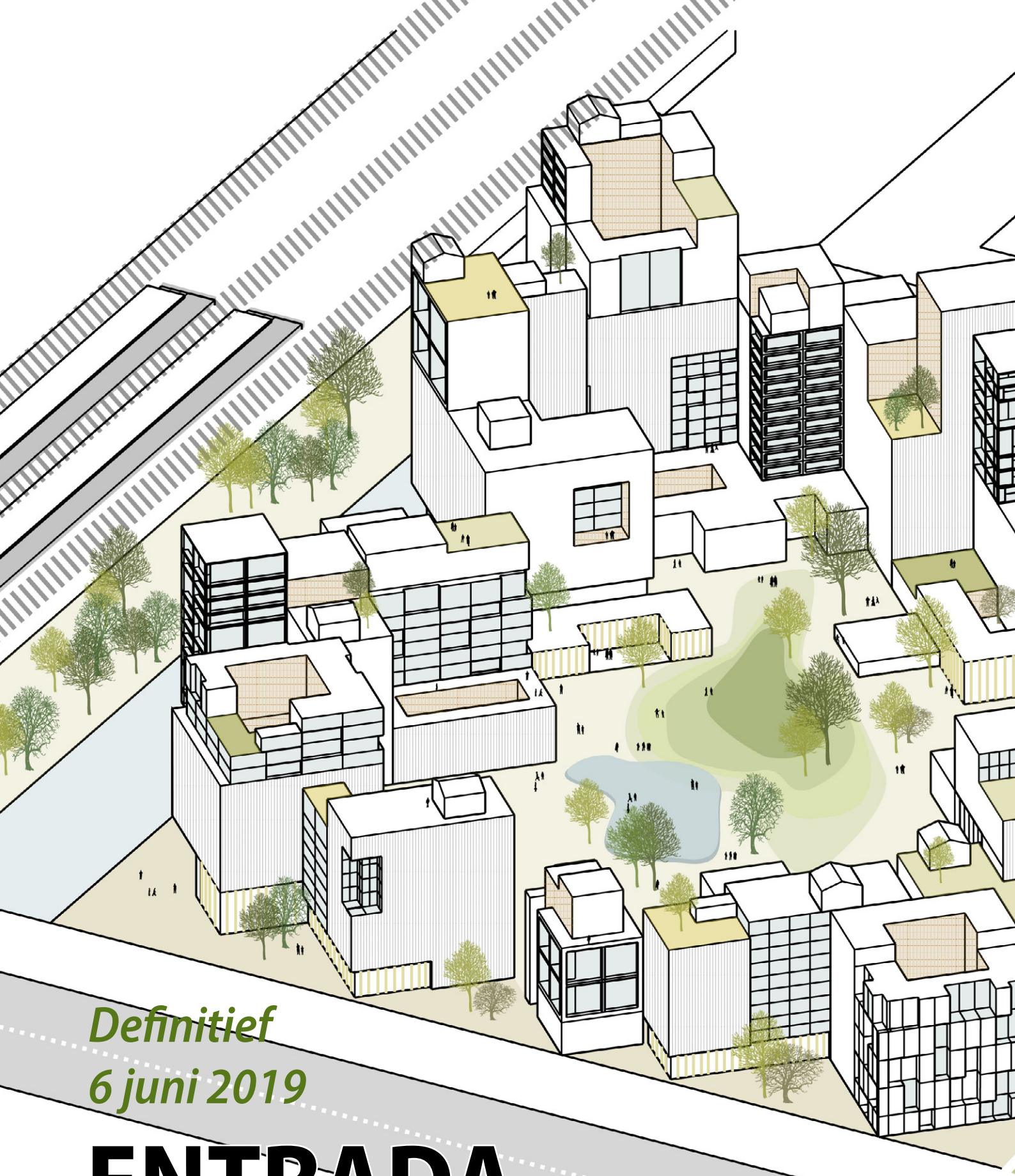


Definitief
6 juni 2019

ENTRADA

METROPOLITANE WOONBUURT

PROGRAMMA VAN EISEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN ENTRADA

Colofon

dit programma van eisen in opgesteld door

Urhahn | stedenbouw & strategie

in opdracht van

Gemeente Ouder-Amstel

Dit document is voor niet commercieel gebruik. De foto's in deze visie zijn met zorg gekozen, en komen deels van internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteurs.

ENTRADA | METROPOLITANE WOONBUURT

Programma van eisen voor de ontwikkeling van Entrada

Urhahn | stedenbouw & strategie

6 juni 2019

INHOUD

5 Introductie

DEEL 1: CONTEXT

9 Een geschikte locatie om te verdichten

15 De groene woonomgeving van Duivendrecht

19 Uitdagingen van de locatie

21 Het beste van twee werelden

DEEl 2: AMBITIES

25 Entrada als metropolitane woonbuurt

26 Groen en uitnodigend

30 Gestapeld wonen voor diverse doelgroepen

34 Collectief

38 Toekomstbestendig

DEEL 3: RANDVOORWAARDEN

42 Ruimtelijke randvoorwaarden

56 Programmatische randvoorwaarden

ENTRADA

een locatie met potentie!

DEEL 1 | CONTEXT

Kwaliteiten en uitdagingen van de locatie

DEEL 2 | AMBITIES

Het doel: Entrada als metropolitane woonbuurt

DEEL 3 | EISEN

Harde randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen

INTRODUCTIE

Entrada is op dit moment een kantorengebied waar mensen alleen komen om te werken. De ligging biedt echter veel potentie voor een transformatie tot aantrekkelijk woongebied; dichtbij de voorzieningen van Duivendrecht, dichtbij Amsterdam en dichtbij het landschap van de Amstelscheg. Tel daarbij op de goede bereikbaarheid met het metrostation en de afslag van de A10 om de hoek en je hebt een toplocatie om te wonen.

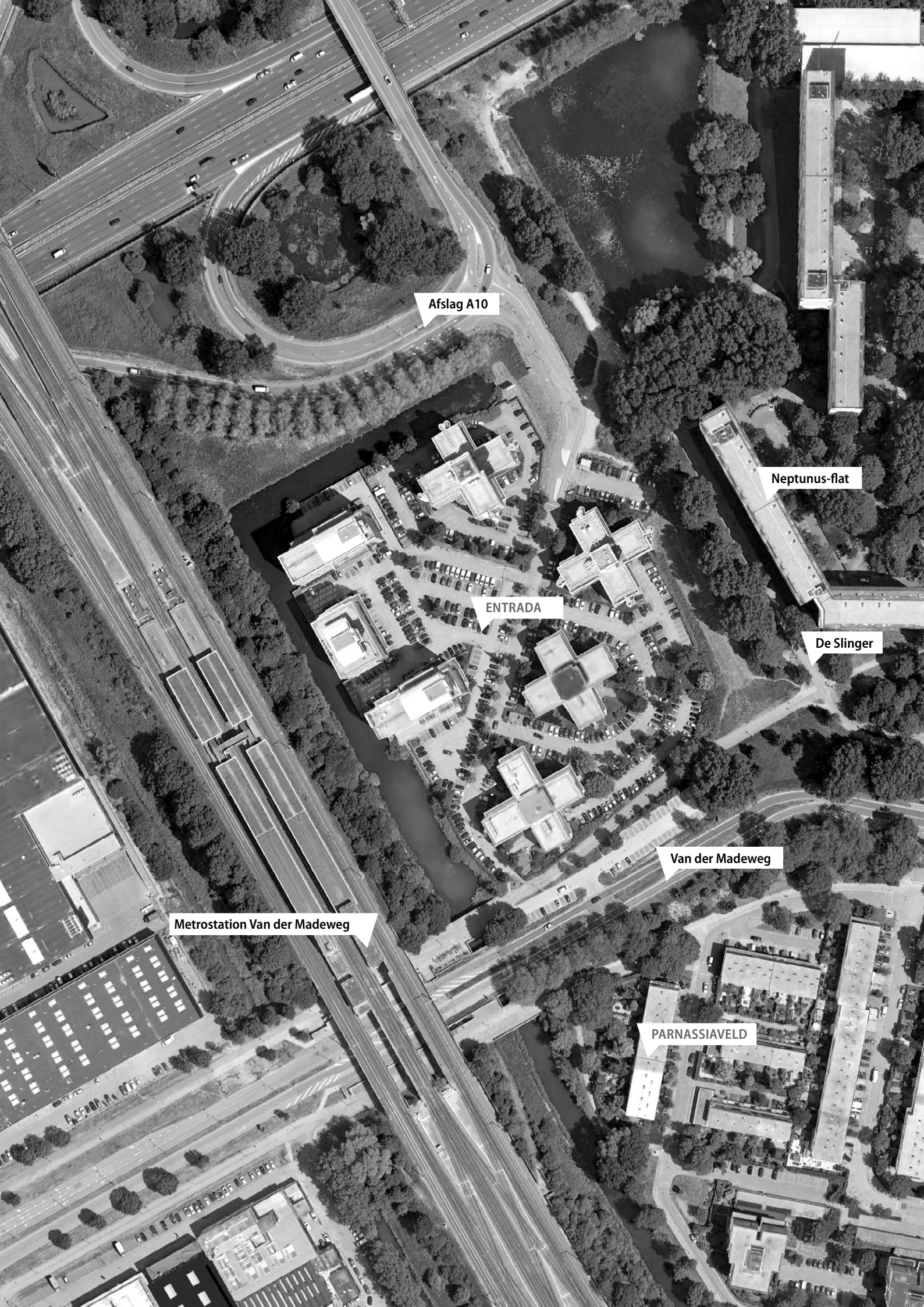
Een aantrekkelijk woongebied is echter niet zomaar gemaakt. Condities van geluidsoverlast en de geïsoleerde positie van het kantorengebied moeten worden omgebogen naar een goed woonmilieu, verbonden met de omgeving. Wat maakt Entrada straks uniek en bijzonder, een fijne plek om te wonen? Op 14 december 2017 heeft de gemeente besloten tot transformatie van Entrada van kantorengebied naar stedelijk woongebied. De gemeenteraad heeft verzocht om een ontwikkelkader op te stellen met uitgangspunten en randvoorwaarden die betrekking hebben op de volgende aspecten:

- een goed woon- en leefklimaat;
- goede sociale veiligheid en sociale cohesie;
- een voor de locatie passende verhouding tussen programma, bouwhoogte en dichtheid, rekening houdende met de menselijke maat;
- een adequaat voorzieningenniveau;
- een goede balans met Duivendrecht tussen programma en infrastructuur;
- duurzaamheid in bouw en inrichting;
- nader onderzoek te doen naar alle als uitgangspunten geformuleerde aspecten van het ontwikkelkader.

Het onderliggende programma van eisen voorziet in het ontwikkelkader voor Entrada. In deel 1 worden de kwaliteiten en uitdagingen van de locatie beschreven. In deel 2 worden de ambities geformuleerd en in deel 3 de randvoorwaarden waaraan de transformatie moet voldoen. Hierin zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeenteraad meegenomen.

Het programma van eisen wordt vervolgens uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dat stedenbouwkundig ontwerp zal worden getoetst aan de ambities en randvoorwaarden uit het programma van eisen. Het programma van eisen is dan ook nog geen ontwerp maar geeft de kaders weer waarbinnen een ontwerp voor Entrada wordt gemaakt.

In dit programma van eisen worden de kaders gesteld waarbinnen een ontwikkeling van Entrada tot hoogwaardig woongebied kan plaatsvinden.


Afslag A10
Neptunus-flat
ENTRADA
De Slinger
Van der Madeweg
Metrostation Van der Madeweg
PARNASSIAVELD

DEEL 1 | CONTEXT

AMSTELCORRIDOR:
Wibautstraat
Amstelstation
Amstelkwartier
Bajeskwartier
Werkstad Overamstel
Nieuwe Kern
Amstel Arena

ENTRADA

gelegen aan een hoogstedelijke as

EEN GESCHIKTE LOCATIE VOOR WONINGBOUW

Regionale woningbouwopgave

De metropoolregio Amsterdam (MRA) is een groeiregio die gezien wordt als belangrijke motor van de Nederlandse economie. De woningbouwopgave is met ca. 230.000 woningen tot het jaar 2040 groot en zorgt voor druk op de woningmarkt. De komende jaren tot 2025 gaat het maar liefst om ca. 105.000 woningen. De druk op de woningbouwmarkt wordt verhoogd door sterke prijsstijgingen en de combinatie met weinig aanbod en doorstromingsmogelijkheden voor met name lage en middeninkomens draagt hier extra aan bij. Het is dan ook een opgave om de juiste woningen bij te bouwen, om zo een eigen woning voor met name starters, jongeren en ouderen bereikbaarder te maken.

Verdichten op goed bereikbare locaties

De woningbouwopgave heeft grote gevolgen voor met name de bereikbaarheid van de regio. Dit is een van de redenen om de groei voornamelijk binnenstedelijk plaats te laten vinden en dan met name op goed bereikbare locaties. Entrada is zo'n goed bereikbare binnenstedelijke locatie die kan bijdragen aan de woningbouwopgave door de transformatie van kantoren naar wonen. Daarbij biedt de locatie ook door te verdichten kansen om een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren.

Onderdeel van de Amstel-corridor

Entrada is gelegen aan de oostas van het metronetwerk van Amsterdam die zich steeds meer ontwikkelt tot een hoogstedelijke as waar hoogbouw niet wordt geschuwd en wonen, werken, onderwijs en voorzieningen stedelijkheid maken. De metrolijn en de A10/A2 zorgen voor een optimale bereikbaarheid op stedelijke en regionale schaal.

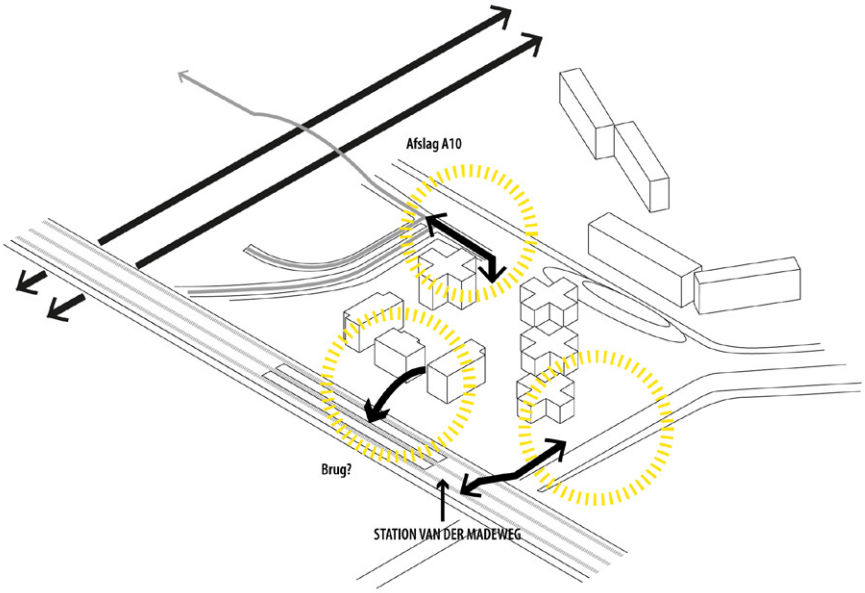
Overamstel centraal in de stad op de kruising van Zuidas en Amstelcorridor.

ENTRADA

direct aan een metrostation,
direct aan de A10

Hyper-bereikbaar

Met het metrostation Van der Madeweg om de hoek en een directe toegang naar de A10 is Entrada 'hyper' bereikbaar. Vanaf Entrada ben je zo in hartje Amsterdam, of op een van de intercitystations Bijlmer Arena of Amsterdam Amstel. Met de auto via de A10/A2 ben je snel op die plekken waar het openbaar vervoer minder vertegenwoordigd is. Met alle ontwikkelingen in de omgeving worden straks ook de fietsverbindingen naar het centrum van Amsterdam een stuk aantrekkelijker. Een fietsbrug over de A10 kan een extra impuls geven aan het gebied en deze mogelijkheid wordt nader onderzocht.



Entrada ligt direct aan metrostation Van der Madeweg en de afslag van de A10

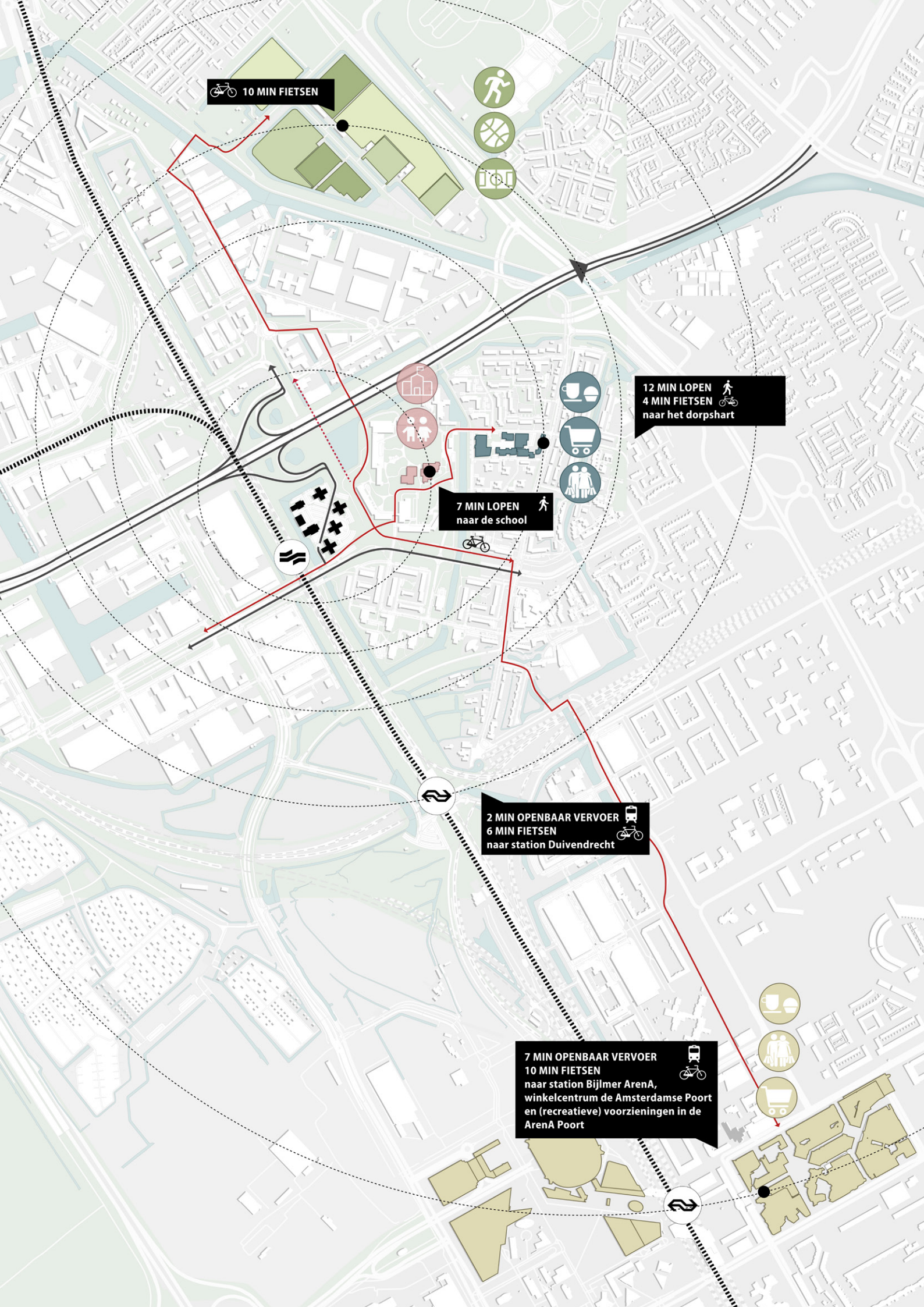
Op het grensvlak van Duivendrecht en Amstel Business Park

Met het dorpshart van Duivendrecht op loopafstand kan Entrada profiteren van goede winkelvoorzieningen, een basisschool en een mooi dorpsplein. Andersom zou natuurlijk hetzelfde moeten gelden: de ontwikkeling van Entrada tot woonbuurt betekent een sterke impuls voor Duivendrecht. Met het oog op de aanwezige voorzieningen in Duivendrecht zal bij de ontwikkeling van Entrada bekeken moeten worden welke aanvullende voorzieningen nodig zijn. Dit maakt deel uit van de ontwikkeling van Entrada. Daarnaast zijn diverse sportverenigingen in de Watergraafsmeer en recreatieve voorzieningen in de ArenAPoort te vinden op slechts tien minuten fietsen. De huidige en toekomstige ontwikkelingen in het Amstel Business Park Zuid, Weespertrekvaart en Amstelkwartier (Amsterdam) maken dit straks ook een levendig gebied met voorzieningen binnen tien minuten fietsen.

Om optimaal van de goede bereikbaarheid en de voorzieningen in de buurt te kunnen profiteren, moet Entrada goed met haar omgeving verbonden worden. Met een gezicht naar het station, een uitnodigend gebaar naar de buurt en een goede wandel- en fietsroute naar het dorpshart. Zo geeft Entrada straks ook iets terug aan Duivendrecht.

HET DORPSHART OP LOOPAFSTAND

DE ARENAPOORT OP 10 MINUTEN FIETSEN


10 MIN FIETSEN
12 MIN LOPEN
4 MIN FIETSEN
naar het dorpshart
7 MIN LOPEN
naar de school
2 MIN OPENBAAR VERVOER
6 MIN FIETSEN
naar station Duivendrecht
7 MIN OPENBAAR VERVOER
10 MIN FIETSEN
naar station Bijlmer ArenA,
winkelcentrum de Amsterdamse Poort
en (recreatieve) voorzieningen in de
ArenA Poort

FIJN WONEN IN DUIVENDRECHT

in woningen met eigen tuin en voordeur, of in ruime appartementen in het groen

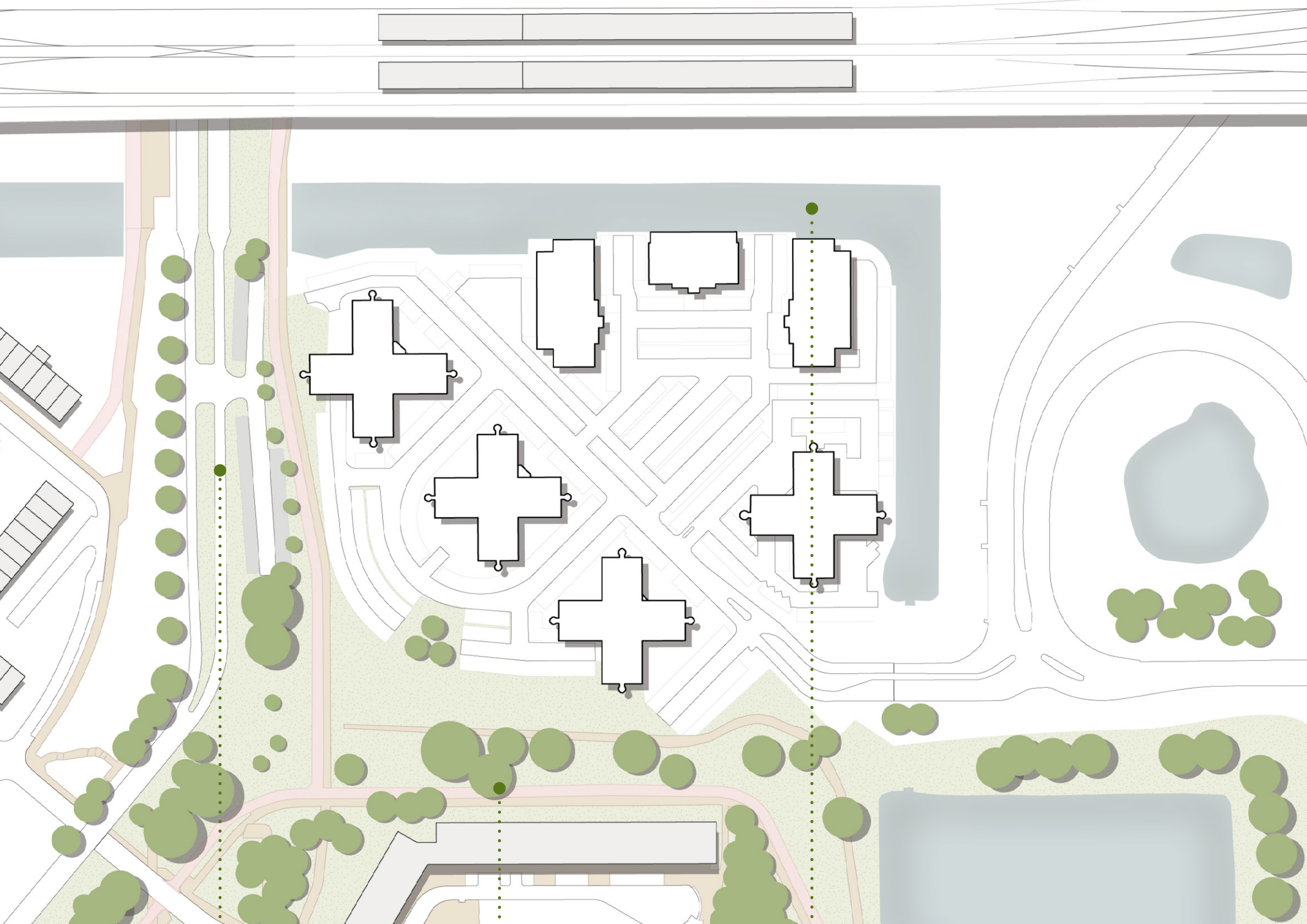
DE GROENE WOONOMGEVING VAN DUIVENDRECHT ALS BASIS

In de groene en rustige omgeving van Duivendrecht is het fijn wonen. De ruime, veelal grondgebonden, woningen aan het Kruizemunthof ten zuiden van Entrada hebben een eigen tuin en staan in ruime, groene en rustige straten. In de Zonnehof ten oosten van Entrada worden flatgebouwen met relatief ruime appartementen omringd door een groen maaiveld met veel bomen. Hier vormt juist het uitzicht op en de maat van het groen een kwaliteit. Het gebied is goed doorwaadbaar door de vele wandel- en fietspaden, maar het groen heeft weinig gebruikswaarde. Toch vormt het groen een groot potentieel. De Van der Madeweg is de verbindende factor en rijgt de verschillende buurten allemaal aan elkaar en heeft een groen karakter.

UITZICHT VANUIT DE JUPITER FLAT

VOORZIENINGEN IN DUIVENDRECHT

GRONDGEBONDEN WONEN IN HET PARNASSIAVELD



HET BLOOKERMEER

Nu nog weinig gebruikt, straks een verbindende plek tussen Entrada en Duivendrecht?

DE ENTRADA SINGEL

Een buffer tussen Entrada en het spoor

DE SLINGER

Nu nog kijkgroen, straks onderdeel van een weelderig park?

VAN DER MADEWEG

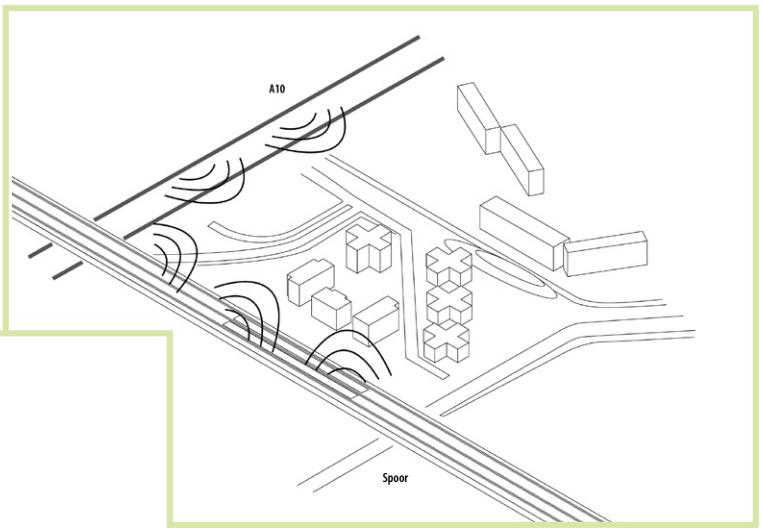
Belangrijke looproute naar het station

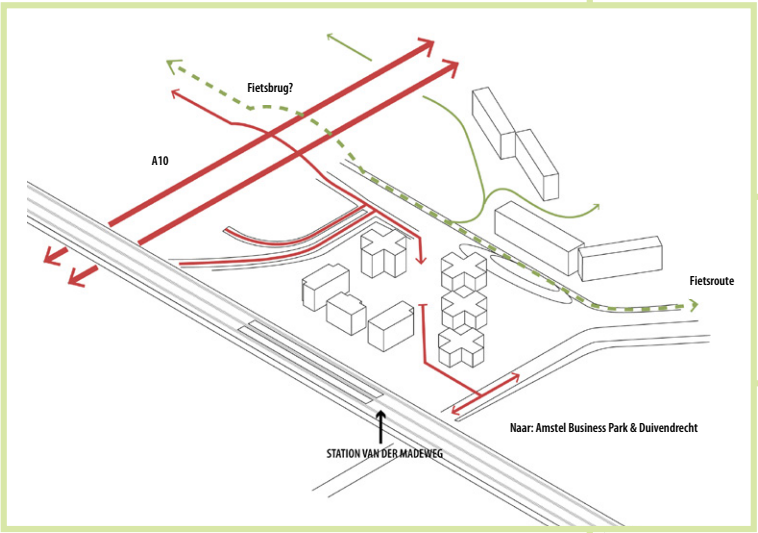
Ook Entrada zelf heeft aardig wat groen. Het gaat hier nu nog voornamelijk om kijkgroen dat het gebied afschermt van de A10 en het spoor. Zo ligt er een singel aan het spoor en staan er vele bomen langs de afslag van de A10. Ten noordoosten van Entrada ligt een groen gebied met waterplas 'Blookermeer' waar nu nog weinig te beleven is, maar dat in de toekomst een fijne verbinding kan vormen met Entrada. De groenstructuur rondom Entrada en in de aangrenzende buurt kan de basisvormen voor een parkachtige kwaliteit.

Het parkachtig groen en ruim wonen zijn typerend voor Duivendrecht en zijn schaarse kwaliteiten in een omgeving zo dicht op Amsterdam. Dit maakt Duivendrecht aantrekkelijk voor gezinnen, maar ook voor ouderen en starters die iets anders willen dan een (klein) appartement in de stad. Deze groene woonkwaliteit vormt de basis voor de ontwikkeling van Entrada.

GELUIDSOVERLAST

Van de A10 en het spoor



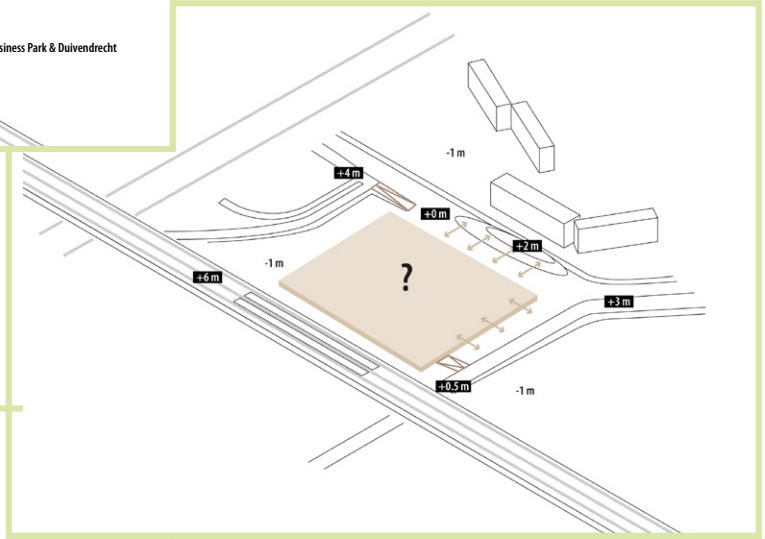


VERKEERSTECHNISCH COMPLEX

Wel goed toegankelijk, maar geen doorgaand verkeer

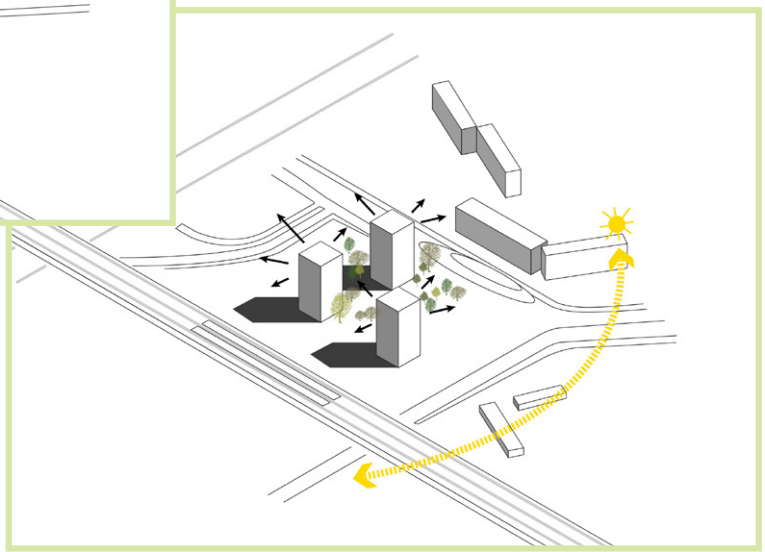
GEÏSOLEERD

Het spoor, de A10 en hoogteverschillen op locatie vormen barrières



MEERDERE EIGENAREN

Het grondeigendom is in handen van vier verschillende eigenaren en de gemeente.



UITZICHT, KWALITEIT OP MAAIVELD & BEZONNING

Woonkwaliteit moet ontworpen worden.

UITDAGINGEN VAN DE LOCATIE

Daar waar de goede bereikbaarheid en de groene omgeving van Entrada veel potentie bieden voor een ontwikkeling tot hoogwaardige woonbuurt, brengt de locatie ook een aantal uitdagingen met zich mee.

Geluidsoverlast

De ligging van Entrada direct aan de A10 en het spoor betekent dat er sprake is van geluidsoverlast. Dit houdt in dat er stevige geluidsmaatregelen nodig zijn om Entrada geschikt te maken om te wonen. Door te bouwen aan de A10 en het spoor ontstaat een geluidsluw binnengebied.

Geïsoleerd

Het gebied is goed bereikbaar met het OV en de auto, maar ligt voor het langzaam verkeer geïsoleerd. Dit komt met name door hoogteverschillen: het huidige maaiveldniveau van Entrada sluit niet aan op de omgeving. Het spoor, de afslag van de A10 en de Van der Madeweg liggen allemaal aanzienlijk hoger dan Entrada (1,5 tot 7 meter) en vormen hierdoor een barrière. Tussen Entrada en het naastgelegen Zonnehof ligt een talud dat de twee gebieden van elkaar scheidt. Met al deze barrières is er extra aandacht nodig om Entrada straks goed te laten aansluiten op de omgeving. Hiervoor dienen o.a. de hoogteverschillen met de omgeving te worden overbrugd door Entrada te verhogen of het talud aan de oostzijde te verlagen. Ook wordt een nieuwe fietsverbinding over de A10 nader onderzocht.

Verkeerstechnisch complex

De verkeerssituatie rond Entrada is complex. Om de toekomstige bewoners van Entrada optimaal te laten profiteren van de nabijheid van de A10 is het van belang om de afslag te behouden. Ook een autoverbinding van Entrada naar het Dorpsplein via de Van der Madeweg is gewenst. Voor een prettig leefklimaat is een doorgaande autoverbinding door Entrada ongewenst.

Verschillende eigenaren

In Entrada is de grond in eigendom van vier verschillende eigenaren en de gemeente. Om Entrada als woonbuurt een sterke identiteit te geven is het van belang er een samenhangend geheel van te maken en als geheel te ontwikkelen. Dit vergt de nodige samenwerking bij de ontwikkeling. Een gezamenlijk stedenbouwkundig plan (inclusief beeldkwaliteit) en inrichtingsplan voor het hele gebied zijn hiervoor gewenst.

Uitzicht, kwaliteit op maaiveld, bezonning

Een van de kwaliteiten van Entrada is het uitzicht naar de skyline van Amsterdam en in de verte het open landschap van de Amstelscheg. Goede kwaliteit op maaiveldniveau moet daarentegen nog gemaakt worden. Kwalitatieve openbare ruimte creëren, het uitzicht optimaal benutten en tegelijkertijd een goede bezonning behouden – in Entrada zelf en voor de omgeving- zijn belangrijke ontwerpuitgangspunten.

De omgeving van Entrada biedt veel kwaliteit, maar de locatie zelf biedt weinig om op aan te haken. Om in Entrada te kunnen wonen moet allereerst geluidsoverlast van A10 en spoor omgebogen worden naar een goed woonmilieu en dienen goede verbindingen met de omgeving te worden gemaakt. Om er een geslaagde woonbuurt van te maken moet echter ook een sterke identiteit neergezet worden, verbonden met het station en de omgeving van Duivendrecht. Optimaal profiteren van het uitzicht, een interessante en groene openbare ruimte en goede bezonning zijn hierbij belangrijk.

HET BESTE VAN TWEE WERELDEN

Entrada heeft de potentie om het beste van twee werelden te bieden:

- wonen dichtbij de stad, in een groene omgeving met voorzieningen
- goed bereikbaar met het OV, en ook met de auto ben je snel waar je wilt zijn
- stedelijk wonen, met sociale cohesie en menselijke maat
- gestapeld en in een bijzondere woning
- centraal gelegen en betaalbaar

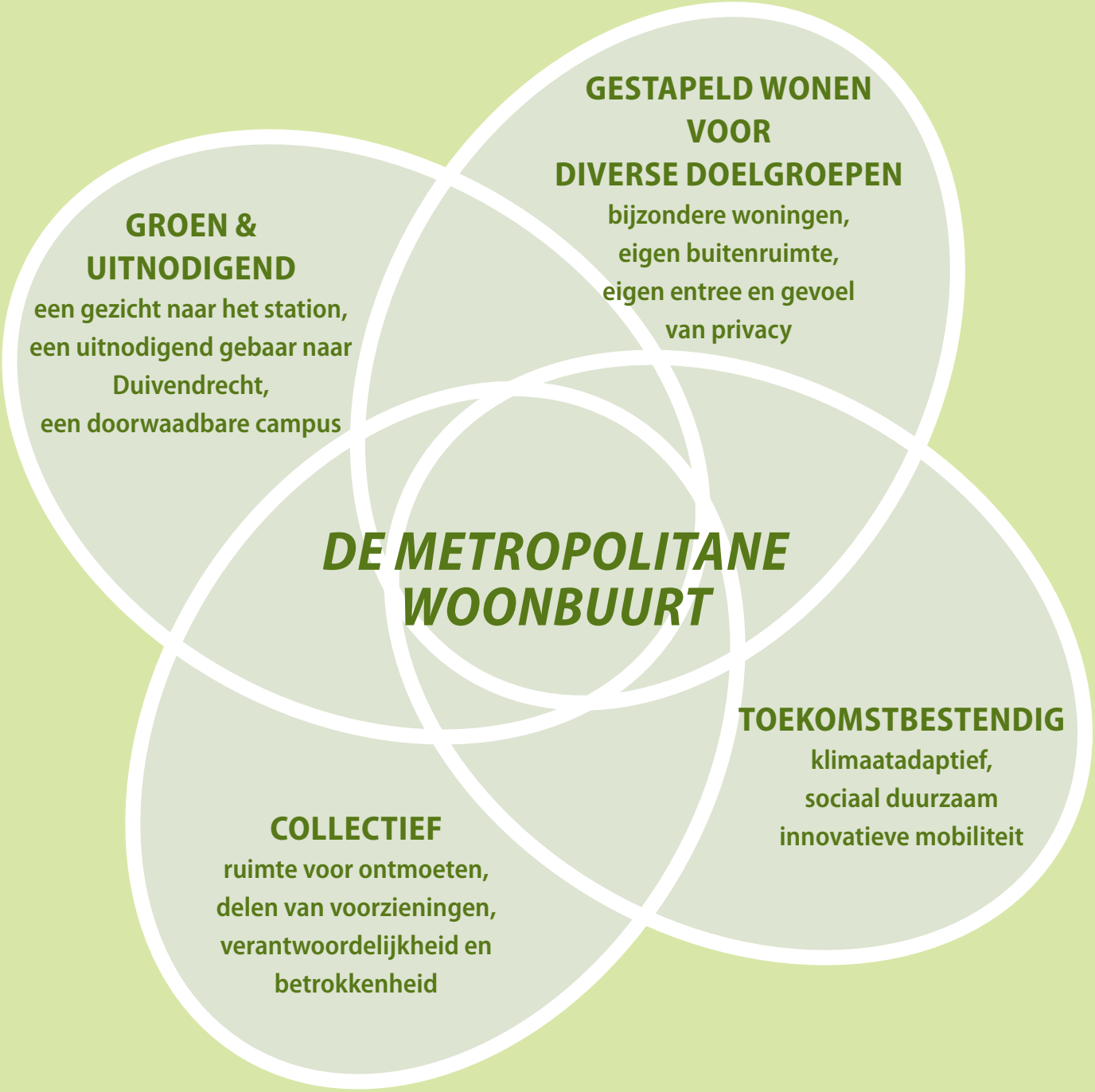
Dit maakt Entrada straks geschikt voor mensen die enerzijds van stedelijk houden(gestapeld in hoge dichtheid, met de nodige voorzieningen binnen handbereik, goed bereikbaar en een hoogstedelijk centrum nabij)en anderzijds graag willen wonen in en dichtbij het groen.
Door diversiteit aan woninggrootte en -typologie biedt Entrada mogelijkheden voor meerdere doelgroepen: young professionals die in de stedelijke regio werken en graag uitgaan in het centrum van Amsterdam, startende gezinnen die graag in de stad wonen maar toch de kinderen willen laten opgroeien in meer rust en ruimte, ouderen die de gezelligheid van veel mensen en voorzieningen om zich heen willen ervaren, maar wel op een plek waar je je buren kent.

Hierbij past een ontwikkeling die de kwaliteiten van beide werelden ten volste benut.
Het dynamische gevoel van een hoogstedelijke omgeving, gecombineerd met de dorpse kwaliteiten van een hechte gemeenschap en de kwaliteiten van een bijzondere woning in een groene omgeving.

PUBLIC
PARK

DEEL 2 | AMBITIES

de ambities

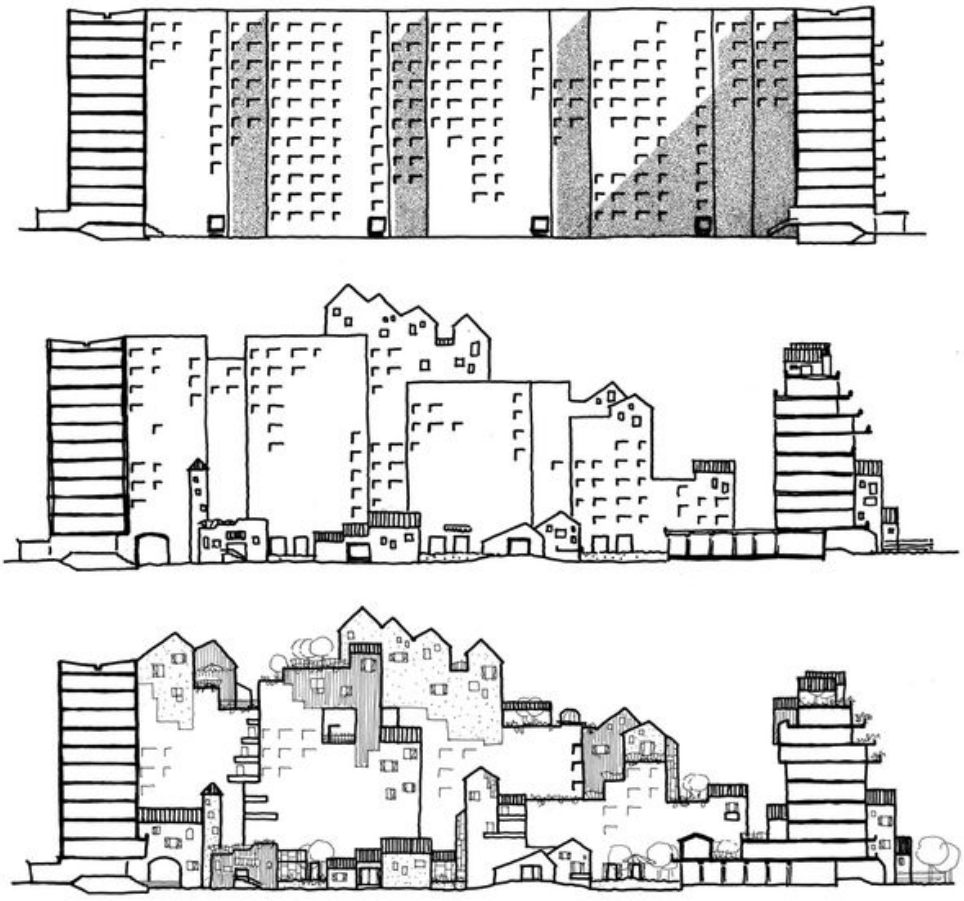

GESTAPELD WONEN VOOR DIVERSE DOELGROEPEN
bijzondere woningen, eigen buitenruimte, eigen entree en gevoel van privacy
GROEN & UITNODIGEND
een gezicht naar het station, een uitnodigend gebaar naar Duivendrecht, een doorwaadbare campus
DE METROPOLITANE WOONBUURT
TOEKOMSTBESTENDIG
klimaatadaptief, sociaal duurzaam innovatieve mobiliteit
COLLECTIEF
ruimte voor ontmoeten, delen van voorzieningen, verantwoordelijkheid en betrokkenheid

DE METROPOLITANE WOONBUURT

De ambitie voor Entrada is die van een metropolitane woonbuurt. Een plek die het beste van twee werelden biedt, met zowel stadse als groene kleinstedelijke invloeden. Een sociale, groene en duurzame buurt waar het fijn wonen is, in hoge dichtheid en goed verbonden met de omgeving. Een samenhangende buurt die zowel aansluit bij de hoogstedelijke dynamiek van de omgeving als bij het groene karakter van Duivendrecht. Een gebied dat zich onderscheidt van andere nieuwbouwlocaties door een sterke eigen identiteit, met een opzet van losse gebouwen in het groen (campus).

Een metropolitane woonbuurt: vier ambities samen vormen Entrada:

1. ***GROEN & UITNODIGEND, doorwaadbare groene campus***
2. ***GESTAPELD WONEN voor een mix van doelgroepen***
3. ***COLLECTIEF, ruimte voor ontmoeting en delen***
4. ***TOEKOMSTBESTENDIG, klimaatadaptief, sociaal en duurzame mobiliteit***



Schets door Lucien Krol, La Mémé

1. GROEN EN UITNODIGEND

EEN GEZICHT NAAR HET STATION EN DE VAN DER MADEWEG, EEN UITNODIGEND GEBAAR NAAR DUIVENDRECHT

Entrada is straks optimaal verbonden met de stad en de directe omgeving. Wonen in het groen is een belangrijke kwaliteit voor Duivendrecht en straks ook karakteristiek voor Entrada. Toekomstige bewoners van Entrada wonen straks in Duivendrecht in de buurt Entrada. De bewoners van Entrada komen graag in andere buurten in Duivendrecht en andersom wordt ook gebruik gemaakt van de faciliteiten die Entrada te bieden heeft.

Gericht op het station

Het beeld van Entrada vanuit de trein, metro en de A10 is interessant en uitnodigend. Een visitekaartje voor Duivendrecht. De ontwikkeling van Entrada richt zich op het station door een prettige en dynamische stationsomgeving met een prettigere onderdoorgang te realiseren.

FIJNE DOORGANG

referentiebeeld EFFEKT & karres + brands, Denemarken

EEN GEZICHT NAAR HET STATION EN DE VAN DER MADEWEG

CAMPUSOPSTELLING

Verbonden met de wijk

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de samenhang en continuïteit met Duivendrecht. Losse bouwvolumes in het groen laten ruimte voor verbindingen met de omgeving. De parkachtige openbare ruimte hiertussen is uitnodigend, ontworpen met aandacht voor menselijke maat en schaal en heeft een hoge inrichtings- en gebruikskwaliteit. Het gebied is voor een zeer groot deel autovrij met ondergronds parkeren. De openbare ruimte wordt een prettig verblijfsgebied voor voetganger en fietser. Dit geldt niet alleen voor Entrada zelf, maar ook voor de aangrenzende openbare ruimtes en het Blookermeer. De voorzieningen in Entrada zijn een aanvulling op het aanbod in Duivendrecht, zodat mensen uitgenodigd worden ook van Entrada gebruik te maken.

referentiebeeld EFFEKT, Denemarken

Groene oase

Wonen in Entrada is wonen in een groene omgeving. Dit is op verschillende schaalniveaus te beleven: in de groene openbare ruimte, in de kleinere ruimtes tussen de gebouwen ('pocketparks'), in de gemeenschappelijke (buiten) ruimtes in de gebouwen en in de woningen zelf. Een grote schuifpui om het groene uitzicht naar binnen te halen, een groen terras als verlengde van de woonkamer, een pocketpark als collectieve ontmoetingsplek, een speelplek voor kinderen en de groene openbare ruimte om te recreëren.

De openbare ruimte heeft een hoogwaardige kwaliteit, met grote bomen en beplanting voor verkoeling en ruimte voor water(infiltratie). Groen wordt ook geïntegreerd in de architectuur. Groene daken en terrassen helpen mee om de wijk klimaatbestendig te maken.

GROEN

- IN DE WONING
- IN DE GEBOUWEN
- IN COLLECTIEVE POCKETPARKS
- IN DE CENTRALE OPENBARE RUIMTE
- IN DE OMGEVING

BINNEN = BUITEN

Het terras als verlengde van de woonkamer, de collectieve daktuin voor de jaarlijkse borrel met de buren, de groene openbare ruimte waar alle buurkinderen samen voetballen...

referentiebeeld Superlofts, Amsterdam

2. GESTAPELD WONEN VOOR DIVERSE DOELGROEPEN

LIVING APART & TOGETHER IN ENTRADA

In Entrada wordt straks gewoond in hoge dichtheid, maar met individuele kwaliteiten en condities. Met het gevoel van een eigen buitenruimte, uitzicht, opgang en voordeur is het er fijn wonen. De woningen zijn divers en bijzonder, net even wat anders dan standaard en echt iets om trots op te zijn. Dit maakt wonen in Entrada toekomstbestendig en aantrekkelijk voor onder andere young professionals, jonge stadse gezinnen en ouderen.

Individuele kwaliteiten

Woningen in Entrada hebben een kwalitatieve (en collectieve) buitenruimte en een entree die eigen aanvoelt, passend bij de diverse en bijzondere woontypologieën. De woningen worden ontworpen vanuit de kwaliteit van de individuele woning en zijn op interessante wijze gestapeld.

FIJN WONEN

JE EIGEN BUITENRUIMTE
PRIVACY
TROTS

Gericht op differentiatie in doelgroepen en leefstijlen

Elk type woning is gericht op de wensen van de doelgroep en biedt de doelgroep een verbijzondering in het wonen, passend bij het woonbudget. Bij alle woningen is aandacht voor extra ruime verdiepingshoogte, split levels en uitzicht aan meerdere zijdes.

referentiebeeld MVRDV, Frankrijk

Bijzondere stapeling

De stapeling is zodanig dat er aandacht is voor de menselijke maat en schaal, de relatie van de individuele woning tot de collectieve ruimtes en een optimaal gebruik van de omgevingskwaliteiten (zoals, uitzicht, bezonning, luwte). Hiermee is de stapeling bijzonder van aard en kan deze verder uitgewerkt worden in woningclusters waarbij collectiviteit een rol speelt. Om dit te realiseren kunnen bijvoorbeeld prefab elementen (of units) gebruikt worden.

GEDACHT VANUIT DE UNIT

ZONNIGE BUITENRUIMTE OP MAAT

De woningen in Entrada zijn divers en bijzonder, net even wat anders dan standaard en echt iets

OM TROTS OP TE ZIJN

referentiebeeld de Loods Architecten en Adviseurs, Eikenburg, Eindhoven

3. COLLECTIEF

ENTRADA WORDT GEEN ANONIEME STADSBUURT, MAAR EEN PLEK WAAR JE JE BUREN KENT

Wonen in Entrada betekent wonen in een hechte gemeenschap, waar buren elkaar op een ongedwongen manier tegenkomen en een praatje kunnen maken. Ontmoeten staat in deze buurt centraal, zowel in de woongebouwen als in de groene openbare ruimte en in de overige faciliteiten die Entrada te bieden heeft. Entrada is een sociaal duurzame buurt waar men graag woont en verblijft.

Ruimte voor ontmoeten

De route van de openbare ruimte naar de voordeur is in Entrada niet anoniem, maar uitnodigend en gezellig, met ruimte voor een bloempot, een bankje en een praatje. Daar waar galerijen nodig zijn voor de ontsluiting van de woningen moeten deze meer zijn dan alleen de toegang tot de woningen; 'de galerij als (opgetilde) straat'.

MENSELIJKE MAAT EN SCHAAL

De voorzieningen in Entrada zijn een aanvulling op het woonprogramma en zijn gericht op ontmoeten, zoals een coffee corner of kinderopvang. Ook werken aan huis of in co-working ruimtes worden gestimuleerd. De commerciële en maatschappelijke voorzieningen dragen bij aan de levendigheid van het gebied overdag en 's avonds en zijn een aanvulling op de voorzieningen in Duivendrecht.

Slim delen

Entrada biedt bewoners collectieve ruimtes - binnen en buiten - als verlengde van de woning. Door ruimte en voorzieningen te delen kun je je luxe veroorloven die voor het zelfstandig wonend individu wellicht niet is weggelegd. Het is ook een leuke manier om met je buren in contact te komen!

SAMEN BEREIK JE MEER

Aandacht voor de community

In de ontwikkeling van Entrada wordt extra aandacht besteed aan het vormen van een community. Dit kan bijvoorbeeld door toekomstige bewoners vroeg in het ontwerpproces te betrekken en mee te laten denken over het plan, door gedeelde voorzieningen aan te bieden, door gezamenlijk beheer van de buitenruimte, door woningen casco op te leveren zodat men betrokken is bij de afwerking en zich de woning eigen kan maken en door een gezonde mix van koop en huur aan te bieden.

EIGENAARSCHAP: VERANTWOORDELIJK & BETROKKEN

WONEN IN EEN HECHTE GEMEENSCHAP,

waar je je buren tegenkomt en een praatje kan maken

referentiebeeld VEGA Landskab, Nørrebrohus, Copenhagen

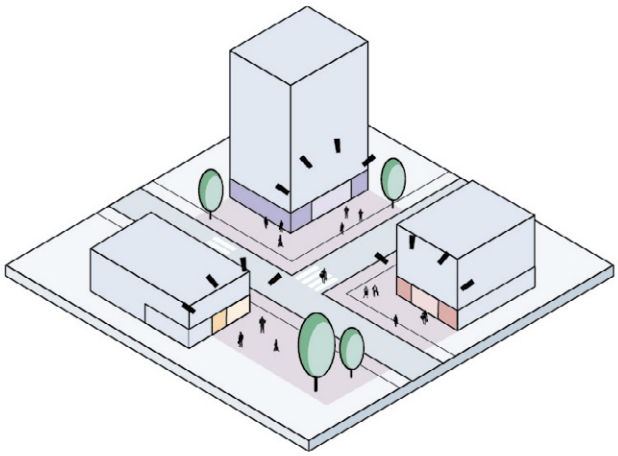
4. TOEKOMSTBESTENDIG

EEN SOCIAAL DUURZAME BUURT MET PRETTIG LEEFKLIMAAT

De duurzaamheidprincipes van het Amstel Business Park Zuid gelden ook voor Entrada. Sociale duurzaamheid, innovatieve mobiliteit en een klimaatadaptieve leefomgeving zijn voor Entrada de speerpunten op het gebied van duurzaamheid.

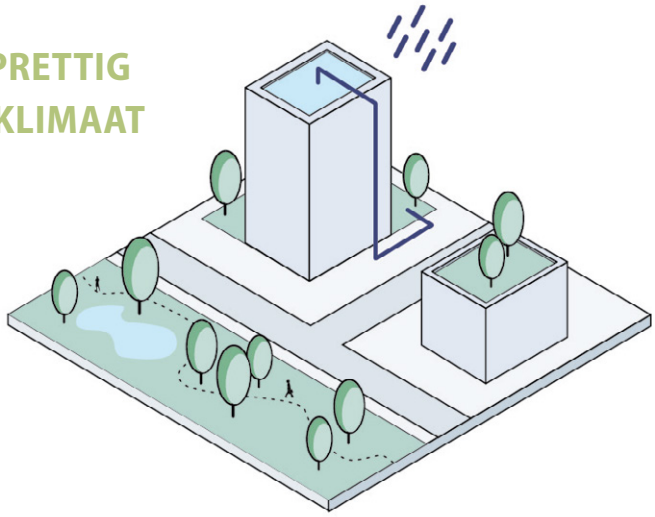
Maak leefbare en klimaatadaptieve openbare ruimte

Het vele groen in Entrada draagt bij aan een duurzame identiteit, zorgt voor een prettig en gezond leefklimaat en maakt Entrada klimaatbestendig en rainproof. Groene daken en terrassen zorgen voor een interessant daklandschap en bieden mogelijkheden voor de opvang en hergebruik van regenwater en natuurlijke koeling. De omgeving met o.a. het Blookermeer (Molensingel) wordt hierin betrokken.



EEN FIJNE PLEK OM OVER STRAAT TE GAAN

EEN PRETTIG LEEFKLIMAAT



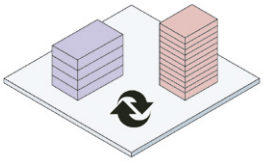
Activeer de straat en organiseer interactie

De openbare ruimte in Entrada heeft een duidelijke functie en gebruik (sport, spel en ontmoeten) en voelt aan als een verlengde van de woning. De plinten aan de openbare ruimte zijn levendig, omdat er in gewoond wordt of omdat er voorzieningen te vinden zijn. Dit draagt bij aan sociale controle en veiligheid.

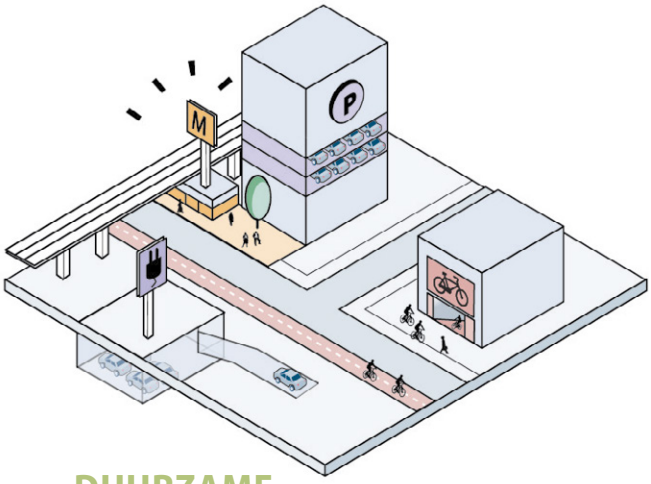
Werk aan innovatieve mobiliteit

De ontwikkeling van Entrada wordt verbonden aan het metrostation, aan langzaam verkeersroutes en gaat uit van een lage parkeernorm. Wandelen, fietsen en gebruik van het openbaar vervoer worden gestimuleerd. Door deelauto's, gedeelde elektrische fietsen, elektrische oplaadpunten en aantrekkelijke fietsparkeervoorzieningen aan te bieden, kan men optimaal gebruik maken van de hyperbereikbaarheid van de locatie.

Ontwikkel flexibele en robuuste gebouwen

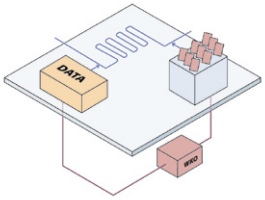


Door bijvoorbeeld schakelbare woningen te maken kan Entrada inspelen op toekomstige veranderingen in de woonvraag. De gebouwen moeten gebruikt kunnen worden voor verschillende functies. Wonen (in de plint) moet te transformeren zijn naar maatschappelijke of commerciële functies.



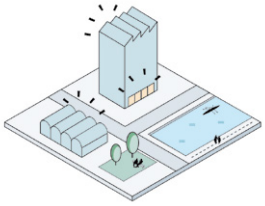
DUURZAME BEREIKBAARHEID

Werk aan fossielvrije energievoorziening

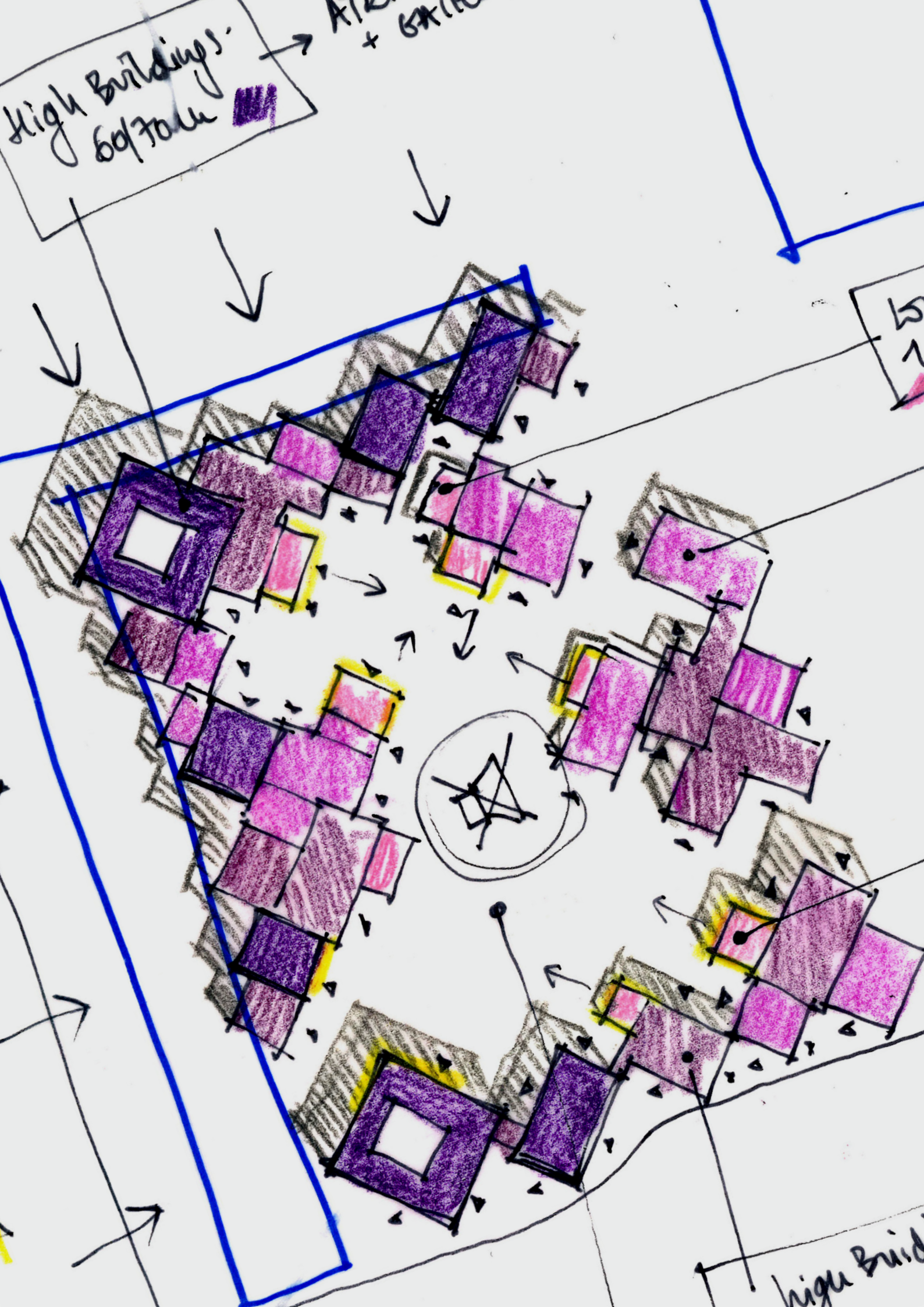


Entrada wordt aardgasloos. Dat betekent dat gezocht moet worden naar een alternatieve energievoorziening.

Bouw aan een leesbare en afwisselende stad



Entrada heeft straks een eigen identiteit. Vanuit de trein zie je dit meteen!


High Buildings.
60/70m

DEEL 3 | RANDVOORWAARDEN

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

Plangebied en exploitatiegebied

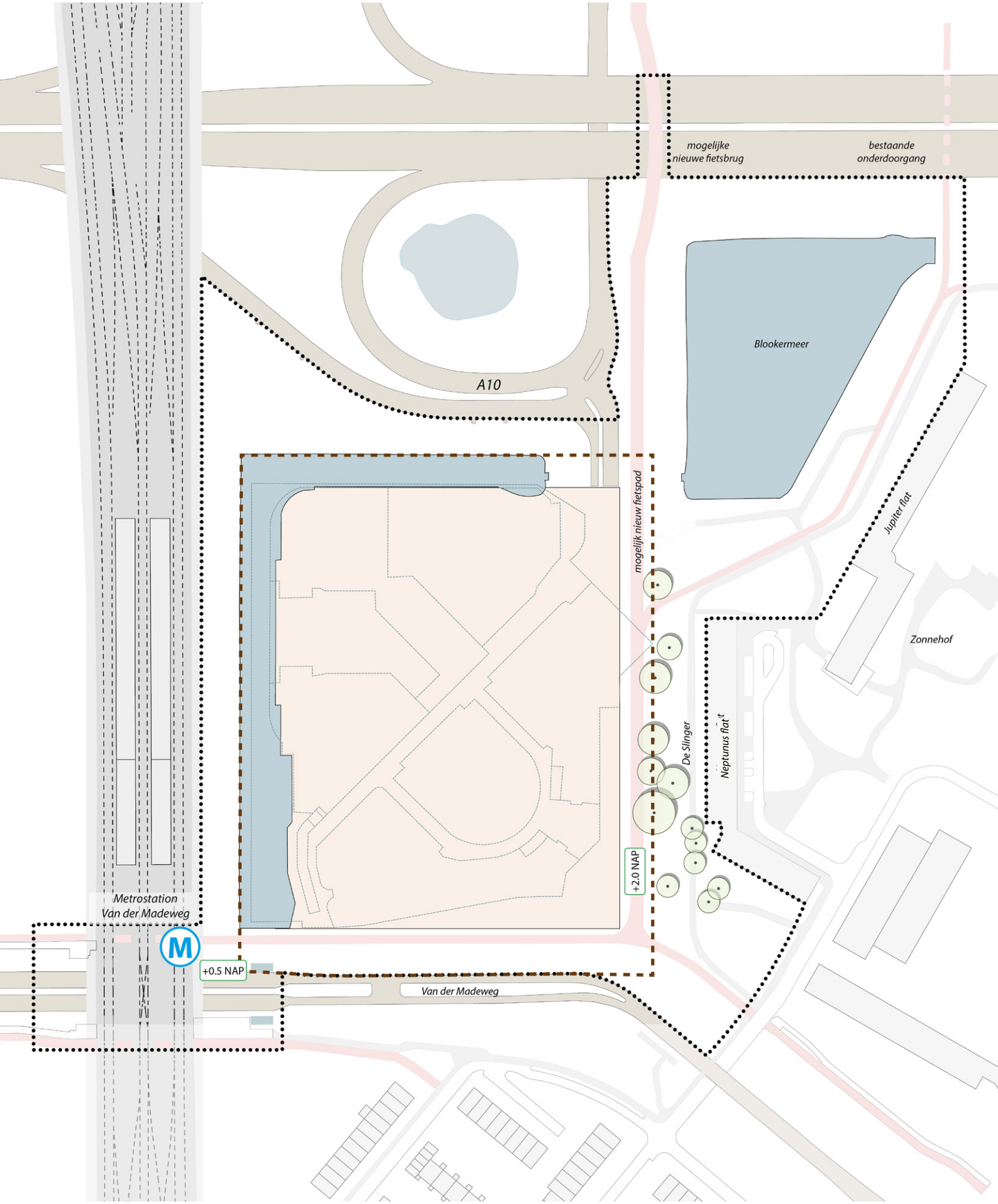
Om tot de gewenste kwalitatieve ontwikkeling van Entrada te komen moet verder gekeken worden dan naar het plangebied zelf. Dit grotere gebied noemen we het exploitatiegebied en dat hangt ruimtelijk, functioneel en financieel samen met het plangebied. Het gebied bestaat o.a. uit de zones aan het spoor, de A10, de Van der Madeweg, het stationsgebied en het gebied rondom Neptunus, Jupiter en het Blookermeer. De bebouwing wordt alleen gerealiseerd in het plangebied, waarbij de bouwgrens aangeeft tot waar bebouwing mag komen.

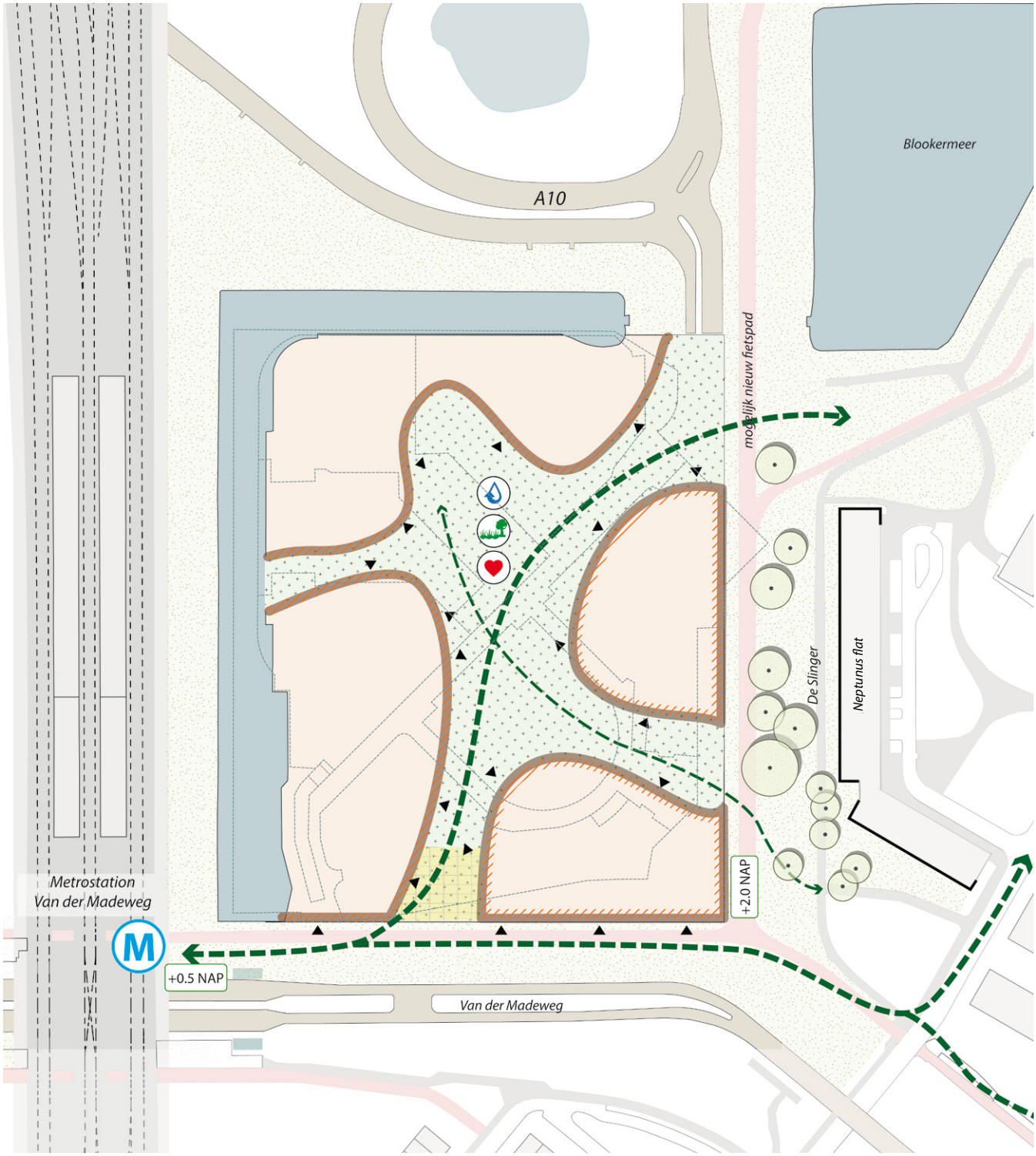
Legenda Plan- en exploitatiegrens

plangrens

exploitatiegrens

maximale bouwvlak


mogelijke
nieuwe fietsbrug
bestaande
onderdoorgang
Blookermeer
A10
mogelijk nieuw fietspad
Jupiter flat
Zonnehof
De Slinger
Neptunus flat
+2.0 NAP
Metrostation
Van der Madeweg
M
+0.5 NAP
Van der Madeweg

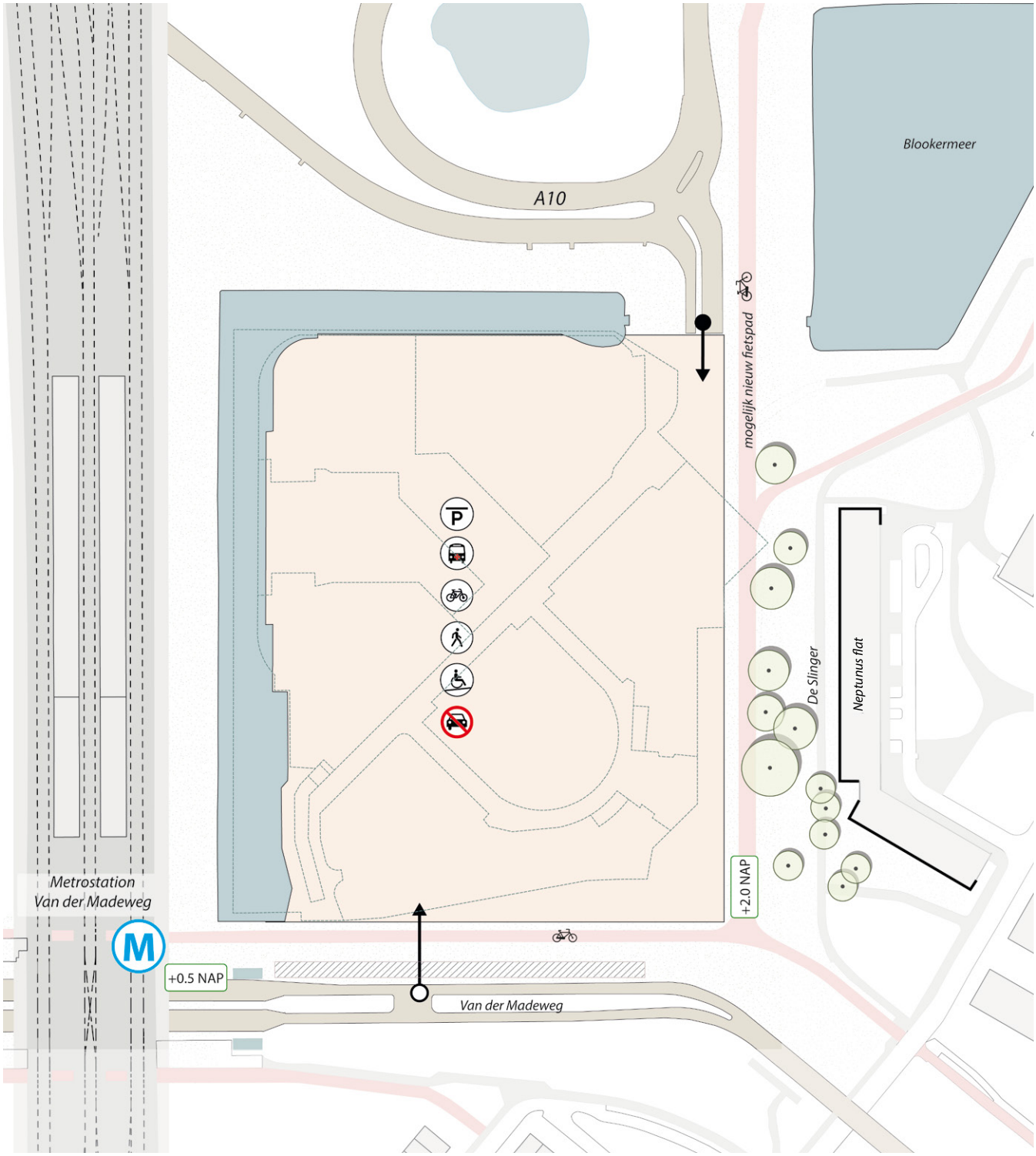


Openbare ruimte

Openbare ruimte

De openbare ruimte is een parkachtige, autovrije ruimte met verbinding naar de Van der Madeweg, naar het stationsgebied, en verbindingen naar de Slinger-Zonnehof ten noorden en zuiden van de Neptunus-flat. De bebouwing aan de zijde van het spoor, de Van der Madeweg en Neptunus bestaat uit tenminste twee clusters met minimaal één opening.

- Circa 50% van het bouwvlak is onbebouwd; minimaal de helft van het onbebouwde gebied is groen in de volle grond. De openbare ruimte is groen en uitnodigend en robuust ingericht. Zie ook de bijlage voor een toelichting op de verhouding bebouwd/onbebouwd.
- Het groen draagt bij aan een klimaatbestendige openbare ruimte (grote bomen en weinig verharding om hittestress tegen te gaan en ruimte voor tijdelijke waterberging, vertraagd afvoeren en infiltreren van regenwater) en voldoet aan de eisen van de gemeente en het waterschap.
- In geval van een verdiepte parkeergarage onder de openbare ruimte dient er op het dak van de parkeergarage een leeflaag gerealiseerd te worden met voldoende dekking voor bomen (minimaal 1,5 meter), beplanting (minimaal 0,60 meter) en waterberging (infiltratiekratten e.d.).
- Het groen draagt ook bij aan het vergroten van de biodiversiteit.
- Het talud aan de Slinger (en daarmee ook de bestaande bomen) wordt gehandhaafd, tenzij bij de uitwerking van het PvE in de stedenbouwkundige visie of vanuit groenbeheer dit ruimtelijk of beheersmatig niet wenselijk of haalbaar is.
- De nieuwe maaiveldhoogte sluit aan bij de maaiveldhoogte bij het metrostation (ca. +0.5 NAP). Bij een hoger maaiveld wordt de afstand tot het water te groot (waterpeil -2,5 NAP). Glooiingen zijn mogelijk mits zij goed aansluiten op de omgeving.
- Voor een levendige en sociaal veilige openbare ruimte hebben alle woningen op de begane grond een voordeur aan de openbare ruimte. Centrale trappenhuizen hebben een entree aan de openbare ruimte.
- Routes door het gebied zijn sociaal veilig ontworpen en zijn voornamelijk gesitueerd langs plinten/bebouwing.
- Cruciale verbindingen voor langzaam verkeer zijn aangegeven op de kaart.
- De openbare ruimte in het gehele exploitatiegebied maakt deel uit van de planontwikkeling en wordt meegenomen in een inrichtingsplan in de vervolgfase.

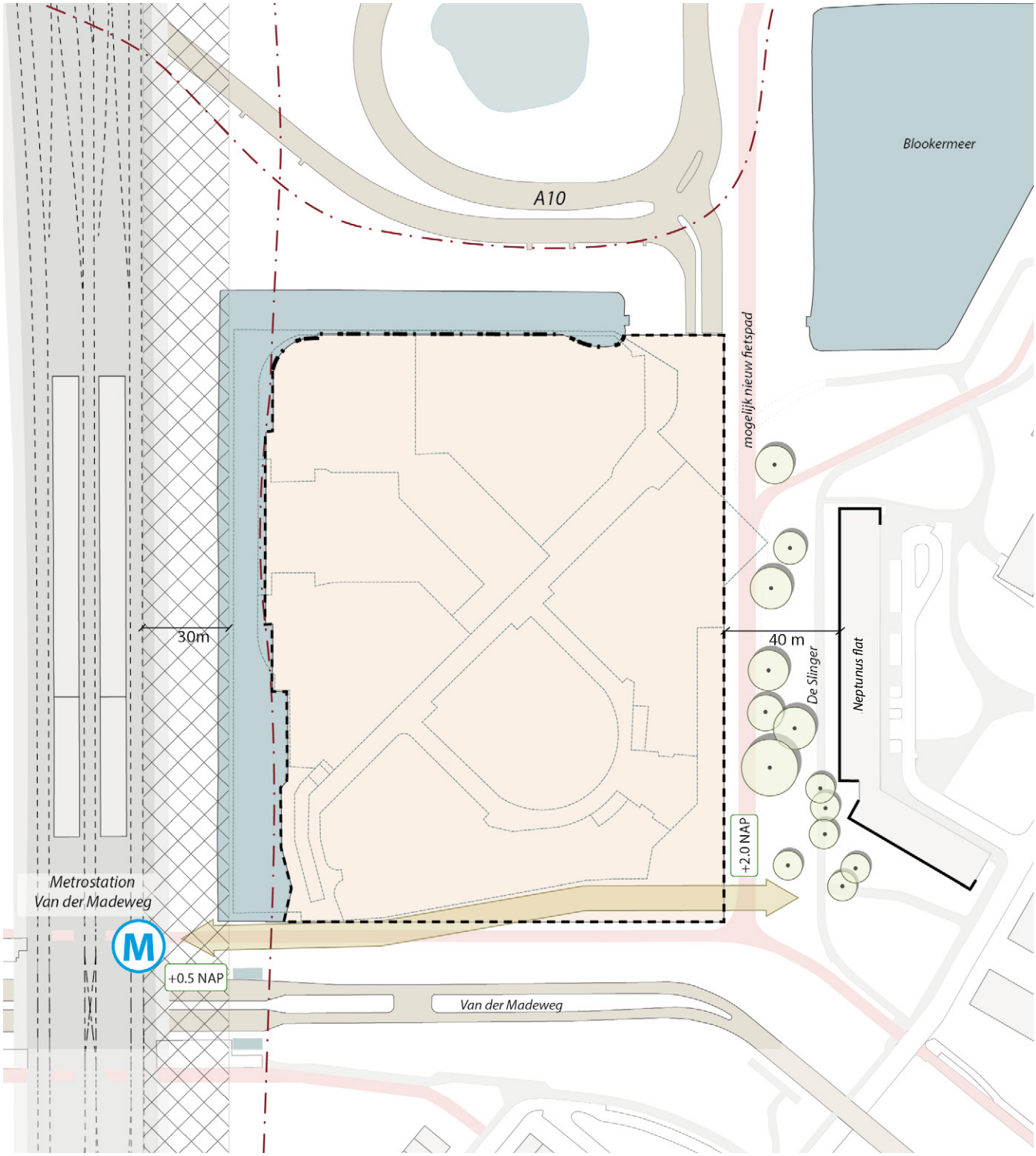


Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren

De ligging naast het metrostation Van der Madeweg maakt het gebied optimaal bereikbaar met openbaar vervoer. De ambitie is om in te zetten op zo veel mogelijk gebruik van het openbaar vervoer, de fiets en deelauto's.

- Het maaiveld is grotendeels autovrij met aan de randen ruimte voor laden en lossen en kort parkeren. Het gebied is toegankelijk voor nood- en hulpdiensten.
- Het gebied is openbaar (toegankelijk) en goed doorwaadbaar voor fietsers, voetgangers en mindervaliden. Verschillende fietsroutes in en aan het gebied leiden naar en van station Van der Madeweg en het dorpshartdoor het Zonnehof. Een nieuwe fietsbrug over de A10 is wenselijk en wordt nader onderzocht op haalbaarheid. Er is ook aandacht voor de bestaande onderdoorgang onder de A10.
- Het gebied wordt voor de auto vanaf de Van der Madeweg en de A10 ontsloten, maar er is geen doorgaand autoverkeer door het gebied.
- Parkeren wordt volledig verdiept opgelost (t.o.v. het nieuwe maaiveldniveau) en is zo min mogelijk onder de openbare ruimte gesitueerd.
- Parkeergarages zijn gekoppeld, zodat de garages vanaf de Van der Madewegen de A10 bereikbaar zijn.
- Bij de aansluiting op de Van der Madeweg moet er vanwege de langzaam verkeersverbinding tussen metrostation Van der Madeweg en Duivendrecht een verkeersveilige oplossing worden bedacht.
- De parkeernorm is maximaal 0,5 parkeerplaats per woning, met een maximum van 600 parkeerplaatsen in totaal.
- Ten behoeve van een levendige plint wordt ingezet op een gemeenschappelijke fietsenberging in plaats van een individuele berging per woning in de plint (eis Bouwbesluit). Een gemeenschappelijke fietsenberging (toegankelijk vanaf maaiveld) in combinatie met een inpandige berging bij de woning wordt als gelijkwaardig beschouwd met een individuele berging (5m2)per woning (> 50m2 go) conform het Bouwbesluit. De eisen die gesteld worden aan de fietsenberging (o.a. het aantal fietsen per woning) en aan de berging bij de woning moeten in de volgende fasenader uitgewerkt worden.
- Innovatieve mobiliteit is een van de speerpunten voor Entrada. In de volgende fase wordt hiervoor een mobiliteitsplan uitgewerkt als onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Om overloop parkeren vanuit Entrada te voorkomen, wordt Entrada geen onderdeel van de blauwe zone en komen toekomstige bewoners dus ook niet in aanmerking voor een ontheffing van deze blauwe zone. Tevens zal in het mobiliteitsplan een voorstel worden gedaan voor parkeerbeleid in de directe omgeving.



Bouwgrens en rooilijnen

Bouwgrens en rooilijnen

Spoorzijde en A10 (west en noord)

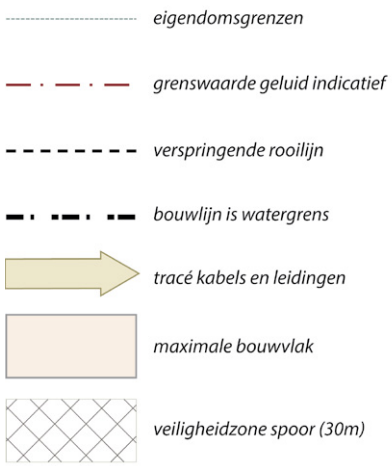
- De zijden aan het spoor en de A10 zijn belangrijke zichtzijdes; het gebied presenteert zich hier naar reizigers in de trein, metro en auto.
- Aan de noordzijde (A10) zijn geen adressen. Vanwege het geluid en de noordelijke oriëntatie is het onwenselijk hier publieke ruimte te maken.
- Aan de noordzijde (A10) van het plangebied is sprake van een vaste rooilijn op de rand van het water.
- Het huidige wateroppervlak moet worden gehandhaafd, de kade kan desgewenst worden aangepast passend bij de nieuwe gebouwen.
- Veiligheidszone van het spoor: 30 m vanaf de spoorweglijn.

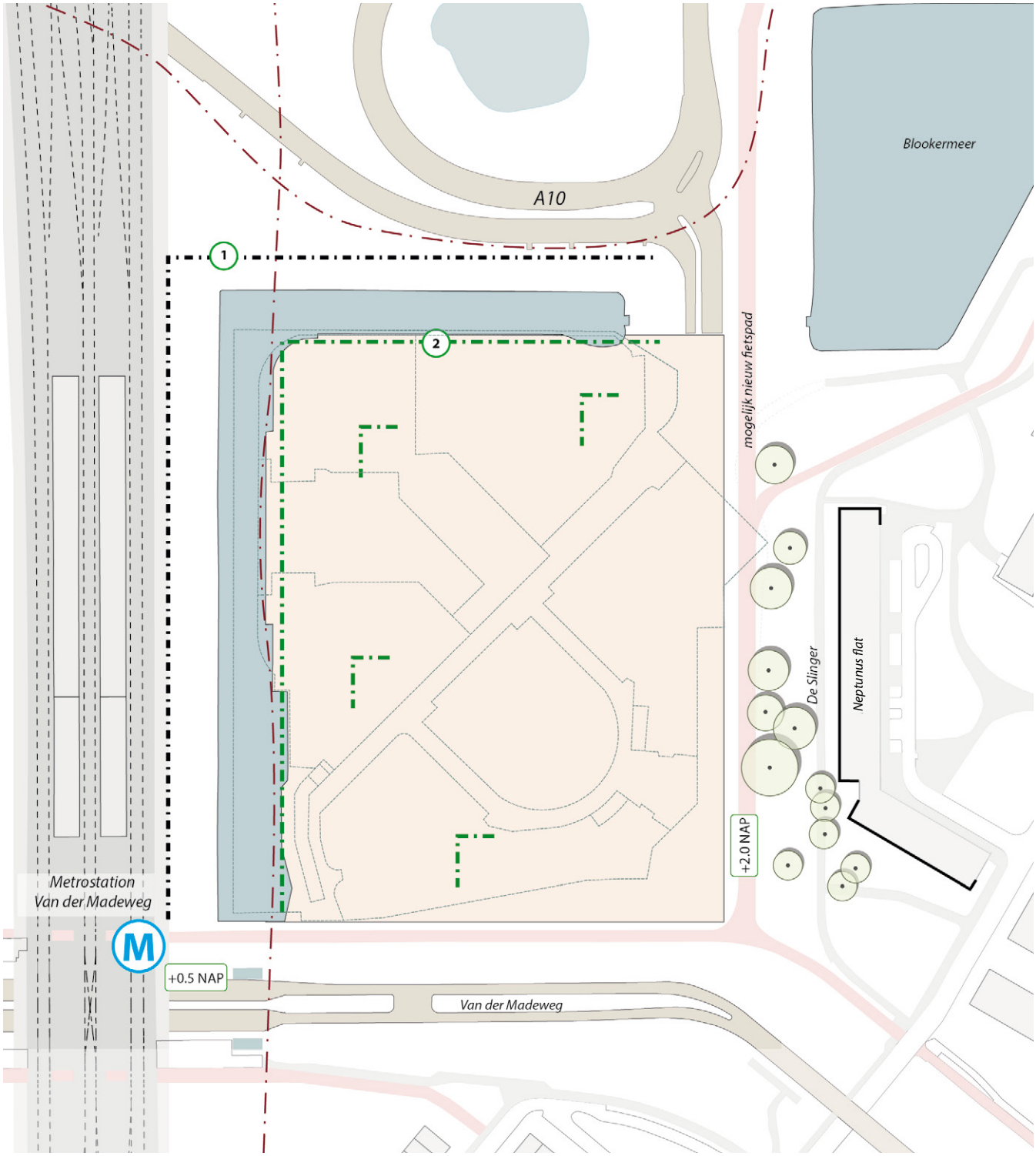
Van der Madeweg (zuid)

- Aan de Van der Madeweg ligt de rooilijn aan de straat om te zorgen voor een goede begeleiding van wandel- en fietsroutes. De aangegeven lijn is een uiterste bebouwingslijn. Bebouwing heeft hier een adres en actieve plint aan de straat.
- Aan de Van der Madeweg liggen kabels en leidingen waar rekening mee moet worden gehouden. Op een later tijdstip in de ontwikkeling moeten de financiële consequenties en de wenselijkheid van verplaatsing van de kabels en leidingen onderzocht worden.

Zonnehof (oost)

- Aan de oostzijde, langs de Slinger en de Neptunus-flat is een wisselende rooilijn mogelijk. De aangegeven lijn is een uiterste bebouwingslijn.
- Er is een minimale afstand van 40 meter tussen de nieuwbouw en de Neptunus-flat; hiermee is ook voldoende ruimte voor (bestaande) bomen aan de Slinger en eventueel voor een nieuwe fietsroute over de A10.
- Het is wenselijk adressen aan deze zijde te maken.




Blookermeer
A10
1
2
mogelijk nieuw fietspad
De Slinger
Neptunus flat
+2.0 NAP
Metrostation
Van der Madeweg
M
+0.5 NAP
Van der Madeweg

Geluid

Geluid

Voor de nadere uitwerking is geluidsonderzoek nodig, met name om de ligging van grenswaarden en de werkelijke geluidsbelasting te bepalen. In het onderzoek moeten ook de effecten van de verschillende maatregelen voor geluidsreductie meegenomen worden. De positie van gebouwen, verdeling van het programma en de fasering spelen hierbij een belangrijke rol. Torens hebben dove gevels daar waar andere maatregelen niet voor voldoende geluidsreductie kunnen zorgen. Voor de lagere delen zijn meerdere opties denkbaar: o.a. gebouw als geluidsbarrière (dove gevel) aan het spoor en langs de A10 of een geluidsscherm aan het spoor en langs de A10.

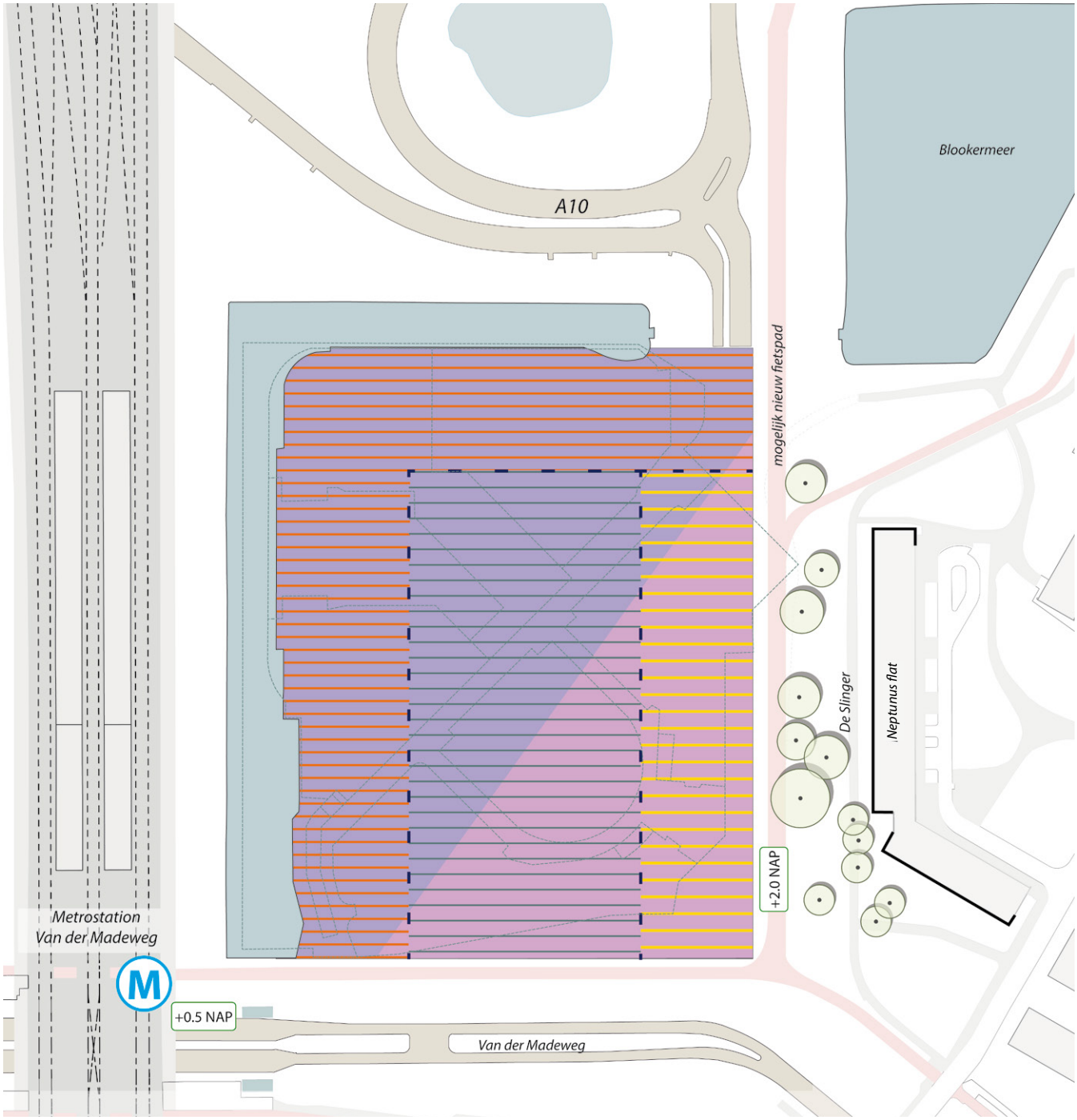
eigendomsgrenzen

grenswaarde geluid indicatief

1 *geluidsscherm is geluidsbarriere*

2 *gebouw is geluidsbarriere*

hoogteaccenten hebben waar nodig een dove gevels (positie hoogteaccenten n.t.b.)



basis bouwhoogte 12-40 meter

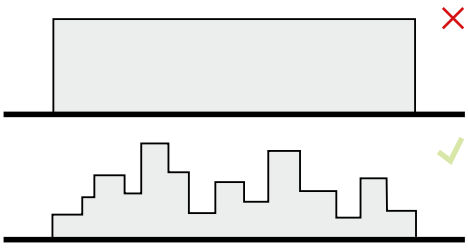
basis bouwhoogte 12-20 meter

zoekgebied hoogteaccenten tot 30 meter

zoekgebied hoogteaccenten tot 50 meter

zoekgebied hoogteaccenten tot 70 meter

kleine afwijkingen van de contour zijn mogelijk



Variatie in bouwhoogte

Bouwhoogte en hoogteaccenten

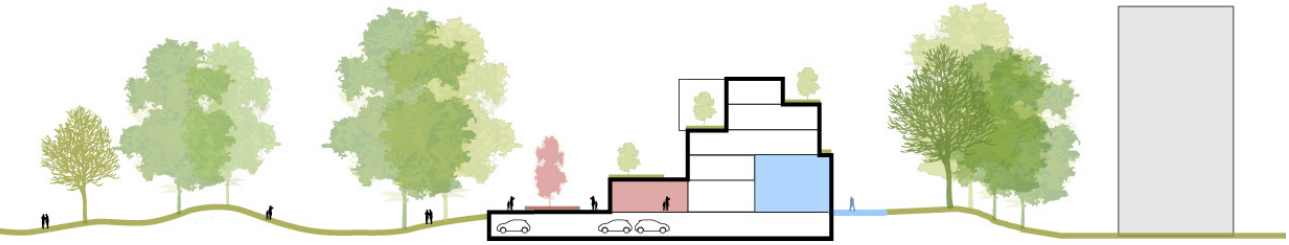
Uitgangspunt is een gebied met stedelijke uitstraling, passend bij de transformatie die zich voltrekt in de omliggende gebieden zoals Weespertrekvaart (Bajes Kwartier) en Amstel Business Park (Werkstad Overamstel). De bouwhoogtes in het gebied komen deels voort uit de gebiedscondities, zoals oriëntatie voor goede bezonning en geluid en ligging van belendende gebouwen, en deels uit ambities voor het gebied, zoals menselijke maat in de massageleding, een gebalanceerde massaverdeling en een gevarieerde hoogteopbouw. De bouwhoogte kent conform het raadsbesluit een opbouw in hoogte naar de spoorzone en A10-zone. In de zone aan de zuidoostzijde is de bebouwing gerelateerd aan de bestaande omgeving (de belendende gebouwen) en een goede bezonning. De op de tekening aangegeven grenzen van zones zijn indicatief en geven de verschillen in bouwhoogte weer.

- Het gebied heeft een campusachtige opzet van losse gebouwen of gebouwclusters in een parkachtige openbare ruimte.
- De bebouwing kent een grote variatie in bouwhoogtes (voor meer licht en lucht), zodat geen lange, hoge wanden of volumes ontstaan zonder menselijke maat.
- De basishoogte van de bebouwing is in zones aangegeven op de kaart:
  - In de zone zuidoostzijde geldt een basishoogte 12 tot 20 meter
  - In de zone noordwestzijde geldt een basishoogte 12 tot 40 meter
- Het gebied heeft maximaal 6 hoogteaccenten, waarvan maximaal één tot een bouwhoogte van 70 meter;
  - Zone oostzijde: zoekgebied voor hoogteaccenten tot 30 meter
  - Zone zuidzijde: zoekgebied voor hoogteaccenten tot 50 meter
  - Zone noordwestzijde: zoekgebied voor hoogteaccenten tot 70 meter
- De bebouwing aan de A10 en het spoor schermt de openbare ruimte van Entrada af voor geluid, maar vormt geen lange, hoge wand zonder menselijke maat. Er is sprake van variatie in hoogte.
- De bebouwing bestaat uit herkenbare clusters (eventueel rondom een hoogteaccent).
- Er is sprake van menselijke maat in de massaopbouw: torens met setbacks, geaccentueerde plinten, verjonging/ vertrappingen; de bebouwing vertoont sterke verspringingen zodat er een dynamisch daklandschap ontstaat; hoogteaccenten zijn herkenbaar t.o.v. de overige gebouwdelen.
- Hoogteaccenten zijn verdeeld over het gebied en vallen niet binnen één hoogtezone.

Plinten en entrees

Plinten en entrees dragen bij aan een actieve, sociaal veilige openbare ruimte. Er is sprake van een veelheid aan entrees, zodat de openbare ruimtes worden geactiveerd. Er wordt gezocht naar een menselijke maat in de clustering van woningen, zodat bewoners hun medebewoners kennen. Voorkeur gaat uit naar een maximum van circa 40 woningen op één opgang (met uitzondering van de hoogteaccenten).

- Plinten hebben een commerciële, een maatschappelijke of een woonfunctie met een minimale verdiepingshoogte van 4 meter.
- Aan de actieve zijde (openbare ruimte) zijn plinten transparant en uitnodigend.
- (Fietsen)bergingen worden inpandig opgelost en zijn goed bereikbaar vanaf maaiveld.
- Aan de Van der Madeweg (zuidzijde) vormt de bebouwing een straatwand met actieve plinten.
- Woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de openbare ruimte.
- Er is extra aandacht voor de woningentree op de verdieping.



PROGRAMMATISCHE RANDVOORWAARDEN

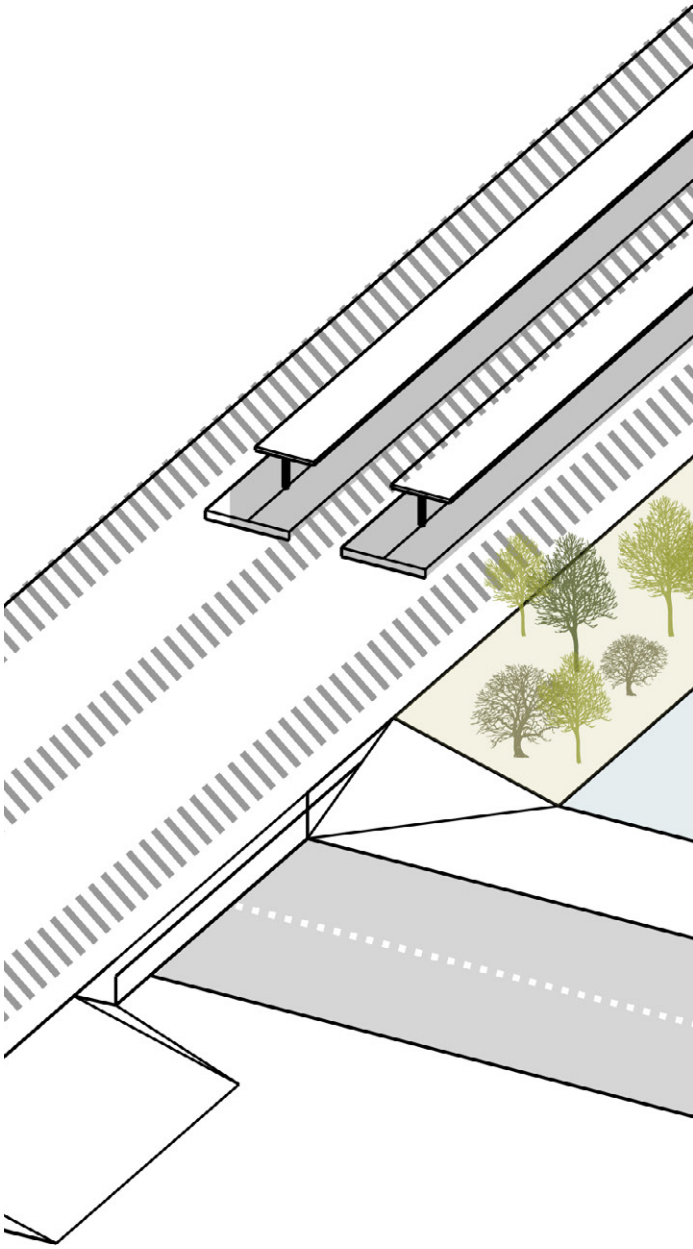
Programma

Op basis van eerder uitgevoerde modellenstudies en de in de bijlage opgenomen notitie is een programma tot maximaal 100.000 m2 bruto vloeroppervlak mogelijk op de locatie. Bij de uitwerking van het programma in een stedenbouwkundig ontwerp is het van belang om de kwaliteit die met het programma van eisen wordt beoogd als randvoorwaarde mee te nemen.

Verdere uitwerking van het programma in omvang, type functies en woningen vindt plaats in de volgende fase waarin het programma van eisen wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp. Hiervoor dient onderzoek te worden gedaan naar wenselijke voorzieningen in Entrada, in relatie tot de bestaande voorzieningen in Duivendrecht en mogelijke nieuwe voorzieningen in de omliggende ontwikkelgebieden als Amstel Business Park.

Totaal programma	**100.000 BVO**
Voorzieningen	15.000 BVO
Commerciële & Maatschappelijke voorzieningen	
Wonen	85.000 BVO
*Sociale huurwoningen**	*30%*
≥ 50 m2 GO	
Middeldure huurwoningen en koopwoningen	*70%*
Klein: vrije hoogte woning ≥ 3,0 m	
Middel: ≥ 50 m2 GO	
Groot: ≥ 70 m2 GO	

** Bij voorkeur gebouwd door een corporatie*



URHAHN

STEDENBOUW
& STRATEGIE