

Nummer 2017/73

datum raadsvergadering	:	14 december 2017
onderwerp	:	Transformatie Entrada
portefeuillehouder	:	C.C.M. Korrel-Wolvers
datum raadsvoorstel	:	1 november 2017

Samenvatting

Momenteel is Entrada een monofunctioneel kantorengedebied. Het doel is om Entrada te transformeren naar een levendig woongebied met bijbehorende functies. Wonam is één van de eigenaren op Entrada en heeft de intentie om de kantoren te transformeren naar wonen. In 2015 zijn Wonam en de gemeente daarover in gesprek gegaan om de mogelijkheden te onderzoeken ten behoeve van de transformatie van Entrada.

Aan de hand van een gebiedsambitie heeft Wonam zich in 2016 aan het college van burgemeester & wethouders en de gemeenteraad gepresenteerd. Op 12 april 2017 is een intentieovereenkomst gesloten tussen Wonam en de gemeente, met als doel het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Deze stedenbouwkundige visie is in concept gereed.

Met de stedenbouwkundige visie is een uitgebreide verkenning gedaan om inzicht te krijgen in de mogelijkheden en beperkingen van Entrada. De stedenbouwkundige visie is geen eindbeeld maar laat zien wat de ambitie is van de markt en geeft een richting voor de transformatie van Entrada naar een stedelijk woongebied.

De stedenbouwkundige visie is niet bedoeld om één op één vast te stellen, maar als vertrekpunt te nemen voor verdere samenwerking met alle grondeigenaren. Daarmee blijft er ruimte voor verdere discussie over hoe dat woongebied eruit komt te zien, welke doelgroepen er komen wonen en welk woon- en leefklimaat wenselijk is.

Het college vraagt de gemeenteraad om kennis te nemen van de inhoud van de stedenbouwkundige visie en uitgangspunten mee te geven voor een samenwerking met alle eigenaren om te komen tot een stedenbouwkundig plan.

Wat is de juridische grondslag?

Op 12 april 2017 hebben Wonam en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met als doel het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Dit betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen. Op basis van deze intentieovereenkomst wordt besloten om een volgende stap te zetten om te komen tot een stedelijk woongebied en daarvoor, op basis van een samenwerking met alle partijen, een stedenbouwkundig plan op te stellen. De samenwerking wordt privaatrechtelijk vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Wat is de voorgeschiedenis?

In de Woonvisie 2012-2015 heeft de gemeenteraad besloten om *daar waar er initiatieven of mogelijkheden ontstaan om leegstaande kantoor- of bedrijfsgebouwen in te zetten voor wonen* te stimuleren. Met de komst van Wonam naar Entrada, is er onder (een deel van) de eigenaren de mogelijkheid ontstaan om transformatie van Entrada naar wonen verder te onderzoeken. Wonam heeft daartoe een eerste gebiedsambitie opgesteld, en op basis daarvan heeft het college en de gemeenteraad kennis genomen van de ambitie van Wonam.

Op 12 april 2017 hebben Wonam en de gemeente een intentieovereenkomst getekend. Deze intentieovereenkomst had primair tot doel een verdere verkenning van de transformatie van Entrada van kantoren naar wonen, in de vorm van een stedenbouwkundige visie. De intentieovereenkomst voorziet tevens in een inspanningsverplichting om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst, waarbij de mogelijkheid is om deze met meerdere partijen aan te gaan.

Op basis van de intentieovereenkomst heeft Wonam een stedenbouwkundige visie in concept opgesteld. De stedenbouwkundige visie van Wonam is in concept gereed voor bespreking met de commissie ruimte en de gemeenteraad.

Waarom dit raadsvoorstel?

De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin de transformatie van Entrada wordt onderschreven. Daarnaast ligt binnen de Metropoolregio een grote woningbouwopgave die voornamelijk binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) gerealiseerd moet worden. Entrada ligt in het BSG en eigenaren hebben aangegeven Entrada te willen transformeren naar wonen. Om daarin stappen te kunnen zetten is het wenselijk dat naast de motie, de gemeenteraad zich uitspreekt over de transformatie van Entrada naar een stedelijk woongebied en daarvoor uitgangspunten op hoofdlijnen meegeeft. Dat is nodig om een verdere samenwerking met de grondeigenaren aan te gaan.

Wat gaan we doen?

Met de stedenbouwkundige visie van Wonam is een uitgebreide verkenning gedaan om inzicht te krijgen in de mogelijkheden en beperkingen van Entrada. De stedenbouwkundige visie is geen eindbeeld maar laat zien wat de ambitie is van de markt en geeft een richting voor de transformatie van Entrada naar een stedelijk woongebied. De gemeenteraad wordt niet gevraagd de stedenbouwkundige visie vast te stellen (hierop wordt later in het voorstel verder ingegaan) maar om:

Kennis te nemen van de inhoud van de stedenbouwkundige visie als vertrekpunt voor de transformatie van Entrada naar een stedelijk woongebied.

In te stemmen met de transformatie van Entrada van een kantoorgebied naar een stedelijk woongebied.

Een samenwerking aan te gaan met de eigenaren op Entrada om te komen tot een gezamenlijk gedragen stedenbouwkundig plan. Uitgangspunt hierbij is dat hoogbouw alleen langs het trein- en metrospoor en de rijksweg A10 wordt gerealiseerd en nader onderzoek plaatsvindt naar:

- het woon- en leefklimaat;
- de sociale veiligheid en cohesie;
- een voor de locatie passende verhouding tussen programma, bouwhoogte en dichtheid rekening houdende met de menselijke maat;
- het voorzieningenniveau;
- de verbinding met Duivendrecht in programmering en infrastructuur;
- duurzaamheid.

Wat is het maatschappelijke effect?

Het transformeren van Entrada van een monofunctioneel kantoorgebied naar een stedelijk woongebied heeft op meerdere maatschappelijke vlakken effect.

De toename van het aantal woningen zorgt voor meer draagkracht voor het voorzieningenniveau in Duivendrecht. Er ontstaat bijvoorbeeld meer koopkracht voor de ondernemers op het Dorpsplein. Daarvoor dienen goede verbindingen met het Dorpsplein te worden gerealiseerd voor verschillende vormen van vervoer.

Een toename van het aantal woningen vraagt echter meer van bestaande en misschien wel nieuwe (semi) maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs. Daarom is het belangrijk om in het kader van het stedenbouwkundig plan meer inzicht te krijgen op de effecten en daar waar nodig voorstellen te doen voor uitbreiding daarvan.

Ook ten aanzien van het woon- en leefklimaat en de sociale veiligheid en cohesie, heeft de transformatie van Entrada maatschappelijk effect. In de huidige situatie is er vooral in de avonduren sprake van een minder goede sociale veiligheid en cohesie. De transformatie kan daarin een positieve bijdrage leveren, mits een goed woon- en leefklimaat en logische en veilige langzaam verkeersverbindingen worden gerealiseerd. Dat woon- en leefklimaat vraagt niet alleen aandacht op gebouwniveau maar juist ook op straatniveau. Daarbij moet ten aanzien van bouwhoogte en bouwdichtheid de menselijke maat in ogenschouw worden genomen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

In beginsel was het doel om de stedenbouwkundig visie vast te stellen als kader voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan. De stedenbouwkundige visie is opgesteld door Wonam. Daarmee is dit een visie van één van de eigenaren op Entrada, maar nog niet van alle eigenaren. Dat commitment van alle eigenaren moet er wel komen om naar een totale transformatie van Entrada te kunnen. De overige eigenaren zijn positief over de transformatie van Entrada, maar commitment over de transformatie zal pas in een volgende fase bereikt kunnen worden. Daarvoor kan de stedenbouwkundige visie als vertrekpunt worden gezien.

In de stedenbouwkundige visie is een ontwikkelprogramma opgenomen dat richting geeft aan de bouwhoogte en dichtheid. Dat programma is bedoeld als indicatie en uitleg van een mogelijk programma dat gerealiseerd zou kunnen worden. Het geeft inzicht in de ambitie van de markt en de bouwhoogte en dichtheid die daarbij horen. De discussie over wat voor Entrada een passend programma is en welke dichtheid en bouwhoogte passend is voor deze locatie, is nog niet afgerond. Dit hangt namelijk samen met woon- en leefklimaat en de sociale veiligheid en cohesie. Op deze onderwerpen is nog verdere studie noodzakelijk en vindt verdere discussie plaats met de overige eigenaren, in het kader van het op te stellen stedenbouwkundig plan. Het vaststellen van de stedenbouwkundige visie als kader, zou betekenen dat ook het daarin opgenomen programma wordt vastgesteld, waardoor er geen ruimte meer is voor discussie in een volgende fase.

Door de stedenbouwkundige visie niet vast te stellen als kader maar als vertrekpunt te nemen voor de volgende fase geeft de gemeenteraad aan in te stemmen met de transformatie van Entrada naar een stedelijk woongebied, maar geeft ruimte voor verdere discussie over hoe dat woongebied eruit komt te zien, welke doelgroepen er komen wonen en welk woon- en leefklimaat wenselijk is.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Uitgangspunt voor de transformatie van Entrada naar een stedelijk woongebied, is dat de ontwikkeling voor de gemeente budgettair neutraal plaatsvindt. Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt een begroting opgemaakt waaraan partijen zich committeren met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst. Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst wordt het opstellen van een exploitatie model dat uiteindelijk moet worden vertaald in een anterieure overeenkomst. De kosten die de gemeente moet maken tijdens de planvorming worden uiteindelijk worden verhaald op de ontwikkeling.

In de samenwerkingsovereenkomst wordt een voorstel opgenomen voor de externe projectorganisatie die nodig is voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Voor de eigen interne organisatie wordt door nog een projectplan opgesteld.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Op basis van de gebiedsambitie van Wonam hebben het college en de gemeenteraad voor het eerst kennis gemaakt met Wonam en de ambitie voor een stedelijk woongebied. Deze gebiedsambitie is ook tijdens een openbare inloopbijeenkomst gepresenteerd, waaruit een adviesteam van inwoners en belangorganisaties is ontstaan. Het college en de gemeenteraad op verschillende momenten geïnformeerd over de inhoud en voortgang van de stedenbouwkundige visie. Ook zijn bewoners en belangenverenigingen betrokken middels een informatiebijeenkomst het adviesteam. Daarnaast hebben Wonam en de gemeente gesprekken gevoerd met de eigenaren.

De uitkomst van het maatschappelijk overleg is als bijlage bij de stedenbouwkundige visie gevoegd inclusief de verslagen van gevoerd overleg.

Voor de fase van het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst een communicatieplan opgesteld. Doel is om het adviesteam in stand te laten en uit te breiden en met de gemeenteraad structurele momenten van afstemming af te spreken.

Wat is het vervolg?

Op basis van het besluit van de gemeenteraad wordt met de eigenaren overleg gevoerd om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. Vanuit deze samenwerkingsovereenkomst kan gewerkt worden aan het stedenbouwkundig plan en andere producten die voor die fase nodig zijn. Dat betekent dat er op verschillende onderwerpen nader (milieu)onderzoek zal plaatsvinden en een exploitatiemodel wordt opgezet om uiteindelijk te kunnen komen tot financiële afspraken in een anterieure overeenkomst. Vervolgens moeten de benodigde juridisch-planologische procedure worden gevoerd en het stedenbouwkundig plan moet worden uitgewerkt in één of meerdere bouwplannen.

De eerste stap is het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst om commitment te krijgen van de eigenaren voor een transformatie naar een stedelijk woongebied. Parallel aan de besluitvorming op basis van de visie worden daarvoor de eerste verkennende gesprekken gevoerd. De uitkomst van deze gesprekken wordt uiteindelijk vertaald in een samenwerkingsovereenkomst. Hierover wordt de gemeenteraad op een nader te bepalen moment geïnformeerd. Doel is om in 2018 de samenwerkingsovereenkomst te tekenen en het stedenbouwkundig plan op te stellen.

