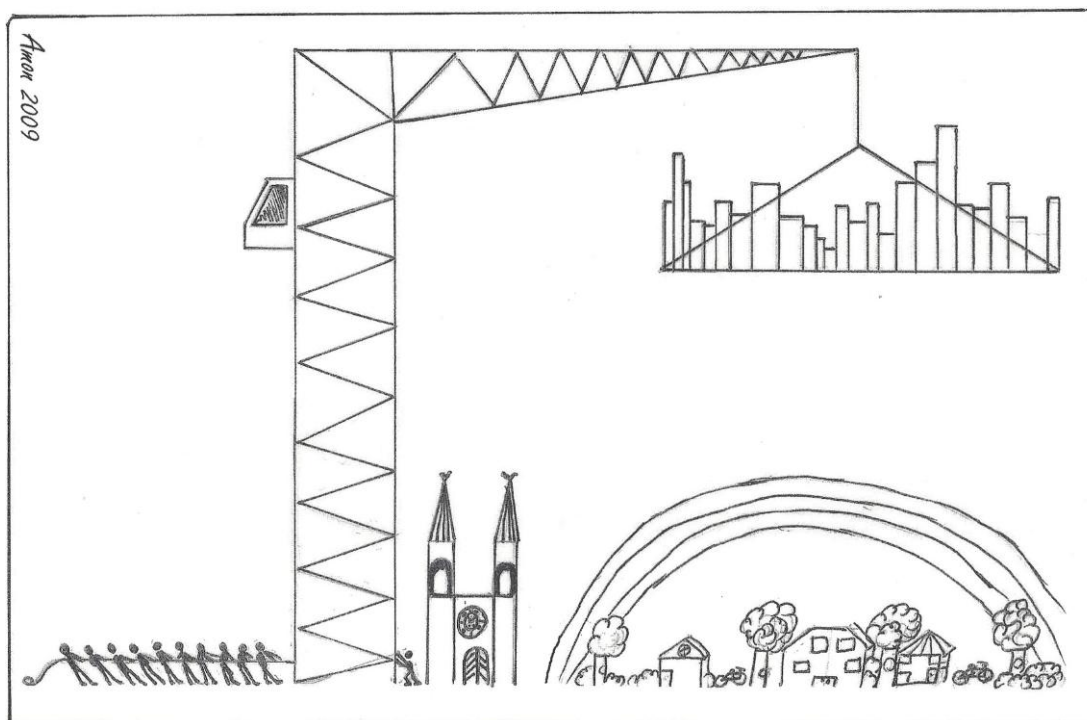


**Kanttekeningen bij de concept-stedebouwkundige visie Entrada  
van BurtonHamfelt urban architecture 14 juli 2017, in opdracht van Wonam**



coherente

**Werkgroep Openbare Ruimte  
Stichting Coherente  
Duivendrecht**

**12 september 2017**  
herziene versie

## ***Kanttekeningen bij de concept-stedebouwkundige visie Entrada.***

### **Inleiding**

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

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

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

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

### **1. Stedebouwkundige uitgangspunten**

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



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

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

At the bottom of the table, it says '© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 7-7-2017'.

### **2. Hoogte, omvang en dichtheid gebied**

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

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

### *Bevolkingsdichtheid*

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

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

Het gebied krijgt een bevolkingsdichtheid van - omgerekend - 60.000 personen per km<sup>2</sup>. Ter vergelijking: Duivendrecht heeft een bevolkingsdichtheid van ca 3.500 personen per km<sup>2</sup>. Dat is inclusief de Zonnehof flats. Dat is dus zeventien keer zo dicht.

### *Voorbeelden*

In de visie wordt het gebied compacter en dichter bebouwd dan het KNSM-eiland en het Java-eiland. Die hebben een bevolkingsdichtheid van ca 19.000 personen per km<sup>2</sup>. Deze gebieden grenzen aan het IJ waardoor de oppervlakte als ruimtelijk groter wordt ervaren.

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

### *Leefbaarheid*

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



### *Normstellend kader ontbreekt*

De gemeente Ouder-Amstel had o.i. vooraf een norm voor de bevolkingsdichtheid (bevolkingsomvang/km<sup>2</sup>) moeten stellen. Ze zal dit echter alsnog moeten doen, zodat het voorgenomen woningbouwplan hieraan getoetst kan worden. Hierin dient de huidige schaal, omvang en karakter van Duivendrecht betrokken te worden. Ook voor de maximale bouwhoogte en het aantal gebouwen - met de bijbehorende oppervlakte - dat een dergelijke hoogte mag hebben - dient de gemeente Ouder-Amstel een norm te stellen. Om een antwoord te geven op die vraag dienen in de stedebouwkundige visie verschillende scenario's te worden opgenomen. Op blz. 40 van de visie zijn wel plaatjes opgenomen, maar dit zijn geen scenario's. Daarbij dienen onder meer windeffecten in relatie tot de bebouwingsvorm, omvang en hoogte nauwkeurig te worden onderzocht. Instructief hierbij is de discussie die wordt gevoerd door stedebouwkundige Sjoerd Soeters over het volume in relatie tot de hoogte van

de gebouwen in de Sluisbuurt in Zeeburg, Amsterdam. In die discussie speelt de bevolkingsomvang/km<sup>2</sup> overigens geen rol.

#### *Voorzieningen niveau*

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

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

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

### 3. **Entrada exclave**

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



### 4. **Karakter van de hoogbouw**

De gebouwen in de concept-stedenbouwkundige visie die grenzen aan de spoordijk zijn net zo hoog als de woontoren en het hotel in het Amstelkwartier. Op de foto's op bladzijde 3 en 4 is



goed te zien hoe hoog dat is. *De woontoren is 73 m en hoger dan de Bijlmerbajes. Het hotel is 70 m hoog.* Goed te zien is dat ze Duivendrecht gaan overschaduwen en het kleinschalige karakter van Duivendrecht zullen aantasten. In de visie wordt op bladzijde 21 ook de schaduwwerking op de Jupiter flat genoemd. De impact hiervan is niet uitgewerkt.

## 5. Geluid

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



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

## 6. Water, groen en geluid

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

## 7. Verbinding met Duivendrecht?

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

## 8. Versterking Duivendrecht?

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



## 9. Aantrekkende werking hoogbouw

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

toekomstvisie weer waarin Duivendrecht omgeven is door hoogbouw.

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

#### 10. Ontbrekende beelden

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

#### 11. Verkeer en infrastructuur

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

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

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



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

##### *Toegang Van der Madeweg*

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

##### *Fietsbrug*

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

## 12. Conclusie op hoofdlijnen

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

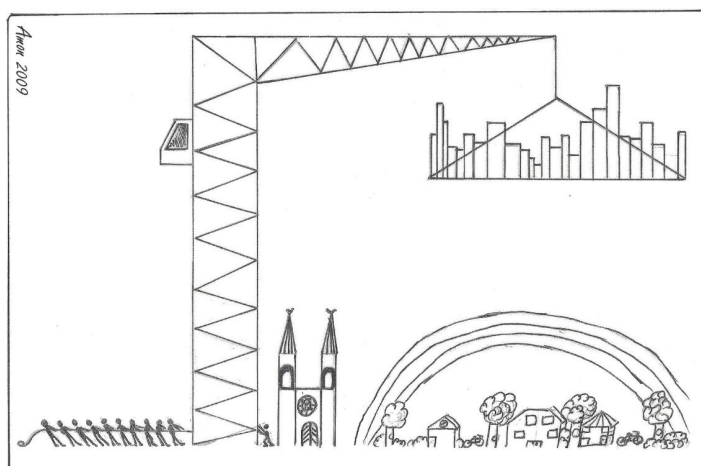
Om te beginnen acht de werkgroep de gevolgde procedure onjuist. De gemeente Ouder-Amstel dient eerst uitgangspunten voor het woningbouwproject Entrada te formuleren en een normstellend kader vast te stellen. Hierin dient de huidige schaal, omvang en karakter van Duivendrecht betrokken te worden. De gemeenteraad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

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

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

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

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



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

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

12 september 2017

(herziene versie) Eerste versie 12 juli 2017

### **Bijlage 1. foto's in groter formaat**

luchtfoto's: Google Earth

foto's: ©Roland Vallentin