

## **Nummer 2019/31**

|                               |   |                                          |
|-------------------------------|---|------------------------------------------|
| <b>datum raadsvergadering</b> | : | 6 juni 2019                              |
| <b>Onderwerp</b>              | : | Vaststelling programma van eisen Entrada |
| <b>Portefeuillehouder</b>     | : | A.A.M. Boomgaars                         |
| <b>datum raadsvoorstel</b>    | : | 8 mei 2019                               |

### **Samenvatting**

Op 14 december 2017 heeft de gemeenteraad besloten om Entrada te transformeren van kantoorgebied naar een stedelijk woongebied en de samenwerking aan te gaan met alle grondeigenaren. Grondslag hiervoor was de in 2017 opgestelde stedenbouwkundige visie van Wonam. Hierin zijn de mogelijkheden van de transformatie van Entrada onderzocht. Het besluit van de gemeenteraad heeft gediend als vertrekpunt voor de verdere samenwerking met alle grondeigenaren. Ten behoeve van de samenwerking is in mei 2018 een intentieverklaring met alle eigenaren getekend. Hierin is de ambitie uitgesproken om te komen tot een stedelijk woonmilieu en daarvoor een programma van eisen (hierna: PvE) op te stellen. Het PvE laat de ambitie en de richting voor transformatie zien.

Met het besluit om Entrada te transformeren naar een stedelijk woonmilieu kan worden voorzien in de grote woningbehoefte. Daarnaast zorgt de toename van woningen voor meer draagkracht in Duivendrecht. Er zal meer reuring ontstaan wat de sociale veiligheid en cohesie ten goede komt. Op basis van een modellenstudie kan worden geconcludeerd dat een programma van 100.000m<sup>2</sup> ruimtelijk inpasbaar is en dat er, door de ruimte in het programma te bieden, tevens een kwaliteitsslag kan worden gemaakt.

Het is echter van belang dat aan deze kwaliteit wordt voldaan en daarmee de uitgangspunten van het raadsbesluit van 2017 worden gewaarborgd. Daarom zijn in het PvE de uitgangspunten, voorwaarden, wensen en ambities van de gemeente opgenomen. Het zijn de pijlers en spelregels waarop in de gezamenlijke stedenbouwkundige visie verder wordt geborduurd en gestuurd kan worden.

Het college vraagt de gemeenteraad om:

1. kennis te nemen van de inhoud van het PvE als kader voor de stedenbouwkundige visie van Entrada in de transformatie van kantoreengebied naar stedelijk woonmilieu;
2. het PvE en daarmee de voorwaarden, wensen en ambities van de gemeente vast te stellen als kader voor de stedenbouwkundige visie;
3. te besluiten dat bij de uitwerking van het PvE in de stedenbouwkundige visie aangetoond moet worden dat ook bij een maximum programma van 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak sprake is van een goed woon- en leefklimaat en voldoende kwaliteit conform raadsbesluit 2017.

### **Bijlagen:**

1. Concept programma van eisen Entrada
  - Concept PvE track changes
2. Modellenstudie
  - Lessons learned
  - Model A + B
3. Begeleidend memo
4. Toelichting dichtheid & bebouwingspercentage
5. Verslagen Adviesteam

### **Wat is de juridische grondslag?**

Op 8 mei 2018 hebben Wonam, 3T Vastgoed, Built to Build/Fram Deelnemingen, Entrada-Duivendrecht Property BV (hierna: grondeigenaren) en de gemeente een intentieverklaring getekend met als doel een samenwerking aan te gaan om te komen tot een integraal ruimtelijk kader met uitgangspunten en voorwaarden voor de ontwikkeling van Entrada tot een stedelijk woongebied. Tevens is het doel om gezamenlijk te onderzoeken op welke wijze deze samenwerking vormgegeven kan worden om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst.

In de gezamenlijke overleggen met alle grondeigenaren is besloten dat het vaststellen van het PvE, waarin de gemeente zich toelegt op het totale programma, voorzieningen, e.d. als onderlegger dient voor de samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst zullen namelijk (financiële) uitgangspunten en voorwaarden voor ontwikkeling worden vastgelegd. Het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst heeft meer tijd nodig. Daarom is op 16 april 2019 een addendum op de intentieverklaring getekend om deze te verlengen totdat de samenwerkingsovereenkomst tot stand is gekomen.

De samenwerkingsovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen alle grondeigenaren en de gemeente op basis van het PvE.

### **Wat is de voorgeschiedenis?**

Naar aanleiding van de, door Wonam opgestelde, stedenbouwkundige visie is op 14 december 2017 door de gemeenteraad besloten Entrada te transformeren van kantoren naar een stedelijk woonmilieu en de samenwerking aan te gaan met alle grondeigenaren. In januari 2018 hebben daartoe de eerste individuele gesprekken plaatsgevonden om de bereidheid van alle grondeigenaren tot samenwerking te onderzoeken.

Op 8 mei 2018 hebben de grondeigenaren en de gemeente een intentieverklaring getekend. Deze intentieverklaring had primair tot doel een verdere verkenning van de transformatie van Entrada van kantoren naar wonen, en daarvoor een PvE op te stellen. De intentieverklaring voorziet tevens in een inspanningsverplichting om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst met alle partijen.

Onderhandelingen met de grondeigenaren hebben ertoe geleid dat, om tot een stedelijk woonmilieu te komen en een kwaliteitsslag te maken, de grondeigenaren hebben aangegeven dat 100.000m<sup>2</sup> bvo de programmatische ondergrens is voor hen. Het college is bereid geweest dit nader te laten onderzoeken om te beoordelen of dat ruimtelijk haalbaar is. Aan stedenbouwkundig bureau Urhahn is de opdracht gegeven om op basis van het raadsbesluit van 2017 te onderzoeken of een programma van 100.000m<sup>2</sup> in ruimtelijk opzicht voldoende kwaliteit kan bieden. Daarvoor is een modellenstudie gedaan waaruit blijkt dat dat mogelijk is. De uitkomst is vertaald in het PvE. De modellenstudie is opgenomen in de bijlagen van dit raadsvoorstel.

Het eerste concept van het PvE is op 24 januari 2019 besproken in de commissie grote projecten. De commissie heeft om een nadere onderbouwing gevraagd van een programma van 100.000 m<sup>2</sup> en een andere verdeling van bebouwd versus onbebouwd. Omdat deze onderbouwing te uitgebreid is voor het raadsvoorstel is deze opgenomen in het begeleidend memo en het door Urhahn opgestelde stuk 'Toelichting op dichtheid & bebouwingspercentage' die kunnen worden gevonden in de bijlagen van dit raadsvoorstel.

### **Waarom dit raadsvoorstel?**

Binnen de Metropoolregio Amsterdam ligt er 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. Ook de gemeenteraad heeft in 2017 besloten Entrada te willen transformeren.

Om daarin stappen te kunnen zetten is het wenselijk dat de gemeenteraad daarvoor aanvullend op het raadsbesluit van 2017 voorwaarden, wensen en ambities op hoofdlijnen vastlegt. Daarvoor is het PvE opgesteld en gereed voor besluitvorming door de gemeenteraad. Dat is nodig om een verdere samenwerking met de grondeigenaren aan te gaan en het PvE verder te vertalen in een stedenbouwkundige visie die door alle grondeigenaren wordt onderschreven.

### **Wat gaan we doen?**

Met het PvE is een uitgebreide verkenning gedaan om inzicht te krijgen in de mogelijkheden en beperkingen van Entrada. Het PvE is geen stedenbouwkundig ontwerp maar geeft de gemeentelijke voorwaarden, ambities en wensen weer voor de transformatie van Entrada naar een stedelijk woongebied.

De gemeenteraad wordt gevraagd om:

1. kennis te nemen van de inhoud van het PvE als kader voor de stedenbouwkundige visie van Entrada in de transformatie van kantoreng gebied naar stedelijk woonmilieu;
2. het PvE en daarmee de voorwaarden, wensen en ambities van de gemeente vast te stellen als kader voor de stedenbouwkundige visie;
3. te besluiten dat bij de uitwerking van het PvE in de stedenbouwkundige visie aangetoond moet worden dat ook bij een maximum programma van 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak sprake is van een goed woon- en leefklimaat en voldoende kwaliteit conform raadsbesluit 2017.

### **Wat is het maatschappelijke effect?**

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

Allereerst zal Entrada als woonbuurt een bijdrage leveren aan het tegengaan van de druk op de woningmarkt. In dit stadium wordt uitgegaan van tussen de 800 en 1000 woningen. 30% daarvan zullen in het sociale segment vallen. Bovendien is bouwen voor verschillende groottes en verschillende portemonnees een uitgangspunt, waardoor er ruimte komt voor een brede doelgroep aan bewoners.

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 (semi) maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs. Daarom is het belangrijk om in het kader van het stedenbouwkundige visie 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 straat- en buurtniveau. Daarbij moet ten aanzien van bouwhoogte en bouwdichtheid de menselijke maat in ogenschouw worden genomen en rekening gehouden worden met de omgeving. In het PvE is daarvoor een hoogtekaart en begeleidende tekst opgenomen die voorziet in de regels met betrekking tot waar welke hoogtes en hoogteaccenten zijn toegestaan, de minimale afstand tot Neptunus (40 meter) en variatie in hoogteopbouw zodat er geen hoge en lange wanden ontstaan. Door actieve plinten en entrees te

creëren levert dit na transformatie reuring in het gebied op die voor meer sociale veiligheid zorgt.

### **Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?**

Het vaststellen van het PvE als onderlegger van de stedenbouwkundige visie, legt de voorwaarden, wensen en ambities vast van de gemeente. Dit betekent, onder andere, dat de spelregels over hoe dat woongebied eruit komt te zien, welke doelgroepen er komen wonen en welk woon- en leefklimaat wenselijk is vastliggen.

In de studies die hiertoe hebben bijgedragen voorafgaand aan het opstellen van het PvE is de samenhang met woon- en leefklimaat en de sociale veiligheid en cohesie meegenomen. Op deze onderwerpen is nog verdere studie noodzakelijk omdat er een ontwerpogave ligt. Het PvE is (nog) geen ontwerp en daarom vindt verdere discussie hierover plaats in het kader van de op te stellen stedenbouwkundige visie.

Het PvE staat een programma tot maximaal 100.000 m<sup>2</sup> toe met een bebouwingspercentage van circa 50%. Met name over de dichtheid en de daaraan gerelateerde bouwhoogte is afgelopen periode veel te doen geweest. Vanuit het adviesteam en door bewoners individueel zijn hierover zorgen geuit. Daarom wordt hierop specifiek ingegaan in het memo in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

### **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. De kosten die de gemeente heeft gemaakt en nog moet maken tijdens de planvorming worden uiteindelijk verhaald op de ontwikkeling. Daarom wordt als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst een exploitatiemodel opgesteld dat uiteindelijk moet worden vertaald in een anterieure overeenkomst.

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

### **Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?**

In 2017 zijn er twee informatiebijeenkomsten georganiseerd vooruitlopend op het genomen raadsbesluit in december. Uit deze bijeenkomsten is een adviesteam van inwoners en belangenorganisaties ontstaan. Dit adviesteam heeft op gezette momenten mee kunnen denken en adviseren tijdens de vorming van het PvE. De verslagen van het adviesteam zijn als bijlage aan het PvE toegevoegd. In bijgaand memo wordt nader ingegaan op het negatieve advies van het adviesteam.

Middels een informatiebijeenkomst op 17 april 2019 hebben alle bewoners en ondernemers van Duivendrecht kennis kunnen nemen van het PvE.

Daarnaast heeft de gemeente structurele gezamenlijke overleggen gevoerd met alle eigenaren. In deze overleggen zijn de adviezen van het adviesteam en de uitgangspunten van het college en de gemeenteraad besproken.

Het college en de gemeenteraad zijn op verschillende momenten geïnformeerd over de inhoud en voortgang van het PvE. Parallel aan het proces van de stedenbouwkundige visie wordt de samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Het doel is om hierbij (toekomstige) inwoners van en rond Entrada te betrekken op structurele basis.

Het verdere vervolg en planning is opgenomen in het bijgesloten communicatieplan.

### **Adviesteam 2.0**

Voor het proces van het opstellen van de stedenbouwkundige visie is besloten om een nieuw adviesteam op te richten om meerdere bewoners gelegenheid te geven te kunnen

adviseren. Tevens breekt er met het opstellen van een stedenbouwkundige visie een nieuwe fase aan waarbij een nieuwe communicatieaanpak wenselijk is. Leden van het huidige adviesteam en inwoners van Duivendrecht zijn gevraagd zich aan te melden voor het nieuwe adviesteam. Een deel van het huidige adviesteam heeft zich opnieuw aangemeld. Daarnaast hebben zich nieuwe geïnteresseerden aangemeld.

### **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 samenwerking wordt gewerkt aan de stedenbouwkundig visie, stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte, beeldkwaliteitsplan, mobiliteitsplan en een exploitatiemodel. Tenslotte moeten een anterieure overeenkomst worden opgesteld en de benodigde juridisch-planologische procedures worden gevoerd.

De eerste stap is het afronden van een samenwerkingsovereenkomst en het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Doel is om de samenwerkingsovereenkomst in de tweede helft van 2019 voor te leggen aan de gemeenteraad en deze te ondertekenen. De stedenbouwkundige visie zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2020 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.