



Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2024-2027

06-08-2024

3.3 Gebiedsontwikkeling

3.3.1 Entrada

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Entrada

Met de transformatie van Entrada van kantorencomplex naar woongebied wil Ouder-Amstel een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente én de regio. Daar gaan we de volgende stappen voor zetten.

Eind februari 2023 is door uw raad de stedenbouwkundige visie vastgesteld waarna begonnen is aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Het streven is om het stedenbouwkundig plan in 2023 af te ronden.

Het doel voor 2024 is het vaststellen van het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad, het sluiten van een anterieure overeenkomst en het opstarten van de planologische procedure(s). Hiermee wordt een grote stap gezet in de bijdrage van onze gemeente aan de woningbouwopgave.

De opdracht en kosten voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en documenten voor de planologische procedure(s) ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente begeleidt en toetst deze plannen en maakt dus voornamelijk kosten op het gebied van ambtelijke uren. Om de plannen te toetsen, schakelt de gemeente adviseurs in.

De kosten voor de ambtelijke inzet en het inschakelen van de diverse adviseurs door de gemeente voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan worden gedekt door de gesloten samenwerkingsovereenkomst op 14 juni 2023 met Redevco Living (voorheen LIFE Europe). Deze heeft het merendeel van het eigendom in bezit. In de overeenkomst staan onder andere afspraken over de vergoeding van de gemeentelijke plankosten.

Daarnaast is een bedrag opgenomen als niet verhaalbaar. Dit is bestemd voor gemeentelijk beleid dat gemaakt moet worden voor de gebiedsontwikkeling. Aangezien beleid maken een gemeentelijke taak is, kan dit niet op de ontwikkelaar verhaald worden.

Op het moment dat in 2024 een anterieure overeenkomst met deze ontwikkelaar wordt gesloten, kunnen ook afspraken gemaakt worden over de historische plankosten. Momenteel bedragen deze historische plankosten circa € 580.000 (tot en met eind 2022). Deze zal op de ontwikkelaars verhaald worden op basis van de opbrengstpotentie. De kosten worden daadwerkelijk verhaald als er een planologisch vastgesteld kader is voor de ontwikkeling van Entrada. Naar verwachting kunnen daarom de historische plankosten in 2025/2026 verhaald worden.

Momenteel wordt voor de ontwikkeling van Entrada alleen samengewerkt met één van de twee eigenaren van Entrada. Het is de ambitie is om met beide eigenaren tot een plan te komen dat gefaseerd kan gaan worden gerealiseerd en gesprekken hierover zijn gaande. Omdat het nu nog niet in te schatten is of de eigenaar met het minste aandeel grondeigendom gaat meewerken, is in de begroting rekening gehouden met een scenario waarbij meer tijd en kosten zitten in de integrale ontwikkeling van Entrada en het niet soepel verlopen van de samenwerking tussen/met de twee eigenaren. Op het moment dat blijkt dat beide eigenaren onderling akkoord zijn over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling, kunnen tijd en kosten bijgesteld worden in de eerste of tweede bestuursrapportage.