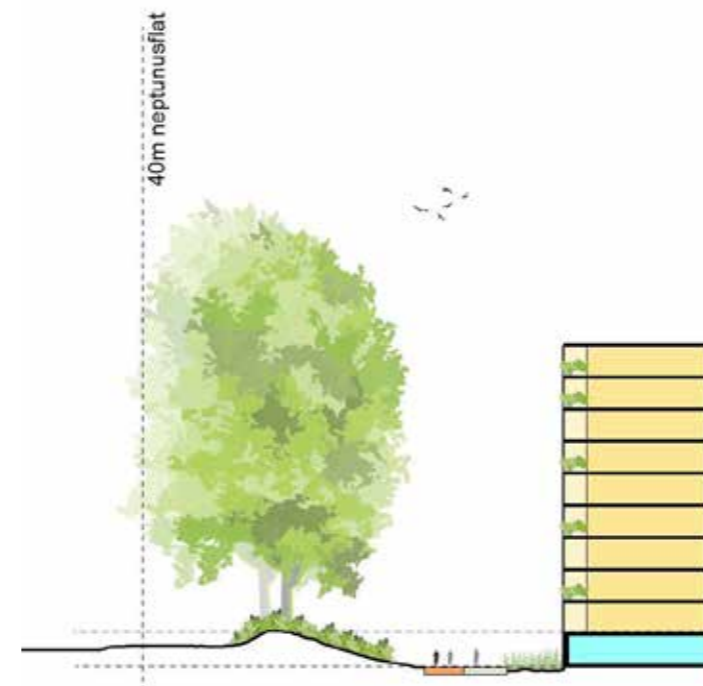
Op de parkeergarage wordt de ontwikkeling van Entrada aangebracht. Actieve plinten en woningen die uitkijken over De Slinger vergroten de ruimtelijke kwaliteit van de zone en dragen bij aan een plezierig groen gebied, dat in verbinding staat met de groene diagonalen en het Blookermeer. De ondoordringbare bosschages op de Slinger worden gesnoeid en doorwaadbaar gemaakt. De grote bomen worden afhankelijk van hun kwaliteit en verwachte levensduur zo veel mogelijk behouden. Om de activering van de Slinger en de verbinding van de gebieden Entrada en Zonnehof te laten slagen is deze van twee kanten wenselijk. Met de ontwikkeling van Entrada wordt de activering van de Slinger versterkt. Maar de dichte plint van de Neptunusflat en de lange looplijnen rond de flat zorgen op dit moment nog niet voor de gewenste verbinding.



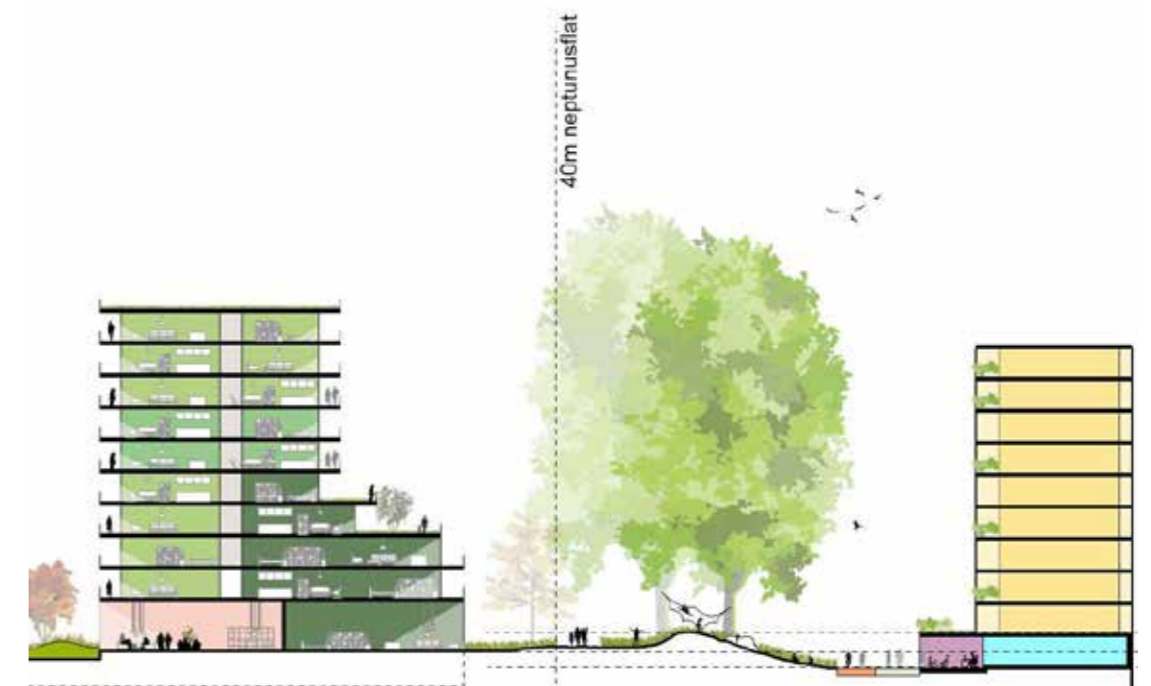
De plint van de Zonnehof draagt niet bij aan een prettig straatbeeld.



De ondoordringbare begroeiing van De Slinger heeft een verborgen kwaliteit.



Huidige situatie



Optimaal gebruik maken van bestaande hoogteverschillen

3.7 Activering van de randen - Van der Madeweg

Verbetering van de aansluiting Van der Madeweg - Ons Entrada.

Ophoging zorgt voor betere aansluiting

Het terrein van Entrada wordt opgehoogd naar het niveau van de Van der Madeweg (ter hoogte van het station). Het nieuwe maaiveld komt ca. één tot anderhalve meter hoger te liggen dan nu.

Het openbare gebied van Entrada wordt beter doorwaadbaar en sluit veel beter aan op de omliggende omgeving, het actieve maaiveld met de (wijkgerichte) voorzieningen worden daarmee voor iedereen toegankelijk.

Het stationsplein sluit dan direct aan op het hoogteniveau van het metrostation aan. Het verblijvende hoogteverschil tussen de verder oplopende Van der Madeweg en Entrada vormt geen zichtbarrière. De vormgeving van de openbare ruimte zal hierop afgestemd worden.

De Van der Madeweg is een belangrijke, beeldbepalende verbinding naar het centrum van Duivendrecht. De toekomstige aanpassingen in profiel en openbare ruimte in het gebied van de Van der Madeweg onderstrepen de betekenis van deze verbinding.

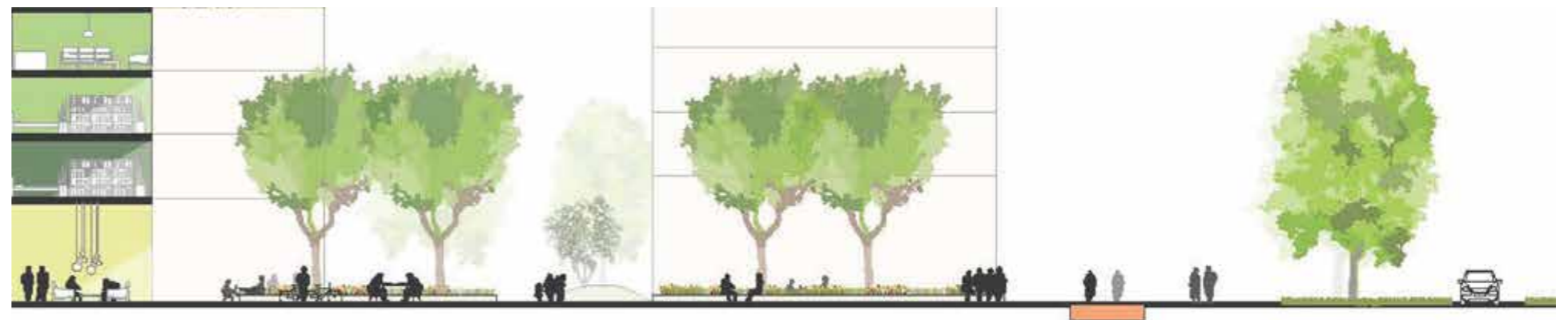
De activering van de Van der Madeweg gebeurt ook door het toevoegen van functies. Naast de functies die rondom het stationsplein gesitueerd zijn, is ook de hoofdentree van de school aan de Van der Madeweg gesitueerd.



Het hoogteverschil tussen de Van der Madeweg en Entrada.



Het hoogteverschil aan het metrostation.



Toekomstige aansluiting Entrada aan Van der Madeweg (t.h.v. stationsplein)



Toekomstige aansluiting Entrada aan Van der Madeweg (t.h.v. school)

3.8 Ontmoeten en verblijven

Groene dakterrassen en een actief gebruik van de collectieve ruimten vergroot de sociale cohesie.

Het ruimtelijk concept voor Entrada bestaat uit vier schillen die - van klein naar groot - een verschillend niveau van openbaarheid kennen.

Mij: de woning

Dit is de meest private schaal van Entrada: de individuele woning. Hier kunnen bewoners zich terugtrekken op het moment dat zij behoefte hebben aan privacy en zich willen afsluiten van de collectieve wereld. De woningen zijn compact en efficiënt ingedeeld en staan daarmee goed in balans met de collectieve ruimten. De woningen zijn transparant naar de openbare ruimte toe, en individueel herkenbaar in het grotere geheel van het ensemble, zonder opdringend te zijn. De woningen op de begane grond hebben een privé buitenruimte.

Ons: de collectieve ruimte

De "ons"-schaal betreft de collectieve ruimte voor families van het individuele gebouw. Dit is de plek waar buren elkaar op informele wijze tegenkomen: in de lobby, op de galerij of op een gemeenschappelijke daktuin. Ruimten die een overgang markeren tussen binnen en buiten en waar sociale interactie op kleinere schaal plaatsvindt. De ruimten nodigen uit tot verblijven en kunnen daardoor worden toegeëigend. Dit vergroot de betrokkenheid van de bewoners bij de ruimte en draagt bij aan een schoon, opgeruimd gebouw.

Voorbeelden van de ons-ruimte zijn; Ontmoetingsruimte (bij voorbeeld de galerij), daktuin, speelhonk/kwartier, dakterras en collectieve voortuin.

Wij: het ensemble

Het collectief hof vormt het hart van de "wij"-schaal. Elk ensemble heeft één gemeenschappelijke groene ruimte waar bewoners elkaar op informele wijze kunnen ontmoeten en waar ruimte voor kinderen is om de wereld te verkennen en te spelen in een besloten omgeving.

Aan elk hof grenst een buurthuiskamer. Deze ruimte vormt niet alleen een centrale entree voor het ensemble, maar biedt bijvoorbeeld ook ruimte voor pakketjes, services, voor een uitleenplek voor (tuin) gereedschap of enkele gastenkamers. Een collectieve fietsenberging biedt ruimte voor deelfietsen en -bakfietsen.

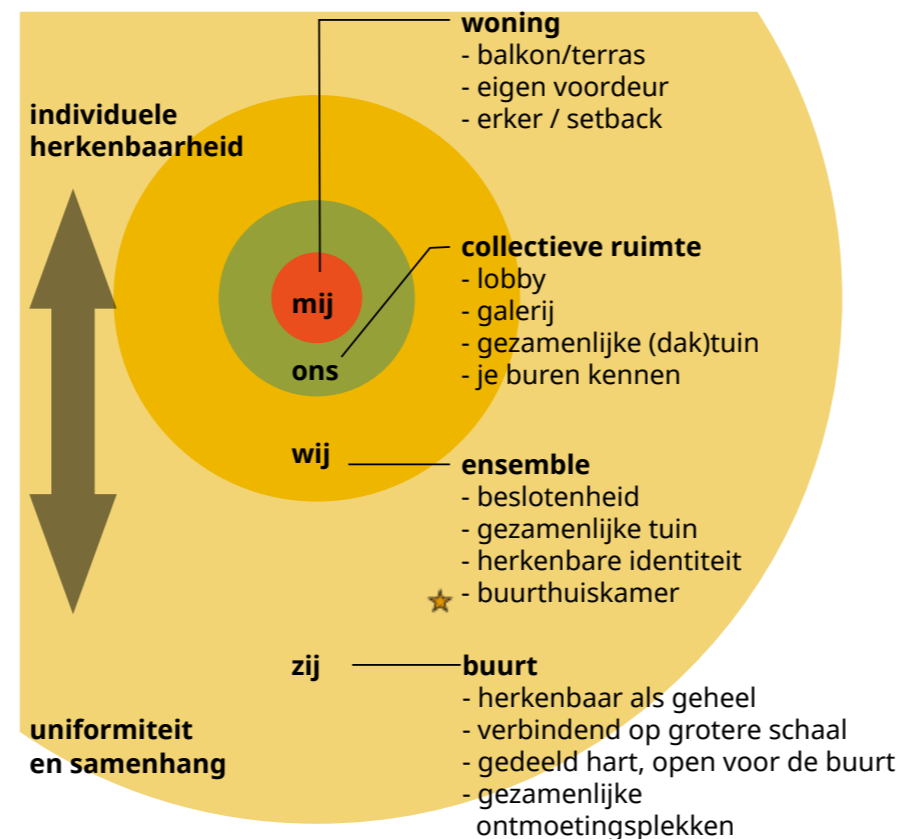
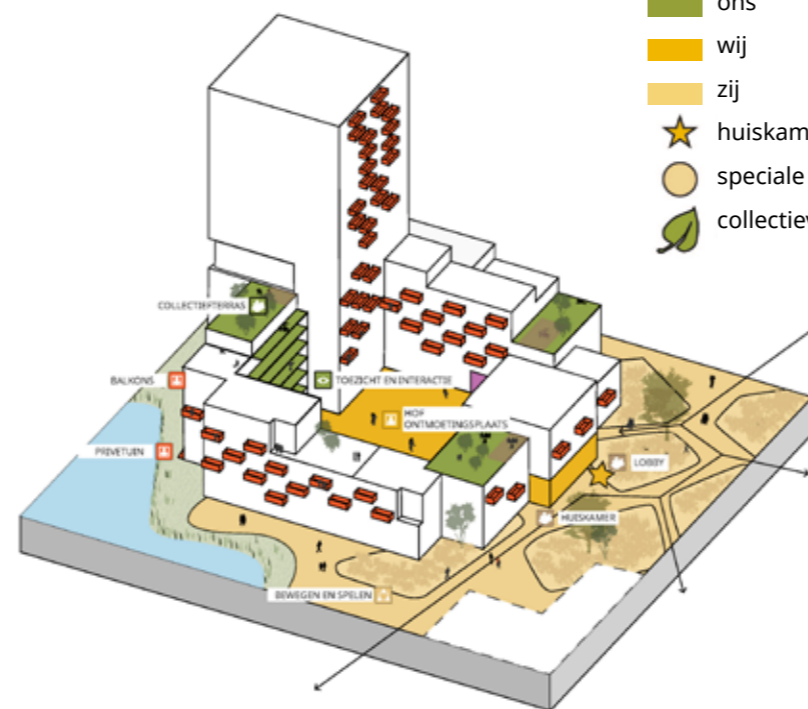
Mogelijke functies van de wij-ruimte zijn; werkplekken, koffie / leestafel, feest/ feestzaal, spelen, studeren, hobby/klusruimte, pakket pick-up point, conciërge, logeerruimte, bergingen, fietsenstalling en sport.

Zij: de wijk + omgeving

Op buurtniveau - de "zij"-schaal - presenteert Entrada zich als één geheel. Eén samenhangende buurt met een groen hart en een recreatieve plas, waar zowel de bewoners van Entrada als van de omliggende buurten gebruik van kunnen maken. Centraal onderdeel van deze schaal vormen de voorzieningen die voor iedereen toegankelijk zijn.

legenda

- mij
- ons
- wij
- zij
- ★ huiskamer
- speciale plekken
- 🌿 collectieve daktuin



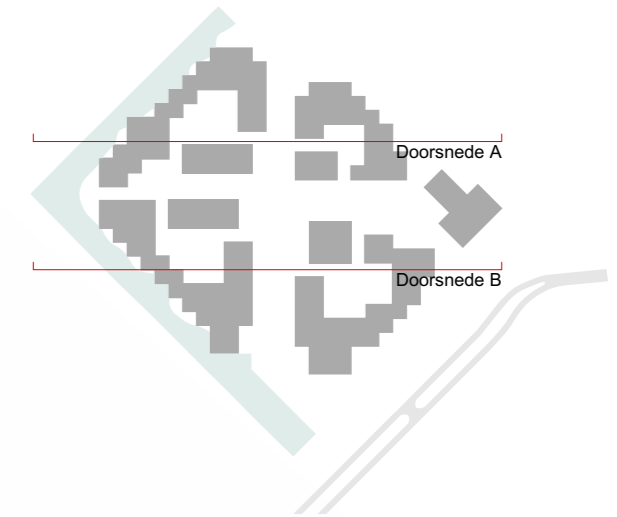
3.9 Plankaart

Plankaart van Entrada - de getallen in de volumes geven het aantal verdiepingen weer.

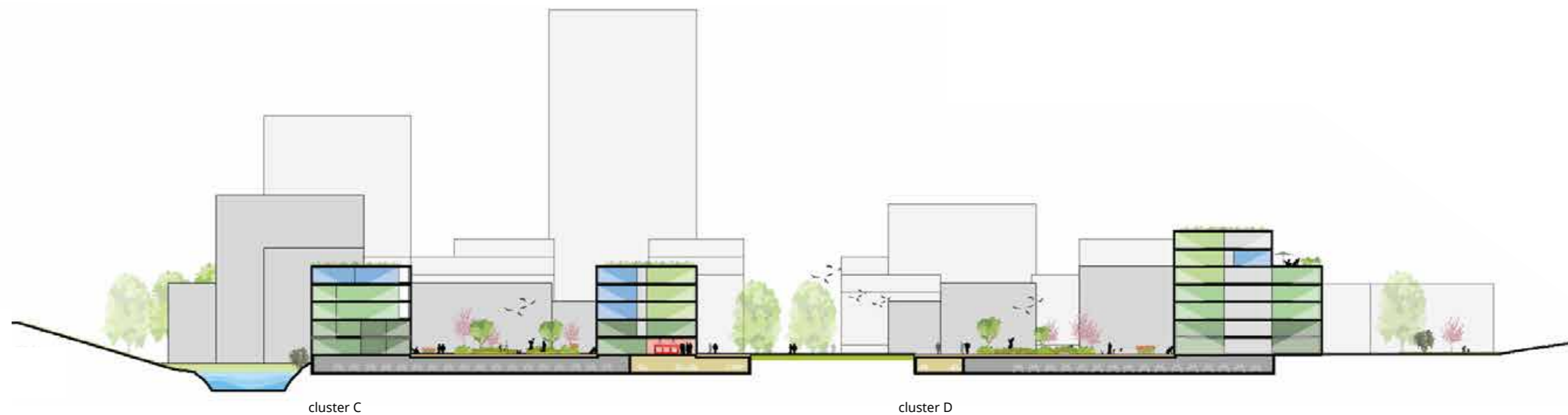


3.10 Doorsnedes

De doorsnedes laten zien hoe de complexe hoogtestructuur resulteert in een uitvoerbare, kwalitatieve fasering. Door het parkeren onder het maaiveld te situeren wordt een hoogwaardige openbare ruimte gecreëerd, die aansluiting en verbinding zoekt met haar omgeving.



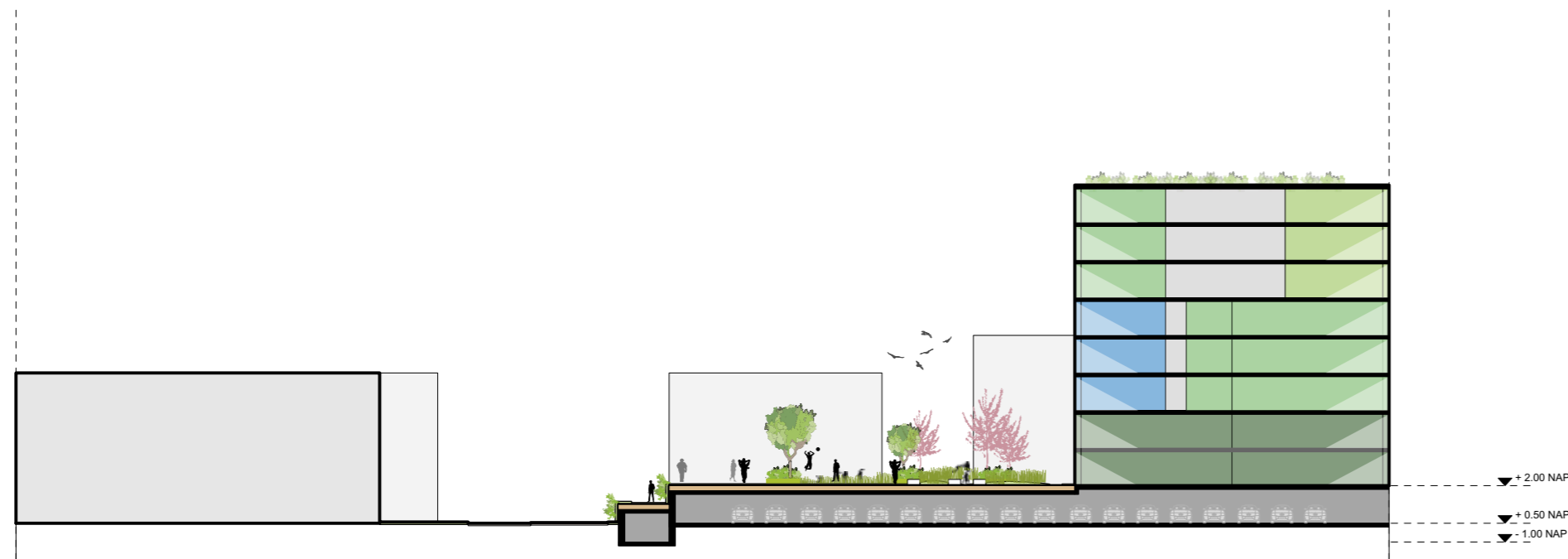
doorsnede A



doorsnede B

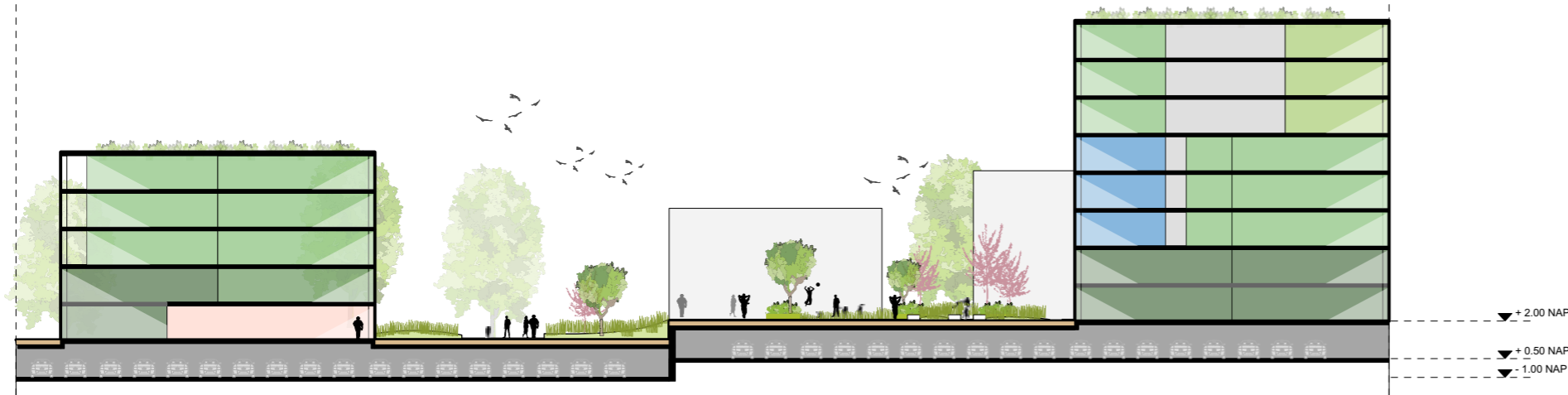
3.10 Doorsnedes

Cluster A in de verschillende fases.



doorsnede C

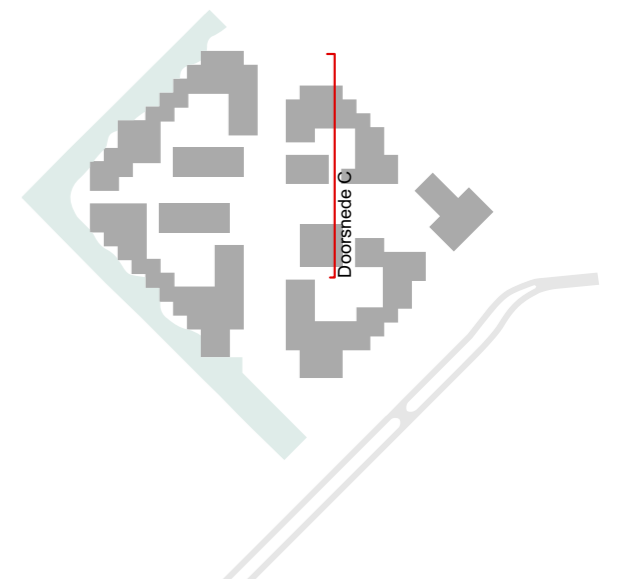
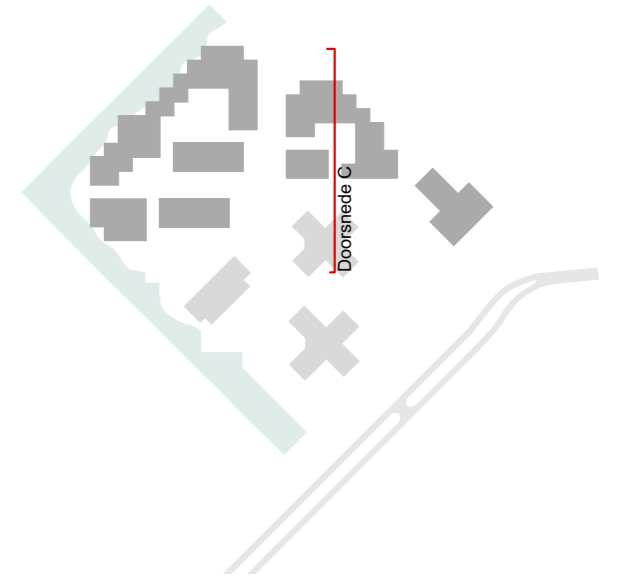
cluster A



doorsnede C

cluster D

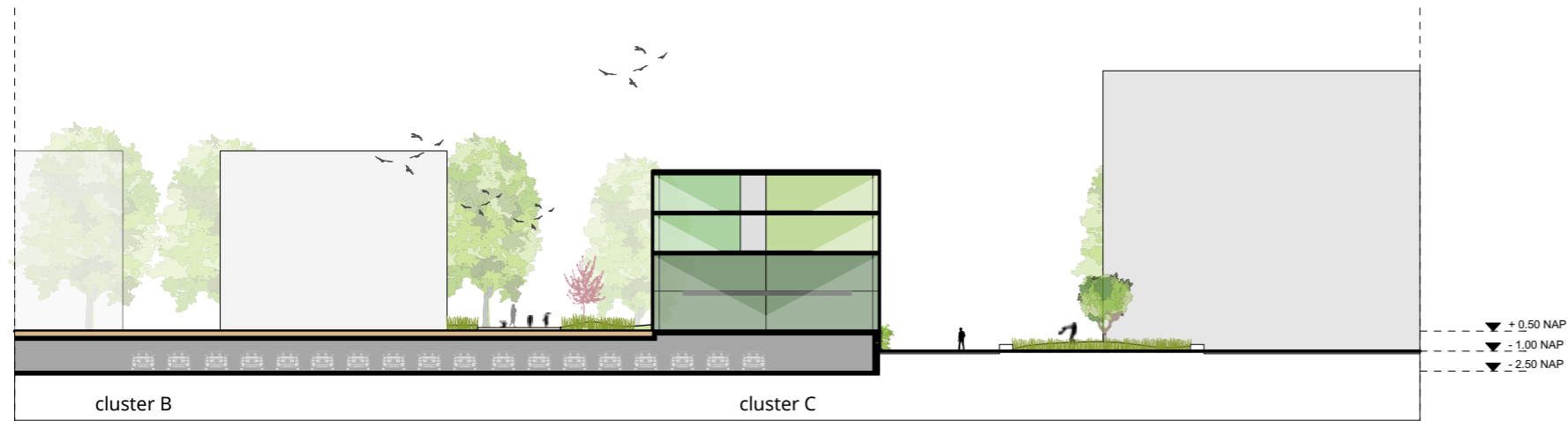
cluster A



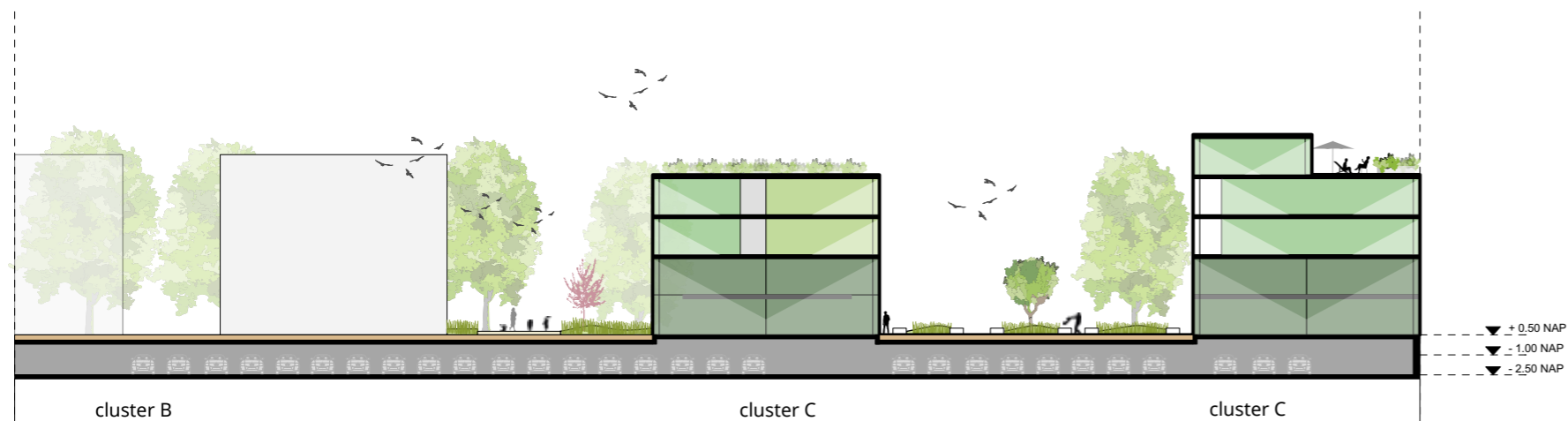
- Voor de parkeergarage gelden twee principes voor de eindsituatie:
- als de parkeergarage half verdiept is, steekt deze max. 0,5 m boven maaiveld uit.
 - als de garage op maaiveld ligt, grenst deze (m.u.v. de inrit/toegang) niet aan de openbare ruimte, maar staat er een functie voor.

3.10 Doorsnedes

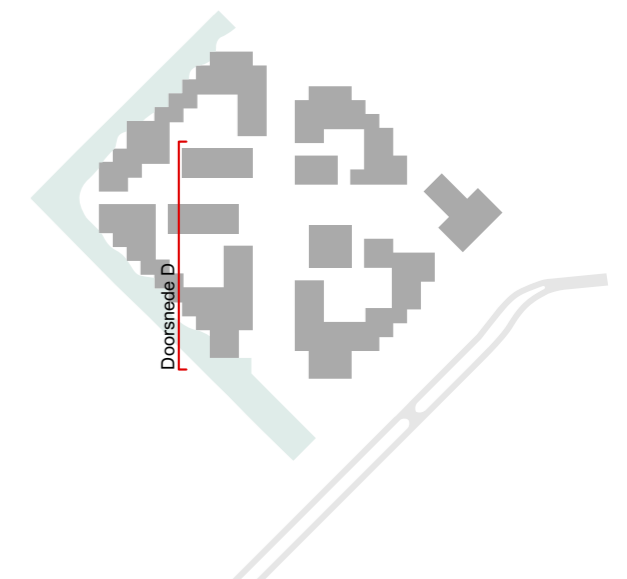
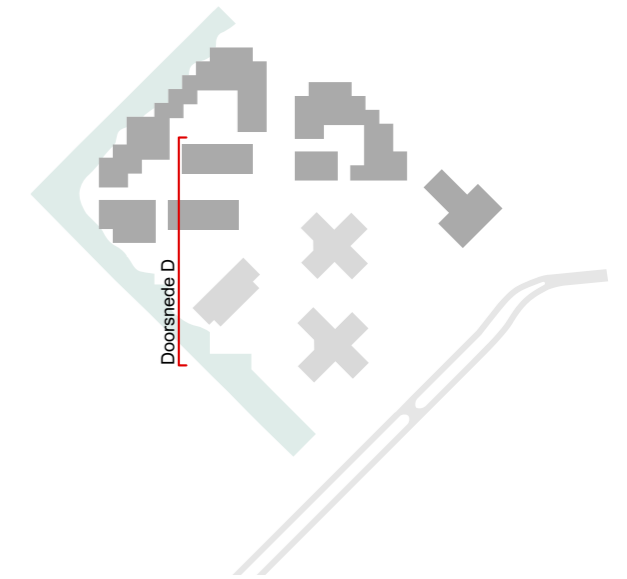
Cluster B in de verschillende fases.



doorsnede D



doorsnede D

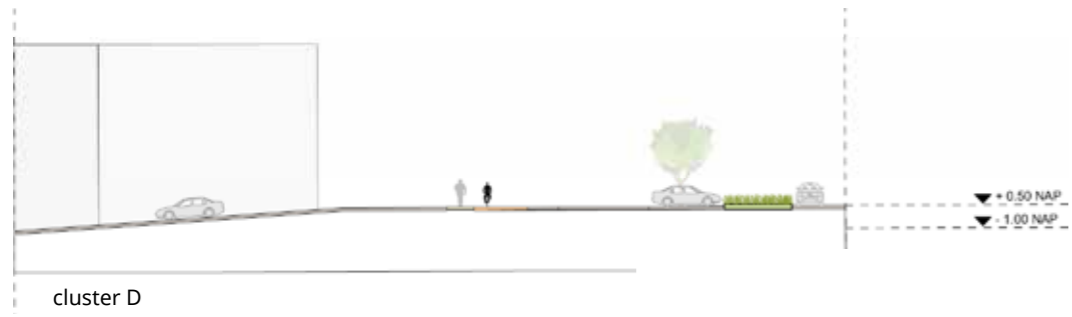


Deze doorsnedes laten zien dat de openbare ruimte, het maaiveld, in alle fases van hoge kwaliteit is. Zo kan bij voorbeeld de half verdiepte parkeergarage van cluster A van groene wanden voorzien en vormt daarmee een mooie overgang naar de nog bestaande openbare ruimte in opmaat naar de realisatie van cluster D.

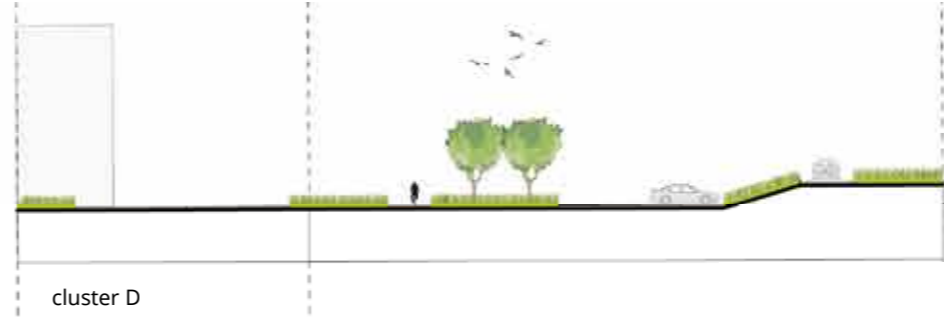
schaal 1:500

3.10 Doorsnedes

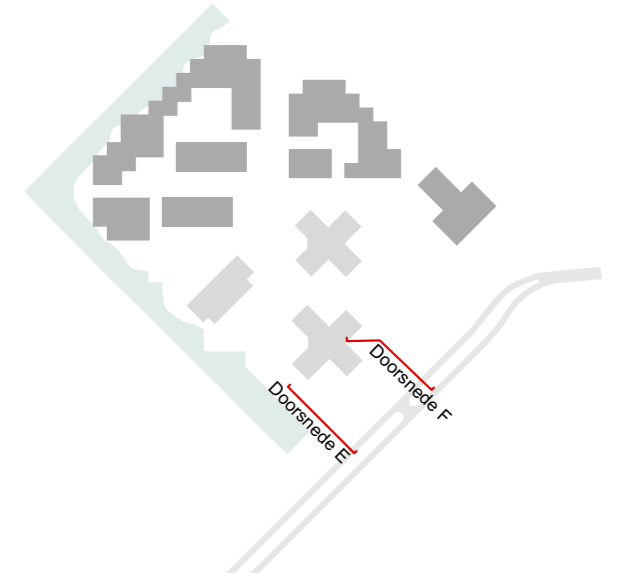
Inrit parkeergarage en toegang van der Madeweg - verschillen per fase.



doorsnede E



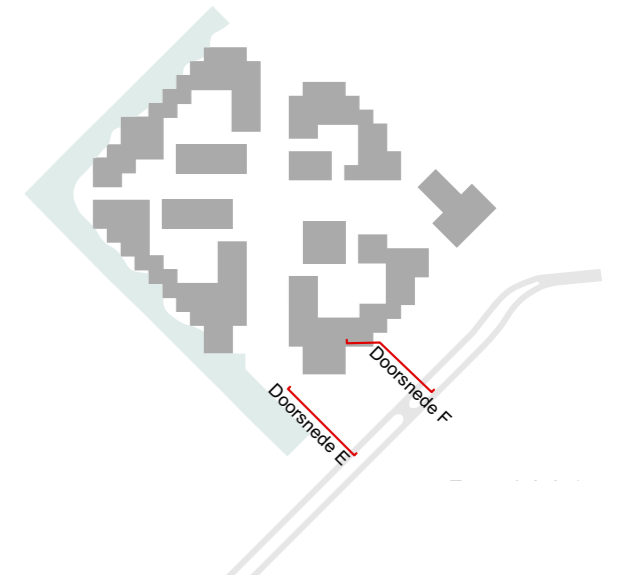
doorsnede F



doorsnede E

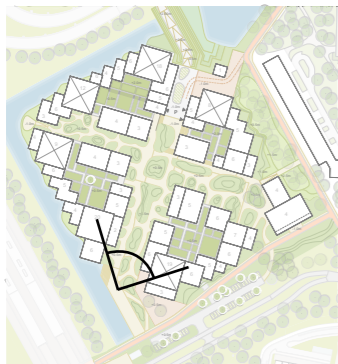
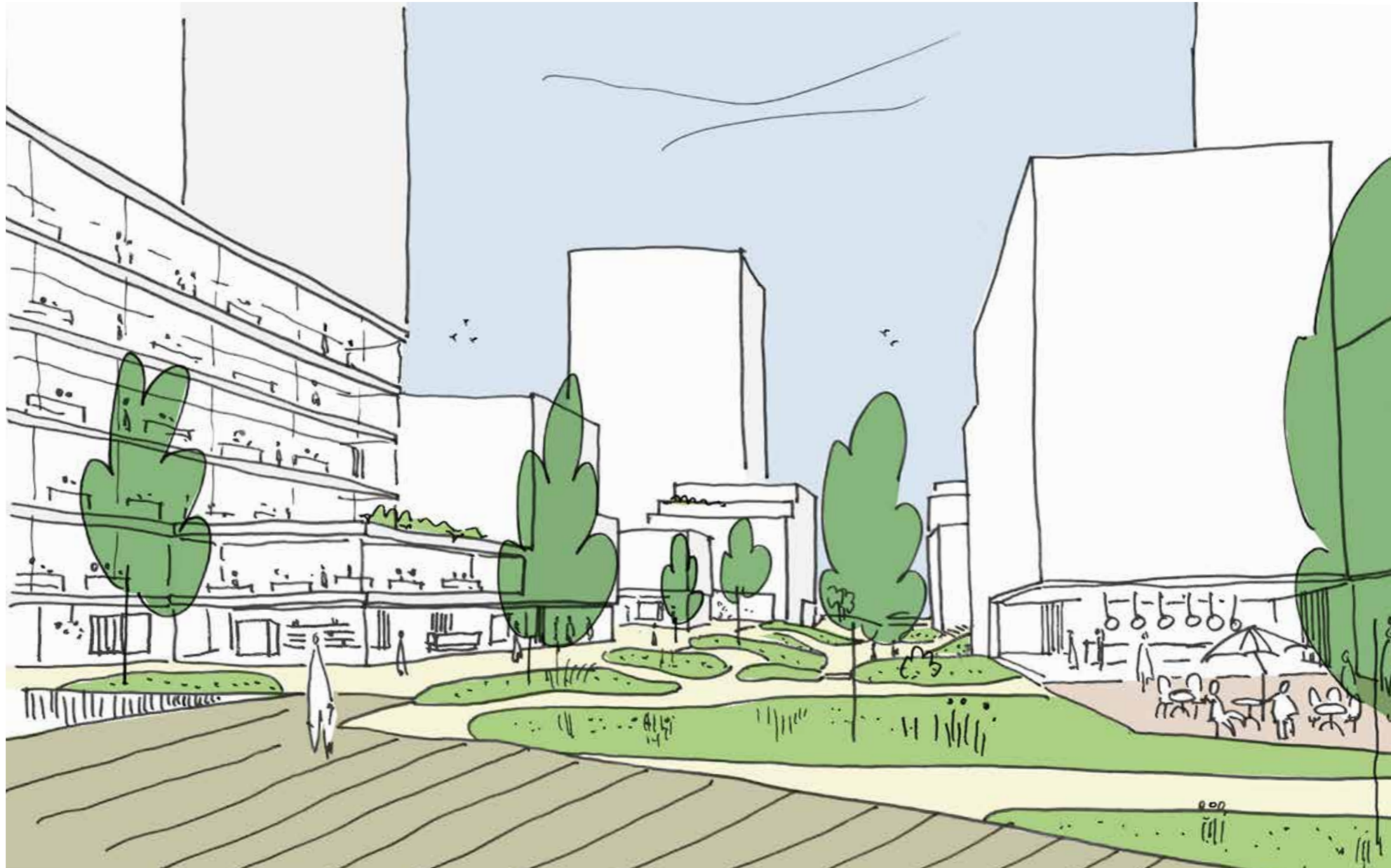


doorsnede F



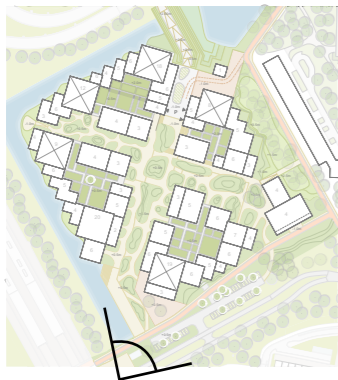
3.11 Impressie groene wereld

Zichtpunt vanaf de entree nabij het metroplein over de hoofddiagonaal het Entrada gebied in.



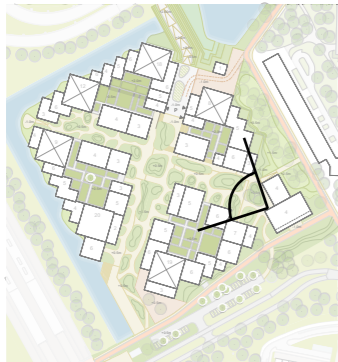
3.12 Impressie Van der Madeweg

Zichtpunt vanaf het Van der Madeweg Station richting Entrada.



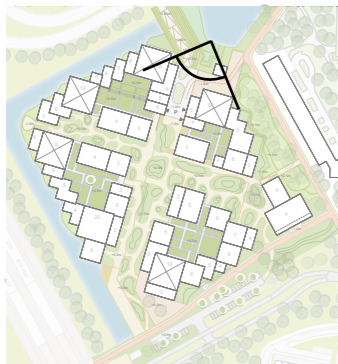
3.13 Impressie groene hart

Zichtpunt vanaf de brede school het Entrada gebied in.



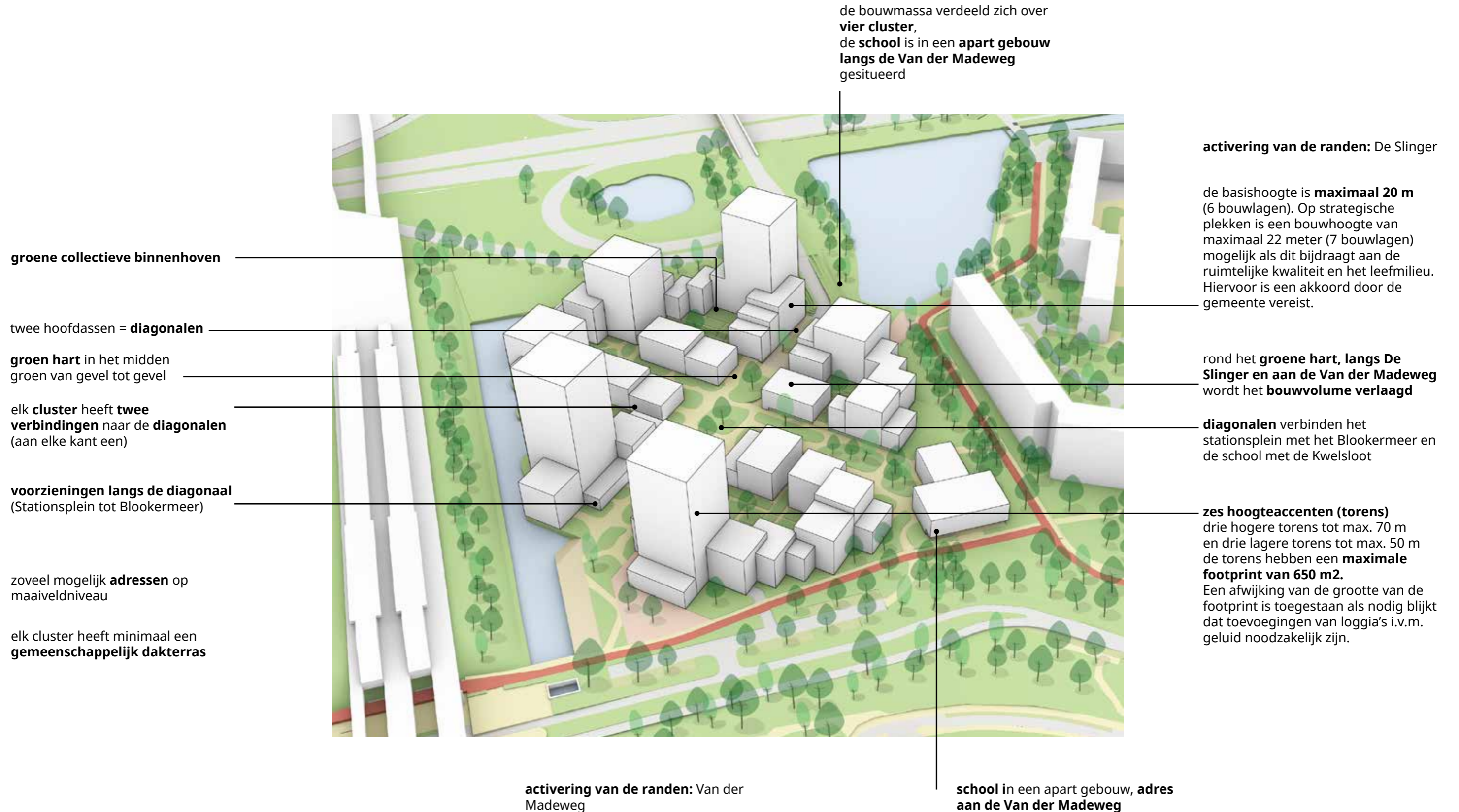
3.14 Zicht vanaf Blookermeer

Zichtpunt vanaf het waterplein over de hoofddiagonaal het Entrada gebied in.



3.15 Samenvatting uitgangspunten

Hieronder worden de meest belangrijke uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie samengevat.



4 Een divers programma

4.1 Voor wie maken wij Ons Entrada?

Wie gaat in Ons Entrada wonen?



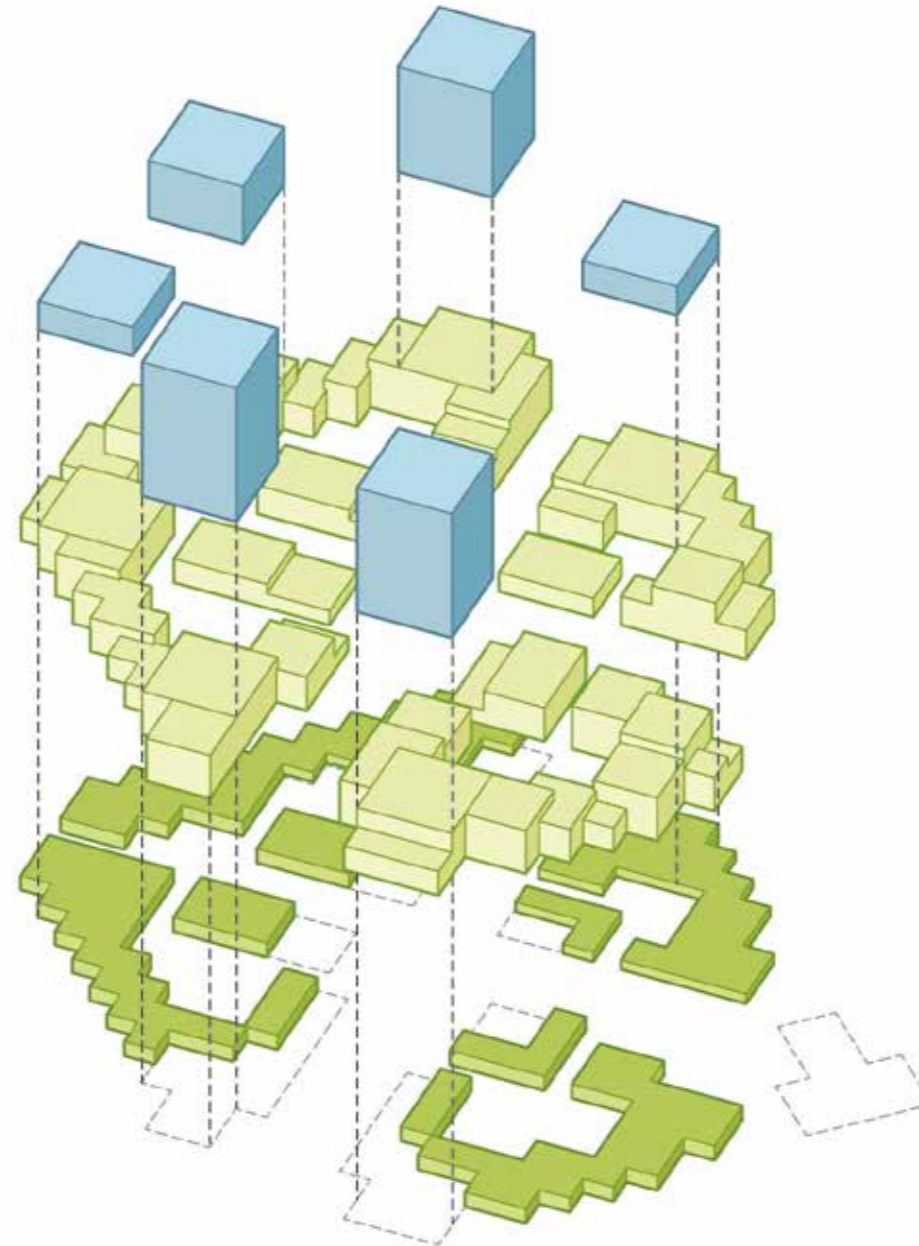
Vrienden



Moderne families



Families



Vrienden en familie van Ons Entrada

Entrada is gebaseerd op een nieuw leefconcept voor jong en oud, dat zich onderscheidt door een actieve gemeenschap die oog heeft voor elkaar en voor het ontwikkelen en behouden van een fijne woonomgeving. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van de unieke kwaliteiten van Duivendrecht. De nieuwe buurt faciliteert een collectieve leefstijl, die past bij het DNA van Duivendrecht en tegelijkertijd een herkenbare maat afdwingt in het vormgeven van private en collectieve ruimten.

De toekomstige inwoners van Entrada bestaan uit een diverse groep qua leeftijd en samenstelling. De verschillende groepen zijn met elkaar verbonden vanuit eenzelfde levensgevoel, niet per se omdat zij in eenzelfde levensfase zitten. De bewoners van het nieuwe Entrada voelen zich verantwoordelijk voor elkaar en de omgeving. Er wordt met elkaar gewoond, voor elkaar gezorgd en gezamenlijk vormen de bewoners Ons Entrada. Een team van individuen met eigen voorkeuren en behoeften, die elkaar in meerdere opzichten kunnen versterken.

Het gedeelde levensgevoel - of leefstijl - is in het gebiedsconcept voor Entrada toegespitst op sociale en extraverte groepen, met behoefte aan een stedelijke omgeving met groen karakter. Wij zien hierbij goede overeenkomsten met delen van Duivendrecht, waar mensen hechten aan gezelligheid, verbinding en harmonie.

4.2 Programmamix

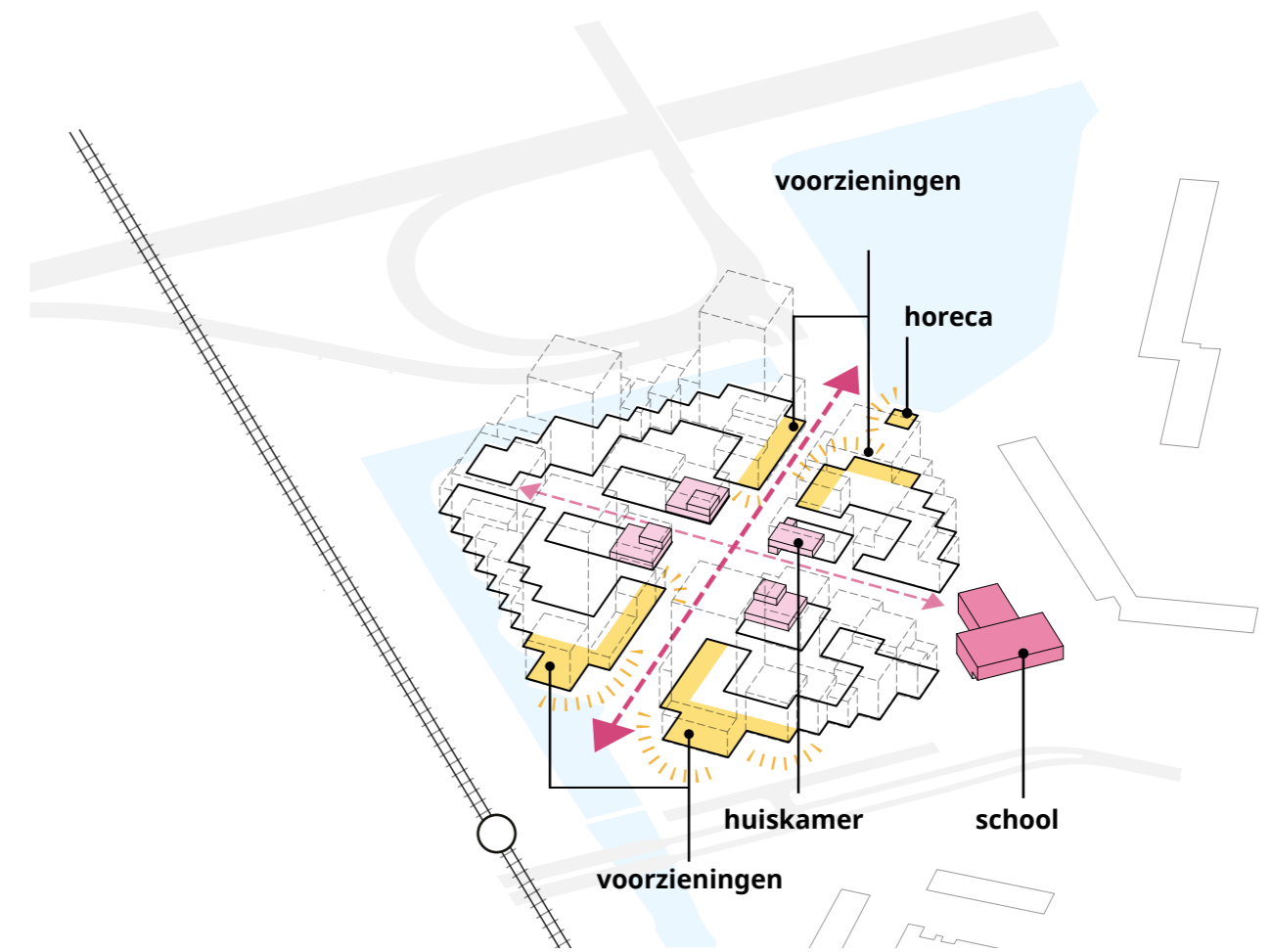
Een grote mix aan woningen en een gevarieerd aanbod aan voorzieningen.



verticaal - verschillende doelgroepen

Verticale verdeling doelgroepen

De doelgroepen zijn verticaal verdeeld door het plan, met voor ieder wat wils. De **vrienden** woningen bevinden zich bovenin met kleine buitenruimtes en een wat grotere afstand naar de begane grond. Zij hebben een hogere mate van privacy en kunnen kiezen wanneer zij onderdeel willen zijn van de reuring en levendigheid gerelateerd aan het (familie)leven onderin. Onder de vrienden woningen zijn de **moderne families** gesitueerd, met vaak een balkon of daktuin, zij zijn zo nog steeds direct verbonden met de levendigheid en reuring van de openbare ruimte. De **families** bevinden zich dicht bij de begane grond met een directe verbinding naar de openbare ruimte en met mogelijkheid op een huis met tuin.



aan de twee diagonalen: bijzondere functies

Voorzieningen

De plinten van het cluster bieden ook ruimte aan voorzieningen. Elk bouwdeel heeft een gezamenlijke buurthuiskamer voor de bewoners die grenst aan de collectieve en openbare buitenruimte. De plintfuncties flankeren zowel de Van der Madeweg als de diagonale as door Entrada. Onder voorzieningen kan worden verstaan: kantoor, commercieel, maatschappelijk voorzieningen en horeca. De school is in een apart gebouw gesitueerd langs de Van der Madeweg. Rondom de school worden de buitenruimtes op zodanige manier geplaatst, dat deze voor niet zo veel overlast bij de woningen zorgen. De buitenruimtes van de school zijn buiten schooltijden voor iedereen toegankelijk.

4.3 Een grote mix van woningen voor een hechte gemeenschap

Het onderstaande diagram geeft een indicatie van hoe elk ensemble kan worden opgebouwd uit een verscheidenheid aan woningtypologiën.



4.4 Woningverdeling

Elk ensemble bevat een rijke mix aan woningtypes voor families, moderne families en vrienden.

Het totale nieuwbouw programma van Entrada bestaat uit 100.000 m2 BVO waarvan 90% voor wonen en 10% voor voorzieningen incl. de brede school. Elk ensemble in Entrada bevat onverminderd een rijke mix aan woningtypes voor families, moderne families en vrienden binnen het campus woonconcept van circa 1.060 woningen. Het getoonde woonprogramma is een zo goed mogelijke uitwerking in deze fase. Het aantal woningen kan daarbij nog iets wijzigen met een bandbreedte van ca. 25 woningen.

De verdeling is als volgt voorzien:

minimaal 10% van de woningen heeft een grootte van tenminste 100m2 GO

minimaal 70% van de woningen heeft een grootte tussen 50m2 en 100m2 GO

minimaal 15% van de woningen heeft een grootte tussen 24m2 en 50m2 GO

De plintfuncties, het werken, de commerciële en de maatschappelijke functies zijn van een omvang en zodanig gepositioneerd dat deze voor een robuust, levendig en veerkrachtig plan zorgen. Het programma samen draagt bij aan een gezonde mix in de wijk en daarmee aan een inclusieve stad.

Vrienden

Deze doelgroep bestaat uit voornamelijk starters, jongeren, studenten en jonge stellen als ook (jonge) senioren en wonen in de hoge gebouwvolumes. Deze woningen hebben soms een eigen buitenruimte, maar soms ook niet, bijvoorbeeld wanneer de woningen op het geluid zijn georiënteerd.

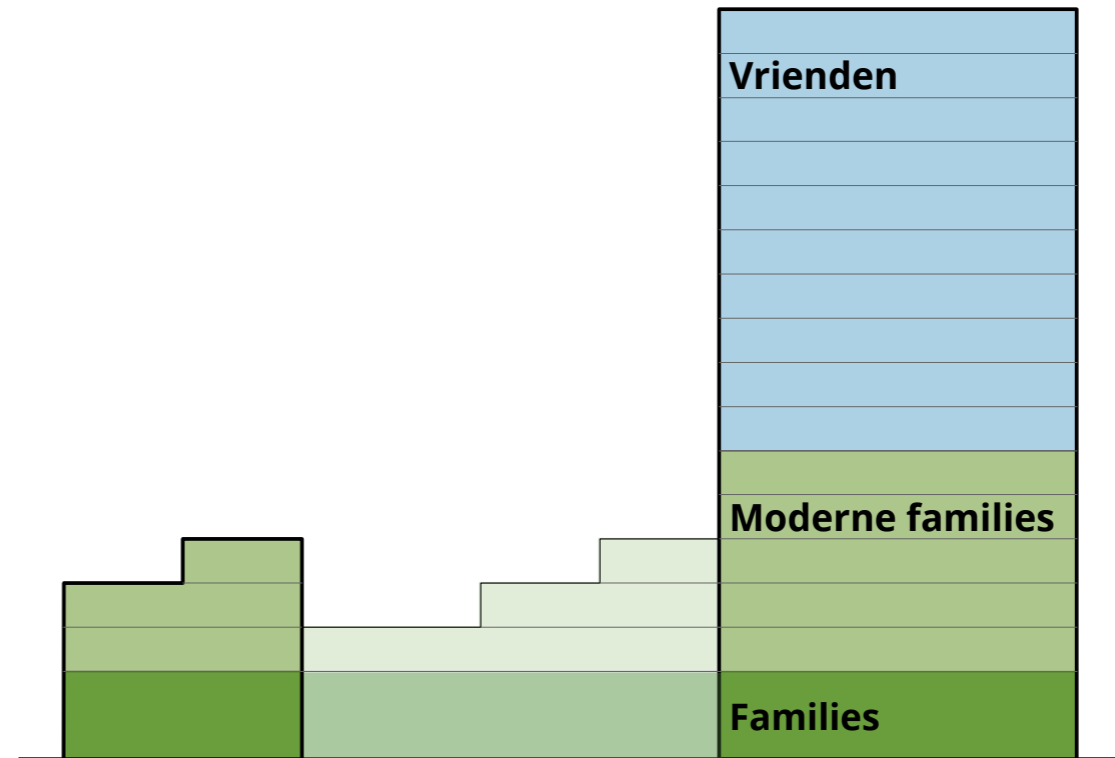
In de torens is ruimte voor een geluidluwe collectieve buitenruimte in de vorm van een daktuin of evt. een wintertuin. Het bundelen van de buitenruimten in één collectieve ruimte vergroot de ruimtelijke kwaliteit.

Moderne families

Dit betreft doelgroepen die nabij het gezin willen zijn zoals ouderen, gescheiden/voogdij, samengesteld gezin en zorgbehoevenden. Op de hogere verdiepingen in de onderbouw en op de onderste lagen van de torens bevinden zich de appartementen voor de moderne families. Contact met het maaiveld is op deze hoogte nog steeds mogelijk: de appartementen hebben een buitenruimte in de vorm van een balkon of een groene daktuin.

Families

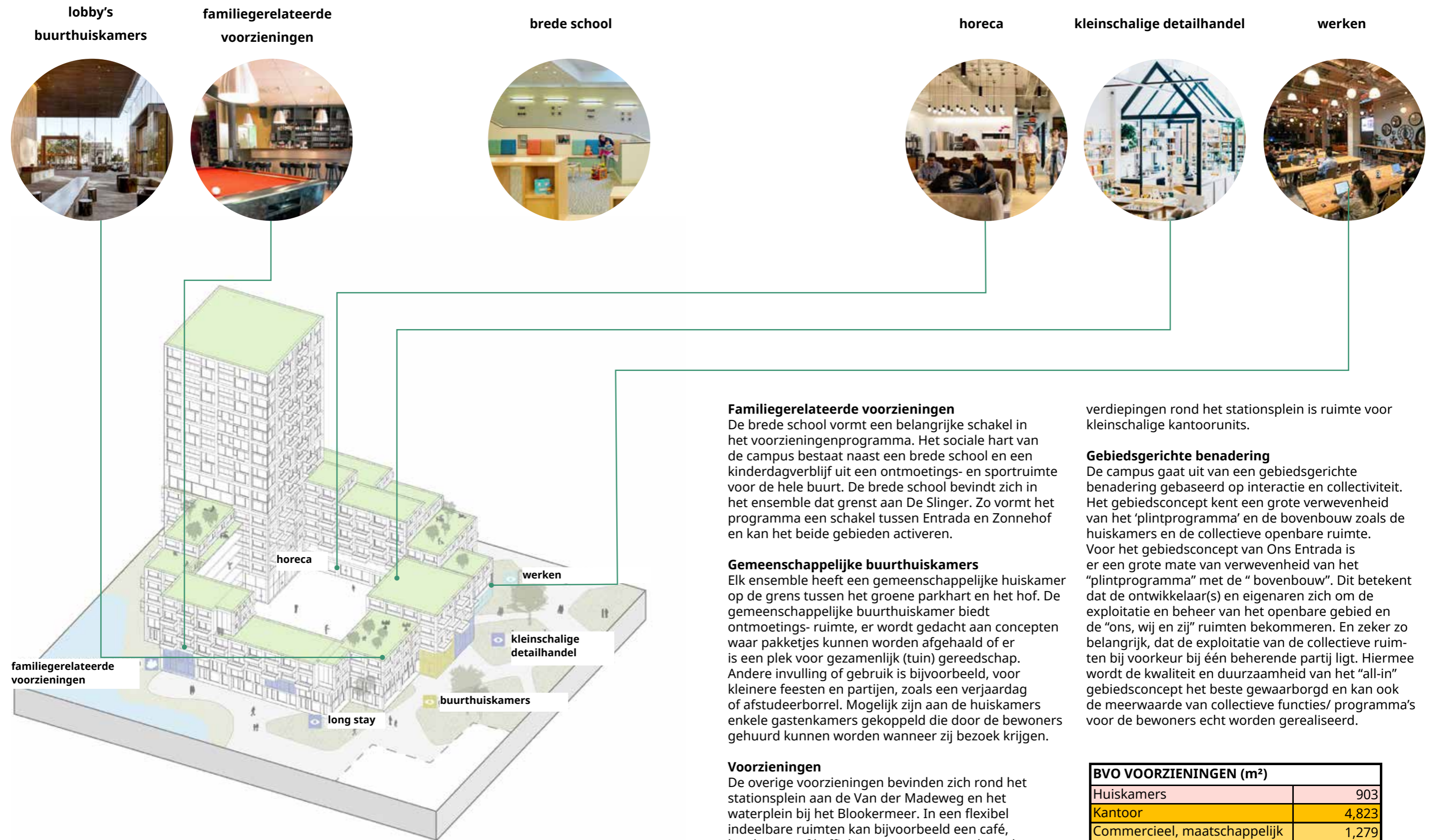
De familiewoningen bevinden zich in het onderste gedeelte van de clusters. Ze hebben veelal een eigen entree op maaiveld. Er is een mix van eenlaagse en tweelaagse woningen. Op de tweede en derde verdieping bevinden zich familie appartementen. Deze zijn ruim van opzet en worden ontsloten via een brede corridor of galerij met verblijfskwaliteit.



BVO PROGRAMMA (m ²)	
BVO wonen	90,000
BVO niet-wonen	10,000
BVO wonen + niet-wonen	100,000

AANTAL WONINGEN EN SEGMENTERING	TOTAAL:	1,060	BVO (m ²)
Sociaal/Gereguleerd	30%	318	18,576.0
Middelduur	20%	221	17,687.0
Vrije sector	50%	521	53,737.0

4.5 Voorzieningenprogramma



Indicatieve programmaverdeling

Familiegerelateerde voorzieningen

De brede school vormt een belangrijke schakel in het voorzieningenprogramma. Het sociale hart van de campus bestaat naast een brede school en een kinderdagverblijf uit een ontmoetings- en sportruimte voor de hele buurt. De brede school bevindt zich in het ensemble dat grenst aan De Slinger. Zo vormt het programma een schakel tussen Entrada en Zonnehof en kan het beide gebieden activeren.

Gemeenschappelijke buurthuis kamers

Elk ensemble heeft een gemeenschappelijke huiskamer op de grens tussen het groene parkhart en het hof. De gemeenschappelijke buurthuis kamer biedt ontmoetings- ruimte, er wordt gedacht aan concepten waar pakketjes kunnen worden afgehaald of er is een plek voor gezamenlijk (tuin) gereedschap. Andere invulling of gebruik is bijvoorbeeld, voor kleinere feesten en partijen, zoals een verjaardag of afstudeerborrel. Mogelijk zijn aan de huiskamers enkele gastenkamers gekoppeld die door de bewoners gehuurd kunnen worden wanneer zij bezoek krijgen.

Voorzieningen

De overige voorzieningen bevinden zich rond het stationsplein aan de Van der Madeweg en het waterplein bij het Blookermeer. In een flexibel indeelbare ruimten kan bijvoorbeeld een café, lunchroom of koffiebar geprogrammeerd worden. Ook kleinschalige detailhandel, zoals een biologische bakker of een fietsenmaker is mogelijk. Op de hogere

verdiepingen rond het stationsplein is ruimte voor kleinschalige kantoorunits.

Gebiedsgerichte benadering

De campus gaat uit van een gebiedsgerichte benadering gebaseerd op interactie en collectiviteit. Het gebiedsconcept kent een grote verwevenheid van het 'plintprogramma' en de bovenbouw zoals de huiskamers en de collectieve openbare ruimte. Voor het gebiedsconcept van Ons Entrada is er een grote mate van verwevenheid van het "plintprogramma" met de "bovenbouw". Dit betekent dat de ontwikkelaar(s) en eigenaren zich om de exploitatie en beheer van het openbare gebied en de "ons, wij en zij" ruimten bekommeren. En zeker zo belangrijk, dat de exploitatie van de collectieve ruimten bij voorkeur bij één beherende partij ligt. Hiermee wordt de kwaliteit en duurzaamheid van het "all-in" gebiedsconcept het beste gewaarborgd en kan ook de meerwaarde van collectieve functies/ programma's voor de bewoners echt worden gerealiseerd.

BVO VOORZIENINGEN (m ²)	
Huiskamers	903
Kantoor	4,823
Commercieel, maatschappelijk	1,279
School	2,995
Totaal	10,000

5 Verbindend landschap

5.1 Een openbare ruimte om te gebruiken: karakters en activiteiten

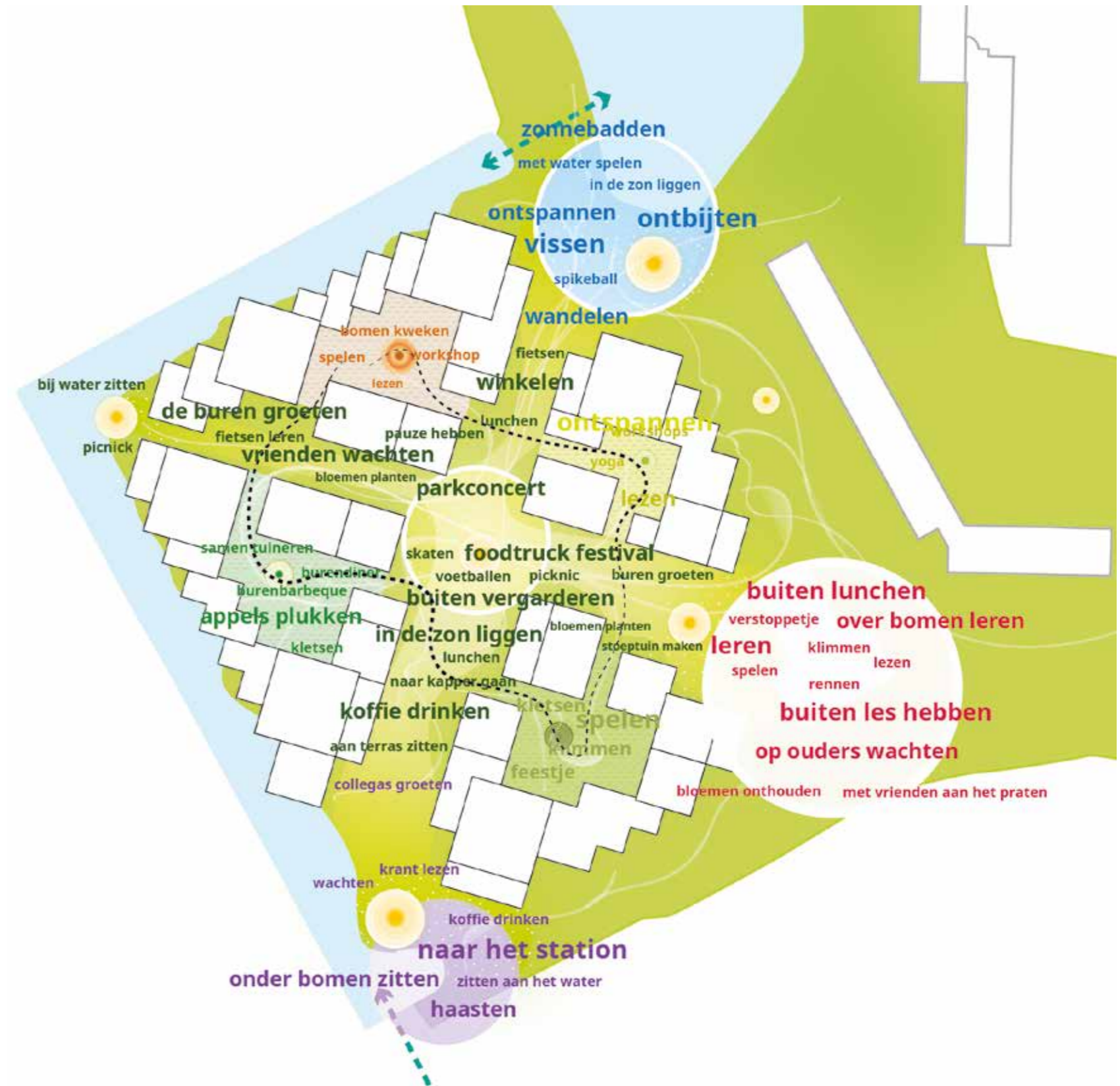
Een aaneenschakeling van publieke, collectieve en private plekken.

Ons Entrada bestaat uit een aaneenschakeling van plekken met een eigen functie en identiteit. Sommige met een uitgesproken openbaar karakter, sommige meer besloten en sommige uitgesproken privé. Deze variatie van ruimten biedt bewoners keuzevrijheid: keuze om deel te nemen aan het openbare leven in het park, de beschutting en geborgenheid van de collectieve hoven opzoeken of rustig een boek lezen in de private daktuin.

Ons Entrada legt de bewoners geen leefstijl op, maar biedt ruimte voor alternatieven. In de geborgenheid van Entrada kunnen kinderen de wereld stukje bij beetje ontdekken. Er is ruimte om veilig te leren fietsen, of om op ontdekking te gaan. Eerst vanuit de beslotenheid van de woning, dan vanuit de collectiviteit van de hof om vervolgens de wijk te verkennen.

De openbare en collectieve ruimten nodigen uit tot collectiviteit. Samen onderhoud plegen aan het groen in de vorm van zelfbeheer, of appels oogsten voor een appeltaartenfestival, versterkt de band tussen de bewoners en draagt bij aan het creëren van een hechte gemeenschap.

De buitenruimtes van de school zijn zodanig gesitueerd dat de overlast voor de woningen beperkt is. De buitenruimtes zijn op een natuurlijke manier in het landschap geïntegreerd, ze zijn buiten de schooltijden voor iedereen toegankelijk.



Samen appels oogsten voor het appeltaartenfestival.



Leren fietsen in een veilige omgeving.



Gemeenschapszin aanwakkeren door gezamenlijke onderhoud te plegen.



Entrada biedt ruimte om fijn op te groeien.

5.2 Een openbare ruimte om te gebruiken

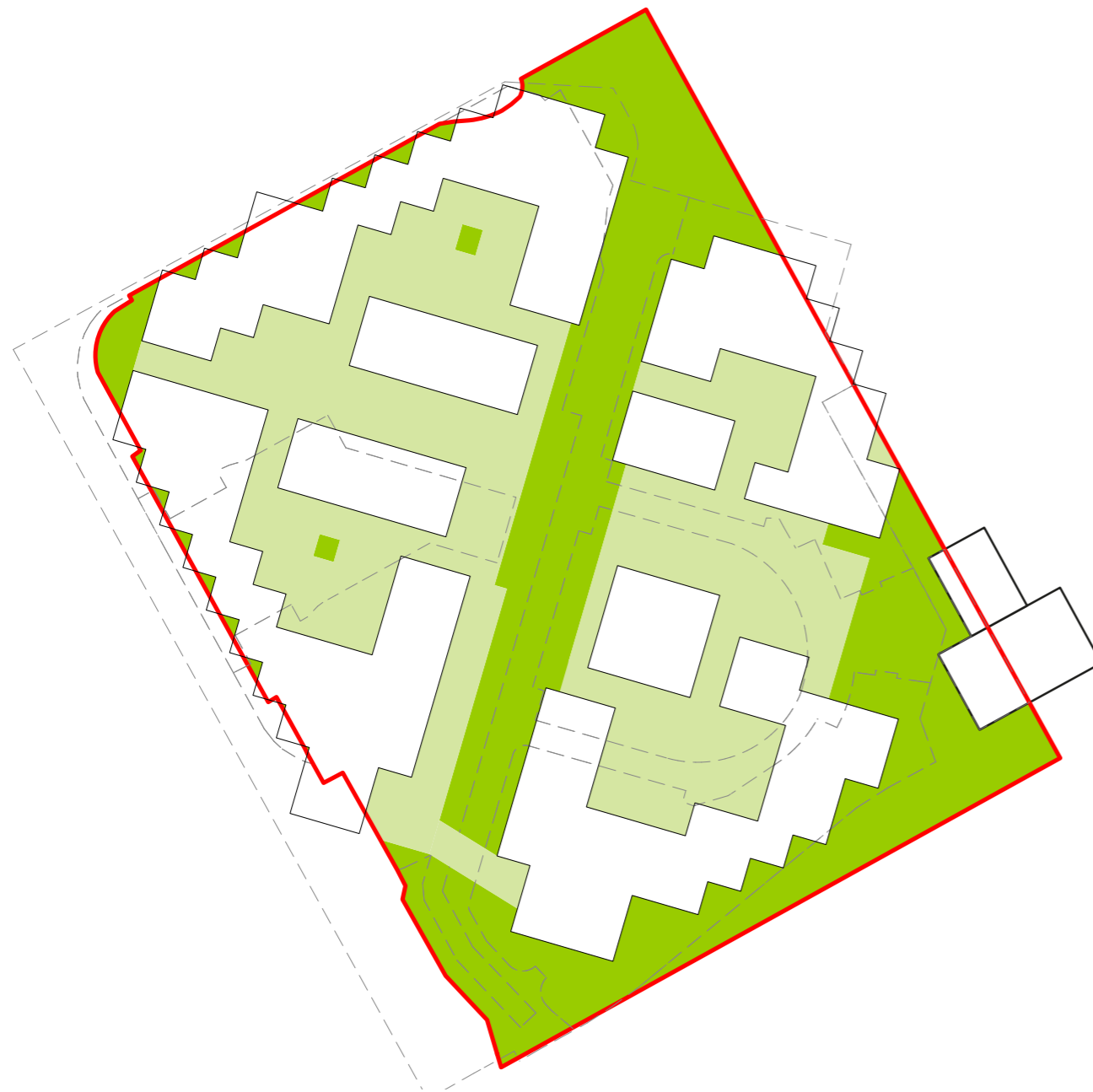
Een aaneenschakeling van publieke, collectieve en private plekken.



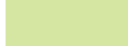



Het hele gebied van Ons Entrada is nagenoeg autovrij. De parkeergarages zijn bereikbaar vanaf de afrit van de snelweg en vanaf de Van der Madeweg. Het gebied kent twee hoogteverschillen: langs de afrit van de snelweg en langs het Blookermeer ligt het maaiveld op het huidige niveau. De parkeergarage liggen op maaiveldniveau verdekt achter functies in de plint. Dit betreft de clusters A en een gedeelte van cluster B. Ten opzichte van dit gedeelte ligt het overige gebied 1,5 m hoger. De parkeergarages van een deel van cluster B, van cluster C en D liggen half verdiept. Het nieuwe maaiveld komt daarmee op het niveau van de Van der Madeweg te liggen en sluit daarmee heel goed aan. Er is geen hoogteverschil meer tussen de Van der Madeweg en het Entrada gebied. Door het hoger leggen van het maaiveld wordt ook het hoogteverschil van het maaiveld en De Slinger vermindert. De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht, wandel- en fietspaden doorkruisen het gebied. Deze paden zijn zo vormgegeven dat deze in het geval van calamiteiten gebruikt kunnen worden en eveneens door verhuishagens met toestemming. Voor pakketdiensten is het afgesloten, er bevinden zich aan de afrit van de snelweg (in cluster A of B) en bij de Van der Madeweg (in cluster D) drop-off punten. De parkeergarages worden met een gronddekking van min. 0,6 meter voorzien daarmee de groene wereld gerealiseerd kan worden. De gekleurde vakken in de openbare ruimte in het naast staande schema geven aan dat deze ruimte ten opzichte van het geheel iets anders ingericht gaat worden. Deze uitwerking vindt in de verdere planfase plaats.

5.3 Groenbalans

Het onderstaande schema laat zien hoe de groenbalans in het gebied is.



	bebouwingsgrens	30.877 m2
	volle grond (>25%)	8.763 m2 (28%)
	open ruimte op parkeergarage	9.200 m2 (30%)
	bebouwd oppervlak	14.420 m2 (42%)

Ons Entrada is volgens de eisen van het PvE verder ontwikkeld. Hierbij was de eis, dat niet meer dan 50% van het grondoppervlak bebouwd mag worden. Daarnaast dient 25% van het groen in de volle grond gesitueerd te zijn, ook deze eis wordt behaald.

Verder is in dit schema te zien dat de bebouwing in delen over de bebouwingsgrens heen gaat. Op een aantal plekken gebeurt dat op eigen grond van de eigenaar/ontwikkelaar of - zoals bij de school rechts onder - op gemeentegrond.

Reden voor de overschrijding van de bebouwingsgrens bij de school is dat deze daarmee volledig op gemeentegrond komt te liggen en onafhankelijk van de rest ontwikkeld en gebouwd kan worden. Een algemene reden voor de overschrijding is dat de fasering van het plan daarmee goed mogelijk gemaakt wordt.

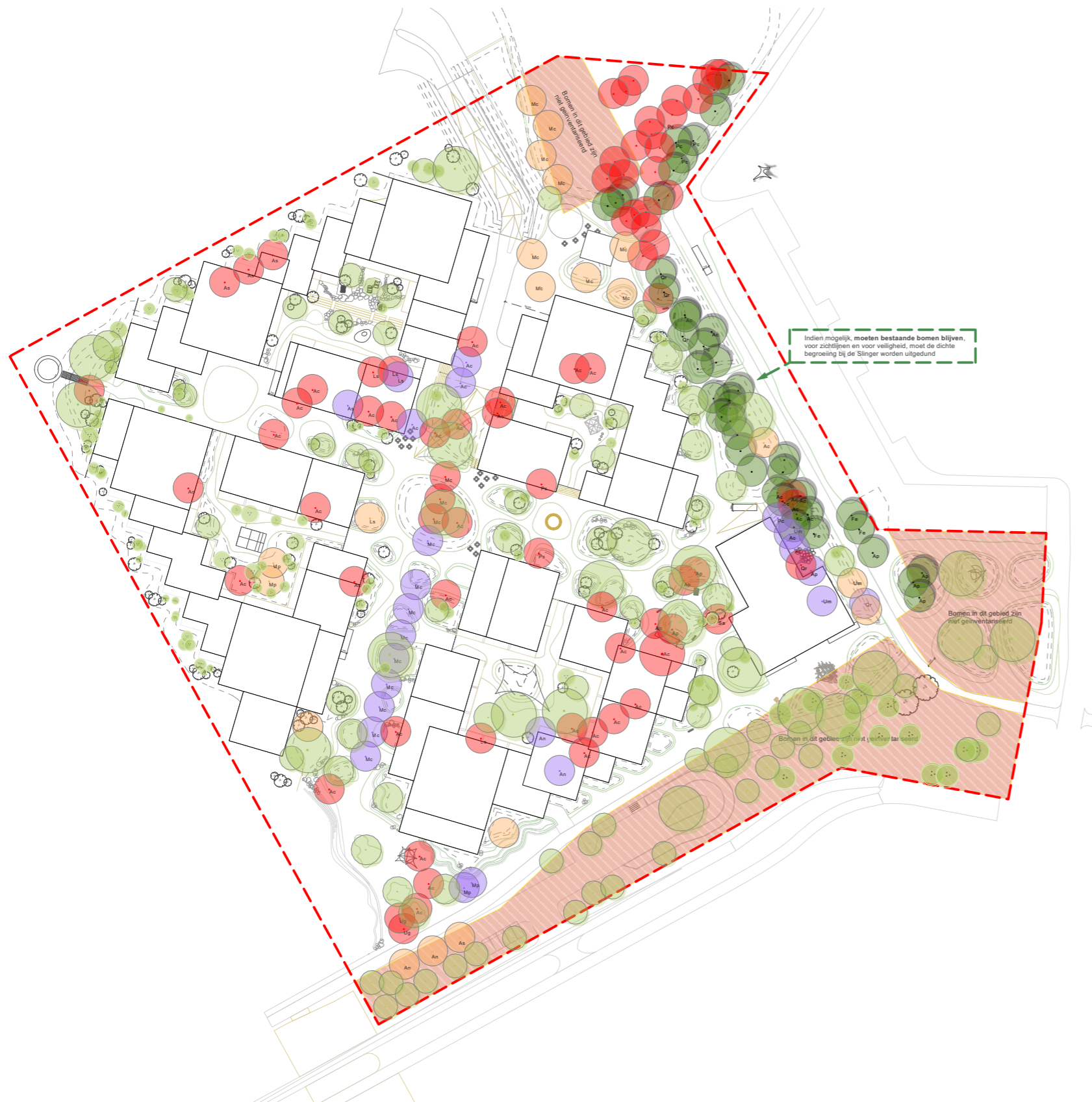
Het in de Kwelsloot 'geschoven' volume markeert de entree van het gebied en de diagonaal, dit is de reden voor de overschrijding van de bebouwingsgrens bij cluster C.

Reden voor de overschrijding van de bebouwingsgrens bij cluster A is dat daarmee voor het cluster een bruikbare binnenhof gemaakt kan worden.

Bij cluster B zijn de overschrijdingen miniem en binnen de eigendomsgrenzen van de ontwikkelaar/eigenaar.

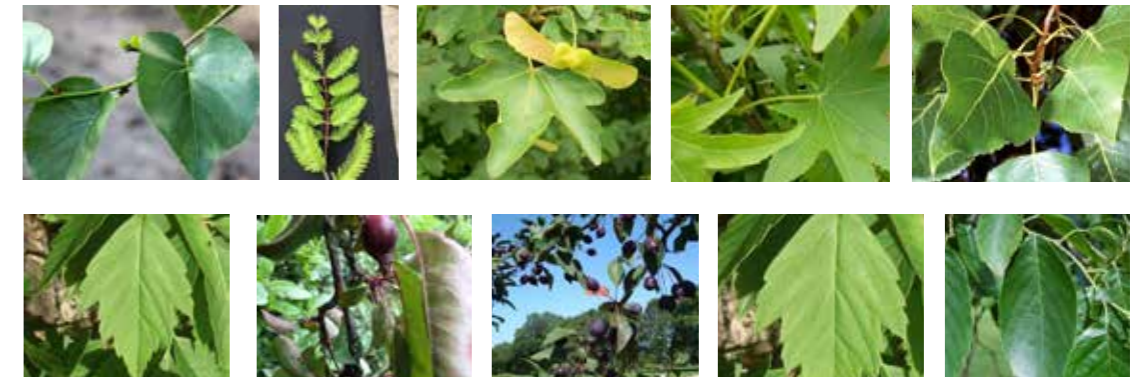
5.4 Bomen

In samenwerking met Eelerwoude is deze eerste analyse opgesteld en zal in de vervolgfase meer gedetailleerd worden.



Legenda

- b bomen te verwijderen (binnen de projectgrens): 78
- b bomen mogelijk te herplanten: 24
- b bestaande bomen behouden: 44
- n nieuwe plek bestaande bomen: 24
- n nieuwe bomen: ca. 167
- B bomen in dit gebied zijn niet geïnventariseerd
- P projectgrens



Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk bestaande bomen behouden worden, tenzij deze vanwege de nieuwbouw moeten wijken of vanuit groenbeheer beheersmatig niet wenselijk of haalbaar is. Als behoud op die plek niet mogelijk is, wordt ernaar gekeken of de boom verplant kunnen worden.

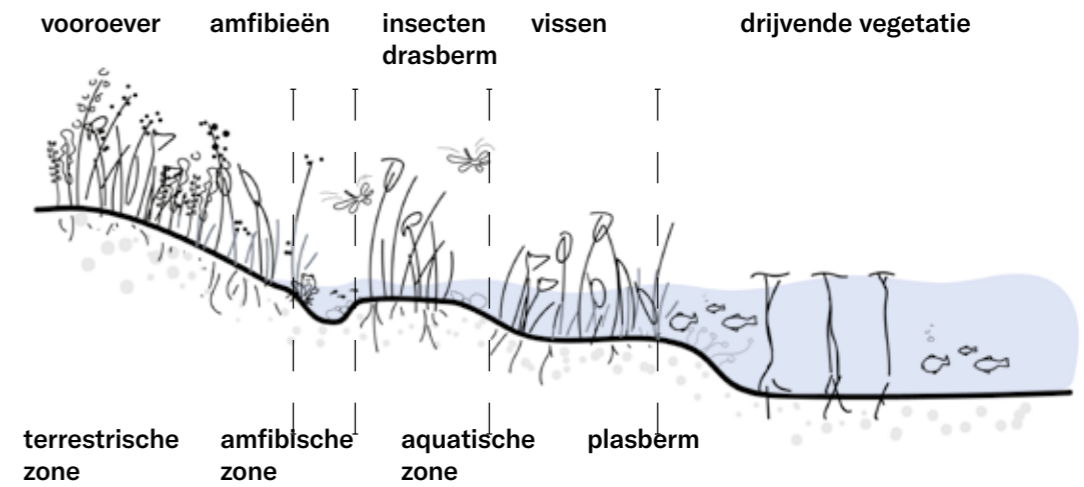
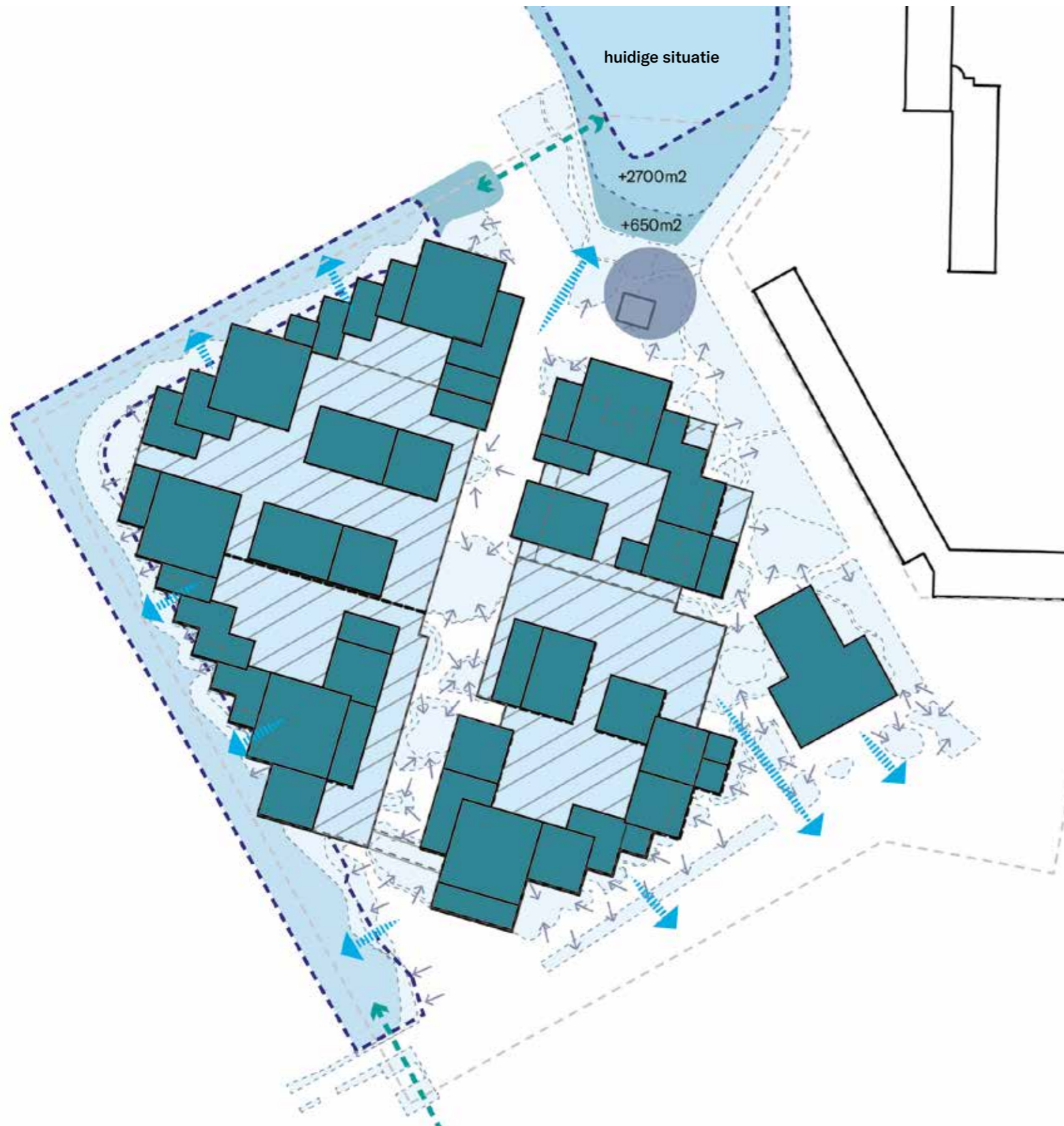
We onderscheiden daarom drie categorieën voor de boomcompensatieregeling. Bomen die gekapt moeten worden, bomen die herplant kunnen worden en nieuw geplante bomen. De waarde voor de te kappen bomen wordt gecompenseerd door een vergelijkbare waarde (als beschreven in Artikel 9, Herplantplicht van de Gemeente Ouder Amstel).

Op basis van de leeftijd en stamomtrek van de bomen kunnen hun waarde en de compensatie van de te kappen bomen bepaald worden. In nieuw te bebouwen gebied is het momenteel nodig om 78 bomen met verschillende stamomtrekken te kappen. Dit wordt gecompenseerd met 167 standaardbomen van een stamomtrek van 18-20 cm. Er zijn twee type bomen die in een heel goede staat verkeren en herplant kunnen worden langs het Blookermeer: de watercipres langs de ontsluitingsstraat van Entrada en de wilgen rond het Blookermeer.

In de nieuw aan te leggen hofjes kunnen een paar wilde appelbomen en elzen een nieuwe plek krijgen.

5.5 Klimaatadaptatie

Duurzaam watersysteem en natuurlijke oevers.



Principedoorsnede natuurvriendelijke oever

LEGENDA

- Projectgrens
- Blookermeer huidige situatie - 10.490 m2
- Blookermeer nieuwe situatie - 13.770 m2
- Kwelsloot huidige situatie - 6.480 m2
- Kwelsloot nieuwe situatie - 3.790 m2
- verbinding van waterstructuren
- lokale infiltratie
- groene daken
- afkoppeling hemelwater daken naar Kwelsloot en Blookermeer
- groen dak (top van ondergrondse parkeergarage)
- park
- Waterplein

De uitbreiding van het Blookermeer is een belangrijke ingreep ter compensatie van benodigde hoeveelheid m2 water vanwege de uitbreiding van de nieuwbouw richting de Kwelsloot. Door de uitbreiding is de kwelsloot met ca. **2.700m2** afgenomen. De kwelsloot en het Blookermeer zijn niet alleen onderdeel van het hele watersysteem maar ook dragers voor biodiversiteit langs de oevers. Om een diversiteit aan flora en fauna te kunnen aantrekken variëren de taluds in steilheid en opbouw. Hoe meer variatie aan oevers wat betreft vocht en zon, des te beter, omdat de planten voedsel, schuilplekken, paaiplaatsen en nestelplekken voor vissen, vogels, amfibieën en insecten bieden.

6 Een wandeling door het gebied

6.1 Stationsplein

Een nieuwe verbinding naar Duivendrecht Centrum.



6.2 De buurt ontmoet de wijk: vier herkenbare ensembles delen een groen hart

Impressie van de groene parkzone in het hart van de wijk.



6.3 Het Blookermeer als recreatieve schakel tussen Entrada en Zonnehof

Impressie van het Blookermeer richting zuiden.



6.4 Informeel wonen voor families en gezinnen aan het water

Impressie water langs spoor-/metro.



6.5 Een groen gebied op alle lagen

Impressie van Entrada en De Slinger vanuit de Neptunusflat.

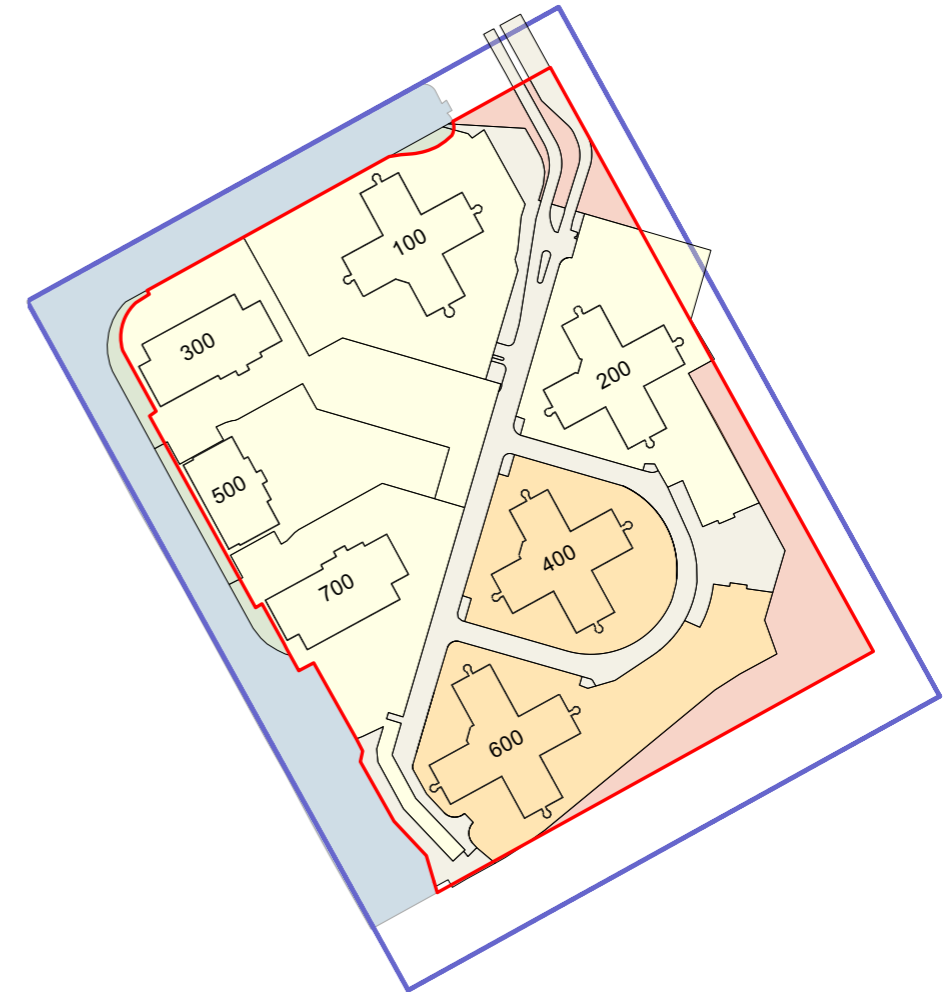


7 Een verbeterd plan voor Ons Entrada

7.1 Waarom is de stedenbouwkundige visie uit 2020 aangepast?



Input vanuit het participatietraject



Een faseerbaar plan

7.2 Input vanuit de participatie 2019-2021

- **Geen gesloten community - ruimte voor iedereen - verbinding met de omliggende wijken.**
- **Aandacht voor maatschappelijke voorzieningen.**
- **Ruimte voor ondernemers.**
- **Horeca is een pre - evt. standplaats voor een mobiele horeca bij het Blookermeer.**
- **Vergroten het Blookermeer en verbreden van het recreatieve karakter.**
- **Binnenhoven gedeeltelijk in zelfbeheer?**
- **Bomenrij op de Slinger vormt een barrière - doorwaadbaarheid creëren.**
- **Hoe wordt omgegaan met de toenemende parkeerdruk? Aandacht voor deelconcepten auto/fiets.**
- **Verbetering van het gebied buiten de grenzen van Entrada (metrostation, verkeersveiligheid Van der Madeweg).**
- **Aandacht voor hondenbezitters.**
- **Warme uitstraling voor de inrichting van het openbare gebied.**

7.3 Veranderingen in beeld

Het onderstaande schema geeft aan welke veranderingen in het plan zijn doorgevoerd.

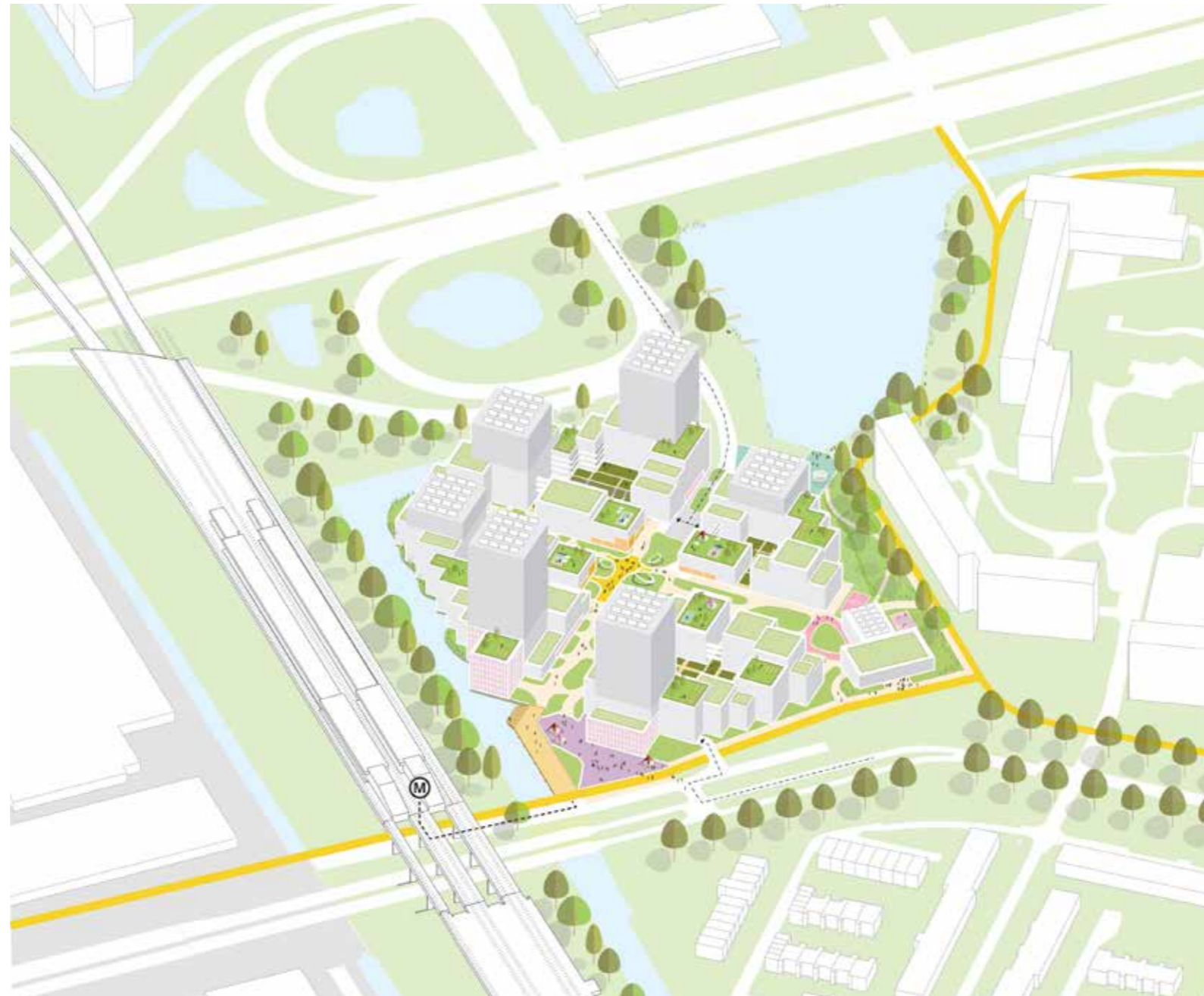
De **hoogtes** van de verschillende gebouwen zijn nog meer **afgestemd op de omliggende bebouwing**. Vooral tegenover de Neptunusflat is de bebouwing verlaagd en de torens zijn zo gesitueerd dat er doorzichten ontstaan (geen wand van bebouwing).

In de **diagonaal** worden verschillende **ruimtes voor ondernemers en maatschappelijke voorzieningen** voorzien. Aan het **Blookermeer** komt een **paviljoen** waarin **horeca** gesitueerd kan worden.

Ons Entrada is een **autovrij gebied**. Het parkeren gebeurt onder het maaiveld. **Deelconcepten voor auto's en fietsen** worden voorzien en in de volgende fase verder uitgewerkt.

Groen op alle niveaus is een belangrijk uitgangspunt - niet alleen voor Entrada zelf maar juist voor de omgeving.

Deel van de binnenhoven kunnen in **zelfbeheer** uitgegeven worden.



De **openbare ruimte, de veiligheid rondom het Metrostation** wordt **verbeterd**.

Door de **openbare ruimte** niet alleen bij Ons Entrada **aantrekkelijker** te maken ontstaat een win-win situatie.

Entrada is een schakel in het gebied - het opent zich naar alle kanten en maakt **verbinding met omliggende wijken**. Het is geen gesloten community.

De **groene gebieden** rondom Entrada worden **verbeterd**. Dit betreft de Van der Madeweg (fietspad, ventweg, groene heuvels), de Slinger en de Kwelsloot als ecologische zone.

De **inrichting van de openbare ruimte** is niet alleen op Entrada gericht maar biedt ruimte voor **iedereen**. De **activiteiten zijn gevarieerd**: verblijven en ontmoeten, sport en speel, actief en passief.










7.4 Een faseerbaar plan

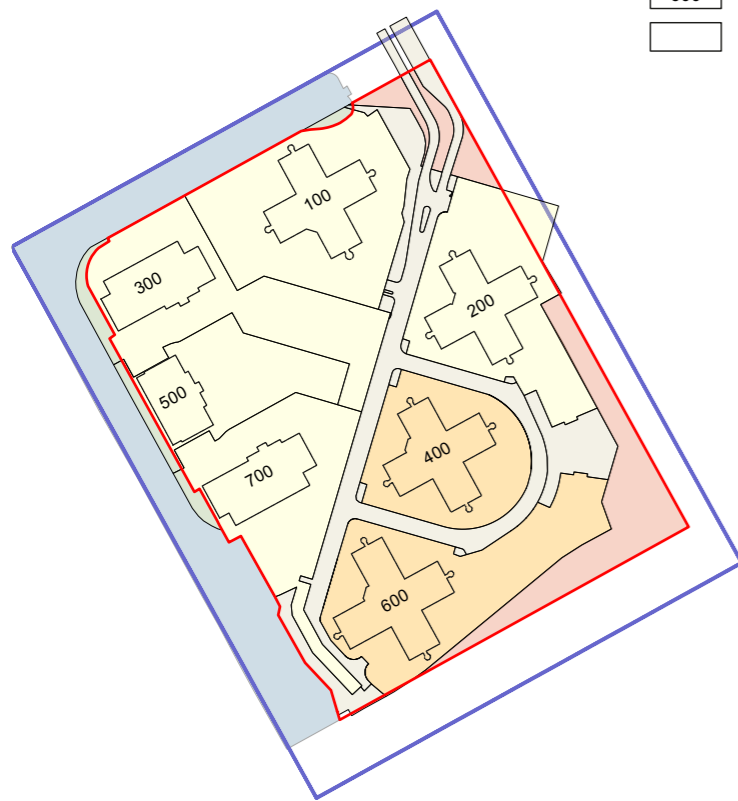
Met behoud van de uitgangspunten is het getransformeerd tot een te faseren plan.

Door de veranderde stedenbouwkundige opzet is het mogelijk om het plan te faseren. De hier voorgestelde fasering is een indicatie en zou afhankelijk van de lopende huurcontracten en/of de bereidheid van alle ontwikkelende partijen nog aangepast/verfijnt kunnen worden.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte wordt er mee rekening gehouden dat deze tijdens de verschillende deelplanontwikkelingen kwalitatief goed zijn.

De school is in een apart gebouw gesitueerd met een duidelijke adres aan de Van der Madeweg en een kiss and ride voorziening. Het schoolplein zou ook buiten de schooltijden door de buurt gebruikt kunnen worden.

-  plangebied
-  bebouwingsgrens
-  LIFE Europe
-  EDP
-  gemeentegrond
-  mandelig gebied
-  grenzen per eigendom
-  600 bestaande bouwvolumes
-  voorgestelde bouwvolumes



Huidige eigendomsgrenzen



Cluster A en B



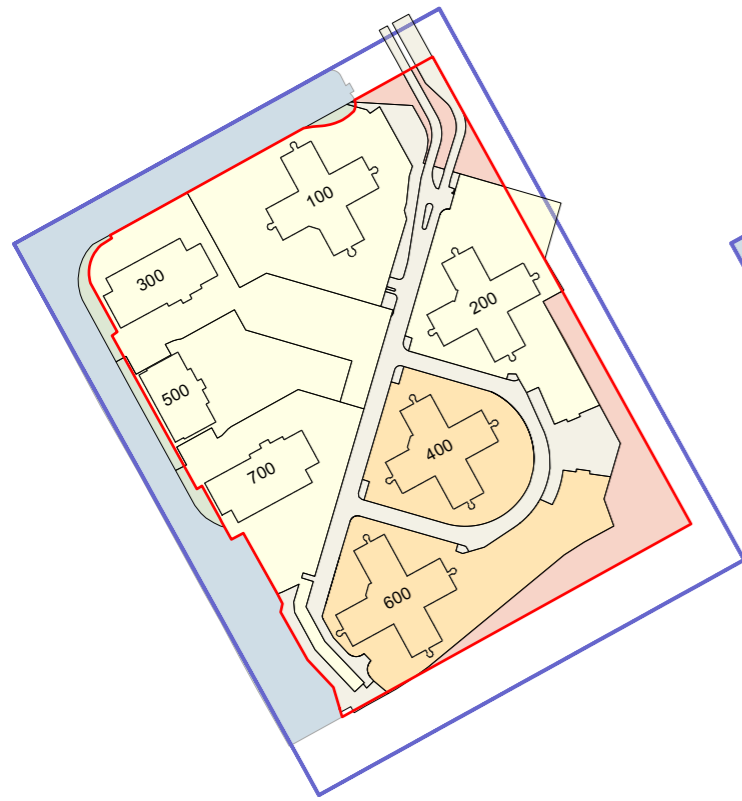
Cluster A, B en C



Cluster A, B, C en D

7.5 Eigendomsgrenzen en mogelijke fasering

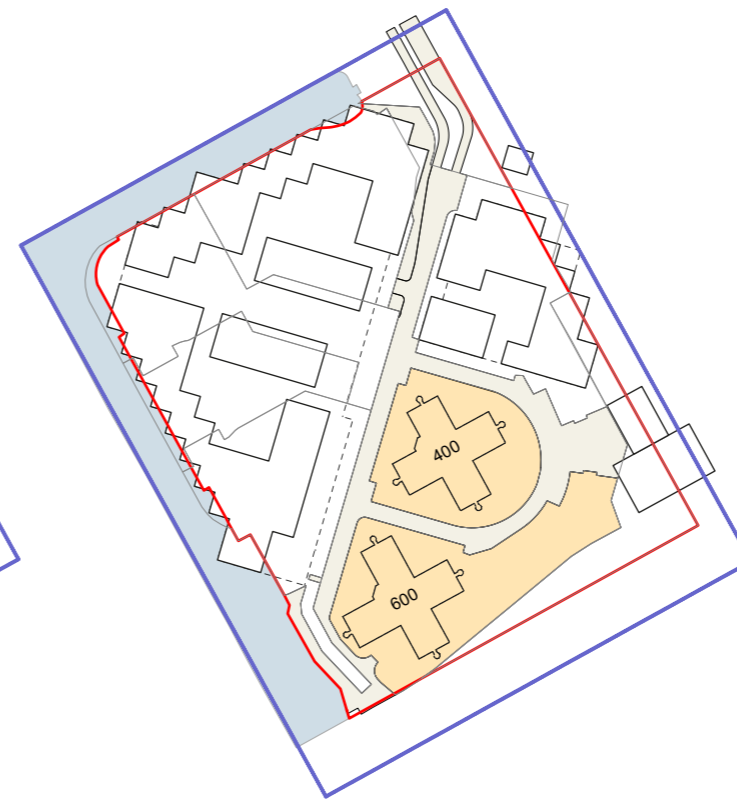
De clusters kunnen op basis van eigendom en eigendomsgrenzen met behoud van kwaliteit in fases worden opgedeeld zodat verschillende eigenaren qua ontwikkeltempo onafhankelijk van elkaar kunnen opereren - ook in deelplannen. De kwaliteit van de deelplannen blijft altijd op peil. Dit maakt het plan robuust en realistisch.



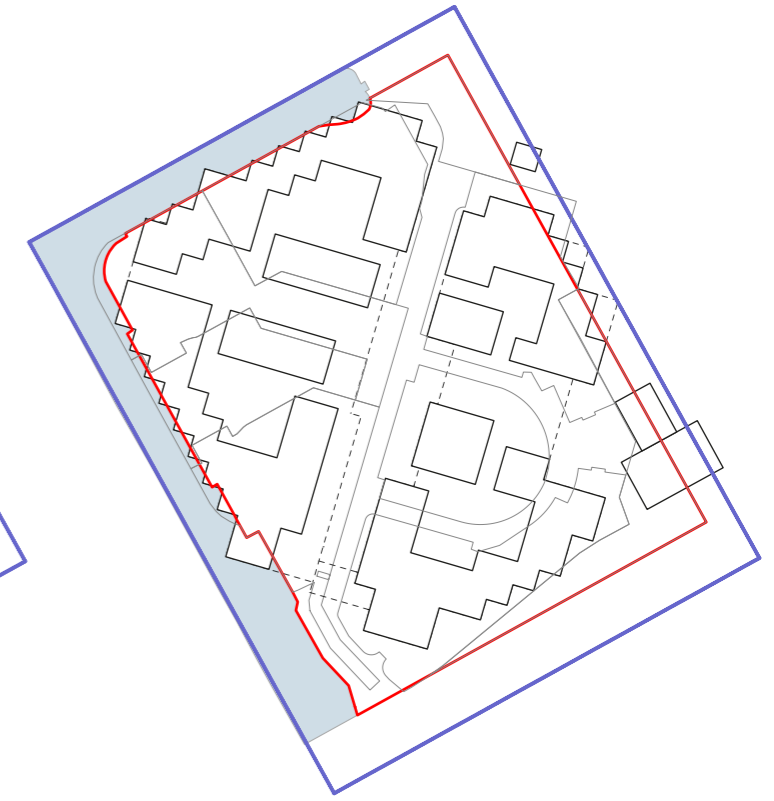
Huidige eigendomsgrenzen



Cluster A en B



Cluster A, B en C



Cluster A, B, C en D

- plangebied
- bebouingsgrens
- LIFE Europe
- EDP
- gemeentegrond
- mandelig gebied
- grenzen per eigendom
- 600 bestaande bouwvolumes
- voorgestelde bouwvolumes
- parkeerbak

7.6 Veranderingen in beeld

In de nieuwe opzet vallen de clusters binnen de eigendomsgrenzen van de eigenaren. Daarmee kunnen ze afzonderlijk van elkaar, ook in deelplannen, ontwikkeld worden.

2020



2022



8 Een prettig leefklimaat

8.1 Ecologie

Natuurinclusief bouwen.



Aan de randen van het gebied staan grote bomen die verschillende soorten vleermuizen en vogels aantrekken. Hiervoor is de continuïteit van oevercorridors belangrijk. De kwelsloot is zowel een voedselbron als een drinkplaats voor dieren in de buurt. De bermen van de Van de Madeweg zijn belangrijke routes voor bijen en bestuivers. Vanwege al deze omstandigheden heeft Entrada een groot potentieel om Habitats te verbeteren.



Ecologische voorzieningen in de openbare ruimte



Natuurlijk spel en ecologische waarde



Natuurvriendelijke oevers vergroot de ecologische waarde van het gebied



Vogelkasten



Oplossing voor verharde oevers



Bijenkasten



8.2 Flora & fauna

Vrijstelling voor algemene soorten

De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een tijdelijk en beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten als vos, konijn en diverse algemene (spits)muisensoorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Wel dient tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met deze soorten vanuit de zorgplicht, zoals in één richting werken en dieren de ruimte te geven om te vluchten.

Nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk

Nader onderzoek naar de functie van de kantoorpanden voor gebouw bewonende vleermuizen is noodzakelijk. Indien de panden een functie hebben voor vleermuizen is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming verplicht, evenals het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen.

Amfibieën

Vanuit de zorgplicht wordt geadviseerd om de werkzaamheden aan de oever en watergang uit te voeren wanneer de larven zijn volgroeid, vanaf augustus, en voordat volwassen exemplaren zich ingraven voor de winterslaap, voor november.

Steenmarter

Het plangebied is geschikt voor de steenmarter. Voor de steenmarter geldt dan ook dat nader onderzoek noodzakelijk is om uit te sluiten dat er essentiële verblijfplaatsen of leefgebied verloren gaan.

Rekening houden met broedvogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen mogen worden uitgevoerd. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen bezette nesten worden verstoord.



Waargenomen vleermuizen gedurende het onderzoek van 2022 (ESRI en Eelerwoude, 2022)

Rugstreepd

Tijdens de uitvoering van de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het ontstaan van geschikte voortplantingsplaatsen voor de rugstreepd. Het braakliggend terrein kan dan door mogelijke ontwikkeling van plasvorming veranderen in een geschikte verblijfplaats. Geadviseerd wordt om buiten de kwetsbare periode te werken (eind juli t/m half maart), zodat negatieve effecten worden uitgesloten.

Onderzoek vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming met beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Het opzettelijk verstoren, vangen en doden van individuen van beschermde soorten, alsmede het beschadigen of vernielen van vaste verblijfplaatsen, inclusief de functionele leefomgeving, is verboden vanuit de Wet natuurbescherming. De functionaliteit van de verblijfplaatsen van vleermuizen dient te allen tijde gegarandeerd te blijven.

Verblijfplaatsen

Tijdens het vleermuisonderzoek zijn een aantal verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis vastgesteld. Het gaat om de volgende verblijfplaatsen:

- één zomerverblijfplaats in de meeste noordelijke van de drie gebouwen aan de oostzijde;
- twee zomerverblijfplaatsen in de middelste van de drie gebouwen aan de oostzijde;
- één paar-/baltsverblijfplaats in het gebouw genaamd 'Sevilla', in de noordwesthoek van het plangebied.

Het tijdelijk vernietigen of beschadigen van verblijfplaatsen van vleermuizen is ontheffing plichtig. Hiervoor dient een ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming aangevraagd te worden.

Om negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Te nemen maatregelen op hoofdlijnen:

- plaatsen van kasten voor gewone dwergvleermuis voorafgaand aan de werkzaamheden (doorgaans wordt per verblijfplaats compensatiefactor 4 gerekend);

- werken buiten de kwetsbare perioden van de soort. In deze situatie betreft dit de kraamperiode en paar-/baltsperiode. De kraamperiode loopt globaal van 15 mei tot 15 juli en de paarperiode van 15 augustus tot 15 oktober;

- voorkomen van lichtverstoring door bijvoorbeeld alleen verlichting te gebruiken waar het echt nodig is en geen uitstraling is naar de omgeving.

- ongeschikt maken van huidige verblijfplaatsen in werkgebied;

- nieuwe verblijfplaatsen creëren in de toekomstige situatie;

- ecologisch werkprotocol opstellen;

- begeleiding tijdens de werkzaamheden.

Conclusie: Als gevolg van de voorgenomen sloopwerkzaamheden van de gebouwen zijn negatieve effecten op gewone dwergvleermuizen niet uit te sluiten. Een ontheffing dient aangevraagd te worden, ook dienen een aantal maatregelen genomen te worden.

Tijdens het onderzoek zijn geen steenmarters of sporen daarvan, als keutels en prooiresten, waargenomen. Ook zijn er geen aanwijzingen die duiden op de aanwezigheid van verblijfplaatsen. Mogelijk maakt de steenmarter wel van het groen in en rond het plangebied gebruik als leefgebied. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

8.3 Wind en bezonning

Bezonning

Om tot een goede stedenbouwkundige opzet te komen, die zo min mogelijk hinder oplevert voor de omgeving is de impact onderzocht die de ontwikkeling van Entrada mogelijk kan hebben op de omliggende buurten, zoals de Zonnehof. In deze analyse is het effect van de bestaande grote bomen op De Slinger en rond het Blookermeer niet meegenomen het effect hetzelfde is dan in de huidige situatie.

Voor de beoordeling van de bezonning wordt veelal gebruik gemaakt van de zogenaamde "Lichte TNO-norm". Uit onderzoek is gebleken dat sprake is van voldoende bezonning als er in de periode van 19 februari tot 21 oktober minimaal twee uur zon mogelijk is in de huiskamer. In de berekening wordt de invloed van begroeiing niet meegenomen.

In het onderste model is te zien dat de stedenbouwkundige opzet van Entrada tot een afname van de mogelijke bezonningsduur op de Zonnehof leidt. Bij deze berekening is uitgegaan van de meest kritische toetsingsmoment van 19 februari.

Op het zuidelijke deel van de woningen aan de Zonnehof is lokaal minder dan twee uur zon mogelijk.

In vrijwel het gehele gebied waar de bezonning niet voldoet, is er echter geen afname van de mogelijke bezonningsduur. Ook in de huidige bebouwingssituatie wordt hier al niet voldaan aan de lichte TNO-norm. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat er bij één of twee woningen de bezonningsduur op de westgevel 5 of 10 minuten onder de grens van twee uur zakt. Bij deze woningen bevindt de woonkamer zich echter aan de oostzijde, waar de nieuwbouw geen invloed heeft en er waarschijnlijk ruim voldoende zon aanwezig is.

In de zomermaanden zal er in de avonduren enige invloed zijn op de bezonning van de woningen aan de Kruizemunthof, ten zuidzijde van de Van der Madeweg. Dit zal er echter, gezien het feit dat er in de meest kritische maanden (februari/oktober en ook in maart/september) geen invloed is, niet toe leiden dat woningen die nu wel voldoen aan de norm dat in de toekomst niet meer zullen doen.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de geplande nieuwbouw er niet toe zal leiden dat omringende woningen die nu wel aan de lichte TNO-norm voldoen dat in de toekomst niet meer zullen doen.

Wind

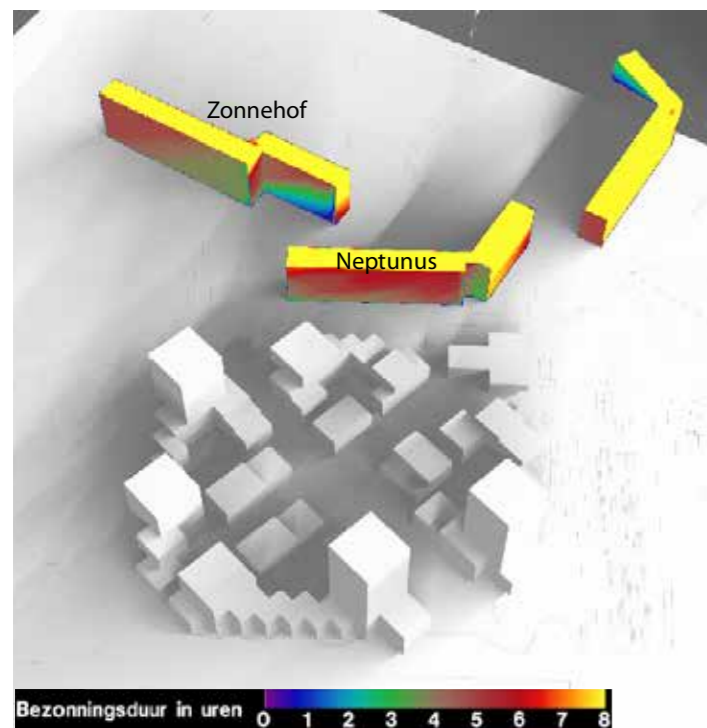
Het plangebied kent een overheersende, zuidwesten wind en ligt aan de rand van de stad waardoor de windsnelheden relatief hoog zijn. Vanuit de zuidwestzijde en noordzijde ligt het gebied vrij onbeschut voor toestromende wind. Onderstaande afbeelding laat de belangrijkste aandachtsgebieden voor het windklimaat zien. De cijfers geven een indicatie van de bouwhoogte.

Het naar verwachting meest kritieke punt qua windhinder van het plan is gelegen aan de zuidzijde, tussen de 60 en 57 m hoge torens (gemarkeerd met I in figuur 3). De valwinden van de gevels zorgen hier bij wind uit zuidelijke tot westelijke richtingen voor hogere windsnelheden. Positief is dat de torens voor een groot deel voorzien zijn van een laagbouwvoet. Daardoor worden de mogelijke valwinden, die door toren veroorzaakt kunnen worden, vermindert. Toch zal er tussen de torens, mede door het cumulatieve effect van de twee torens op relatief korte afstand, een matig windklimaat te verwachten zijn wat nog steeds acceptabel is om te wandelen.

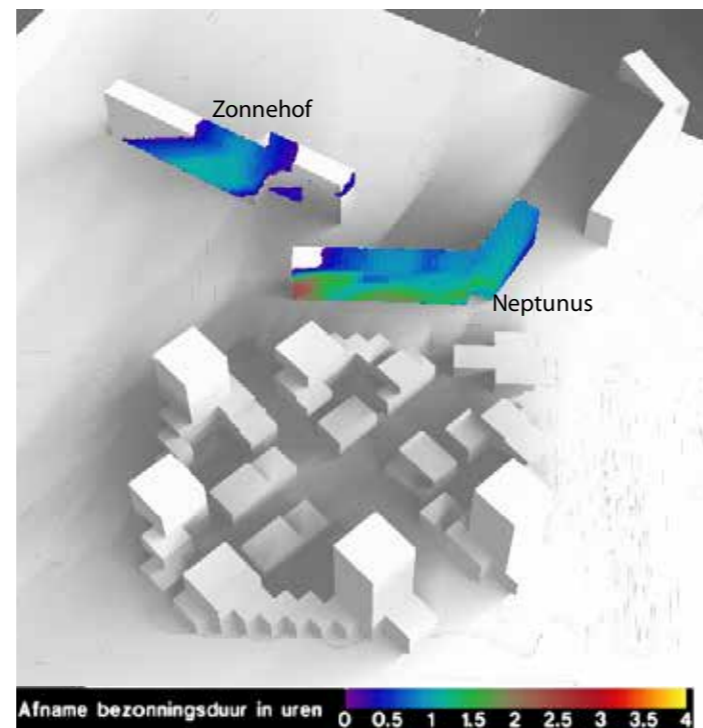
Een tweede punt met een mogelijk lokaal ongunstig windklimaat is bij de noordelijke, ca. 52 m hoge toren (gemarkeerd met II in figuur 3). Hier zal door

omstroming van de toren en geleiding van de westen wind door het plan mogelijk ook lokaal een matig windklimaat ontstaan wat eveneens nog steeds acceptabel is om te wandelen. De andere hoogte accenten zijn significant minder hoog, liggen deels afgeschermd door de omringende bouwdelen en zijn veelal voorzien van een laagbouwvoet. De mate van windhinder rond deze accenten is naar verwachting beperkt.

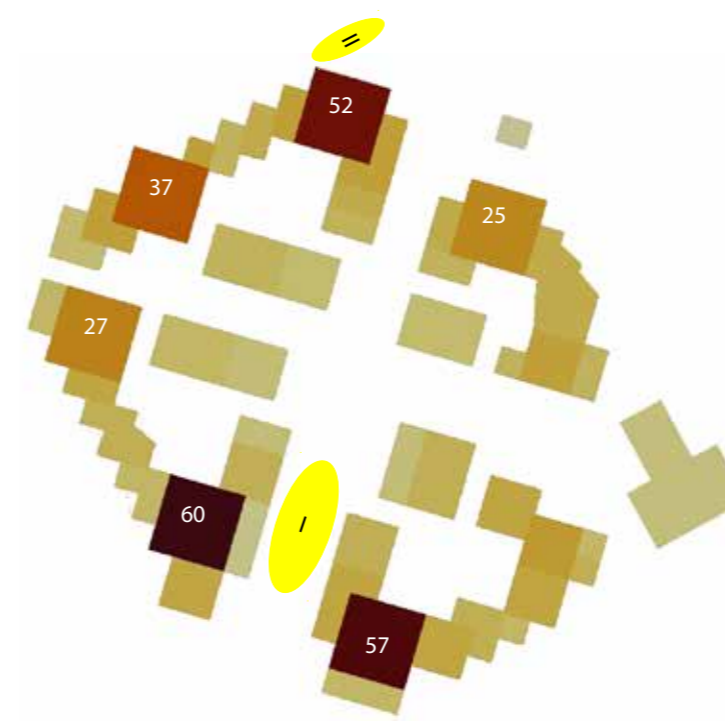
Door de afstand tot de omringende bebouwing is er bij deze bebouwing geen negatieve invloed op het windklimaat te verwachten.



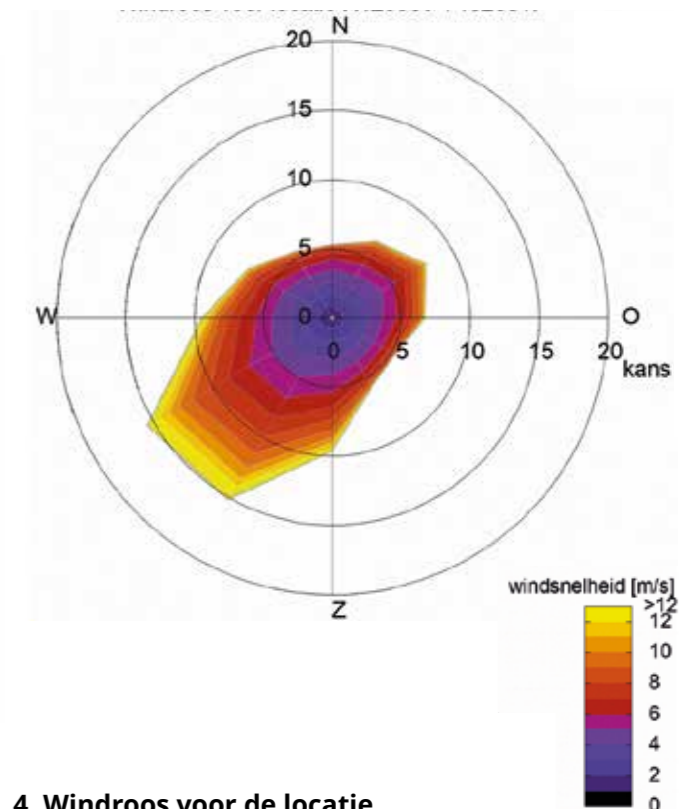
1. Mogelijke bezonningsduur in de geplande bebouwingssituatie



2. Afname mogelijke bezonningsduur ten gevolge van de geplande nieuwbouw.



3. Indicatie belangrijkste aandachtsgebieden windklimaat en indicaties bouwhoogtes.



4. Windroos voor de locatie.

8.4 Ontwerpoplossingen voor een geluidluwe wijk

De centrale ligging van Entrada aan twee grote verkeersaders - de spoor- / metrolijn en de ringweg A10 - heeft ook een keerzijde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het autoverkeer (met name de A10) en railverkeer op de locatie groot is. Deze geluidsbelasting is van invloed op de woon- en leefkwaliteit. Er is actief gestuurd op het minimaliseren van overlast door gebouwworm en mogelijke ontsluitingstypologieën. Dit is een belangrijk uitgangspunt geweest bij het maken van ontwerpkeuzes voor de stedenbouwkundige opzet.

Tijdens de ontwikkeling van deze stedenbouwkundige visie is het ruimtelijk model door Peutz een aantal keren getoetst en bijgesteld. Hierdoor is het mogelijk geweest om tot een opzet te komen waarbij, zonder aanvullende maatregelen een groot aantal van de woningen een geluidluwe gevel heeft.

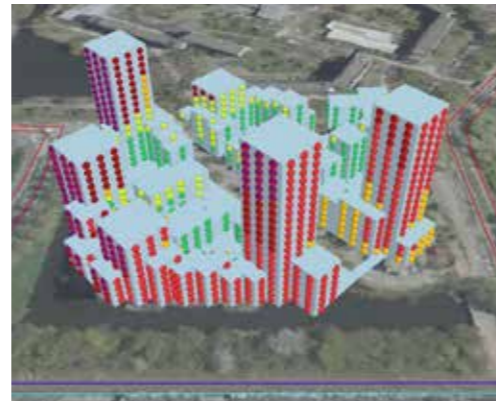
Door de stedenbouwkundige opzet kan de groene as, inclusief De Slinger een geluidluw karakter krijgen. Dit komt de kwaliteit van de openbare ruimte enorm ten goede. Daarnaast zijn ook alle collectieve hoven geluidluw.

Veel woningen in de buitenrand hebben allemaal een dubbele oriëntatie: één gevel op het geluid, en één gevel op de zon. Daardoor kan er altijd een raam of deur open gezet worden, zonder dat daarmee tegelijkertijd de overlast van het verkeersgeluid het huis in komt. De torens zijn zo gepositioneerd dat deze zoveel mogelijk afstand nemen van de geluidsbronnen van het verkeersgeluid. Daarbij is het verkeersgeluid van de A10 maatgevend ten opzichte van het geluid van de spoor- / metrolijn, omdat voor deze weg de maximale ontheffingswaarde lager ligt dan bij het spoorgeluid.

Daarom is de noordwesthoek van de locatie, waar spoorlijn en de A10 samenkomen, in bouwhoogte het meest ontzien. Deze hoek van de locatie vangt namelijk het meeste geluid en het aanbrengen van een accent in deze hoek zou aan drie zijden een dove gevel opleveren. Door de hoogte accenten te verschuiven naar het station aan de Van der Madeweg en naar het Blookermeer kunnen aanzienlijk meer woningen van een geluidluwe gevel worden voorzien. Dit vergroot de woonkwaliteit zonder dat dit het zicht vanuit de omliggende gebouwen hindert.

Voor de hoger(e) geluidsbelasting op delen van de woningen aan de buitenranden van het gebied zijn maatregelen nodig. Om de geluidbelasting ter plaatse van de woningen omlaag te brengen en te kunnen voorzien in een geluidluwe gevel (zoals vanuit het gemeentelijk geluidbeleid voorgeschreven), zijn maatregelen mogelijk aan de bron, in de overdracht of ter plaatse van de ontvanger.

De consequentie hiervan is dat er ter plaatse van hoge geluidsbelasting dove gevels en/of vliesgevels dienen te worden toegepast/gerealiseerd. Dit geldt met name voor de hoogteaccenten, hier vindt aan meerdere zijden een overschrijding plaats. De hoogteaccenten dichtbij de A10 zijn een aandachtspunt.



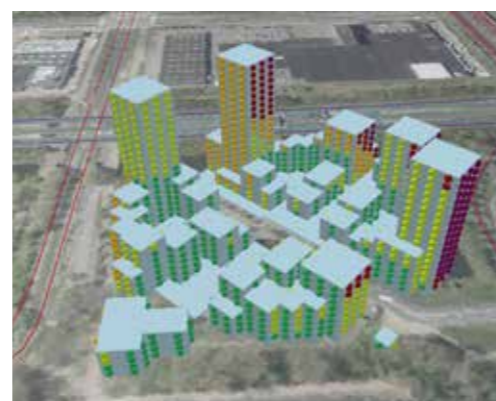
Beeld vanaf de spoorlijn



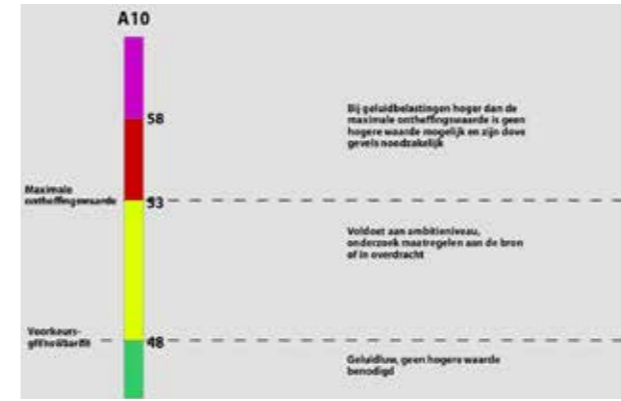
Beeld vanaf de ringweg



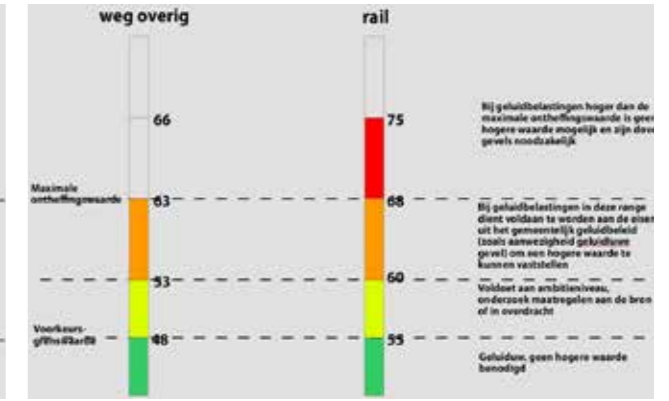
Beeld vanaf de Van der Madeweg



Beeld vanaf De Slinger



Overzicht geluidswaardes railverkeer



Overzicht geluidswaardes wegverkeer

Opllossingsrichtingen gevel (indicatief).

Geluidbelasting	Foto
<p>Voldoet aan de voorkeursgrenswaarden geen maatregelen benodigd</p>	
<p>Voldoet aan de ambitiewaarde geen maatregelen benodigd</p>	
<p>Reductie benodigd om een geluidluwe zijde te creëren:</p> <ul style="list-style-type: none"> – buitenruimte met verhoogde borstwering en geluidabsorberend plafond, of; – plaatselijk afschermen te openen raam met voorzetraam; – loggia/verglaasd balkon met te openen delen en geluidabsorberend plafond 	   
<p>Grotere reductie benodigd om een geluidluwe zijde te creëren – overige geveldelen (voor zover aanwezig) worden doof uitgevoerd</p> <ul style="list-style-type: none"> – loggia/verglaasd balkon met te openen delen, mogelijk gedempt met roosters en met geluidabsorberend plafond. Aandacht voor omvang spui-ventilatie benodigd. 	 
<p>Zeer grote reductie benodigd om een geluidluwe zijde te creëren:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Overige geveldelen (indien aanwezig) worden doof uitgevoerd – loggia / verglaasd balkon met geluidabsorberend plafond, waarschijnlijk met geluiddempende roosters of vergelijkbaar. Aandacht voor omvang spui-ventilatie benodigd. 	

8.5 Externe veiligheid, stikstof en luchtkwaliteit

Externe Veiligheid

Het plangebied van Entrada wordt omringd door twee transportroutes: de autosnelweg A10 en het spoor. Over deze routes worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee voor de omgeving. Entrada bevindt zich in het zogeheten invloed gebied van beide transportroutes. Het aspect externe veiligheid speelt daardoor een rol bij de herontwikkeling van het plangebied en wordt nader onderzocht als onderdeel van de verdere planvorming en planologische procedure om te bepalen of er met de nieuwbouw aan algemeen beleid en de wettelijke eisen voor het aspect externe veiligheid wordt voldaan. Op basis van eerder onderzoek wordt verwacht dat Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor het project Entrada.

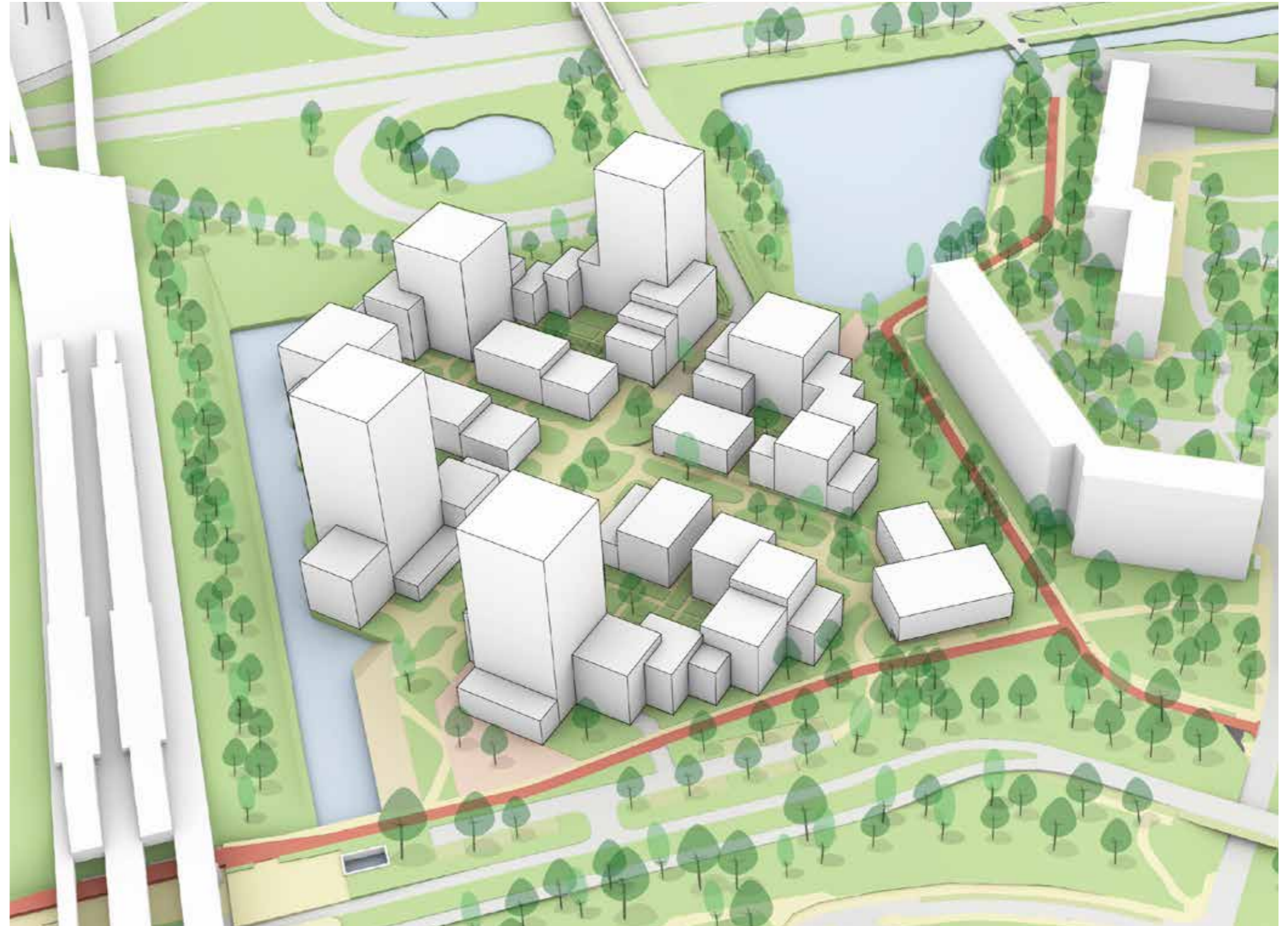
Stikstof

Voor de ontwikkeling van Entrada als nieuwe woonbuurt wordt een toename van verkeer en dus een toename van stikstofuitstoot verwacht. Hierbij is echter de vraag of er sprake zal zijn van extra stikstofdepositie als gevolg van de nieuwbouw. Door de ligging van Entrada midden in stedelijk gebied en de afstand tussen Entrada en Natura 2000 gebieden is er, bij extra stikstofuitstoot, geen extra stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden te verwachten.

De stikstofuitstoot en -depositie dient wel te worden berekend, aangezien extra stikstofdepositie als gevolg van het project Entrada moet worden uitgesloten. Overigens zou de stikstofuitstoot van Entrada ook (deels) kunnen afnemen door het verwijderen van de (verouderde) kantoren en het realiseren van woningen zonder gasaansluiting. Naar verwachting zal stikstofdepositie geen belemmering zijn voor het project Entrada, maar dit dient nog wel te worden aangetoond met een stikstofdepositietoets (AERIUS-berekening).

Luchtkwaliteit

Het effect op de luchtkwaliteit wordt berekend op basis van het aantal voertuigen bewegingen van het onderhavige project. Op basis van de NIBM-berekening kan bepaald worden of een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van stof in de buitenlucht. Mocht uit de NIBM berekening blijken dat Entrada mogelijk in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, dan is het in het kader van de planologische procedure van belang een gedetailleerd luchtkwaliteitsonderzoek uit te laten voeren. Op basis van eerder onderzoek wordt verwacht dat Luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het project Entrada.



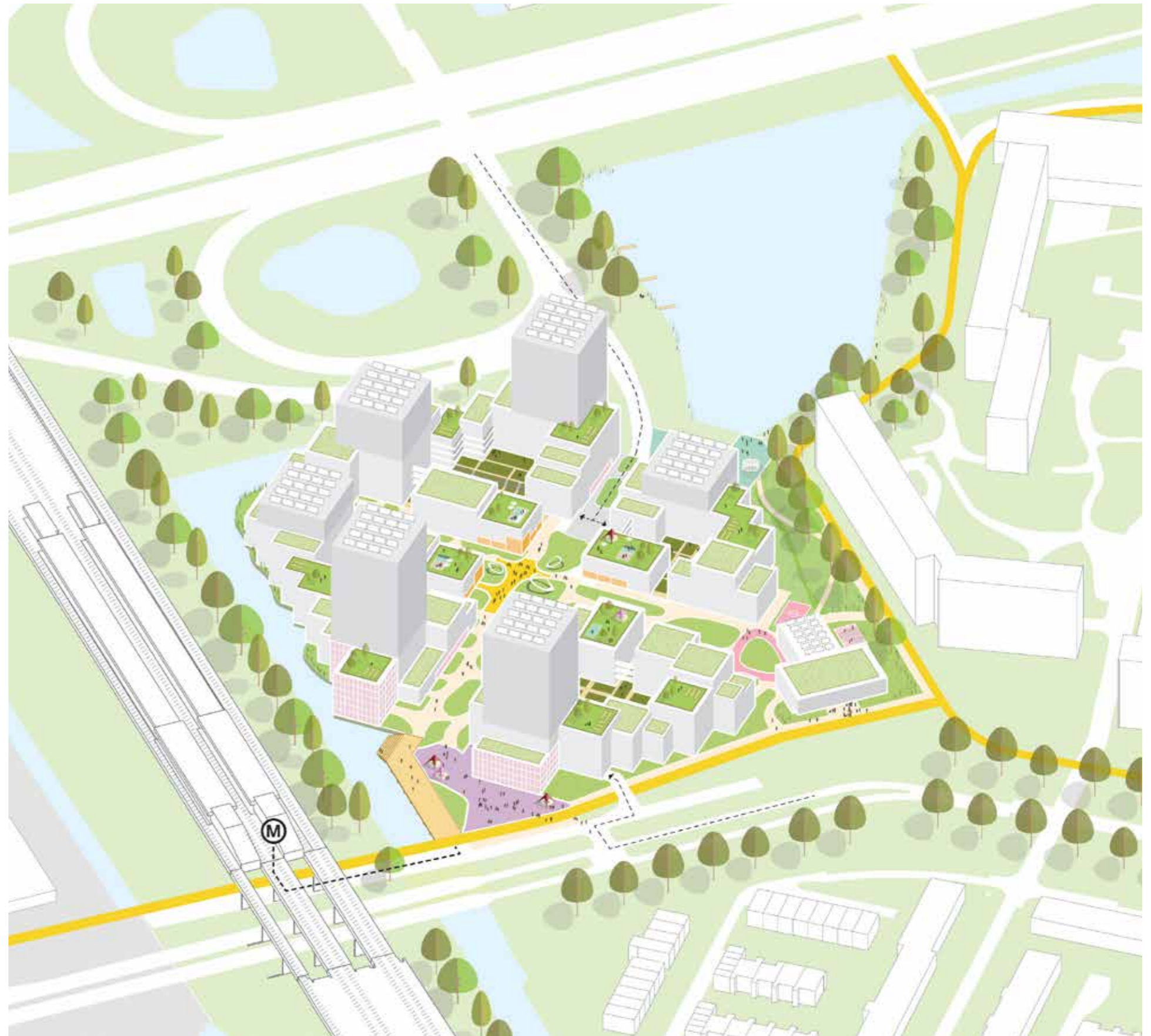
9 Duurzaam Entrada

9.1 Duurzaam gebiedsconcept

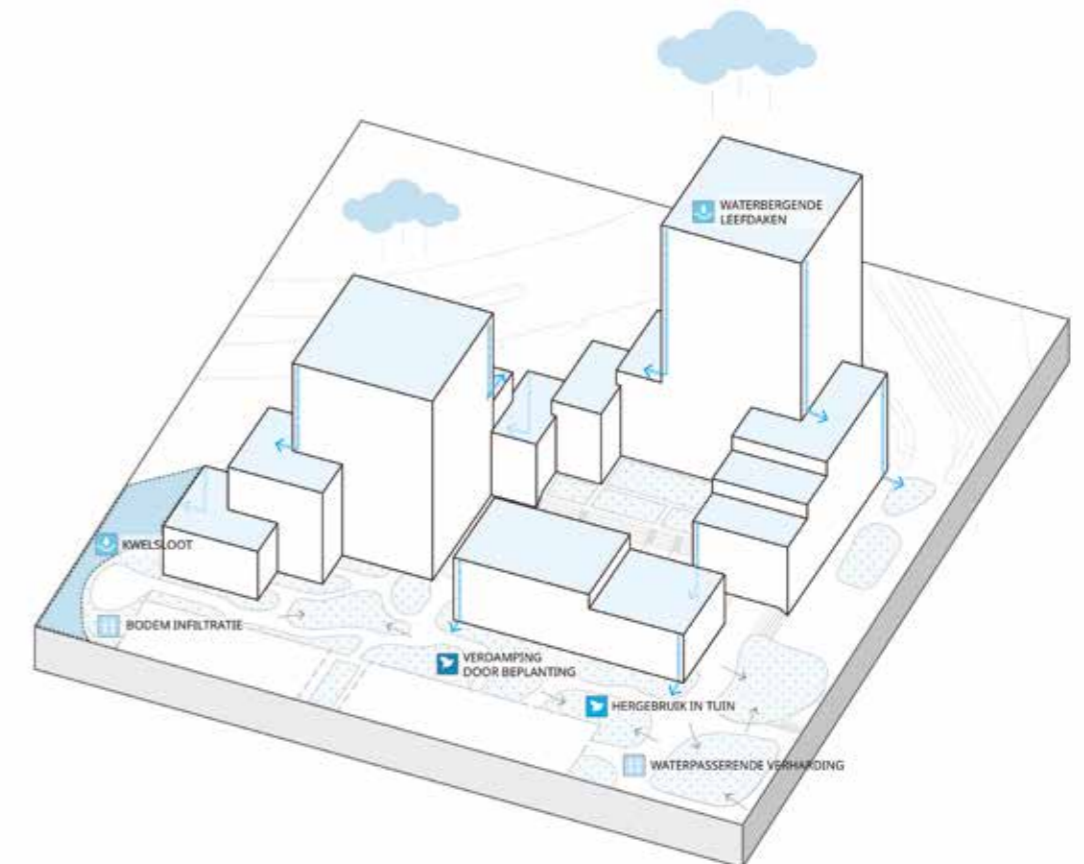
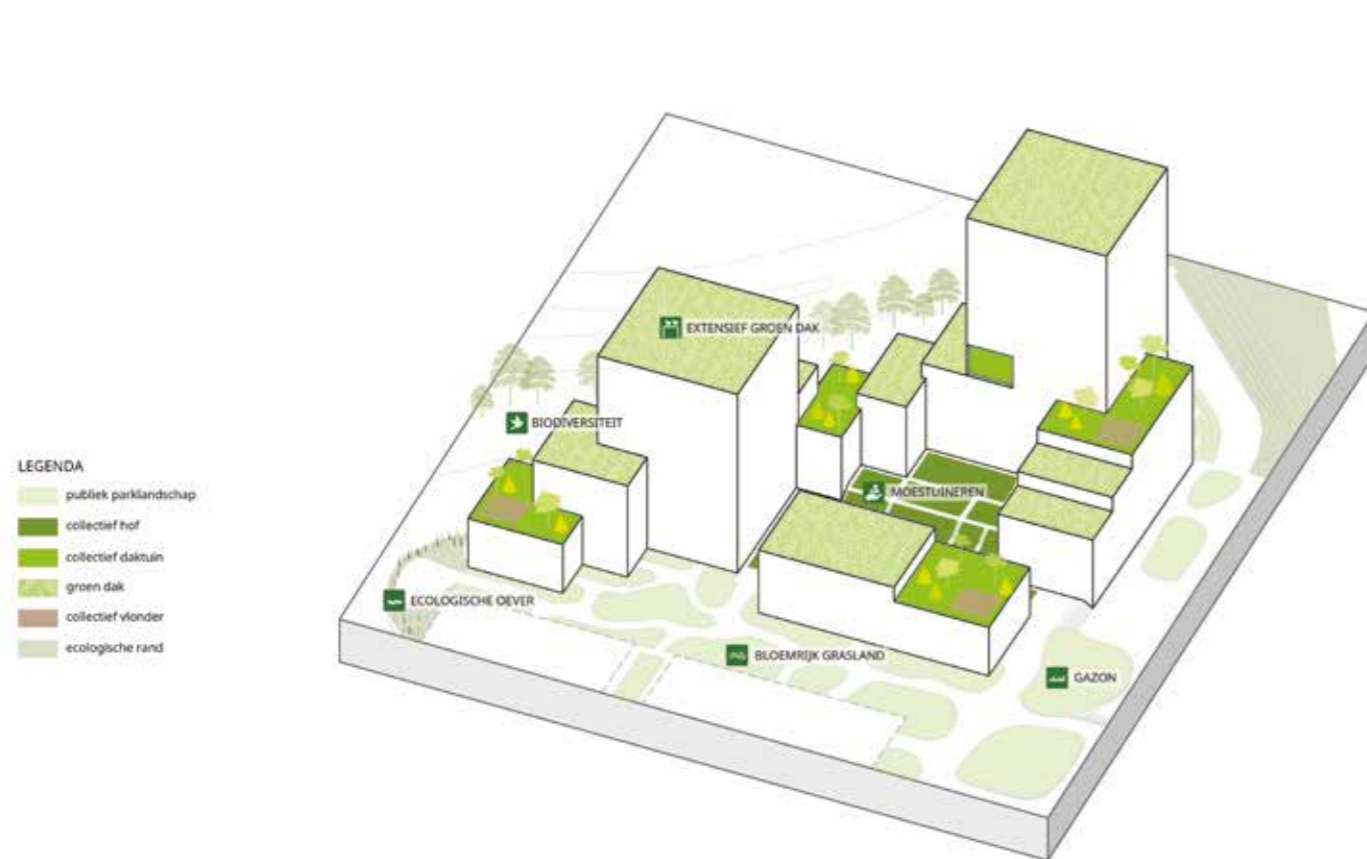
Duurzaamheidsambities als onderdeel van een integrale visie.

Duurzame gebiedsontwikkeling gaat niet over ambities op slechts één onderdeel, zoals energie of klimaatbestendig bouwen. Het is een integrale opgave. Het gaat over de gebiedskwaliteiten die aansluiten op de behoefte van de gebruikers. Die kwaliteiten moeten haalbaar zijn én lang meegaan.

De duurzaamheidsvisie voor Entrada streeft specifieke ambities na met concrete duurzaamheidsmaatregelen voor gebied, gebouw en gebruikers. In de volgende paragrafen worden deze ambities omschreven.



9.2 Groen, ecologie, klimaatadaptatie en waterretentie



Groene inrichting, planten en bomen

- Er komt een zo groen mogelijke inrichting met gevarieerde beplanting en met aandacht voor het samenspel tussen bomen en onderbeplanting én voor seizoenseffecten.
- De beplanting is afgestemd op de situatie waarin veel plekken met zon en schaduw, wind en tocht zijn. Er zijn zowel groenblijvende, vaste planten en struiken als planten met bloemen.
- Het ontwerp van galerijen en buitenruimten moedigt aan tot het inrichten met een groene uitstraling. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving voor mensen, maar ook voor insecten en vogels.
- De bomen en het talud aan de Slinger worden zoveel mogelijk behouden.
- Waar mogelijk worden groene daken gerealiseerd. Dat is goed voor de opvang van water én de biodiversiteit. De vegetatie filtert bovendien ook fijnstof en de lucht en zet CO₂ om in zuurstof.
- De parkeergarage heeft een groen dak met minimaal 0,6 m dekking en een waterberging.
- Nutsruimtes en afvalcontainers worden in de bebouwing opgenomen.
- Verharding kiezen we alleen waar dat echt nodig is om te lopen, fietsen of om op een terras te zitten.

Water en koeling

- Het groene landschap biedt mogelijkheden voor de opvang en hergebruik van regenwater en natuurlijke koeling. Het Blookermeer en de herinrichting spelen hierin een belangrijke rol.
- Het groen draagt bij aan ruimte voor tijdelijke waterberging, ofwel het vertraagd afvoeren en infiltreren van regenwater.
- Verwijderen aangezien we hier een spanningsveld hebben met PV panelen. De groene daken bufferen water in de beplanting, drainagemat of kratten en koelen de temperatuur in de gebouwen.

Voorzieningen voor dieren

- Natuurvriendelijke oevers maken Entrada aantrekkelijk voor vogels, amfibieën, libellen, vlinders en vissen. Waar mogelijk wordt het talud van de watergang verflauwd.
- De natuurvriendelijke oever draagt bij aan een gezond watersysteem.
- In of bij de gebouwen komen verblijfplaatsen voor dieren in de vorm van nestkasten en schuilgelegenheden voor vogels, insecten, vleermuizen of amfibieën.
- Lokale verlichting houdt rekening met dieren.

Verminderen van drinkwater: beplanting en slimme systemen

- Beplanting die geen tot zo min mogelijk bewatering nodig heeft.
- Een efficiënt irrigatiesysteem zorgt voor een verminderde vraag naar drinkwater, door hergebruik van regenwater, condenswater en grijs water.
- Waterbesparende wc's, douches en kranen worden toegepast.

Regenbestendig bouwen: wateroppervlakte en regenwaterafvoer

- Passende watercompensatie door het gedeeltelijk bergen en vertraagd afvoeren van regenwater én een verruiming van het wateroppervlak.
- Het Blookermeer wordt vergroot om extra wateroppervlak te creëren.

Waterrobuust bouwen: droge huizen, kelders en straten

- Bij extreme neerslag wordt voorkomen dat het water het gebouw inloopt.
- Het water kan niet direct de parkeerkelder instromen door verhoogde drempels en/of een verhoogde ingang voor de parkeerkelder. Een watergoot aan met pompvoorziening voorkomt dat water de garage inloopt.
- Om een goede afwatering te waarborgen, worden de

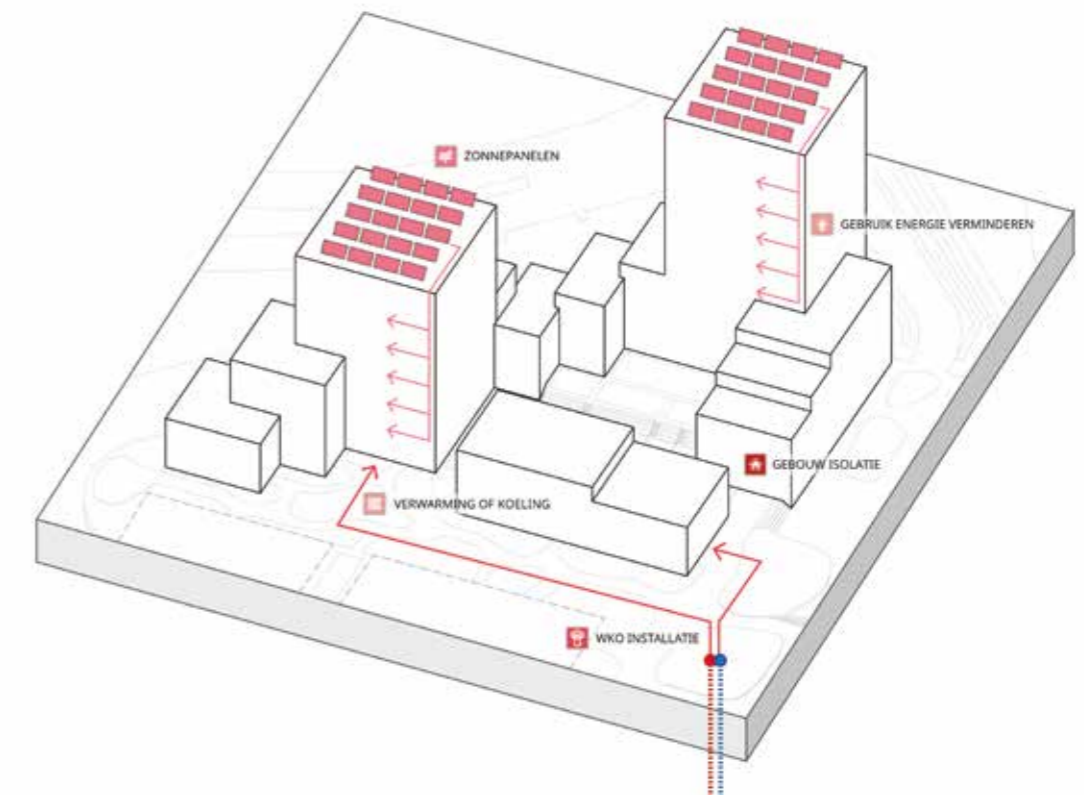
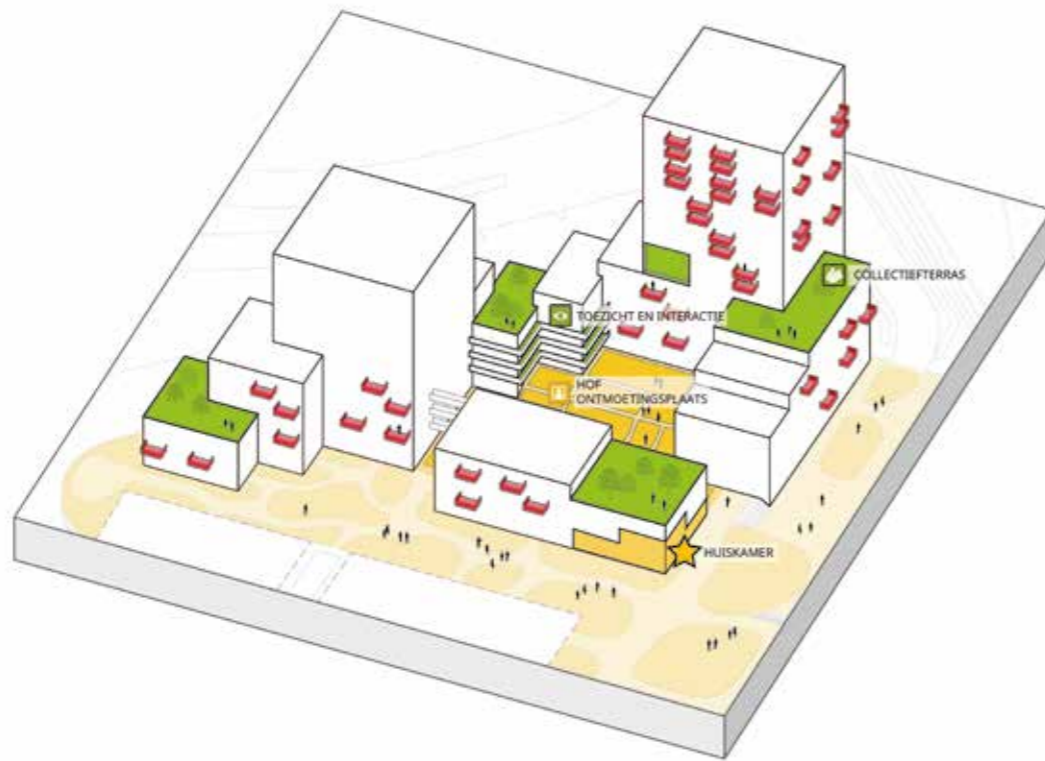
ensembles verhoogd aangelegd en ligt de bestrating op afschot van de gebouwen af.

- De toegepaste materialen zijn robuust tegen water. Ze lopen geen schade op en zijn makkelijk te reinigen.
- Water infiltreert geleidelijk in de bodem, ook ter plaatse van de verharding.
- Overtollig opgevangen regenwater wordt uiteindelijk naar het oppervlakte water of het hemelwaterriool geleid.
- Groene daken dragen bij aan waterbuffering.

Verbeteren kwaliteit oppervlaktewater

- Er worden geen uitlogbare materialen zoals koper en zink toegepast.
- Het Blookermeer en de kwelsloot krijgen natuurlijke oevers.
- Water- en oeverplanten hebben een belangrijke rol bij de verbetering van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater.

9.3 Sociale en energetische duurzaamheid



Prettige openbare ruimtes met zon en uitzicht

- Kwalitatieve, klimaatadaptieve openbare ruimte en buitenruimte.
- Optimaal gebruik van uitzicht en bezonning.
- Zoveel mogelijk gevels met een bezonningsduur van minimaal twee uur.
- Zonnige terrassen en speelplekken, met mogelijkheid voor schaduw en beschutting als het te heet is.
- Geen windgevaar. De classificatie van het windklimaat is goed of matig.
- De route van de openbare ruimte naar de voordeur is in Ons Entrada niet anoniem, maar uitnodigend en gezellig, ook op galerijen.

Interactie, sociale controle en veiligheid

- De openbare ruimte als verlengstuk van de woning.
- Levendige en actieve plinten dragen bij aan de sociale veiligheid.
- Voorzieningen versterken de gemeenschapszin en gericht op ontmoeten.
- Werken aan huis of in coworking ruimten wordt gestimuleerd.

Eigen verantwoordelijkheid en ruimte voor initiatieven

- Een centraal parkmanagement beheert de groene ruimte. Ook vrijwilligers vanuit de wijk werken hieraan mee.

- Partners zoeken die kunnen bijdragen aan gezonde verstedelijking, zoals bijvoorbeeld elektrische deelauto's en een gemeenschappelijke voorziening voor de opvang van postpakketten en schoonmaakbedrijven.

Buurtkas, ruimte voor werken of wassen

- De openbare of gemeenschappelijke ruimtes in Entrada verbinden bewoners, gebruikers van de voorzieningen en passanten
- Gedurende de dag zijn er verschillende mensen die gebruikmaken van de ruimten. Entrada biedt bewoners collectieve ruimtes - binnen en buiten - als verlengde van de woning. Dit geeft ruimte voor een collectieve luxe die individuen zich misschien niet kunnen veroorloven.

Een fijne plek voor de omgeving

- Een ontmoetingsplein met horeca aan het station maakt van de Van der Madeweg weer een aangename en fijne plek om te verblijven.
- Entrada krijgt een groen hart, niet alleen toegankelijk voor de bewoners maar ook voor de bewoners van de Zonnehof.

Duurzame warmte en energieopwekking op wijkniveau

- Entrada streeft naar collectieve energievoorziening voor warmte en koude voor de gehele gebiedsontwikkeling.
- Bij een collectieve energievoorziening wordt gewerkt met een energiecentrale met warmtepompen in combinatie met een warmte- en koudenet en afleversets in de woningen.
- Entrada maakt gebruik van bodemenergie (WKO) in combinatie met centrale, collectieve water-warmtepompen voor de opwekking van warmte.
- Eventueel tekort aan warmtebronnen wordt mogelijk aangevuld door aansluiting op het warmtenet.
- Voor het behalen van de BENG eisen zijn zonnepanelen nodig (0-2 panelen per woning per gebouw).
- Een batterij op gebieds- en gebouwniveau kan bijstaan voor de piekvraag in het geval van e-koken, liftinstallaties en laadinfra.

Zonnepanelen, warmtewering, ventilatie en koudebehoefte

- Het compacte ontwerp van Entrada leidt tot een beperking van de energievraag.
- De gebouwen voldoen aan de BENG-wetgeving door: zo weinig mogelijk gebouwgebonden installaties, een hoogwaardige schilisolatie, een zonnepaneelsysteem en ventilatie met warmteterugwinning.
- Laagtemperatuurvloerverwarming en energie-efficiënte gebalanceerde ventilatiesystemen dragen bij aan gezonde en comfortabele woningen.
- Oververhitting in de woningen in het zomerseizoen wordt voorkomen door een afgewogen open/dichtverhouding van de gevel en waar nodig door zonwerende beglazing.

9.4 Circulariteit en gebouw



Voorbeeld van zonnepanelen op een groen dak



Urban mining: niet slopen maar oogsten



Hergebruik als mogelijk.



Biobased materiaalgebruik

Ontwerpen met het oog op circulariteit en toekomstbestendigheid.

- Er wordt gestreefd naar bewustwording over de duurzaamheidsmaatregelen bij bezoekers en bewoners, door duurzaamheidsmaatregelen zichtbaar te maken. Letterlijk of figuurlijk.
- Diversiteit in woningaanbod maakt het mogelijk om binnen het gebied te blijven wonen bij veranderende woningbehoefte. Hierdoor hoeven bewoners hun omgeving niet te verlaten.

Daarmee dient het de doelgroep nu en in de toekomst.

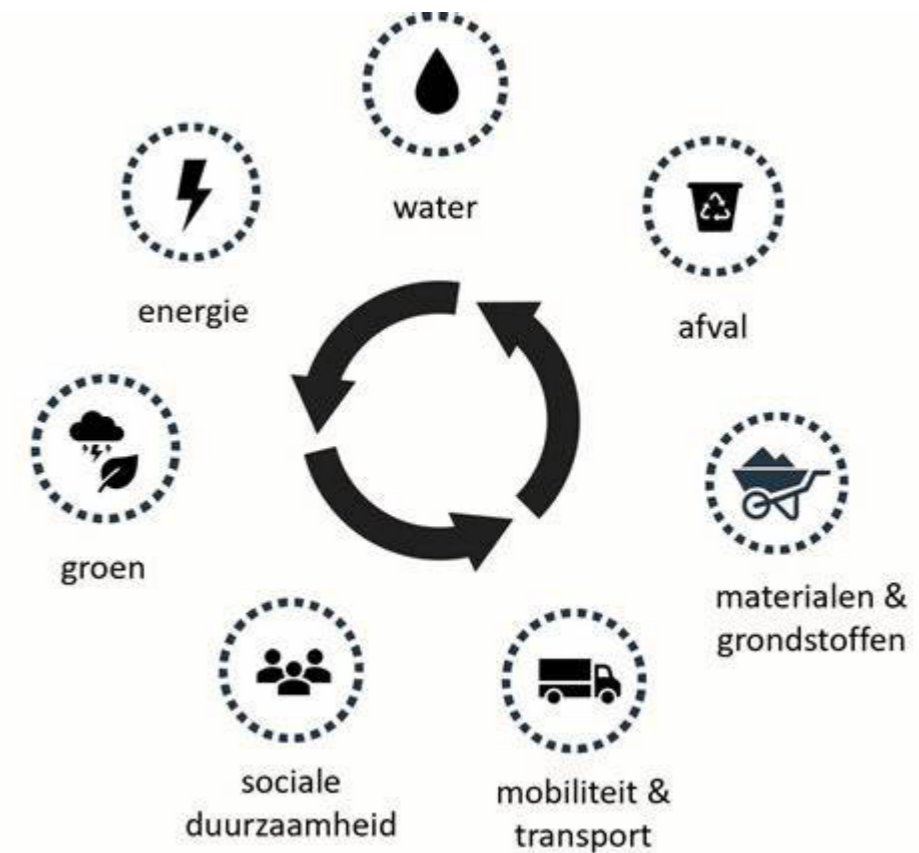
- Het compacte ontwerp met gestapelde bouw zorgt voor een laag percentage geveloppervlakte ten opzichte van de vloeroppervlakte en leidt tot minder materiaal- én energiegebruik.
- Ondergrondse infrastructuur wordt op een slimme manier aangelegd, zodat de openbare ruimte minder vaak op de schop hoeft.
- Alle werkbouwuigkundige en elektrische installaties zijn bereikbaar zonder schade aan te richten aan het object en er is ruimte voor eventuele toekomstige aanpassingen.

Hergebruik en minimaliseren van materialen en afvalstromen.

- Ontmanteling en demontage vindt plaats op een verantwoorde manier, door partijen die een zo groot mogelijk waarde behoud van materialen garanderen.
- Elementen en materialen die vrijkomen uit de oogst van de bestaande bebouwing worden waar mogelijk toegepast in de nieuwbouw en anders aangeboden bij circulaire partijen.
- Bouwafval wordt zo veel mogelijk gereduceerd.
- Bewoners kunnen hun afval scheiden dichtbij huis, dus dichtbij de bron. Dit maakt het hergebruik van hoogwaardige mono stromen als papier en glas mogelijk.

Het juiste plan en de juiste keuzes.

- Voor de oogst, bouw en beheer zetten de betrokken partijen zich in voor ketenintegratie en een intensieve samenwerking. Bijvoorbeeld met een integraal BIM-model, dat als betrouwbare basis dient voor het nemen van besluiten tijdens de gehele levenscyclus van het gebouw.
- Door een optimaal gebruik van materialen en een goede sturing op planning en logistiek, wordt het aantal transportbewegingen geminimaliseerd.
- Faalkosten, en daarmee gepaard gaande verspilling in de bouw, worden zoveel mogelijk gereduceerd.



10 Parkeergarage & mobiliteitsconcept

10.1 Mobiliteitsconcept

Ons Entrada zet in op duurzame mobiliteit. Dat betekent dat voetgangers en fietsers prioriteit krijgen boven het autoverkeer. Entrada is autovrij en het landschap is ingericht met korte looplijnen vanuit de woningentrees. Hierdoor wordt het aantrekkelijk om te voet even een boodschap te doen, of om naar het station te wandelen om met het OV naar Amsterdam te gaan. Kinderen hoeven niet met de auto naar school gebracht te worden, maar kunnen zelf - of samen met de ouders - naar school wandelen zonder fietspaden of wegen over te hoeven steken.

Fietsgebruik wordt gestimuleerd door voldoende inpandige fietsenstallingen op maaiveld en in de parkeergarage in nabijheid van de entrees van de woningen te plaatsen. Speciale stallingsplaatsen voor deel(bak)fietsen stimuleren de bewustwording van het deel uitmaken van een grotere gemeenschap en versterken daarmee het gemeenschapsgevoel binnen Entrada.

Het autovrije karakter van Ons Entrada wordt bereikt door vanuit de Johannes Blookerweg en de Van der Madeweg rechtstreeks toegang tot de ondergrondse parkeergarage te bieden. Deze bevindt zich onder de ensembles en vouwt zich om de groene hoofddiagonaal heen. Vanuit de garage kunnen beide uitritten bereikt worden, maar de garage is zo vormgegeven en ingericht dat dit geen doorgaande

route is. Op strategisch gepositioneerde plekken in de parkeergarage, in of rondom het plangebied worden (elektrische) deelauto's gestald.

Autodelen is het principe dat meerdere mensen gebruik maken van dezelfde auto. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten. Veel verschillende onderzoeken zijn beschikbaar naar de effecten van autodelen op het autobezit. Voor de ontwikkeling van de woningen in Entrada kan de parkeerbehoefte van de bewoners tot maximaal 30% gereduceerd worden ten gevolge van het stallen van deelauto's. Dit effect geldt alleen mits het deelautogebruik optimaal gefaciliteerd wordt. Aanbieders van deelauto's hanteren op dit moment veelal de hiernavolgende uitgangspunten: per 30 woningen bieden zij één deelauto, waarbij elke deelauto 4 eigen auto's vervangt. Het maaiveld is zo ingericht dat het mogelijk is om bij uitzondering met de auto bij de voordeur te komen. Bijvoorbeeld bij verhuizingen of calamiteiten. De busjes van pakketdiensten vallen niet onder deze uitzondering. Zij kunnen tijdelijk parkeren op de kiss & ride / laad- & losstrook aan de Van der Madeweg.

Mobiliteitsconcept auto

In het PVE Entrada (juni 2019) is zowel door de gemeente Ouder-Amstel als ook de eigenaren van Entrada de ambitie uitgesproken om een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per woning met een maximum van 600 parkeerplaatsen na te streven.

Goudappel Coffeng heeft een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van deze ambitie. Op basis van parkeervraagberekeningen komt Goudappel Coffeng tot de conclusie dat deze ambitie realistisch is voor deze locatie. Dit wordt versterkt door de nabije ligging van metrostation Van Der Madeweg en de metrolijnen 50, 53 en 54 die Entrada verbindt met Bijlmer Arena, Amstel Station, RAI en Amsterdam Centraal.

Bij de beoogde parkeergarage van ca. 520 parkeerplaatsen inclusief ca. 30 deelauto's wordt ingespeeld op een doelgroep met een laag autogebruik en autobezit, is passend bij de parkeervraag. Doelstelling is dat deze parkeergarage voorziet in de gehele parkeervraag van Entrada.

De nadere uitwerking van het parkeerconcept zal in de volgende fase in samenspraak met de gemeente worden opgepakt. Daarbij zal ook de parkeerregulering in de omliggende buurten onderzocht worden om eventuele parkeeroverloop/-last te voorkomen.

Mobiliteitsconcept fiets

Voor Entrada is het concept voor het fietsparkeren gebaseerd op de Uitwerking Leidraad parkeren Gebiedsontwikkeling Ouder-Amstel, versie 29 juni 2022.

Naast het feit dat de ontwikkeling autoverkeer genereert, trekt het ook fietsverkeer aan. Entrada wordt verbonden voor het fietsverkeer via een hoofd fietsroute langs de Van der Madeweg en via De Slinger. Naar alle waarschijnlijkheid zal het meeste fietsverkeer gebruik maken van de hoofdfietsroute langs de Van der Madeweg. In noordelijke richting kan men ook via het fietspad De Slinger onder de ringweg Zuid/A10 door. In de stedenbouwkundige visie wordt al rekening gehouden met inpandige fietsenstallingen en twee publieke fietsparkeerlocaties.

De publieke parkeerplekken zijn bestemd voor de school, horeca, de ondersteunende dienstverlening, de maatschappelijke functies en voor bezoekers van de woningen. De inpandige fietsenstallingen inclusief deelfietsen zijn bestemd voor de bewoners en voor werknemers van de voorzieningen.



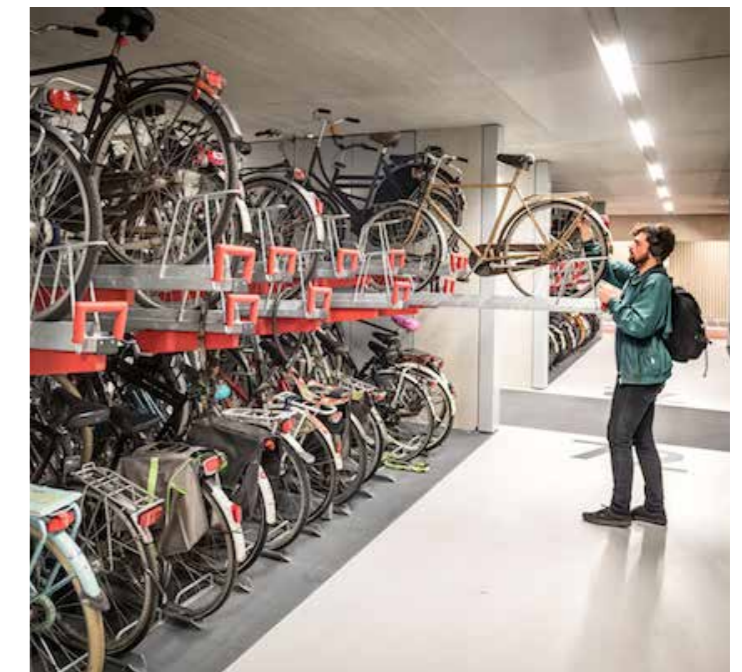
De entree's naar de parkeergarage zijn goed zichtbaar.



Deelauto's staan dicht bij de toegang tot de parkeergarage gestald.



Deelfietsen dragen bij aan de bewustwording van gedeeld eigendom.

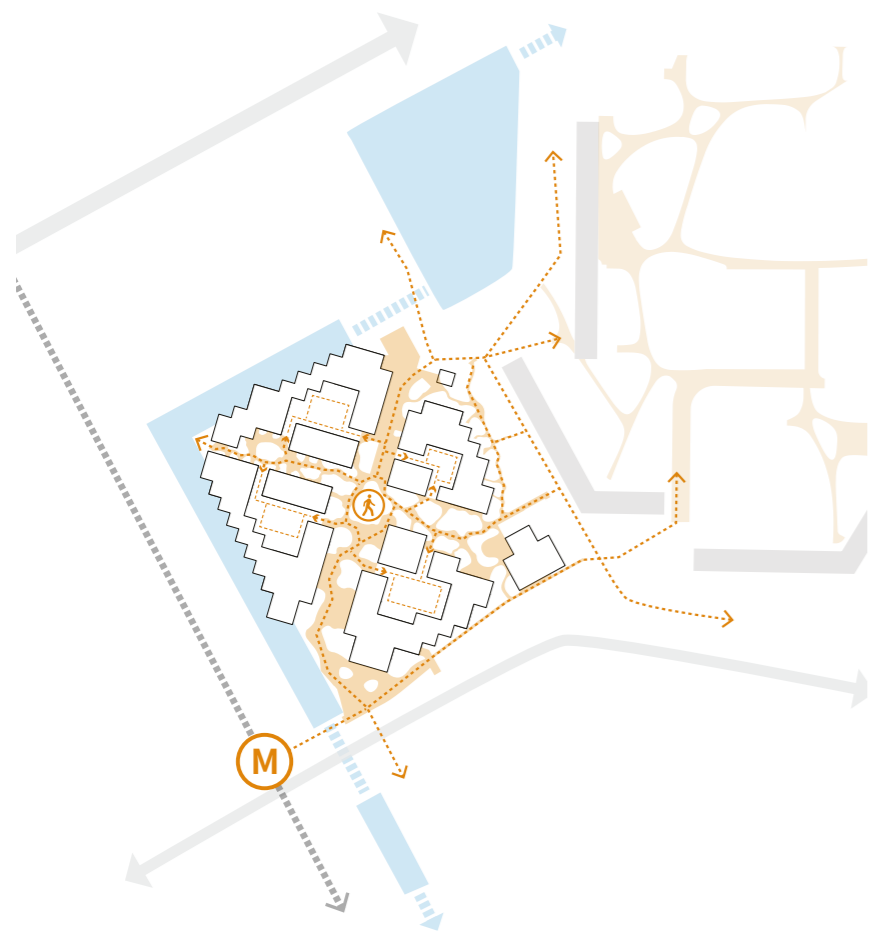


Fietsenstallingen zijn eenvoudig bereikbaar vanaf het openbaar terrein.

10.2 Mobiliteitsconcept langzaam verkeer en openbaar vervoer

Wandelen en fietsen

- Cruciale verbindingen voor langzaam verkeer zoals fietsen en wandelen volgen een logische, korte route.
- Entrada wordt aangesloten op het fiets- en wandelnetwerk.
- Dwars door Entrada loopt een zichtlijn met een doorlopende openbare langzaamverkeersroute.
- Fietsenstallingen per ensemble zijn goed bereikbaar.
- In de fietsenstallingen bevinden zich elektrische laadpalen.
- Routes door het gebied zijn sociaal veilig ontworpen en liggen langs actieve plinten en bebouwing.

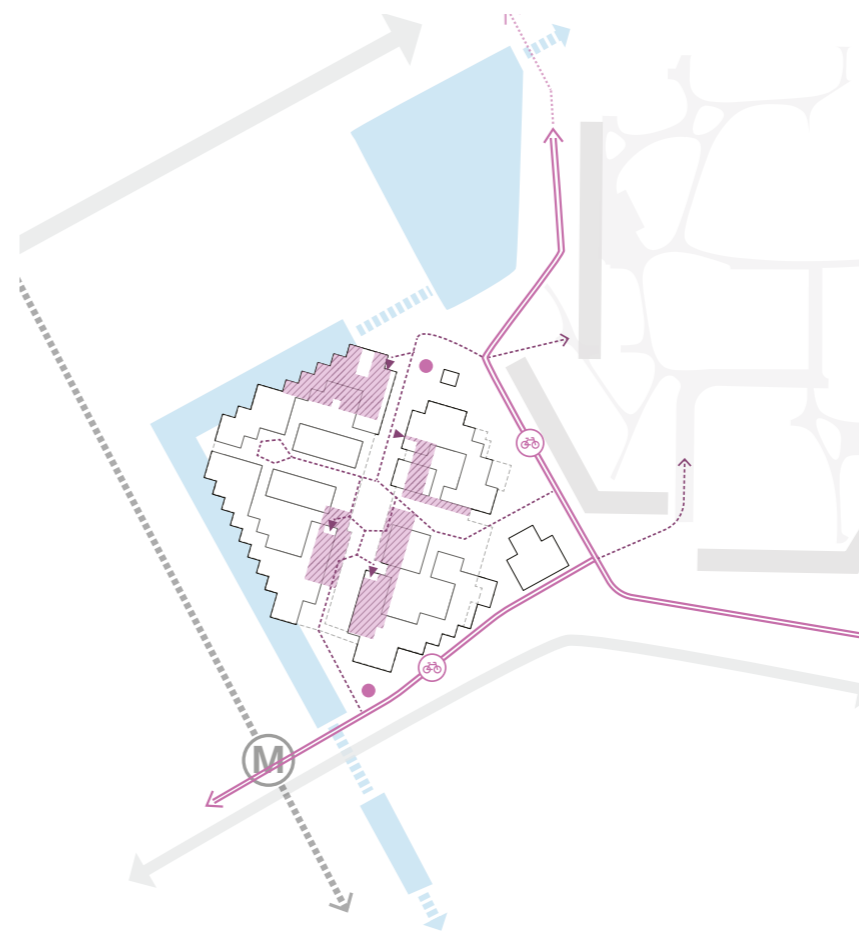


LEGENDA

- gedeelde fietsers- en voetgangersgebied
- overige voetgangersroutes
- entree hofjes
- mogelijke verbinding met Zonnehof
- voetgangersgebied Zonnehof

Optimale bereikbaarheid en toegankelijkheid

- Geen parkeerplaatsen op straat, er is een parkeergarage onder maaiveld voor alle bewoners.
- Bewoners stallen hun fiets in pandig in de gebouwen. In de openbare ruimte komen fietsparkeerplekken bij de belangrijkste bestemmingen.
- Door het aanbieden van (elektrische) deelauto's, deelbakfietsen, elektrische oplaadpunten voor auto's en aantrekkelijke fietsparkeervoorzieningen kan men optimaal gebruikmaken van duurzame mobiliteit.
- Het maaiveld is autovrij, het laden en lossen gebeurt aan de randen van het gebied.
- Het gebied is toegankelijk voor nood- en hulpdiensten.



LEGENDA

- hoofd fietsverkeer
- secundaire fietsroutes
- mogelijke brugverbinding
- ondergrondse fietsenstalling
- publiek fietsparkeren
- ingang fietsenstalling

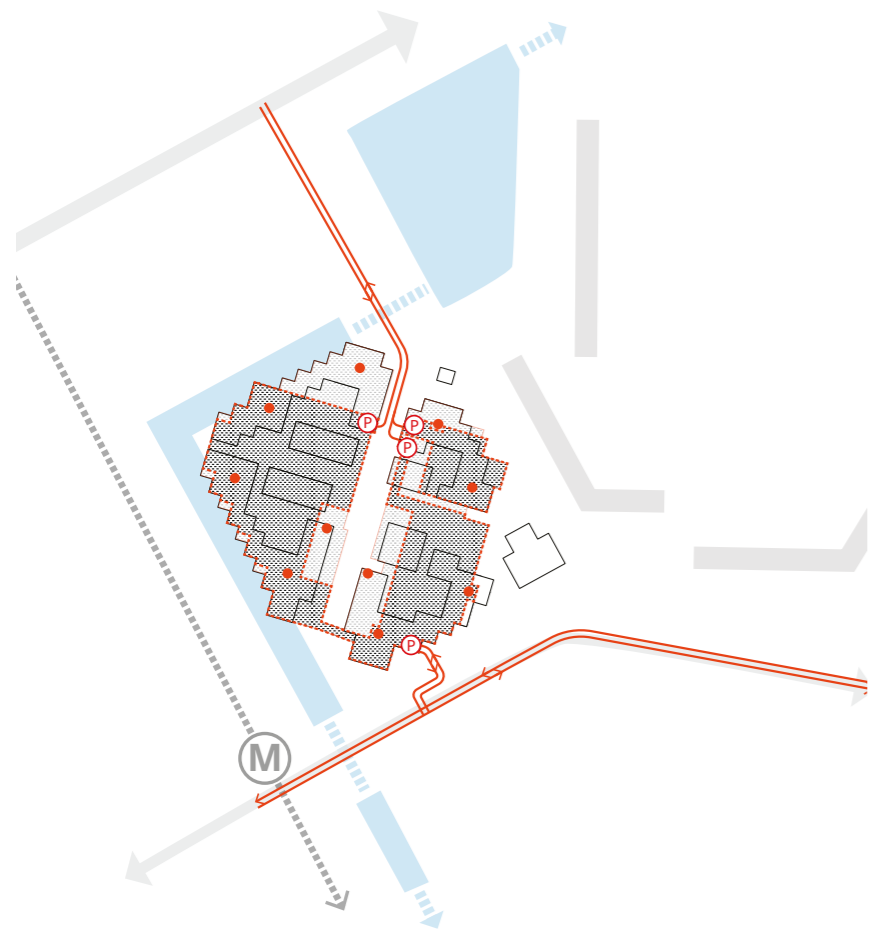
10.3 Mobiliteitsconcept auto

Openbaar vervoer

- Vanuit Ons Entrada is het metrostation gemakkelijk te bereiken. De lijnen 50, 53 en 54 verbinden Entrada met Bijlmer Arena, Amstel Station, RAI en Amsterdam Centraal.
- De nachtbus stopt eveneens aan de halte Van der Madeweg.

Autoverkeer en parkeren

- Entrada voldoet aan de parkeernorm.
- Elektrische laadpalen voorzien het gebruik van elektrische auto's.

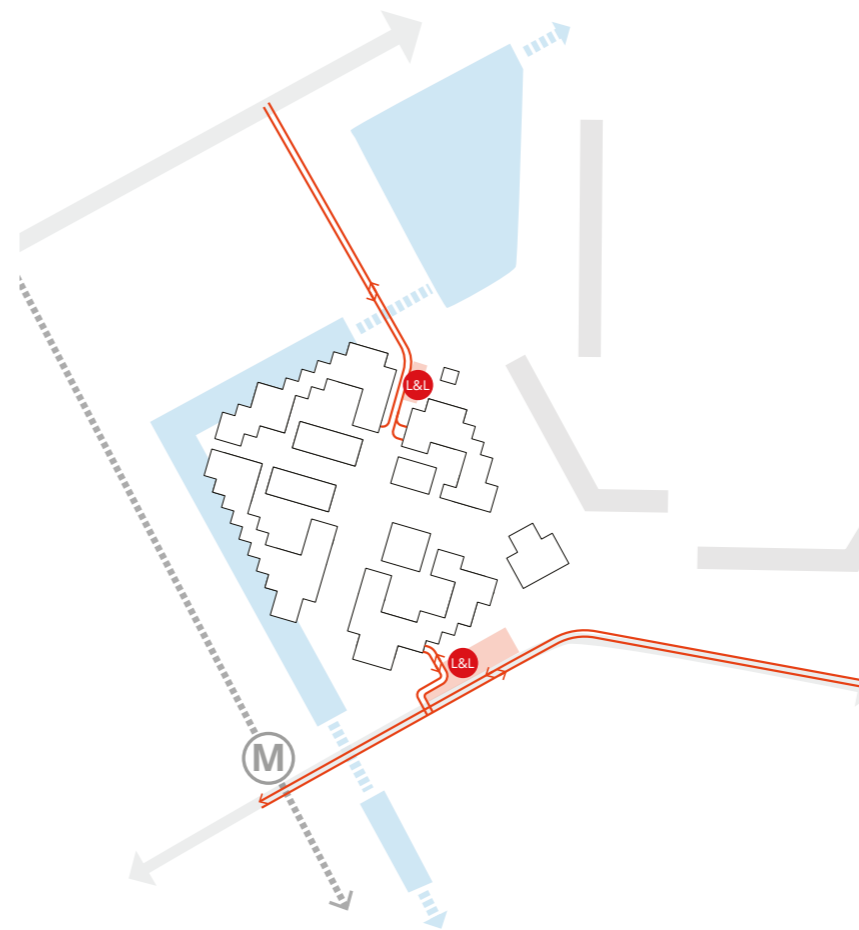


LEGENDA

- autoverkeer
- ▨ ondergronds parkeergarage
- Ⓟ entree ondergronds parkeergarage
- toegang ondergronds parkeergarage

Ladden & lossen

- Laden en lossen gebeurt op twee plekken: aan de Van de Madeweg (tevens kiss- en ride zone voor de school) en bij de afrit van de A10.
- De laad- en losplek aan de Van der Madeweg is geschikt voor grote vrachtwagens.
- De goederen worden vanaf deze laad- en losplekken verdeeld.
- Aan de noord- en zuidzijde worden drop-off punten voorzien.
- Verhuishagens mogen met speciale toestemming in het gebied rijden.

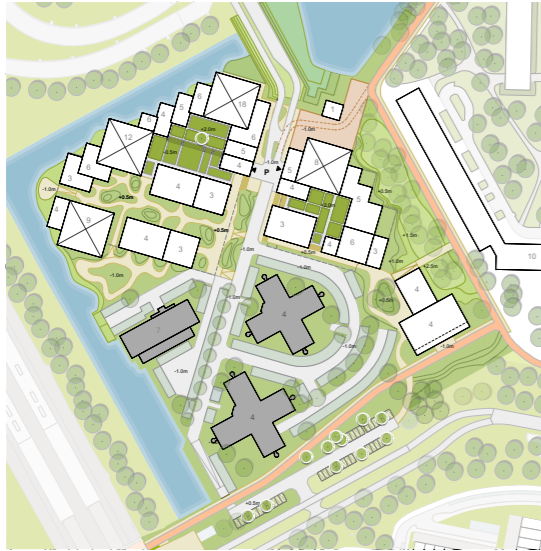


LEGENDA

- autoverkeer
- L&L kiss & ride / laden en lossen

10.4 Parkeren en openbare ruimte per fase

De parkeergarages op en onder het maaiveld hebben ontsluiting toevoegen zowel de A10 als ook de Van de Madeweg.



Cluster A en B

Voor cluster A en B worden de parkeergarages zowel vanaf de Van der Madeweg als ook vanaf de afrit van de A 10 bereikt. Nieuwe voetgangersverbindingen worden naast bestaande aangelegd zodat een doorwaadbaar gebied ontstaat. De overgangen tussen de half verdiepte parkeergarage en het bestaande maaiveldniveau wordt in groene hellingbanen vormgegeven. De wanden van parkeergarages, die in deze tussenfase op eigendomsgrenzen liggen, worden vergroent.



Cluster A, B en C

Voor deze clusters is reeds een overgroot deel van het gebied opgehoogd op het niveau van de Van de Madeweg. Een deel van het stationsplein wordt alvast aangelegd en het bestaande hoogteverschil wordt daarmee opgeheven.

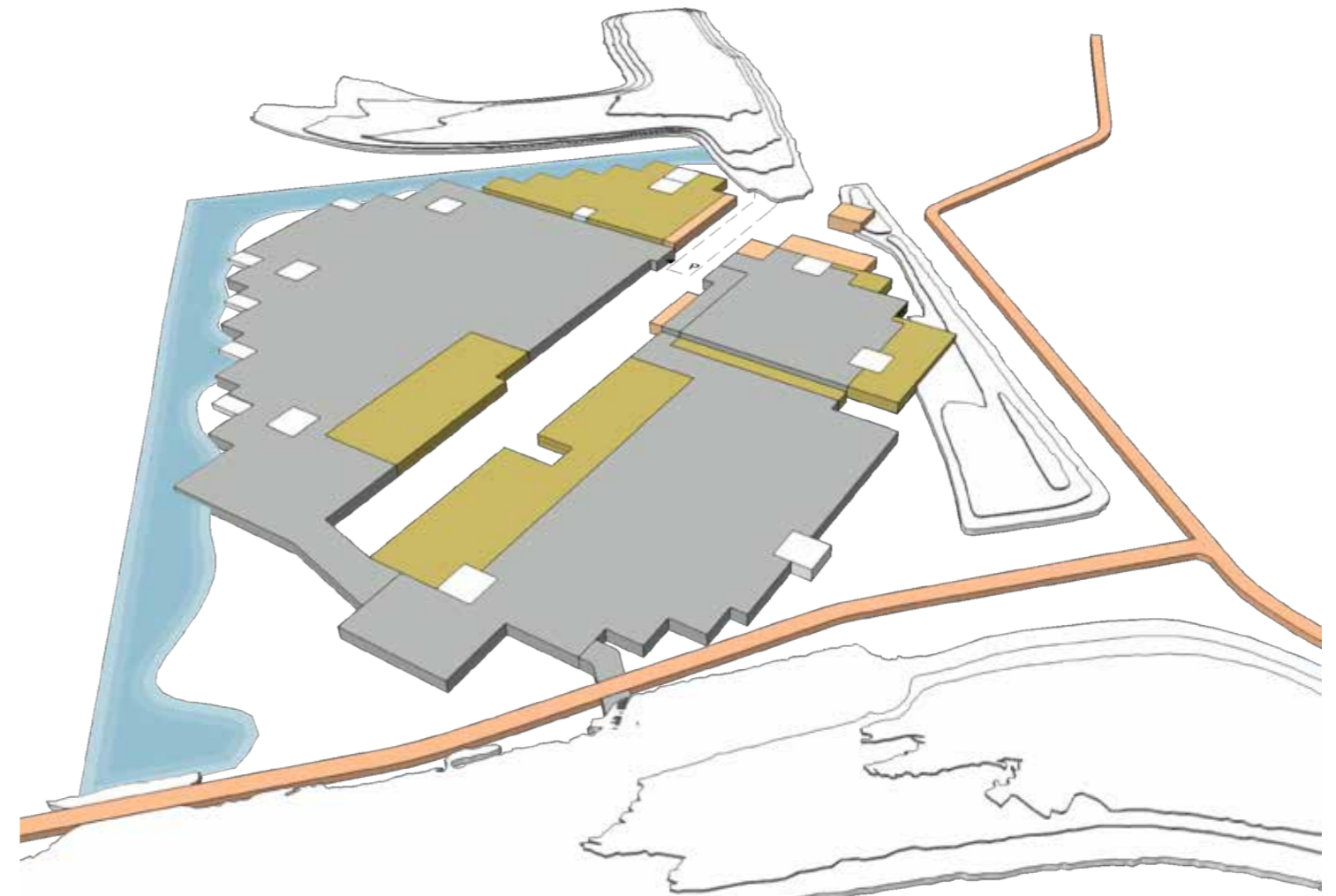
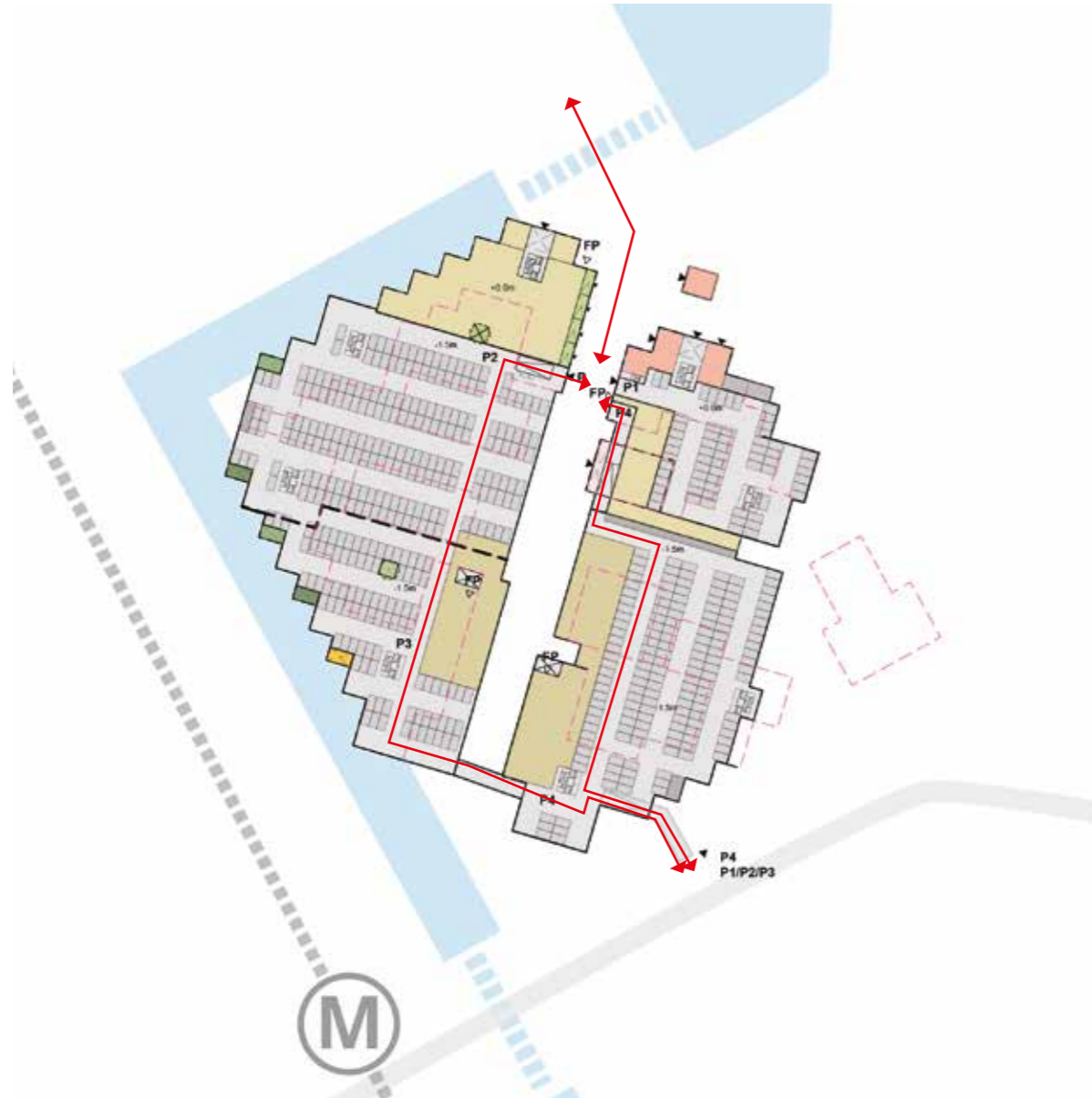


Cluster A, B, C en D

In eindfase zijn alleen nog de parkeergarages vanaf de Van der Madeweg als ook vanaf de afrit van de A 10 bereikbaar. Het gehele gebied is verder autovrij en zo groen mogelijk. Wandelpaden verbinden de verschillende ruimtes, fietsers zijn te gast.

10.5 Parkeergarage

De parkeergarages op en onder het maaiveld hebben ontsluiting van zowel de afrit van de A10 als ook van de Van de Madeweg. In deze schema's zijn de clusters A, B, C en D te zien.

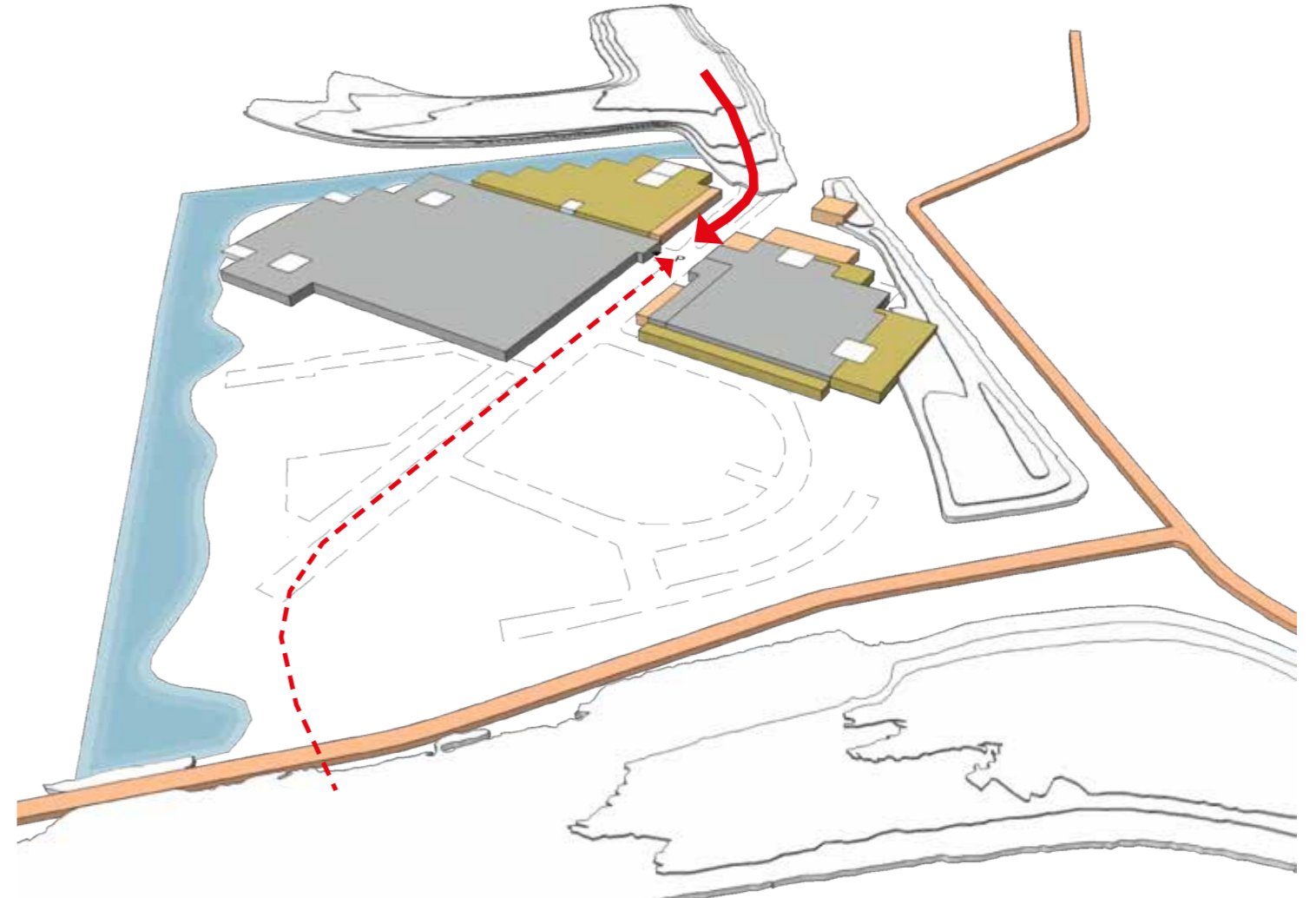
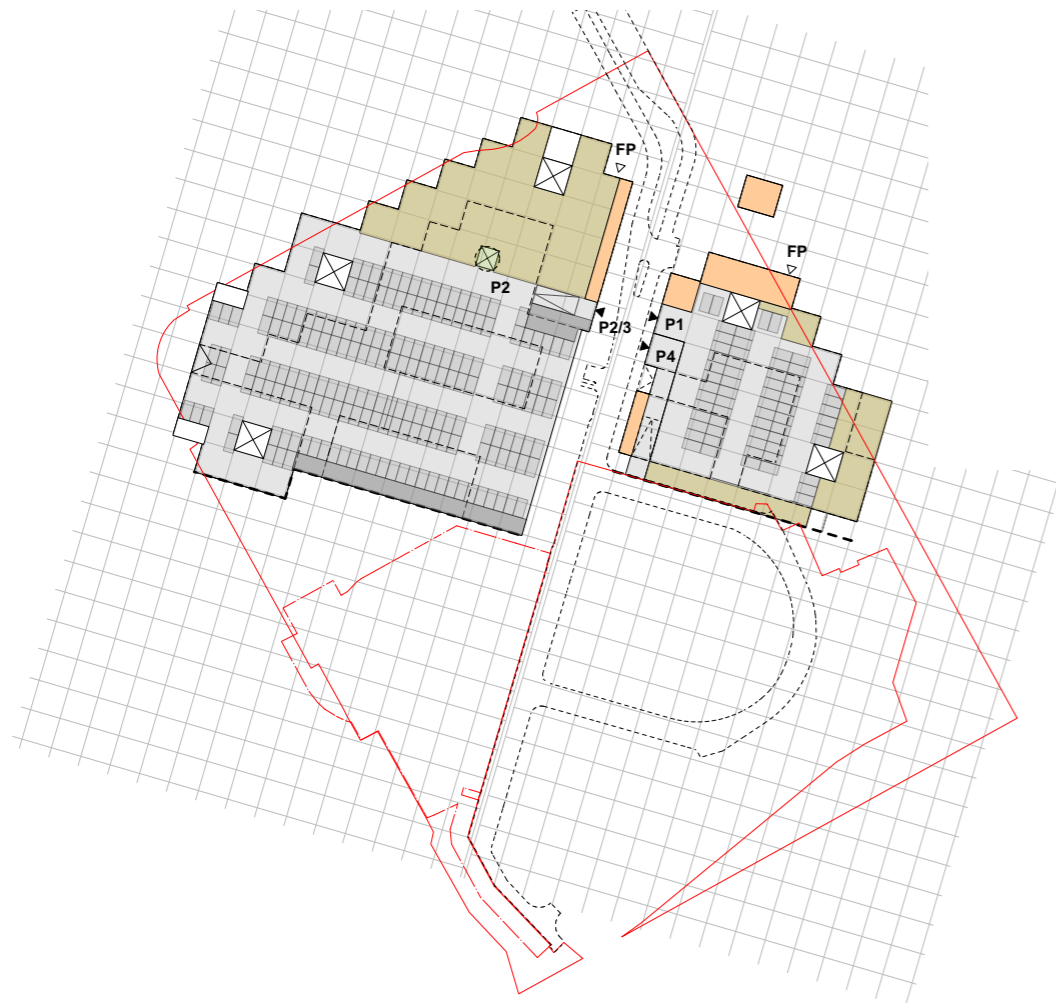


Legenda

- fietsenstalling
- parkeren auto's
- voorzieningen
- wonen

10.6 Parkeergarage - Cluster A en B

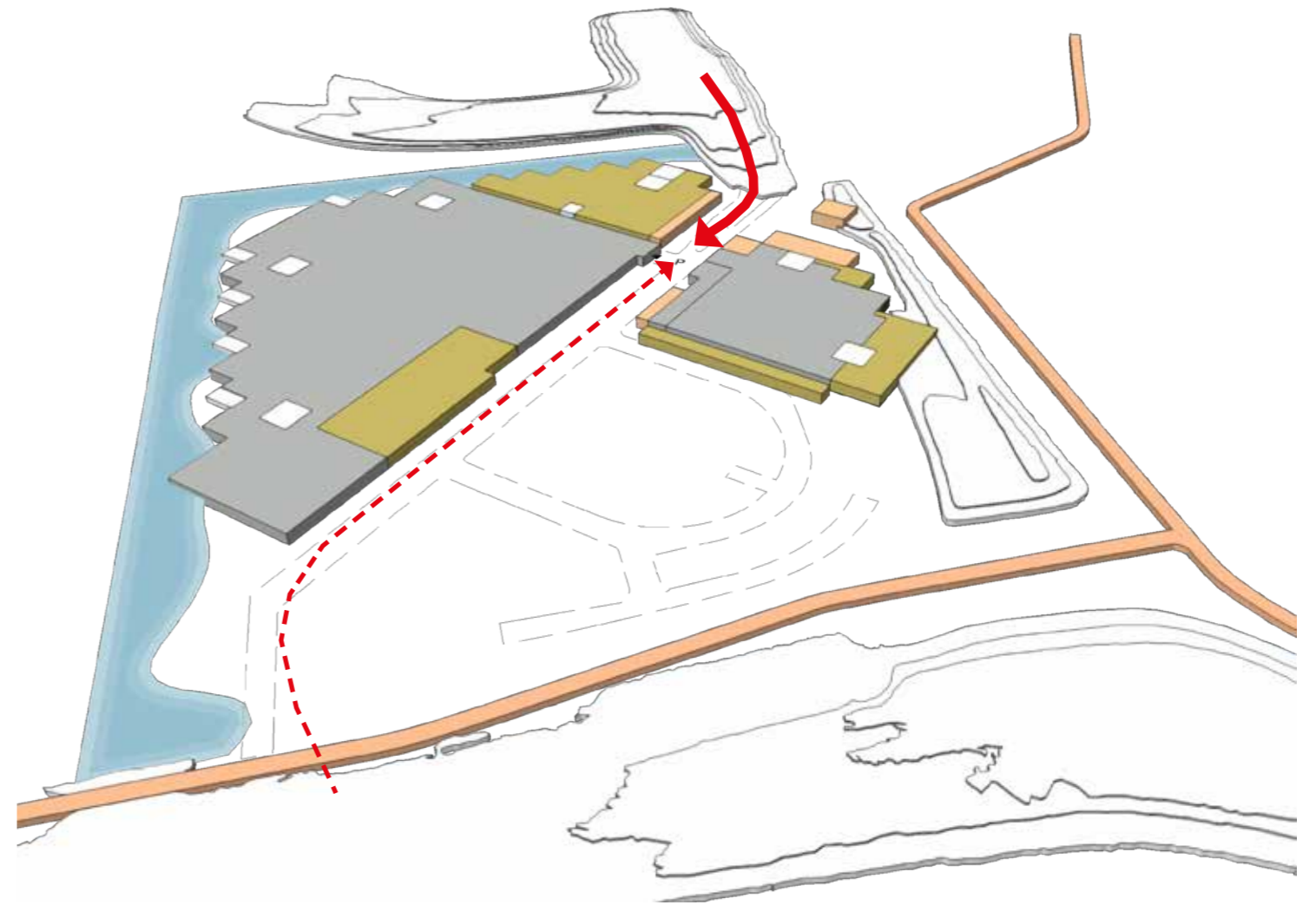
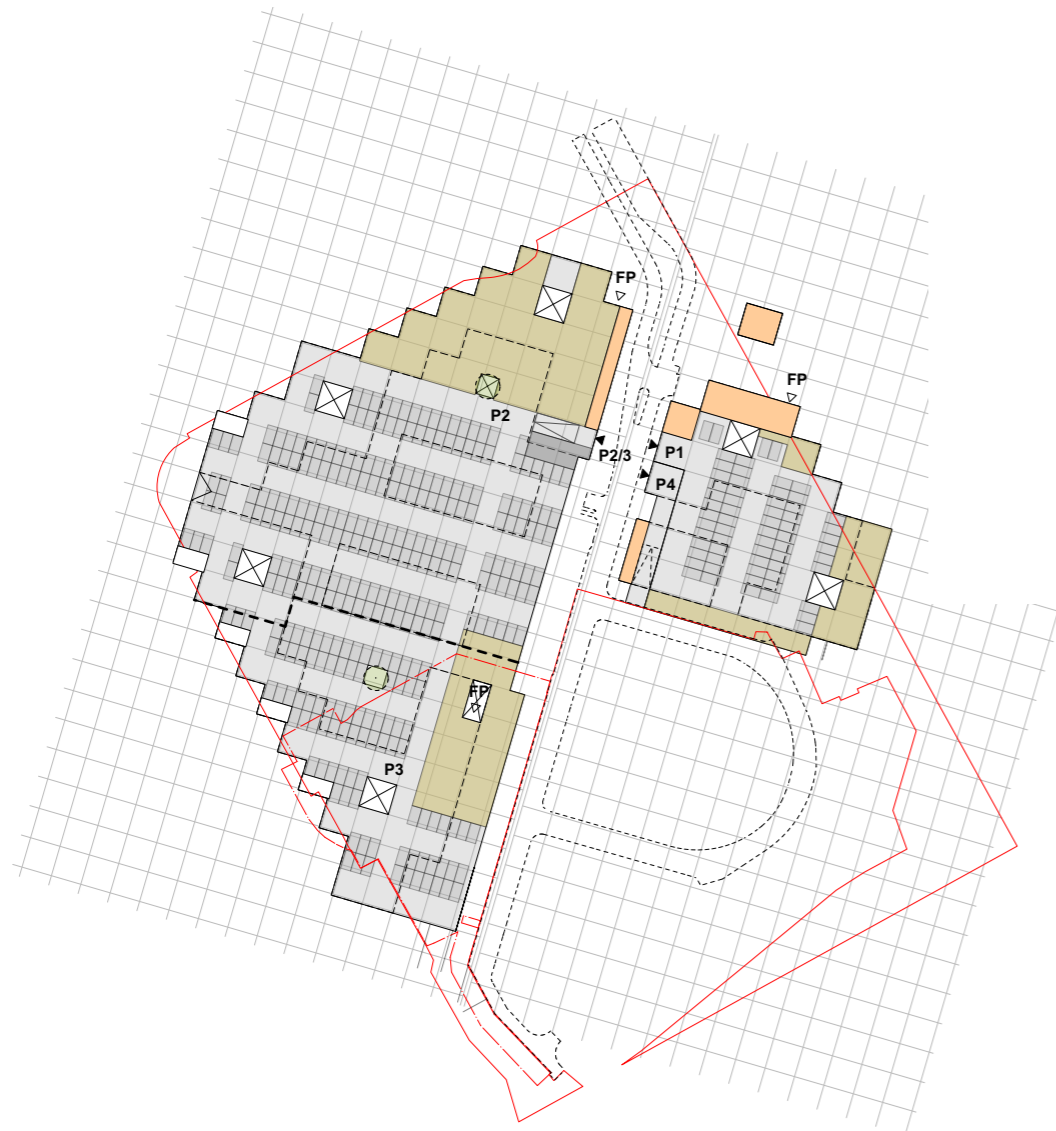
De parkeerbehoefte voor fietsen en auto's voldoet per fase aan de gestelde norm, de ontsluiting aan de A10 en Van de Madeweg wordt op clusterniveau gewaarborgd.



Legenda

- fietsenstalling
- parkeren auto's
- voorzieningen

10.7 Parkeergarage - Cluster A, B en C






Legenda

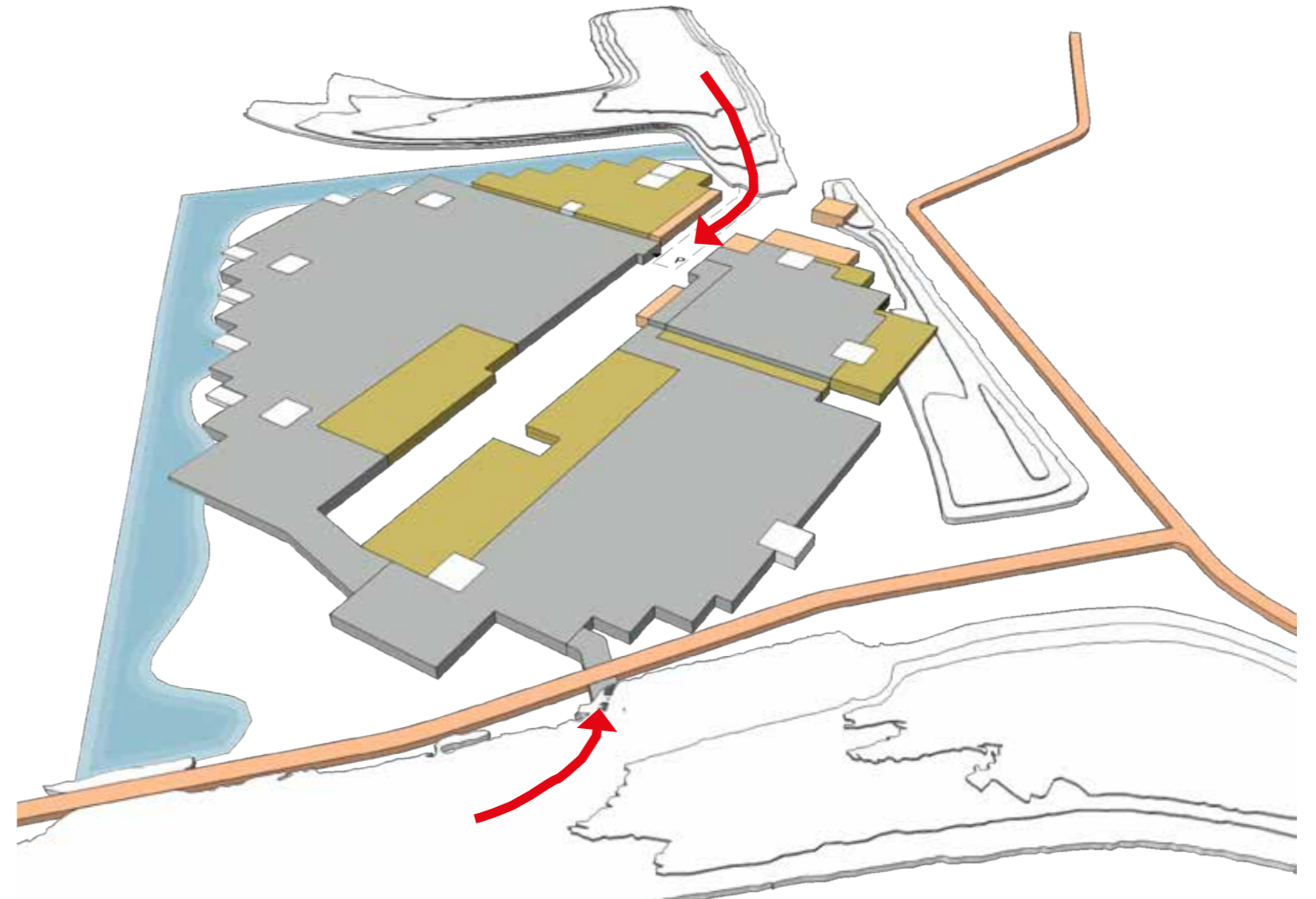
- fietsenstalling
- parkeren auto's
- voorzieningen

10.8 Parkeergarage - Cluster A, B, C en D



Legenda

-  fietsenstalling
-  parkeren auto's
-  voorzieningen

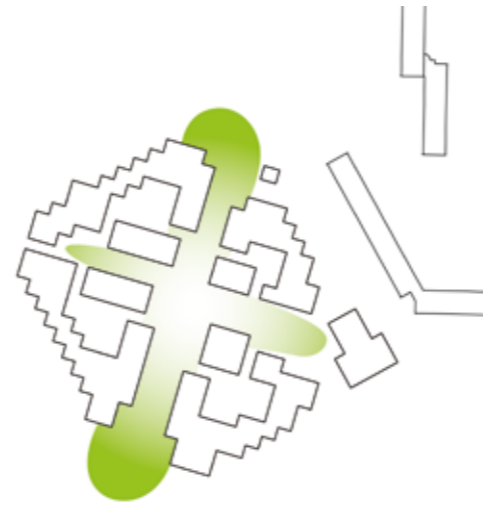


11 Principes voor beeldkwaliteit

11.1 Karaktergebieden op wijkniveau

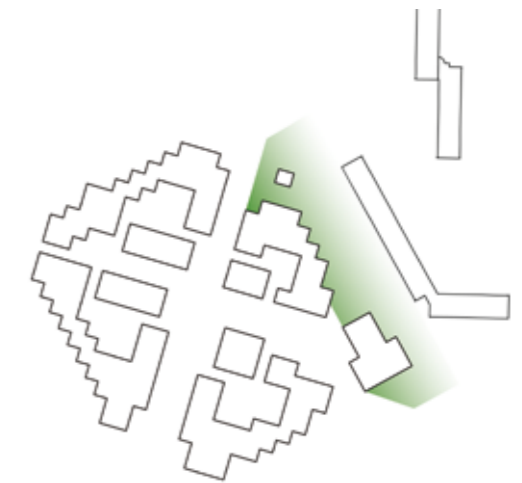
Deze pagina geeft een overzicht van de uitstraling van de verschillende gebieden.

Deze diagrammen beschrijven de ontwerpprincipes van de stedenbouwkundige visie voor Entrada. Deze bouwen voort op het concept van Urhahn en het PVE. De beeldkwaliteitsprincipes zullen leidend zijn in de verdere uitwerking van de openbare ruimte en architectuur in het Stedenbouwkundig Plan. De beeldkwaliteiten worden op clusterniveau vastgelegd, de verscheidenheid in architectuur wordt door de context, de karaktergebieden bepaalt.



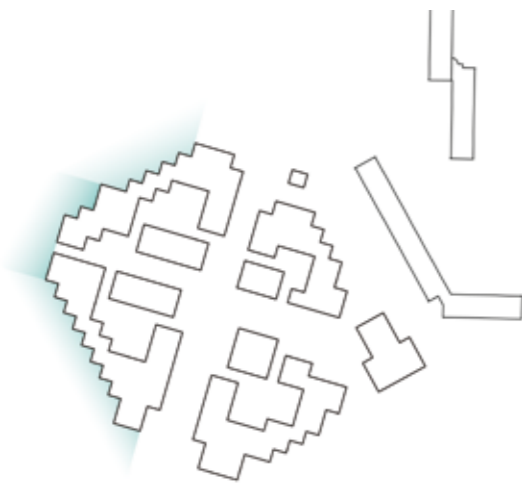
1. De groene diagonalen

- gastvrij, uitnodigend, transparant
- geanimeerde verbindingzone met actief programma
- herkenbaar programma
- verbindend op grotere schaal



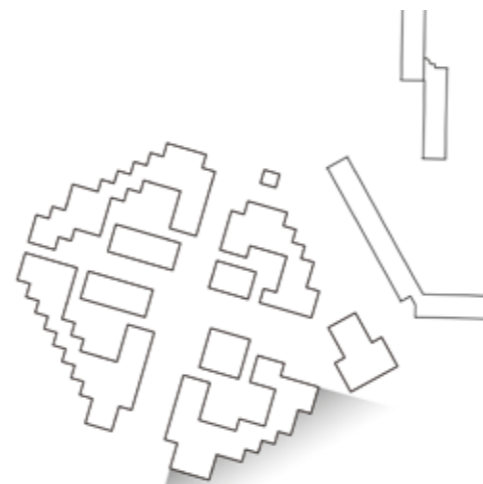
2. De Slinger

- groene buffer met bestaande bebouwing
- verbindend in beeld en programma
- informeel en speels met een fijne korrel
- transparant, licht woonprogramma



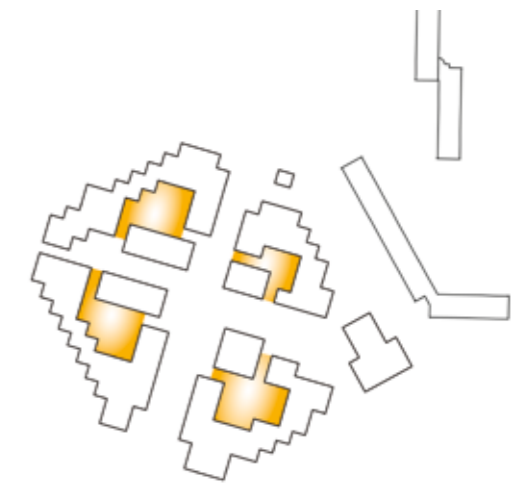
3. De Kwelsloot

- rustige en private woonklimaat
- tuin- en terraszone



4. De Van der Madeweg

- voorzieningenprogramma toont zich actief in de gevel
- transparant, informeel door lage bouwhoogte aan de Van der Madeweg

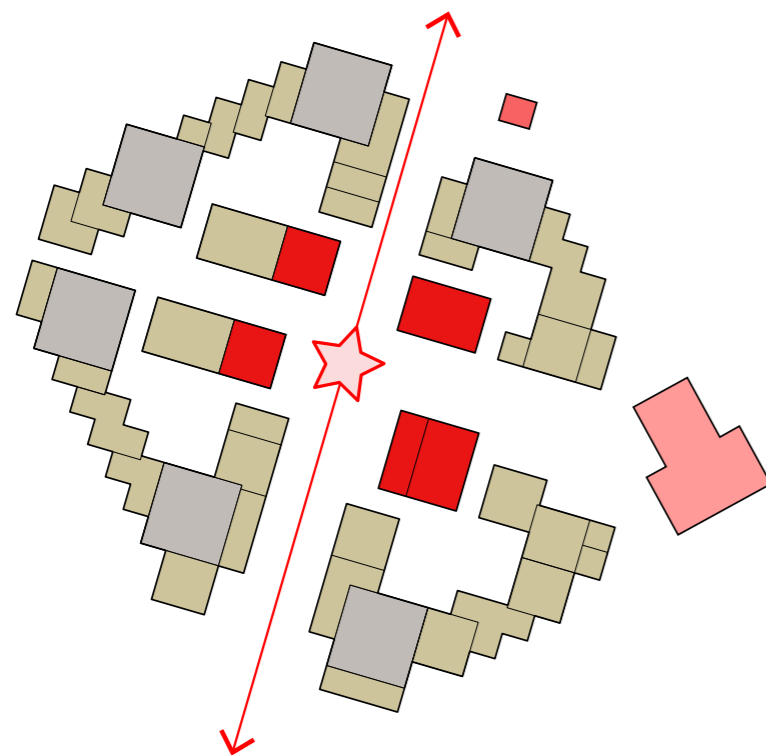


5. De binnenhoven

- gemeenschappelijk
- besloten, kleinschalig
- (secundaire) entrees en verblijfsruimten aan het hof

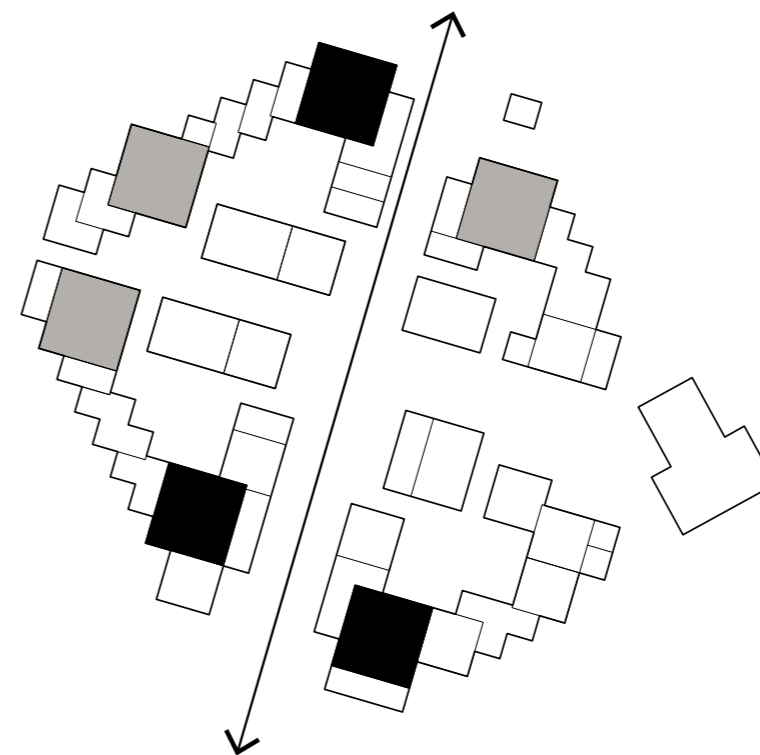
11.2 Volumeverdeling

Onderstaande diagrammen geven aan wat de verschillende gebouwde elementen zijn die het beeld van de wijk en de oriëntatie door de wijk zullen bepalen.



Legenda

- gebouwen
- hoogteaccenten
- buurthuiskamer
- school



Legenda

- lage hoogteaccent
- hoge hoogteaccent

De hoofddiagonaal

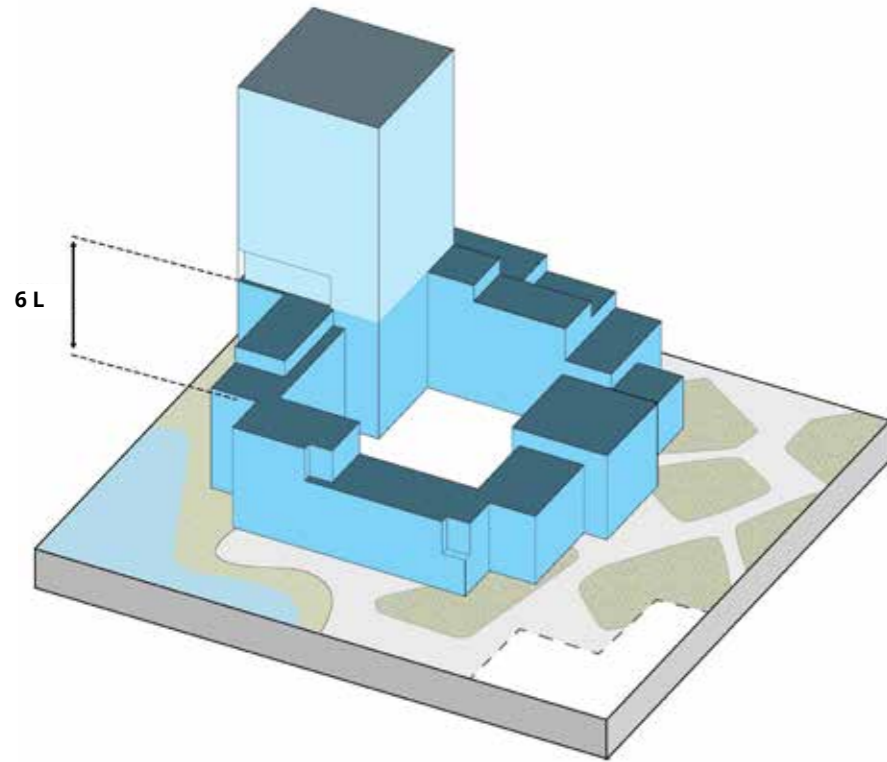
- De hoofddiagonaal verbindt het stationsplein met het Blookermeer.
- Het groene parkhart vloeit voort uit de diagonaal, of andersom: de diagonaal vloeit voort uit het groene parkhart. Het is één aaneengesloten groene ruimte.
- Rond het groene parkhart bevinden zich de huiskamers van de ensembles. Deze zijn transparant en uitnodigend.
- Aan de diagonaal bevinden zich de voorzieningen.

De accenten

- Elk ensemble heeft tenminste één accent of optopping.
- De accenten staan op de hoeken van de ensembles en zijn ingebed door lagere gebouwdelen om windhinder op de straat te voorkomen.
- De accenten geven richting, oriëntatie en herkenbaarheid aan Entrada.
- De accenten hebben een vergelijkbare architectonische uitstraling.
- De drie hoogste accenten aan het stationsplein en Blookermeer markeren de diagonaal en geven richting aan de route langs hoven en pleinen die door Duivendrecht slingert.
- De drie middelhoge accenten aan de Kwelsloot en bij de Zonnehof markeren de dwarszichten vanuit de Zonnehof en geven een horizon. Het zijn eenvoudige bekroningen van de lagere volumes.

11.3 Volumeopbouw

Onderstaande diagrammen beschrijven onze strategie inzake het opbouwen van het bouwvolume van elk cluster. Om de impact van het bouwvolume te verminderen is gekozen voor een trapsgewijze opbouw waarbij de stedelijke korrel dichterbij het maaiveld verkleind.

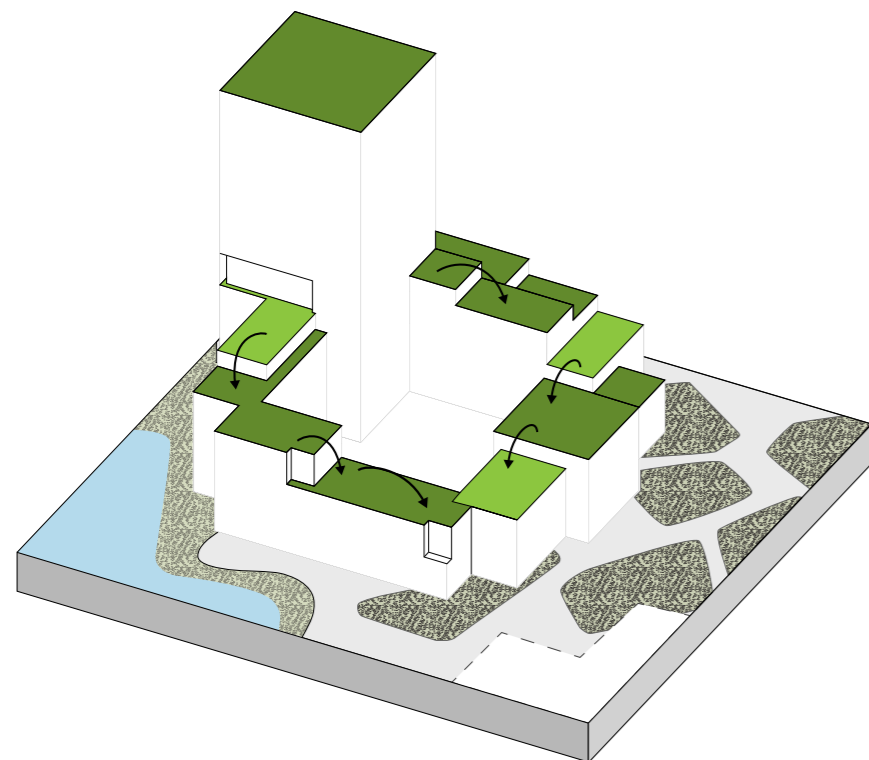


Opbouw van het ensemble

- Elk ensemble bestaat uit een basement van maximaal zes lagen (20m) en tenminste één accent of optopping.
- Op strategische plekken is een bouwhoogte van maximaal 22 meter (7 bouwlagen) mogelijk als dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en het leefmilieu. Hiervoor is een akkoord door de gemeente vereist.
- Het basement rijgt het ensemble visueel aaneen, doordat het doorloopt onder het accent of de optopping.
- Het basement opent zich naar het groene parkhart met tenminste een opening.



Het basement loopt door onder de optopping en rijgt het ensemble visueel aaneen.



Schaalverkleining naar een herkenbare schaal

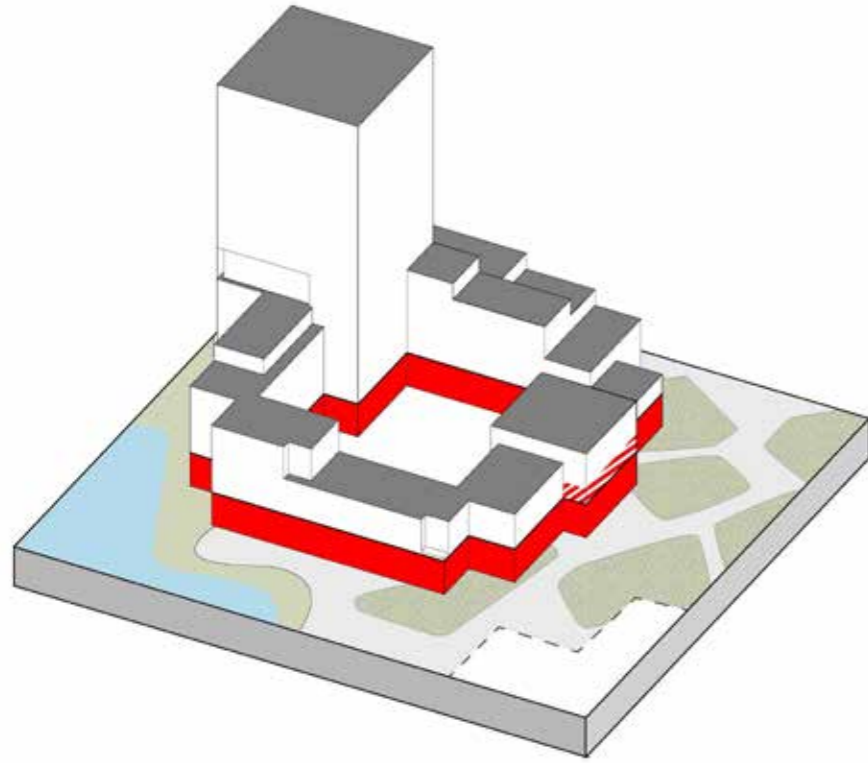
- Vanaf het accent trapt het basement in gelijke treden af richting de woonstraten en het groene parkhart.
- De aftrappingen maken sprongen van telkens één verdieping.
- Aan het park is de bouwhoogte op delen teruggebracht tot een menselijke maat van maximaal vier bouwlagen.
- Op de daken is ruimte voor groene daktuinen.



Ruimte voor dakterrassen door trapsgewijze afbouw van het bouwvolume, op lagere daken is ruimte voor daktuinen.

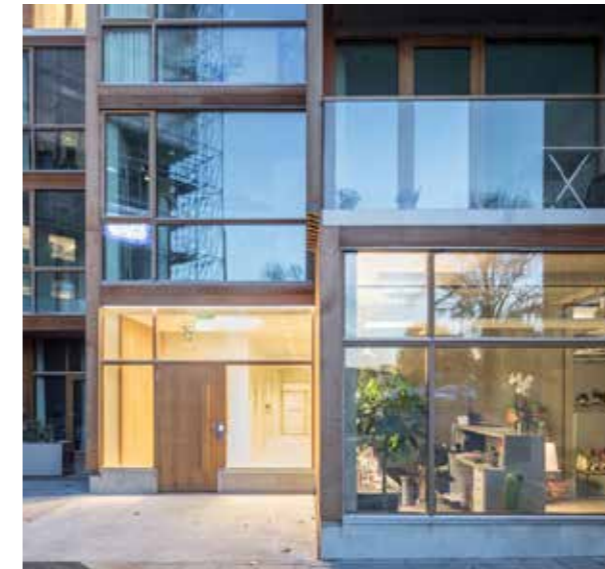
11.4 Zoning

Onderstaande diagrammen beschrijven onze strategie inzake het herkenbaar maken van de verschillende ensembles. Door het gebruik van drie duidelijke horizontale zones wordt het Entrada leesbaar, tevens zijn deze zones gekoppeld aan de verschillende doelgroepen van de nieuwe wijk.

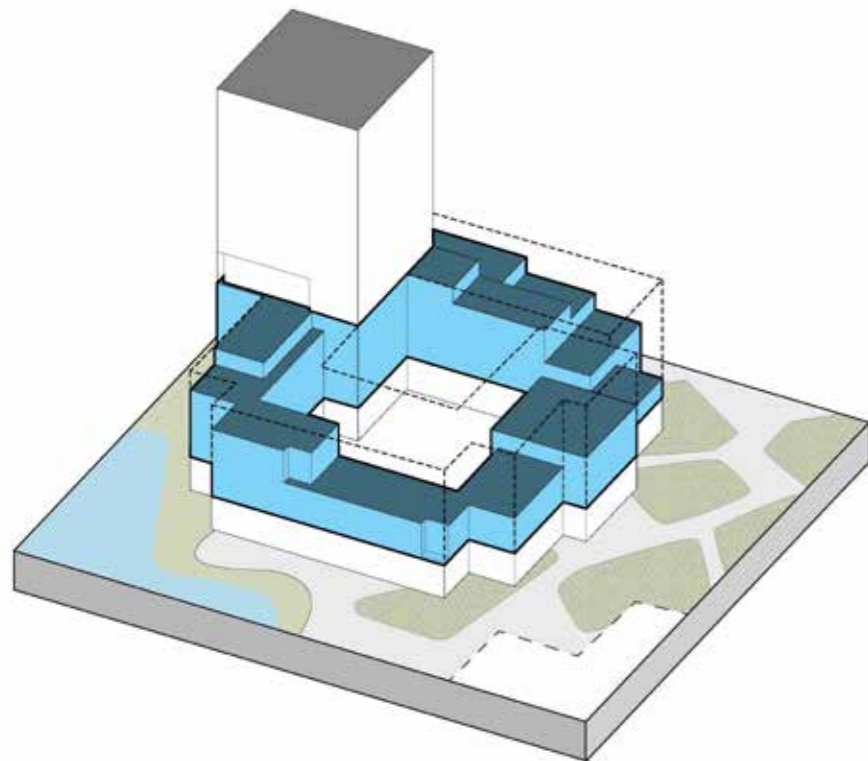


Een actieve plint

- De onderste lagen van het basement bestaat uit een transparante en actieve plint.
- De plint volgt het achterliggende programma. In het geval van een woonprogramma is de plint twee lagen hoog. Bij voorzieningen kan hier een laag aan worden toegevoegd. De plint bestaat dan uit drie bouwlagen.
- Het programma van de plint is leesbaar in de gevel en bestaat uit verblijfsprogramma: een woonkamer, keuken of klaslokaal. Slaapkamers in de plint moeten zoveel mogelijk worden vermeden. Dit geldt voor vooral voor de buitenkant van de clusters (grenzend aan het openbare gebied).



Actieve plinten dragen bij aan een levendig straatbeeld.



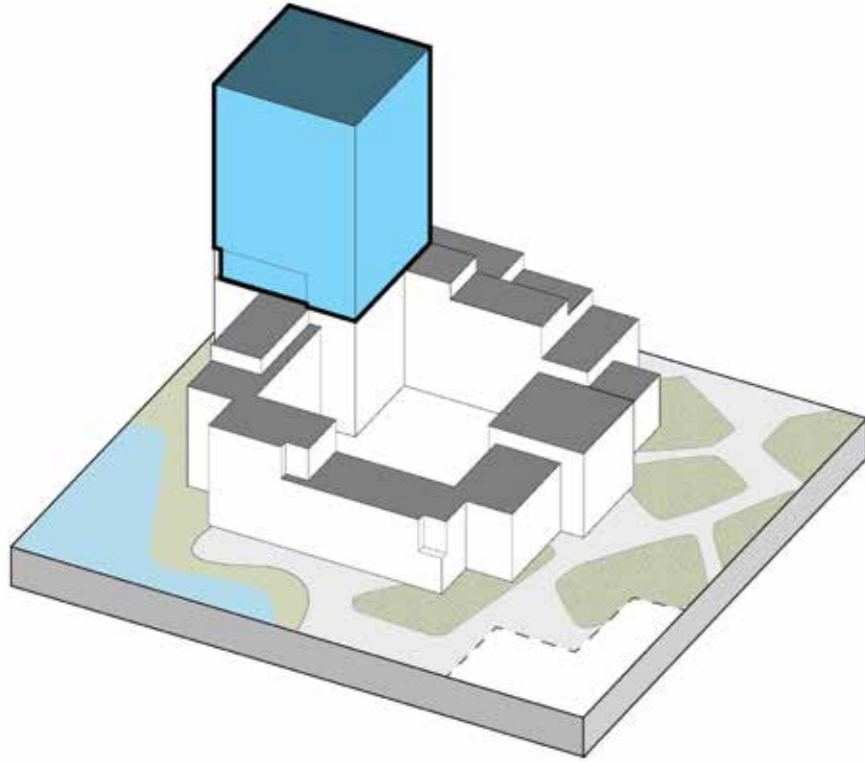
De bovenlaag van het basement

- De bovenlaag van het basement bestaat uit appartementen.
- De appartementen hebben verblijfskwaliteit aan zowel de buitenzijde als de binnenzijde (hoven) van het ensemble.
- De appartementen bestaan uit verschillende typen voor families en modern families. Dit onderscheid toont zich in de gevels.
- De gevelindeling is niet anoniem, maar richt zich op het afleesbaar maken van de individuele woning.
- De entreelobbies zijn transparant, uitnodigend en goed herkenbaar.



Transparante entreelobbies en gemeenschappelijke huiskamers bieden doorzicht op maaiveld.

11.4 Zonering

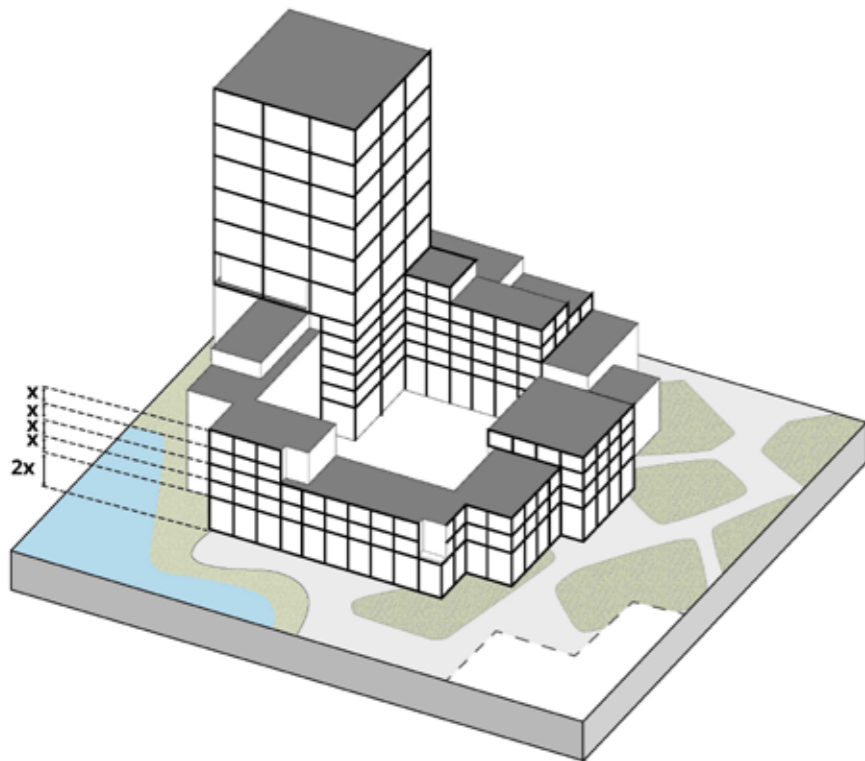


De accenten

- De accenten staan altijd op de hoeken van de ensembles.
- De accenten en optoppingen hebben een eenvoudige architectuur met heldere vormen, die de nadruk legt op de hoofdvorm van het accent (i.e.: de contour).
- De hoogste accenten (aan het Blookermeer en aan het stationsplein) hebben op strategische plekken opengewerkte, transparante hoeken, waardoor overhoekse doorzichten door het volume mogelijk zijn.
- De architectuur is licht en transparant.

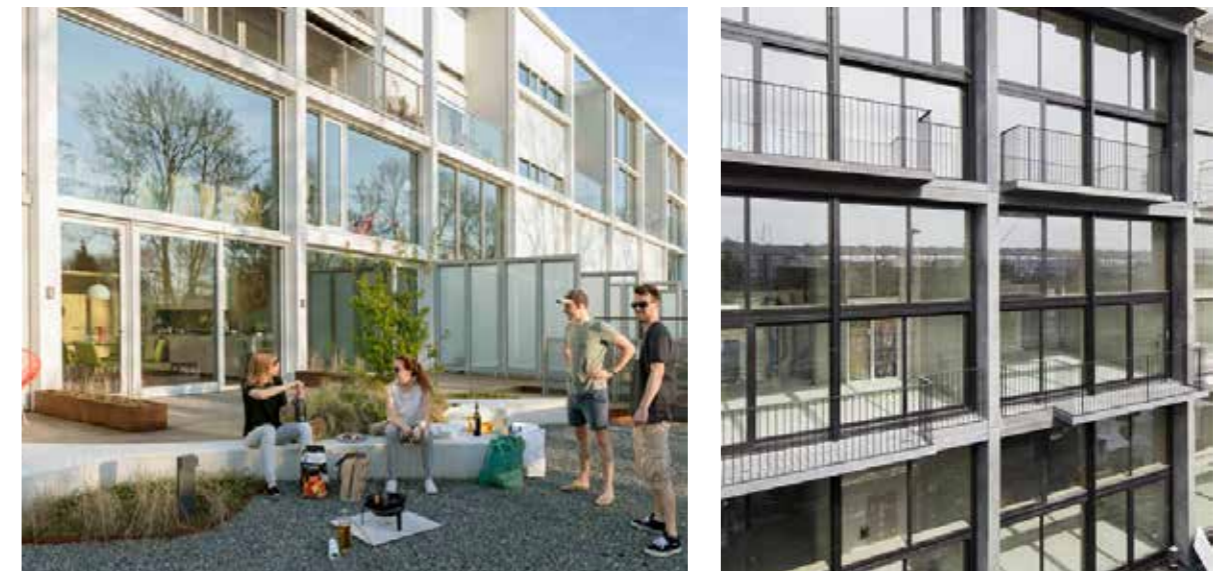


Accenten hebben een eenvoudige architectuur met heldere vormen, die de nadruk legt op de hoofdvorm.



Geleding van de bouwmassa

- De gevelindeling van het ensemble sluit qua schaal aan bij de hoogtesprongen in het basement.
- De plint van het basement heeft een dubbele schaal.
- De bovenlaag van het basement heeft een enkele schaal, met uitzondering van de openingen naar de top. Hier is een passende uitzondering mogelijk.
- De accenten hebben een dubbele schaal. Dit vergroot de leesbaarheid van het accent en brengt de hoogte terug tot een behapbaar aantal stapelingen.
- Uitzonderingen zijn mogelijk, indien dit een bijdrage levert aan de leesbaarheid van de gevel en de herkenbaarheid van de individuele woningen.



Een dubbelhoge geleding draagt bij aan een actieve plint op maaiveld, en brengt de hoogte van de accenten terug naar een leesbare schaal.

11.5 Schaal, verhouding en articulatie

Onderstaande diagrammen beschrijven onze strategie inzake het opbreken van de bouw massa's doormiddel van de opbouw van de gevels en de toepassing van private en semi private buitenruimtes.

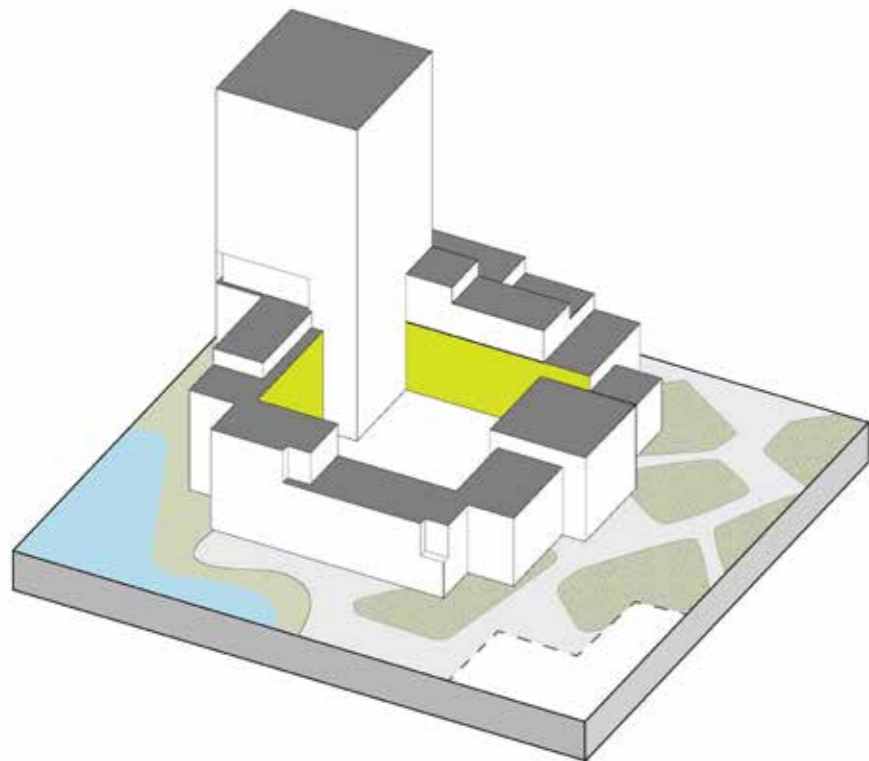


Verschillende vormen van buitenruimtes

- Waar mogelijk kragen buitenruimten uit over het publieke of collectieve domein. De uitkragingen zijn echter bescheiden van maat.
- Afhankelijk van de geluidsbelasting op de gevel zijn de buitenruimtes van de woningen mogelijk uitgevoerd als loggia (binnen of buiten het volume).
- Wanneer de geluidsbelasting op een gevel het toelaat, zijn uitkragende (evt. half inpandige) balkons toegestaan.



Op de plaatsen waar geen overburen zijn dragen uitkragende balkons bij aan ritmiek in het straatbeeld.



De galerij als verblijfsruimte

- Galerijen in het basisvolume zijn toegestaan. Ze zijn zo uitgevoerd dat deze een extra verblijfskwaliteit hebben en mogelijk als buitenruimte bij de woningen fungeren.
- Ze versterken het gevoel van een community.
- Het aanbrengen van beplanting langs de galerijen biedt ook groen uitzicht.



Verblijfskwaliteit op galerijen die aan het hof grenzen.

Bijlage 1: Memo onderzoek fasering Entrada

Aan: Portefeuillehouder, wethouder
Boomgaars
Bijlage(n)

Van: Projectteam Entrada

Datum: 28 januari 2022

Betreft: Conclusies onderzoek fasering Entrada

Geachte heer Boomgaars, beste Axel,

Introductie

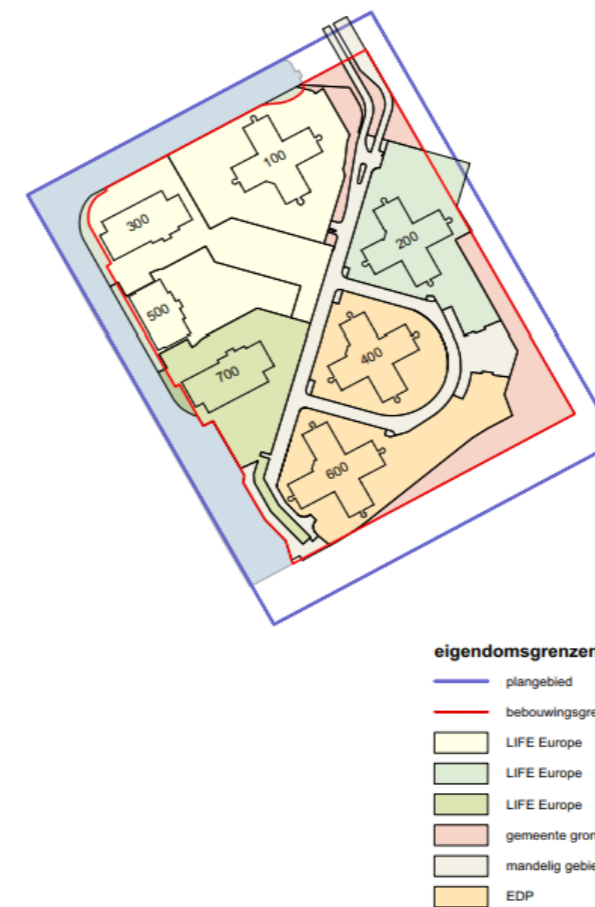
Met Life Europe (eigenaar van ca. driekwart van de gronden in Entrada, Duivendrecht) is overeengekomen dat de gemeente een aanvullende onderzoek ("analyse") naar de gefaseerde ontwikkeling van Entrada uitvoert. Het onderzoek heeft betrekking op de volgende onderdelen:

1. Past het initiatief binnen de kaders van het PvE (vastgesteld door de raad in juli 2020)?
2. Past het initiatief binnen de stedenbouwkundige visie d.d. 9 december 2020?
3. Welke invloed heeft een fasering conform het initiatief op de toepassing van wettelijke kaders die gelden zoals voor geluid, flora & fauna, verkeer, etc.?
4. Heeft fasering financiële consequenties voor de gemeente, en zo ja, welke?
5. Zijn er programmatische gevolgen en zo ja welke?
6. Welke juridische risico's loopt de gemeente?

Deze memo geeft antwoord op de vragen 1 tot en met 3 en vraag 5. Vraag 4 en 6 moeten nog nader worden uitgezocht, en komen in het vervolgproces aan bod.

Door het stedenbouwkundig bureau KCAP is, in opdracht van Life Europe, een stedenbouwkundige visie gemaakt waarbij de locatie van EDP als sluitstuk van de ontwikkeling wordt gezien (fase 4). Er is onderscheid gemaakt in de "tussenfase" -waarbij fase 4 (nog) niet gerealiseerd is- en de "eindfase" met een volledig gerealiseerd plan. Natuurlijk moeten we koersen op de eindfase, maar ook in de tussenfase dient er een prettig woonmilieu te ontstaan, dat op zichzelf functioneert. Er is dan sprake van een situatie waarbij twee oude kantoortorens met de bijbehorende auto ontsluiting en parkeren gehandhaafd blijven. Daarom is het van belang het plan niet alleen op de eindsituatie maar ook op de tussenfase te beoordelen.

Eigendomsgrenzen



Figuur 1: kadastraal eigendom en bebouwing

Bespreking van de vragen 1, 2 en 3

Hieronder volgt een stapsgewijze uiteenzetting van het proces tot het punt waar we nu staan.

In **juli van 2021** hebben Tess Broekmans (stedenbouwkundig adviseur van Urhahn, i.o.v. de gemeente) en ondergetekende het eerste voorstel van Life (ontwerp door KCAP) beoordeeld op de eerste drie vragen. De conclusie voor de eerste opzet van het gefaseerde plan luidde samengevat:

Voor de tussenfase:

- Op onderdelen past de visie niet binnen het programma van eisen. Het gaat om de inrichting van de openbare ruimte (onwenselijke hoogteverschillen), het ontbreken van een aaneengesloten autovrije gebied, het ontbreken van een stationsplein en een beperkt sociaal- en verkeersveilig gebied;
- de opzet van de gefaseerde aanpak lijkt veel op de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie. Een deel van het parkeren blijft in het zicht, wanneer de laatste fase niet gerealiseerd is. Dat geldt ook voor aanwezigheid van de auto, door het instant houden van de mandelige weg.;
- de gebouwclusters kunnen qua hoogte beter in balans worden gebracht;
- de aansluiting van het plan op de Van der Madeweg en de metrohalte is duidelijk minder dan in de oorspronkelijke (eerste) visie. Door de verschuiving van de as ontstaat geen goede openbare ruimte;
- De programmering van de school in de laatste fase is een groot risico voor de gemeente, want ze is daardoor afhankelijk van de bereidwilligheid van EDP;
- op onderdelen moet er aanvullend en geactualiseerd onderzoek worden gedaan. Denk aan geluid, verkeersveiligheid, flora en fauna etc.

Deze conclusies zijn gedeeld met Life en KCAP. Vervolgens is afgesproken om in een aantal gezamenlijke sessies (gemeente, Life, KCAP en stedenbouwkundig adviseur) bovenstaande punten met elkaar te bespreken, om te kijken of met aanpassingen van de visie ze opgelost kunnen worden. Dit proces vond plaats in het tweede deel van 2021.



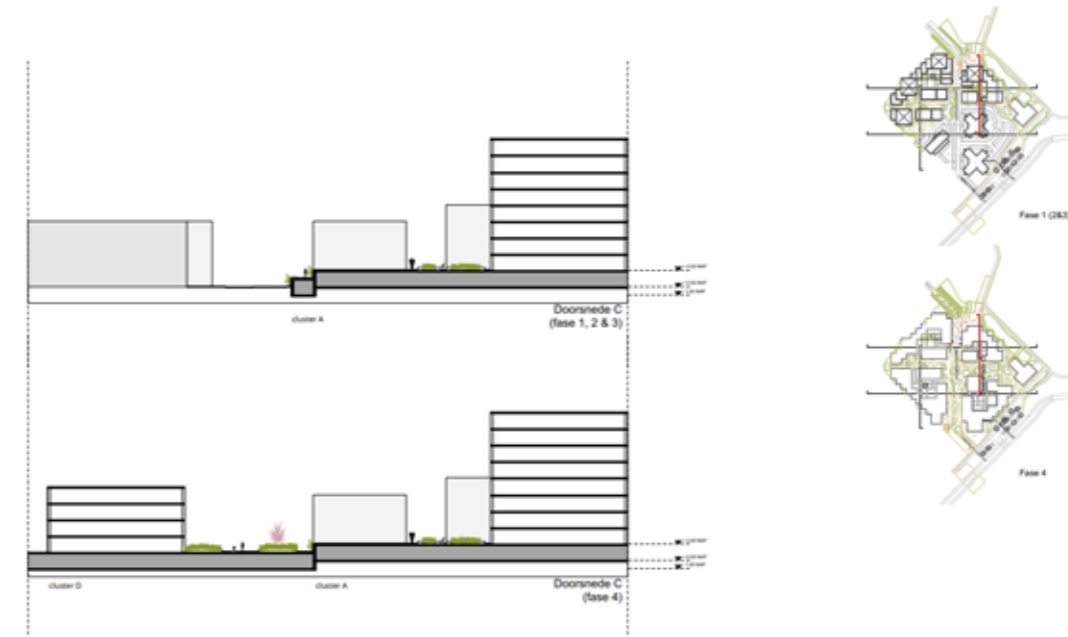
Figuur 2: fasering

Resultaten van de gezamenlijke sessies

In z'n algemeenheid kunnen we concluderen dat het plan na een aantal gezamenlijke sessies op veel onderdelen beter is geworden.

- De bouw van de basisschool is verschoven naar de eerste fase. Het schoolgebouw is geprogrammeerd op grond van de gemeente, en staat los van de overige bebouwing. Dat zorgt ervoor dat het makkelijker te realiseren en te beheren is;

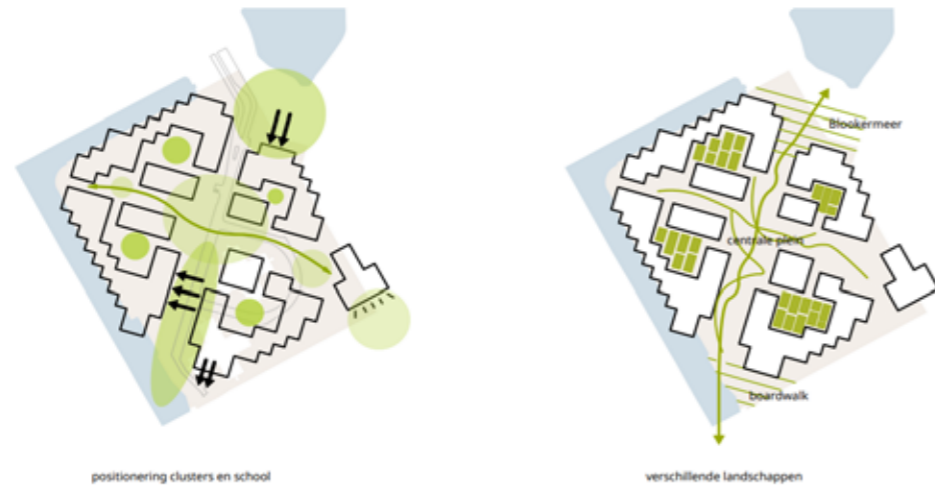
- het parkeren is onder de gebouwen opgelost en voldoet per fase aan de parkeer-norm. Er is gedeeltelijk gekozen voor halfverdiept parkeren. Dit wijkt af van de oorspronkelijke opzet, met het parkeren op maaiveldniveau met daarover heen de openbare ruimte. Door het parkeren op deze manier te integreren is ook in de tussenfase een redelijk goede inpassing mogelijk. Er is ruimte voor bomen en struiken in de volle grond;
- de auto- en fietsbereikbaarheid van Entrada vanaf de Van der Madeweg is verbeterd. Eerste indruk is dat de gekozen auto-ontsluiting vanaf de van der Madeweg naar Entrada mogelijk is. Wel is het hoogteverschil een aandachtspunt;
- de hoogteverschillen in het gebied zijn beter afgestemd waardoor er doorzichten zijn en er een glooiend landschap ontstaat;
- de hoogteverschillen van de nieuwbouw t.o.v. de mandelige weg en bestaande parkeerplaatsen is mee ontworpen. Dat wil zeggen dat de overgang van 'oud' naar 'nieuw' niet te abrupt lijkt (zie figuur 3). De overgang van de mandelige weg naar het nieuwe maaiveld is mooi bedacht in de vorm van brede stenen trappen;



Figuur 3: doorsneden tussenfase (boven) en eindfase (onder)

- door het hoogteverschil is de aansluiting op het Blookermeer verbeterd;
- de bebouwing is qua hoogte goed in balans en is lager bij de bestaande flats en hoger aan de randen van het gebied;
- de aansluiting van het station bij het plangebied is duidelijk verbeterd. In de eind-fase (wanneer fase 4 ook ontwikkeld is) is er sprake van een mooie entree van Entrada, vanuit het station.

Uitgangspunten modellenstudie



Figuur 4: oriëntatie en invulling openbare ruimte

Conclusie t.a.v. de vragen 1, 2 en 3

Uit het onderzoek blijkt dat het goed mogelijk is om een plan te maken dat in fasen gerealiseerd kan worden en dat blijft binnen de kaders van de reeds genomen raadsbesluiten. Het voorliggende en beoordeelde plan gaat uit van 4 fasen, 3 fasen op de gronden in eigendom van Life Europe en/of de gemeente zelf, en een vierde fase op de gronden in eigendom van EDP. De eerste drie fasen kunnen zelfstandig worden ontsloten en elk in hun eigen parkeerbehoefte voorzien. Er bestaat hierbij (op het oog) geen afhankelijkheid van het eigendom van EDP en inhoudelijk ontstaan er werkbaar en kwalitatief acceptabele tot goede oplossingen.

Indien minimaal de eerste drie fasen worden gerealiseerd zal in de dan bereikte situatie sprake zijn van een goed functionerend nieuw ingericht gebied dat kan aansluiten op bestaand Duivendrecht.

Indien ook de vierde fase tot stand kan worden gebracht neemt de kwaliteit van dit gebied aanzienlijk toe, doordat dan het schakelgebied tussen metrostation Van der Madeweg wordt gemaakt en een gezicht aan de Van der Madeweg ontstaat.

Risico's en aandachtspunten

In dit stadium is het ook verstandig om een aantal risico's en aandachtspunten te benoemen, die we op dit moment kunnen onderkennen. We maken onderscheid in al bestaande aandachtspunten en risico's, die ook golden voor de oorspronkelijke visie (en nog steeds gelden), en nieuwe aandachtspunten en risico's als gevolg van de toepassing van fasering zoals in het nieuwe visie.

Aandachtspunten & risico's oorspronkelijke plan	Beheersmaatregel
Het blijft de vraag welke kwaliteit de woningen aan de zijde van de A10 en het spoor hebben, met name op de lagere verdiepingen.	De verkaveling van deze blokken moet zodanig zijn dat ze ook een geluidsluwe zijde hebben aan de gemeenschappelijke hoven
De nieuwbouw lijkt ter hoogte van de Slinger het gedefinieerde bebouwingsvlak te overschrijden (geldt ook voor de school). Dat kan ten koste gaan van de bomen op het talud. Er is afgesproken met de omgeving dat de Slinger (met daarop de bomen) in stand gehouden zou worden.	Er moet een goede bomeninventarisatie komen. Voorts is dit een (ook landschappelijke) ontwerpogave.
De sociale veiligheid rond het Bloekermeer voor het langzame verkeer verdient aandacht. Denk ook aan de onderdoorgang A10.	In het ontwerp moet er integraal gekeken worden naar het gebied rondom de Zonnehof en Entrada
langs de Van der Madeweg ligt uitgebreide ondergrondse infrastructuur. Ophogen van het terrein of verbeteren van de hoogte-aansluitingen kan hierdoor worden belemmerd.	Uitgebreide Klic melding en goed civiel-technisch (voor)onderzoek.
Wie wordt de eigenaar van de openbare ruimte en hoe organiseer je de aansprakelijkheid? Denk aan delen van de parkeergarage onder het openbaar gebied.	Advies van jurist en afdeling beheer openbare ruimte.

Aandachtspunten & risico's nieuwe, gefaseerde plan	Beheersmaatregelen
Het lijkt onmogelijk om de mandelige weg bij realisatie helemaal onaangeroerd te laten. Er zullen mogelijk (tijdelijke) maatregelen moeten worden getroffen die van invloed zijn op het mandelig terrein, waarvoor afstemming tussen eigenaren benodigd is	Mogelijk wil EDP zelf ontwikkelen, dan is dit geen probleem. Anders eerst minnelijk medewerking proberen te krijgen, en als het niet anders kan, juridisch afdwingen. Voor dat laatste is juridisch advies gewenst.
De school ligt enigszins verstopt in de oksel van de Slinger en de Van der Madeweg. Dat kan de zichtbaarheid en veiligheid schaden.	Het is belangrijk om een integraal ontwerp te maken waarbij de omgeving van de school nadrukkelijk meegenomen wordt. Ook is het belangrijk dat de school een duidelijke adressering krijgt.
De verbinding van de Kiss & Ride aan de Van der Madeweg naar de school moet goed worden ingericht. Ook moet de school bereikbaar zijn voor laad- en losverkeer, alsmede hulpdiensten. Tenslotte geldt er voor de school een parkeernorm	Dit is een ontwerpogave.

die in het gebied gefaciliteerd moet worden.	
In de zogenaamde tussenfase, waarbij fase 4 (nog) niet ontwikkeld is, blijft de auto dominant aanwezig op het maaiveld. Dit is onvermijdelijk omdat de kantoren van EDP ontsloten moeten worden vanaf de A10	Door de inzet van veel groen kan de auto enigszins uit het zicht worden genomen.
de verbinding van het Blookermeer met Entrada vergt fors grondverzet. Dit is een risico v.w.b. vervuiling en het verplaatsen van kabels en leidingen	Uitgebreid bodemonderzoek en Klic melding.
Het glooiende ontwerp van het Openbaar gebied is fraai, maar is ook kwetsbaar in relatie tot beheer.	Afstemmen met afdeling beheer.
De voorbeelden van inrichting en afwerking van de openbare ruimte, die KCAP en Life hebben gegeven zijn fraai en chic. Dit is zeer te prijzen, en we hopen dat dit daadwerkelijk het niveau van afwerking wordt.	Ontwerppogave en op termijn afspraken over maken.
De wijzigingen als gevolg van de fasering lijken effect te hebben op de geluidsbelasting van de gebouwen en de verkeersontsluiting. De nieuwe opzet heeft hogere gebouwen op geluidsbelaste plekken; een groter deel van de gevel wordt belast, en dat vereist aanpassingen en mogelijk ook geluidswerende maatregelen langs het spoor en de A10.	Actualisatie van het geluidsonderzoek
Het plan voor de gefaseerde ontwikkeling van Entrada moet worden besproken met EDP.	Organiseren van een eerste verkennend gesprek.
Tot slot is het verschil in zienswijze tussen eigenaren, van het kadastrale eigendom in relatie tot historische delen van het mandelig terrein en hieruit volgend ontwikkelprogramma, nog onderwerp van gesprek.	Eigenaren dienen onderling tot een oplossing te komen.



Figuur 5: Tussenfase



Figuur 6: eindfase, met links het station

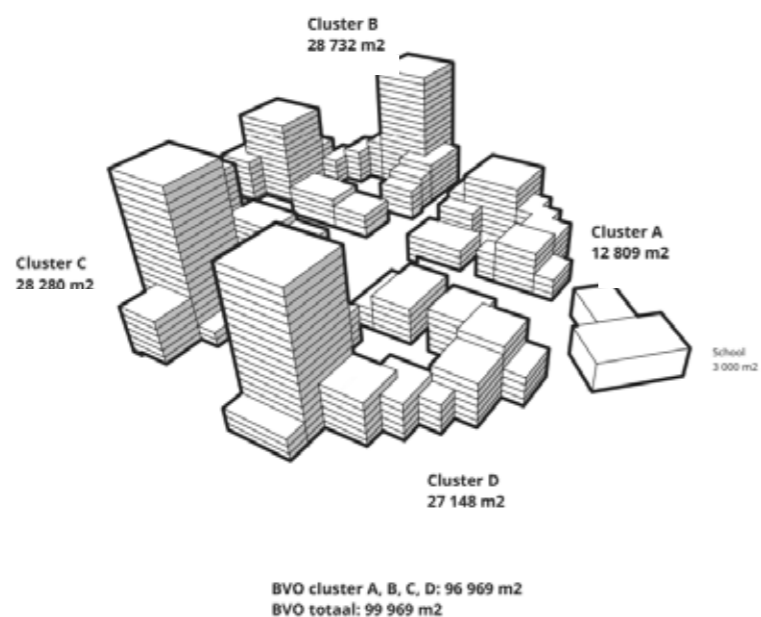
Antwoord op vraag 5, programma

Het programma voldoet aan de eisen die in het programma van eisen staan. Er is maximaal 100.000m² BVO bebouwing opgenomen, en inclusief de school blijft het aantal vierkante meters binnen deze grens. Hoewel het gebied nog niet verkaveld en gelabeld is,

gaan we er vanuit dat de verdeling binnen het woonprogramma overeen komt met het oorspronkelijke programma van eisen.

Inclusief de school is er ca. 10.000m² aan werkgerelateerde functies opgenomen. Voor wat betreft de (commerciële) werkfuncties is het belangrijk om te bepalen of ze binnen beleid vallen en of regionale afstemming nodig is. Long stay is een aparte categorie en zal nader bekeken worden. De school voldoet aan de metrages gesteld, inclusief kinderdagverblijf en opvang. Het idee om een supermarkt in het gebied op te nemen is van de baan. Dit zou kannibaliserend werken richting de ondernemers in het centrum van Duivendrecht.

BVO per fase



Figuur 7: programma in aantal vierkante meters BVO

Het meeste niet-woonprogramma zit in fase 3 en 4. Het is wenselijk een goed beeld te krijgen van de voorzieningen die in fase 1 en 2 nodig zijn, zodat het gebied langdurig in de tussenfase kan functioneren.

Algemene Conclusie

In nauwe samenwerking met Life, KCAP en Tess Broekmans zijn we tot een goed en realistische visie gekomen, waaruit blijkt dat fasering mogelijk is. Hoewel we nadrukkelijk moeten streven naar het eindbeeld, met een totale herontwikkeling van Entrada, lijkt ook het tussenbeeld van voldoende kwaliteit, om positief te besluiten op deze aanpak. Gesteld moet worden dat het hierbij gaat om de ruimtelijke kwaliteit.

Conform de met Life gesloten overeenkomst zijn ook financiële en juridische risico's in beeld gebracht. Deze kunnen naar verwachting afdoende worden gemanaged en moeten in de volgende fase nader onderzocht en vervolgens afgehecht gaan worden.

Met vriendelijke groet,

Projectteam Entrada

Bijlage 2: Verslag informatiebijeenkomst en klankbordbijeenkomst Entrada



Verlag informatiebijeenkomst en klankbordbijeenkomst Entrada

}} Tertium

Oktober 2022

Achtergrond

Kantorenpark Entrada ondergaat de komende jaren een ingrijpende verandering; de gemeente Ouder-Amstel en de grondeigenaren willen het gebied transformeren tot een aantrekkelijk woongebied met voorzieningen. In 2019 heeft de gemeente daartoe een Programma van Eisen vastgesteld.

Rondom het project Entrada is in 2017 een adviesteam gevormd van bewoners die gedurende een aantal jaar betrokken is geweest bij de planvorming. Dit adviesteam is later vervangen door een klankbordgroep. Tussen 2017 en 2019 jaren zijn er 5 bijeenkomsten met het adviesteam en 4 bijeenkomsten met de klankbordgroep geweest om mee te denken over de stedenbouwkundige visie.

Na lange een periode van stilte hebben ontwikkelaars LIFE Europe en EDP samen met de gemeente Ouder-Amstel in september 2022 een aangepaste stedenbouwkundige visie gepresenteerd. Dit is allereerst gedaan in een bijeenkomst met de klankbordgroep op 29 september, en een week later op 6 oktober door middel van een openbare informatiebijeenkomst.

Aanpassingen stedenbouwkundige visie

Op basis van de uitkomsten uit de bijeenkomsten met het adviesteam en de klankbordgroep (2017 – 2019) is de stedenbouwkundige visie deels aangepast om de opmerkingen van de deelnemers te verwerken. Daarnaast is het plan ook aangepast om een betere fasering mogelijk te maken.

Een aantal belangrijke aanpassingen ten opzichte van het eerste plan:

- De verdeling van de hoogte-accenten over het plangebied is aangepast, om het zicht vanuit de Neptunusflat op het projectgebied te verbeteren.
- Groen op alle niveaus is een belangrijk uitgangspunt geworden.
- De openbare ruimte rondom Entrada zal worden verbeterd. Dit gaat bijvoorbeeld om de toegang naar het metrostation en de groene strook aan de oostzijde (de Slinger).
- Er is nog meer nadruk komen liggen op het openen van het gebied naar de omgeving.
- De school is in een apart gebouw gesitueerd met een duidelijk adres aan de Van der Madeweg met een kiss en ride voorziening. Het schoolplein kan buiten de schooltijden door de buurt gebruikt worden.

Informatiebijeenkomsten 2022

Voordat de concept-stedenbouwkundige visie aan de gemeenteraad wordt voorgelegd zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd om deze visie te delen met de omgeving.

Op donderdagavond 29 september is de visie gepresenteerd aan de klankbordgroep. Een week later op 6 oktober vond een openbare informatieavond plaats, waarbij meer dan 50 geïnteresseerde buurtbewoners aanwezig waren.

Een uitgebreid verslag van beide bijeenkomsten staat in Bijlage 1 en 2. Hieronder geven wij alvast weer wat de belangrijkste opmerkingen en reacties op de presentatie van de concept-stedenbouwkundige visie waren:

- **Verbinding met de omgeving:** voorkomen moet worden dat Entrada een op zichzelf staande wijk is die geen relatie aangaat met de omgeving.
- **Voorzieningen:** voorkomen moet worden dat voorzieningen in Entrada concurreren met die in het dorpshart.
- **Betaalbaarheid:** Het is belangrijk dat er een mix van sociale huurwoningen van verschillende groottes komt.
- **Haalbaarheid:** Zorg ervoor dat de mooie uitgangspunten en visies ook in de praktijk kunnen worden gebracht en haalbaar zijn.
- **Dichtheid van bebouwing:** Een aantal bezoekers benadrukt zich nog altijd zorgen te maken om de bouwdichtheid. Wel wordt de aanpassing van de locatie van de hoogteaccenten positief beoordeeld.
- **Geluidsoverlast:** Een aantal bewoners maakt zich zorgen over de geluidsdruk op de nieuwe appartementen (vliegtuigen, metro, trein en autoverkeer), maar ook over mogelijke geluidsoverlast van de school.
- **Mobiliteit:** Bezoekers zouden graag een mobiliteitsstudie zien, waarin duidelijk is dat de toekomstige woningen geen te grote druk op het huidige verkeersnetwerk leggen. Ook vragen ze aandacht voor het voorkomen van 'strooifietsen' en 'strooiscooters' in de openbare ruimte.

Tijdens de informatiebijeenkomst gaf Tertium een korte toelichting over de volgende fase van de planvorming. Na vaststelling van de stedenbouwkundige visie door de gemeente, werken LIFE Europe en EDP aan het stedenbouwkundig plan. Dat is ook het moment voor een nieuw participatietraject waarin de omgeving wordt uitgenodigd mee te denken.

Tijdens de twee bijeenkomsten is gepeild over welke onderwerpen de omgeving in het vervolg van het participatietraject graag meedenkt. Daaruit komen de volgende onderwerpen naar voren:

- **Groen en openbare ruimte:** Ontwerp, gebruik en beheer van groen (Blookermeer, de Slinger, de assen) en de openbare ruimte (voetgangersgebied, fiets- en scooterparkeren, etc).
- **Voorzieningen:** wat voor soort voorzieningen passen in Entrada, en hoe zorg je ervoor dat de gemeenschappelijke ruimtes in het plan goed functioneren? Hoe kan dit bijdragen aan sociale verbinding in de wijk en tussen de wijk en de omgeving?
- **Fysieke verbindingen:** Hoe sluit Entrada precies aan op de omgeving, op zo'n manier dat het een open wijk wordt richting de directe omgeving, maar ook richting het dorpshart?
- **School(plein):** Hoe kunnen school en schoolplein zo ontworpen dat de overlast van geluid en verkeer wordt geminimaliseerd? En hoe kan sociale onveiligheid door hangjongeren worden voorkomen met slimme ontwerpinterventies?

Vervolg

Het voorstel is om na de vaststelling van de stedenbouwkundige visie een participatietraject te organiseren dat tegemoetkomt aan de thema's waarover de omgeving heeft aangegeven mee te willen praten. Dit wordt uitgewerkt in een plan van aanpak.

Bijlage 1: Klankbordgroep sessie Entrada 29 september 2022

Op donderdag 29 september kwam de klankbordgroep Entrada samen om na een aantal jaar weer in gesprek te gaan over de herontwikkeling van het kantorencomplex bij metrohalte Van der Madeweg tot een nieuwe stedelijke woonbuurt.

De klankbordgroep bijeenkomst werd geleid door Michiel Hulshof van Tertium, het bureau dat het participatietraject begeleid. Reinout Huisman en Tessa Ruijss lichtten namens LIFE Europe, EDP en de gemeente Ouder-Amstel de huidige stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van Entrada toe. Daarna werd de concept stedenbouwkundig visie gepresenteerd door Ruurd Gietema van architectenbureau KCAP.

Tijdens de presentatie van de stedenbouwkundige visie werden de veranderingen ten opzichte van vorige versie van de stedenbouwkundige visie benoemd. In deze visie zijn punten van de klankbordgroep over thema's zoals bouwvolumes & hoogtes, openbare ruimte en groen verwerkt. Daarnaast is er meer aandacht gewijd aan de fasering van de ontwikkeling t.b.v. de haalbaarheid van het plan. Tot slot werd er een doorkijk gegeven naar de participatie voor het stedenbouwkundig plan en konden aanwezigen aangeven waarover zij in het vervolg mee willen denken.

Over het algemeen waren de aanwezigen positief over de visie ten opzichte van de vorige versie. Men was blij over het verlagen van de woontorens en het open en speelse karakter van het plan. Wel noemden de leden van de klankbordgroep een aantal aandachtspunten. Hieronder geven wij een overzicht van de reacties op de stedenbouwkundige visie die zijn opgehaald tijdens de presentatie aan de klankbordgroep.



Aandachtspunten klankbordgroep bijeenkomst

Verbinding:

- Door fysieke barrières (metrospoor, Van der Madeweg, water, snelweg, flat) voelt Entrada als een afgesloten wijk voor de rest van Duivendrecht.
 - *Reactie: We kunnen de locatie niet veranderen, maar doen ons best het gebied zoveel mogelijk open te breken. Het hele maaiveld wordt "omhooggetild" door aanleg van de ondergrondse parkeergarage. Het metrogebied en de strook langs de Van der Madeweg worden opgewaardeerd. Ook het Blookermeer en de diagonale route door het gebied worden zo uitnodigend mogelijk ingericht.*
- Verbinding met en inclusie van huidige bewoners is belangrijk.
- De verbinding met bestaande winkels is van belang. Een route aan de noordkant van het Entrada terrein of door de flat heen zou de verbinding met bestaande winkels kunnen verbeteren.
- Verbinding door toevoegen van doorlopende fiets- voetverkeersverbindingen. Zijn er kansen voor het verbinden van de omliggende wijken met brede (snel-)fietspaden? Daarnaast kunnen er meer doorlopende voetgangersverbindingen tussen de wijken. Ook een groene looproute vanuit Duivendrecht naar het Blookermeer zou fijn zijn.
- Dilemma: er staan op dit moment mooie bomen aan De Slinger. Tegelijkertijd zorgt deze bomenstrook voor een scheiding tussen Entrada en de omgeving.

Hondenuitlaters: let op dat er rekening gehouden wordt met hondenuitlaters.

Water: Op dit moment wordt er geen (recreatief) gebruik gemaakt van het water in het gebied. Bewoners zouden het fijn vinden als er meer activiteiten op het water zouden komen. Tegelijkertijd geven ze aan dat er niet verwacht moet worden dat bewoners uit zichzelf gebruik van het water zullen maken.

School: De school heeft in de nieuwe visie een prominentere plek gekregen. Let op dat er goed nagedacht wordt over hoe kinderen bij school kunnen worden afgezet en de verkeersdruk die dat mogelijk met zich meebrengt.

Beheersplan groen: Op dit moment is het groen in Duivendrecht slecht onderhouden. Het is belangrijk dat er een duidelijk onderhoudsplan komt voor het groen in het

nieuw te ontwikkelen gebied. Mogelijk kunnen (toekomstige) bewoners hierbij worden betrokken.

Geluid: Geluidsoverlast wordt gezien als een belangrijk punt van aandacht (metro, trein, (nood-)verkeer Van der Madeweg en vliegtuig).

Hangjongeren: Sta stil bij de vraag waar de jeugd na de realisatie van het plan zal rondhangen. Suggestie wordt gedaan om jongeren in de volgende fase van de planvorming te betrekken.

Hoogbouw: wat is de reden voor de huidige plaatsing van de hogere woontorens?

- *Reactie: Ten eerste willen we het zicht vanuit de Neptunus flat niet belemmeren, dit is een aanpassing op basis van reacties uit de klankbordgroepbijeenkomsten. Ten tweede willen we hoogbouw bij de metro plaatsen voor een duidelijkere verbinding met het station. Ten derde is het door de snelweg en metro in relatie tot geluidsonderzoek in verhouding minder te adviseren om in de noordwesthoek van het gebied de hoogte in te gaan.*

Parkeernorm: er spelen bij bewoners nog steeds zorgen over de (relatief) lage parkeernorm.

- *Reactie: er wordt vanuit de gemeente nieuw parkeerbeleid ontwikkeld zodat toekomstige bewoners niet in de huidige woonwijken kunnen parkeren. Ook worden deelauto's en deelscooters meegenomen in het plan (zowel in het gebied als rondom het station).*

Betaalbaarheid: De klankbordgroepleden vinden het belangrijk dat er ook betaalbare (beneden)woningen worden gerealiseerd.



Bijlage 2: Informatiebijeenkomst Entrada 6 oktober 2022

Op donderdagavond 6 oktober organiseerde projectontwikkelaar LIFE Europe een informatiebijeenkomst over de concept-stedenbouwkundige visie voor Entrada, de herontwikkeling van een bestaand kantorencomplex bij metrohalte Van der Madeweg tot een nieuwe stedelijke woonbuurt in het groen. Meer dan vijftig deelnemers kregen een presentatie waar zij vragen over konden stellen en op konden reageren. Vanwege het grote aantal belangstellenden werd de presentatie twee keer gegeven, om 19 uur en om 20.15 uur.

Het doel van de bijeenkomst was om de uitkomsten uit de bijeenkomsten met het adviesteam en de klankbordgroep (2017 – 2019) die in de stedenbouwkundige visie zijn opgenomen te presenteren om zo deze fase van het traject af te ronden. Daarnaast werd er een doorkijk gegeven naar de participatie voor het stedenbouwkundig plan en konden aanwezigen aangeven waarover zij in het vervolg mee willen denken.

De informatieavond werd geleid door Michiel Hulshof van Tertium, het bureau dat het participatietraject begeleid. Ton Vaags en Reinout Huisman heetten de aanwezigen welkom namens LIFE Europe en EDP. Zij gaven een korte toelichting op de huidige stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling. Wethouder Barbara de Reijke gaf vervolgens aan hoe de ontwikkeling van Entrada een plek krijgt in Ouder-Amstel. Daarna werd de concept stedenbouwkundig visie gepresenteerd door Ruurd Gietema van architectenbureau KCAP.

Tijdens en na de presentaties kregen aanwezige bewoners de kans om zorgen, wensen en andere belangen te delen. Na afloop was er de gelegenheid voor aanwezigen om door te praten met vertegenwoordigers van de gemeente en beide ontwikkelaars.



Over het algemeen was de houding van de aanwezigen positief kritisch. Met name de aanpassingen ten opzichte van de vorige versie van de stedenbouwkundige visie werden positief ontvangen. Wel werden er vanuit het publiek een aantal aandachtspunten genoemd. Zo bestaan er zorgen over mogelijk geluidsoverlast van de nieuwe school en twijfels over de vraag of de mooie plannen en beelden daadwerkelijk zouden worden gerealiseerd. De reacties van bewoners met betrekking tot de concept stedenbouwkundige visie zijn hieronder samengevat.

Aandachtspunten informatiebijeenkomst

1. Verbinding

- Aanwezigen benadrukken het belang van de verbinding met het bestaande Dorpsplein. Het is volgens bewoners belangrijk dat er goed wordt aangesloten op de huidige winkelvoorraad. De vraag speelt hoe deze verbinding bereikt zal worden. Komen er onderdoorgangen onder de Neptunusflat? Of komen er nieuwe routes om de flat heen?
- Bewoners benadrukken het belang van sociale verbinding met de huidige bewoners. Entrada moet inclusief zijn voor de bestaande buurtbewoners, het moet geen losstaande wijk worden.

2. Invulling voorzieningen

- Bij de ontwikkelingen van Entrada wordt er ruimte gereserveerd voor voorzieningen. Een aantal bewoners maakt zich met de komst van nieuwe voorzieningen zorgen over mogelijke concurrentie met bestaande voorzieningen bij het Dorpsplein.
- Tijdens de bijeenkomst deelden een aantal aanwezigen de behoefte aan voorzieningen voor ouderen. De behoefte aan een nieuw gezondheidscentrum en ontmoetingsplekken voor senioren werd meerdere malen genoemd.
- In de visie voor Entrada is er ruimte gereserveerd voor door de buurt gemeenschappelijk te gebruiken ruimtes. Een aantal van de bewoners geeft aan sceptisch te zijn over het gebruik van deze gemeenschappelijke ruimtes. Het is voor hen nog onduidelijk hoe deze ruimtes in de praktijk zullen werken. Andere aanwezigen geven aan juist vertrouwen te hebben in het goed functioneren gemeenschappelijke ruimtes.

3. De school

- Aanwezigen maken zich zorgen dat de nieuwe school kan leiden tot geluidsoverlast van bewoners van de Neptunusflat. Meerdere aanwezigen gaven aan graag mee te denken over de locatie en oriëntatie van de school en de inrichting van het schoolplein.
- Naast geluidsoverlast werd ook de veiligheidssituatie rondom de school genoemd. Men maakt zich zorgen dat het schoolplein in de avond, wanneer de school dicht is, zal worden gebruikt als hangplek.

4. Mobiliteit

- Bewoners maken zich zorgen over eventuele vergrootte belasting op huidige (auto-)wegen met de komst van de nieuwe woonwijk.
- Men maakt zich zorgen over het parkeren van fietsen en scooters in de openbare ruimte. Deze 'stroomfietsen en stroomfietsers' kunnen de kwaliteit van de openbare ruimte verstoren.
- Meerdere aanwezigen geven aan dat het huidige parkeerterrein bij de metro zeer belangrijk is. Deze parkeervoorziening moet behouden worden in de nieuwe plannen.
- Sommige aanwezigen denken dat de zuidelijke ingang van de parkeergarage (aan de Van der Madeweg) niet groot genoeg is om de verkeersstroom van de toekomstige bewoners (die bijvoorbeeld boodschappen gaan doen bij het Dorpsplein) aan te kunnen.

5. Bebouwing

- Een aantal aanwezigen maakt zich zorgen over de bouwdichtheid en hoogte van de bebouwing in het gebied. Naar hun mening is er te weinig ruimte voor de hoeveelheid nieuwe bewoners. Ook maken zij zich zorgen over de slagschaduw van de woontorens.
- Een aantal bewoners geeft aan zorgen te hebben over de woninggrootte, en dan met het aantal kleine woningen. Die kunnen doelgroepen aantrekken die niet lang zullen blijven wonen op één plek (bv. starters, studenten en expats). Hierbij leeft het idee dat dit mogelijk negatieve gevolgen heeft op een woonwijk. Daarentegen gaf een aantal andere aanwezigen aan zich graag te willen aanmelden als potentieel toekomstige bewoner.

6. Haalbaarheid

- Aanwezigen spreken de hoop uit dat de mooie beelden die nu worden gepresenteerd ook haalbaar blijken te zijn.
 - Een aantal aanwezigen maakt zich zorgen of de plannen haalbaar zijn binnen de financiële kaders van de ontwikkelaars. Zij roepen de ontwikkelaar op eerlijk te communiceren (in tekst en beeld) over wat een realistische uitwerking van de visie is. In een later stadium zien bewoners graag maquettes om de implicaties van het plan beter in te kunnen beelden.
 - Aanwezigen vragen zich af welke garanties er gegeven kunnen worden over het uitvoeren van deze stedenbouwkundige visie. Kan de fasering die nu wordt gepresenteerd worden gegarandeerd?

7. Participatie

- Sommige aanwezigen vinden dat omwonende nog breder en actiever moeten worden uitgenodigd voor de informatieavonden en participatiemogelijkheden van Entrada. In de toekomst ontvangen zij graag huis-aan-huis brieven met uitnodigingen.
- Aanwezige bewoners geven aan graag mee te denken over verschillende thema's. Met name over de uitwerking van de school (en het schoolplein), de openbare ruimte binnen en rondom Entrada en de verbinding met huidige bewoners zijn onderwerpen waar men graag over meedenkt.



Tot slot

Deze stedenbouwkundige visie voor Entrada is tot stand gekomen in een goede en plezierige samenwerking met de gemeente, betrokken adviseurs en participanten. De visie voldoet aan het PvE en de daarin vastgestelde kwaliteit, ook in de gefaseerde aanpak. Om deze redenen zijn wij dan ook zeer content met de voorliggende stedenbouwkundige visie.

In dit document hebben de ambities voor Entrada, met veel zorg en afstemming, in woord en beeld op hoofdlijnen vorm gekregen. Wij zien uit naar de volgende fase waarin de stedenbouwkundige visie wordt uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan. De visie wordt daarin op inhoud nog preciezer gemaakt en aangescherpt.

