

Nummer 2023/4

datum raadsvergadering	: 23 februari 2022
onderwerp	: Vaststellen Stedenbouwkundige visie Entrada
portefeuillehouder	: V. Frequin
datum raadsvoorstel	: 6 januari 2023

Samenvatting

Na raadsbesluiten in 2017, 2019 en 2020 is binnen deze eerder door de raad vastgelegde kaders een stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van Entrada opgesteld. Dit proces is in twee fases gegaan omdat de verschillende eigenaren het in de eerste fase niet eens konden worden over juridische afspraken. Dit kwam mede door de grote onderlinge afhankelijkheden in het plan. In de tweede fase is daarom naar de faseerbaarheid van het plan gekeken. Dit heeft gezorgd voor een aangepaste visie waarin de twee grondeigenaren afzonderlijk van elkaar kunnen ontwikkelen maar ook binnen hetzelfde eigendom een faseerbaarheid van deelplannen mogelijk is. Hierdoor neemt de robuustheid en haalbaarheid van het plan voor heel Entrada toe.

De aangepaste stedenbouwkundige visie is gepresenteerd en besproken met de klankbordgroep Entrada en tijdens een algemene bewonersavond. Over de verwerking van de eerdere participatierondes was men positief. De opmerkingen die nu nieuw gemaakt zijn, zijn punten die gezien hun aard het beste in de volgende fase, van het stedenbouwkundig plan, meegenomen kunnen worden.

Wat is de juridische grondslag?

De stedenbouwkundige visie heeft geen juridische grondslag. De visie zal als uitgangspunt dienen voor opvolgende planproducten als een stedenbouwkundig plan.

Wat is de voorgeschiedenis?

Op 17 december 2017 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel besloten in te stemmen met de transformatie van Entrada van kantorengedebied naar woongebied.

Vervolgens is het Programma van Eisen (PvE) vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2019. Hierin is onder andere de maximum hoogte en programma (voor wonen en voorzieningen) opgenomen.

In 2019 waren er nog vier grondeigenaren op Entrada die het PvE verder hebben gebracht naar een concept stedenbouwkundige visie. De gemeente was hierbij betrokken en had als voorwaarde voor openbaarheid van die visie de ondertekening van een intentieovereenkomst gekoppeld. De vier grondeigenaren werden het echter niet eens over deze overeenkomst en die visie is niet naar buiten gebracht. Het proces kwam hiermee stil te liggen.

Vervolgens is de ontwikkelaar Life in het project gestapt en heeft het eigendom van 3 ontwikkelaars overgenomen. Daarmee zijn Life en EDP de enige 2 eigenaren in Entrada. Hiervan heeft Life circa 75% en EDP circa 25% in eigendom.

Life wilde het proces weer vlottrekken en heeft aan de gemeente gevraagd of het mogelijk was om een verkenning te doen naar de mogelijkheden voor fasering van de ontwikkeling zodat de eigenaren afzonderlijk van elkaar zouden kunnen ontwikkelen onder behoud van kwaliteit en binnen de kaders van het PvE uit 2019. Op deze basis is een overeenkomst met Life gesloten. Hierin zijn ook de gemeentelijke plankosten van dit traject gedekt. Dit was tevens de manier om opnieuw voortgang in de ontwikkeling te krijgen.

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 2019 inzake het PvE en met behoud van die eerder al bepaalde kaders, ook de stedenbouwkundige visie vastlegt. Hiermee ontstaat een aanvullend kader voor de verdere uitwerking tot stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan (t.z.t. omgevingsplan) en contractvorming met de twee eigenaren.

Wat gaan we doen?

Het college vraagt de gemeenteraad akkoord te gaan met de vaststelling van de stedenbouwkundige visie voor Entrada. Deze visie vormt, als nadere uitwerking van het PvE, het kader voor de opvolgende planproducten.

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. Er kunnen circa 1000 woningen gerealiseerd worden in dit gebied. 30% daarvan zullen in het sociale segment vallen. Bovendien is bouwen voor verschillende groottes en verschillende prijsklassen 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 die ten gunste kan komen van de ondernemers op het Dorpsplein. In de planvorming zal daarom aandacht besteed worden aan de verbinding tussen Entrada en Duivendrecht. Een toename van het aantal woningen vraagt echter ook meer van bestaande (semi) maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs. Aangezien de huidige basisscholen in Duivendrecht aan hun maximale capaciteit zitten, is in het PvE uit 2019 en dus in de stedenbouwkundige visie ook een nieuwe basisschool opgenomen. Gemiddeld genomen is per circa 2000 woningen een basisschool nodig. Dit betekent dat in de toekomst ook kinderen uit de Werkstad of De Nieuwe Kern hier naar school kunnen.

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 zal daarin een positieve bijdrage leveren. Bijvoorbeeld door actieve plinten en entrees te creëren levert de transformatie reuring in het gebied op die voor meer sociale veiligheid zorgt. Ook ontstaat een nieuw en veilig ingericht autoluw terrein en ontstaat via dit terrein een nieuwe looproute naar station Van der Madeweg.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

De stedenbouwkundige visie is een verdere uitwerking van het PvE en de raadsbesluiten die afgelopen jaren met betrekking tot Entrada zijn genomen. Door het vaststellen van deze visie wordt een nieuw kader gecreëerd met principes en uitgangspunten waaraan opvolgende planproducten getoetst kunnen worden en contracten met de eigenaren kunnen worden gesloten.

De belangrijkste uitgangspunten van de visie op het gebied van ruimte en programma zijn hieronder weergegeven.

Ruimtelijk

Uitgangspunt van de gemeente blijft een integrale ontwikkeling van Entrada door beide eigenaren. In voorliggende visie is het mogelijk gemaakt dat de grondeigenaren

onafhankelijk van elkaar kunnen ontwikkelen omdat rekening is gehouden met de eigendomsgrenzen. Daarnaast is het ook binnen het eigendom van één eigenaar mogelijk om middels deelplannen te werken en zo een fasering aan te brengen. Het plan wordt hiermee robuust en beter haalbaar. Verder biedt dit ook logistieke voordelen in de uitvoering.

Er is sprake van 4 clusters; 3 in eigendom van Life en 1 in eigendom van EDP. De woongebouwen zijn binnen de perceelsgrenzen gesitueerd en er is bijvoorbeeld nagedacht over de bereikbaarheid van de gebouwen, de kwaliteit op het maaiveld en de parkeergarage op het moment dat Entrada in fases ontwikkeld zou worden.

Een belangrijk uitgangspunt is dat er geen auto's op het maaiveld te vinden zullen zijn. Aan de noord- en zuidkant zijn mogelijkheden voor laden en lossen en K&R voor de basisschool, maar het autoverkeer t.b.v. Entrada zal direct de parkeergarage inrijden waardoor op het maaiveld ruimte is om een aantrekkelijke openbare ruimte te creëren.

Er is in de visie niet alleen aandacht voor het Entradagebied, maar ook de aansluitingen met de omgeving, juist ook omdat op die manier Entrada onderdeel wordt van Duivendrecht. Dus de Slinger, de Van der Madeweg en het Blookermeer krijgen ook aandacht in de planvorming.

Programma

Het woningbouwprogramma in de stedenbouwkundige visie bestaat conform de eerdere vastgelegde kaders uit circa 1000 woningen. Dit aantal kan in de uitwerking nog iets wijzigen. Entrada wordt een gemixt woongebied met verschillende type woningen voor verschillende doelgroepen. De doelgroepen die hier voorzien zijn, zijn families, moderne families en vrienden.

- De familiewoningen zijn de grootste woningen en deze hebben een entree op het maaiveld.
- De doelgroep moderne families bestaat uit ouderen, samengestelde gezinnen en zorgbehoevenden. Deze appartementen worden bovenop de familiewoningen gerealiseerd.
- De doelgroep vrienden bestaat uit starters, jongeren, studenten, jonge stellen en jonge senioren en deze woningen bevinden zich in de hoogteaccenten.

In het woningbouwprogramma wordt de volgende verdeling aangehouden conform onze verordeningen en het raadsbesluit uit 2020: 30% sociaal, 20% middenhuur en 50% vrije sector. Daarnaast komt er in elk cluster een gezamenlijke huiskamer die op verschillende wijzen ingevuld kan worden, maar een ontmoetingsplek zal zijn voor de bewoners van de woningen.

Bij het raadsbesluit uit 2020 is tevens een motie aangenomen die oproept in de onderhandelingen in te spannen voor de middeldure huurwoningen een instandhoudingstermijn van 20 jaar af te spreken.

Sinds de aanname van de motie is er nieuw rijksbeleid bekend geworden inzake de middenhuur waar rekening mee gehouden moet worden. Hier omtrent is nog veel onzeker.

Vanzelfsprekend blijven we deze discussie voeren. Deze moet afgerond zijn op het moment dat er een stedenbouwkundig plan en anterieure overeenkomst ligt.

In de stedenbouwkundige visie is ook een aantal meters voor voorzieningen opgenomen. Op basis van het PvE en het raadsbesluit van mei 2020 is dat minimaal 10.000m² bvo voor commerciële en maatschappelijke functies.

De commerciële meters kunnen ingevuld worden door bijvoorbeeld een café, lunchroom of koffiebar, maar wellicht ook kleinschalige detailhandel. Deze functies komen op de plekken waar levendigheid gewenst is, zoals rond het stationsplein aan de Van der Madeweg en in de diagonaal die van dit stationsplein naar het Blookermeer loopt. Op hogere verdiepingen kunnen ook commerciële voorzieningen gerealiseerd worden.

Daarbij kan gedacht worden aan functies als kleinschalige kantoorunits/werkplekken en long stay.

Alle partijen zijn zich ervan bewust dat de commerciële voorzieningen geen parasiterende werking mogen hebben op de functies van het Dorpsplein in Duivendrecht. Vanuit de participatie is dit ook vanuit bewoners en andere betrokkenen als aandachtspunt meegegeven.

Gemeentebreed wordt daarom, ook in het licht van de andere gebiedsontwikkelingen, een aanvullende detailhandelsvisie opgesteld waarbij ook wordt gekeken naar de bestaande detailhandel. Op deze manier moet een evenwichtige verdeling van commerciële voorzieningen binnen de gemeente, maar ook met de gebieden net over de gemeentegrens, ontstaan.

De juiste voorziening in Entrada kan ook voor verbinding met Duivendrecht zorgen omdat men uit de overige gebieden naar Entrada gaat voor het gebruik van die functie.

De belangrijkste maatschappelijke voorziening die wordt voorzien in Entrada is een basisschool met aanpalende functies als een BSO en kinderdagverblijf. Deze basisschool is niet specifiek bedoeld voor de kinderen die in Entrada komen te wonen. Aangezien de 2 basisscholen in Duivendrecht aan de maximale capaciteit zitten en er naast woningen op Entrada ook elders in de gemeente woningen gebouwd worden, is er behoefte aan een nieuwe basisschool. Deze locatie is gekozen omdat de school dan op gemeentelijk grondeigendom gerealiseerd kan worden. Daarnaast is het in de Werkstad ingewikkeld om een basisschool te realiseren omdat je te maken hebt met een bestaande situatie en met restricties vanuit milieuoogpunt.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Toen in juni 2021 werd besloten om te onderzoeken of een faseerbaarheid van het plan mogelijk was, is tevens een afsprakenbrief tussen Ouder-Amstel en eigenaar Life getekend. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over de kosten die de gemeente moest maken om tot een aangepaste visie te komen. Deze kosten zijn reeds verhaald op Life. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de plankosten die de gemeente nog zal maken in verband met het vaststellen van de visie en de onderhandeling over een samenwerkingsovereenkomst. Ook die kosten zullen gefactureerd worden aan Life, inclusief het deel dat later toegerekend zal worden aan de tweede eigenaar. Over het verhalen van de historische plankosten worden in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Allereerst zijn de 2 eigenaren van het gebied betrokken bij de ontwikkeling; Life Europe en EDP. Life heeft het initiatief genomen om de stedenbouwkundige visie af te ronden en de participatie uit te voeren. EDP is daar vervolgens bij betrokken. De context en achtergronden bij de aanpassingen in de stedenbouwkundige visie zijn besproken met EDP. EDP kan zich vinden in de inhoud van de visie en heeft inmiddels een voorstel ontvangen om een eerste overeenkomst aan te gaan. Daarmee heeft deze eigenaar de mogelijkheid om tegen gelijke voorwaarden en met gelijke kennis weer actief deel te gaan nemen aan de ontwikkeling.

In 2019 en 2020 heeft reeds participatie plaatsgevonden op het PvE en de eerste conceptversie van de stedenbouwkundige visie (destijds nog met meer eigenaren). Middels een klankbordgroep waarin bewoners en ondernemers uit Duivendrecht vertegenwoordigd waren, zijn toen op verschillende thema's participatieavonden georganiseerd. Thema's als doelgroepen en woningcategorieën, openbare ruimte, verbinding met Duivendrecht, bouwhoogte en parkeren zijn hierbij aan bod gekomen.

Na de verkenning naar de fasering in de ontwikkeling van Entrada is een nieuwe opzet voor het gebied ontstaan. Dit heeft geleid tot een aangepaste visie waarin ook veel van de input vanuit de klankbordgroep is meegenomen. De mening van de klankbordgroep

over de aangepaste visie is getoetst tijdens een bijeenkomst in najaar 2022. De groep gaf aan veel van hun input terug te zien in de visie. Er blijven nog wel aandachtspunten over, zoals bijvoorbeeld de verbinding met Duivendrecht, maar die worden in de fase van het stedenbouwkundig plan opgepakt. Naast de klankbordgroep is de visie ook gepresenteerd aan overige geïnteresseerden tijdens een bewonersavond. De aandachtspunten die hierbij naren voren kwamen waren onder andere de locatie van het schoolplein en mogelijke verkeersoverlast. EDP was ook bij de algemene bewonersavond aanwezig.

De verslagen van de participatiemomenten in 2022 zijn terug te vinden als bijlage bij de visie.

Wat is het vervolg?

Op het moment dat de stedenbouwkundige visie is vastgesteld, zal de volgende stap zijn een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de eigenaar Life. De visie wordt in de bijlage opgenomen als kader voor de verdere planvorming. De volgende documenten die worden opgesteld zijn een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een anterieure overeenkomst. Bij een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan hoort ook weer een participatietraject. Dit zal zich vooral richten op de aansluiting van Entrada met de rest van Duivendrecht. Ook bij het stedenbouwkundig plan zal het initiatief voor de participatie bij de ontwikkelaar liggen.

Ook met de andere eigenaar, EDP, lopen gesprekken omdat de gemeente idealiter met beide eigenaren een overeenkomst heeft en beide eigenaren betrokken zijn bij de te maken planproducten. Een eerste voorstel voor afspraken over deze samenwerking is voorgelegd.

Hoe monitoren en evalueren we?

In dit geval is er geen sprake van monitoren of evalueren. Wel wordt het stedenbouwkundig plan wederom aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Op dat moment wordt getoetst of het stedenbouwkundig plan past binnen de kaders uit de stedenbouwkundige visie.