

Jaarstukken 2022

Versie: Vastgesteld door Raad

29 juni 2023



Grootschalige projecten

Concerndirecteur: M.R.A. Cornelissen

Inleiding

In deze paragraaf zijn eenmalige grootschalige projecten opgenomen die (grote) gevolgen (kunnen) hebben voor de financiële huishouding van de gemeente. Dat betreft in ieder geval de ruimtelijk projecten met een eigen grondexploitatie (Plantage de Sniep, Holland Park West) en het project dat op basis van exploitatie-overeenkomsten wordt uitgevoerd (Holland Park oost). Het gaat in deze paragraaf ook om eenmalige grootschalige investeringen die tot gevolg hebben dat de resterende financiële beleidsruimte wordt ingeperkt. In deze paragraaf komen aan de orde:

- Plantage de Sniep;
- Holland Park (alle delen).

Plantage de Sniep

Doel

Plantage de Sniep is een nieuwbouwwijk in wording. De wijk wordt gerealiseerd op een oud bedrijventerrein, waarbij de gemeente de gronden heeft verworven en een omvangrijke bodemsanering heeft uitgevoerd.

Projectfase

In het project de Plantage de Sniep is tot nu toe veel gebeurd. De afgelopen jaren hebben we ruim 1000 nieuwbouwwoningen toegevoegd, vrije kavels ontwikkeld, een brede school met bijgebouw gebouwd en het openbaar gebied aangelegd.

In 2022 is het laatste appartementencomplex in de tramlus opgeleverd (deelplan T). Hier zijn 110 huurwoningen gerealiseerd, waarvan 46 sociale en 64 vrije sector appartementen.

Daarnaast is in 2022 het Programma van eisen inclusief financieel kader van de Rietschuur vastgesteld. Het plan voorziet in circa 46 woningen, waarvan circa de helft sociale huurwoningen. In de Rietschuur zelf worden circa 10 vrije sector woningen beoogd. De rest van de woningen zijn middeldure huur. In de zomer van 2022 hebben we het voornemen tot grondverkoop van het Rietschuurperceel aan woningcorporaties die in Diemen actief zijn, kenbaar gemaakt. Vervolgens hebben we het programma in een marktconsultatie voorgelegd aan deze woningcorporaties. In de marktconsultatie is gevraagd wat zij van de plannen vinden. Een aantal hebben aangegeven interesse te hebben in de plannen.

Verder is in 2022 het ontwerp voor de buitenruimte bij de voormalige keetlocatie aan het begin van de Sportlaan vastgesteld. Hier komt een groene invulling van het openbaar gebied, met het toevoegen van een uitkijksteiger richting de Diem.

Ten slotte is in 2022 het geluidsscherm langs de spoorlijn ter hoogte van Plantage de Sniep opgeleverd. Met het realiseren van het geluidsscherm wordt voldaan aan de verplichting van het bestemmingsplan.

Acties 2023

In 2023 ligt de focus op het selecteren van een woningcorporatie om het laatste projectdeel rond de Rietschuur te bouwen. Naar verwachting is dit voor de zomer 2023 afgerond. Verder wordt er in het voorjaar 2023 al een begin gemaakt met de voorbereidende werkzaamheden om de kavel bouwrijp te maken.

In 2023 wordt ook de laatste hand gelegd aan de openstaande punten in het openbaar gebied. Het ontwerp van het Ketenpark wordt aangelegd, de Sportlaan wordt opnieuw bestraat en de Muidertrekvaart wordt tot de rotonde van de Punt Sniep uitgegraven.

Holland Park

Doel

Het gefaseerd transformeren van een voormalig, verouderd kantoorgebied met veel leegstand, naar een modern en stedelijk woongebied met verschillende ondersteunende voorzieningen.

Toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van station Diemen-Zuid hebben weliswaar een raakvlak met (de ontwikkeling van) Holland Park, maar vallen buiten de scope van deze gebiedsontwikkeling.

Projectfase

Binnen de gebiedsontwikkeling Holland Park zijn verschillende deelprojecten te onderscheiden, gelegen rondom een centraal park: Holland Park Oost, Holland Park West, Holland Park Zuid en Campus Diemen Zuid. Ieder deelproject kent een eigen programmering en fasering en soms verschillende grondeigenaren / ontwikkelaars en samenwerkingsvorm.

- In Holland Park Oost zijn inmiddels circa 1.800 van 2.100 woningen opgeleverd en bewoond. Verspreid door deze buurt worden ook commerciële voorzieningen ingevuld. Het centrale park behoort tot dit plandeel.
- Voor Holland Park West is - na een Europese Aanbestedingsprocedure - de ontwikkelcombinatie BPD / Dura Vermeer geselecteerd. Gefaseerd worden 716 woningen, diverse (maatschappelijke) voorzieningen en een brede school gerealiseerd.
- In Holland Park Zuid komen circa 1.500 woningen met voorzieningen. In 2020 is daarvoor het bestemmingsplan onherroepelijk in werking getreden. Binnen dit plandeel zijn verschillende grondeigenaren en op de verschillende percelen rust de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- De Campus Diemen Zuid is in 2 fases tot stand gekomen: eerst zijn kantoren getransformeerd tot ruim 900 studentenwoningen, vervolgens zijn circa 750 nieuwbouwwoningen voor Young Professionals gerealiseerd. Momenteel wordt een derde fase met aanvullend (woon)programma onderzocht.

Realisatie

In **Holland Park Oost** zijn in januari 2022 de 'Parkblokken' (blokken 22 & 23) met 304 vrije sector huurwoningen opgeleverd in combinatie met commerciële voorzieningenruimten aan het Herman Broodhof. Op 21 april 2022 is vervolgens de resterende openbare ruimte van Holland Park Oost, waaronder het centrale park, door de ontwikkelaar opgeleverd en (juridisch) overgedragen aan de gemeente Diemen. Op 23 april is het park – nadat de speelplekken zijn gerealiseerd op basis van uitkomsten van een participatieproces – feestelijk in gebruik genomen met bewoners en belanghebbenden.

Op de hoek Eekholt – Gerrit Rietveldsingel, nabij station Verrijn Stuartweg, wordt het laatste bouwplan (Torens 5&6 en Blok 8 met 296 woningen en commerciële voorzieningen) van deze buurt voortvarend gerealiseerd, met de start van de bouw in december 2021. Voor de inrichting van dit laatste stuk openbare ruimte wordt de huidige vergroeningsopgave in het ontwerp meegenomen.

Aan de randen van Holland Park Oost wordt gewerkt aan betere en sociaal veiliger verbindingen. Hiervoor zijn (eerste) afspraken gemaakt met ProRail en het GVB, van wie medewerking is benodigd.

Holland Park West bestaat uit 5 fases (4 met woningbouw, 1 met de Brede School) en wordt gefaseerd ontwikkeld en uitgevoerd. Op 16 juni 2022 is het hoogste punt van de Brede School bereikt, kort daarop gevolgd door die van de woningbouw in fase 1 (65 middeldure huurwoningen en 41 vrije sector koopwoningen). Er is gewerkt aan een voorrangregeling voor de toewijzing van middeldure huurwoningen, welke begin 2023 in werking moet treden.

Op 13 september 2022 is de Omgevingsvergunning verleend voor fase 2A, met daarin 75 vrije sectorwoningen en het Buurthuis. De verkoop is in het najaar van 2022 van start gegaan.

Door verschillende omstandigheden vindt er vanuit de ontwikkelaar stagnatie plaats in zowel ontwikkeling als realisatie. De verslechterde marktomstandigheden spelen daarbij een belangrijke rol. Sinds medio 2022 vinden gesprekken plaats die er op gericht zijn verdere stagnatie te beperken.

Het definitief ontwerp van de openbare ruimte is door de ontwikkelaar aangeboden en beoordeeld door de gemeente. Op hoofdlijnen is dit op 15 september 2022 door de gemeente geaccepteerd voor de verdere uitwerking tot technische ontwerpen ten behoeve van de realisatie.

In **Holland Park Zuid** zijn 4 deelgebieden (stedenbouwkundige blokken) te onderscheiden met verschillende grondeigenaren: het Sportblok (de Key), Steigerblok (InHolland), Parkblok (Arq) en Hofblok (KPN). Ook kerkgenootschap Filadelfia heeft een grondpositie, maar blijft conform uitspraak van de Raad van State in huidige functie behouden en valt buiten de planontwikkeling. De gemeente heeft op enkele wat kleinere grondposities binnen het plangebied (huidige openbare ruimte).

In juli 2022 is een voorbereidingsbesluit genomen voor de gronden in het Sportblok (Filadelfia, De Key en gemeente), ten einde het perceel van Filadelfia consoliderend te bestemmen (zonder wijzigingsbevoegdheid). Voor de aangrenzende gronden van de Key is een correctie van het stedenbouwkundig plan in voorbereiding.

Op 27 juni 2022 is de duurzaamheidsnota Holland Park Zuid vastgesteld, als (beleidsarme) herijking van de duurzaamheidsnota die voor Holland Park West is toegepast. Vervolgens zijn op 5 juli 2022 de ‘gemeentelijke voorwaarden ontwikkeling Holland Park Zuid’ vastgesteld en verstrekt aan de grondeigenaren (De Key, Inholland, Stichting Arq en KPN). Deze voorwaarden geven aan onder welke condities de gemeente (onder de Wet voorkeursrecht gemeenten) wil meewerken aan een grondverkoop aan derden. In 2022 zijn reeds ambtelijk voorbereidende gesprekken op de verkoopprocedures gevoerd.

Aan de Bergwijkdreef zijn begin 2022 250 studenten- containerwoningen door De Key gedemonteerd en verwijderd. Dit bood de gemeente de kans om op die locatie – reeds met een geschikte fundering en nabijheid van nutsvoorzieningen – modulaire woningen

(‘flexwoningen’) te plaatsen. Met de grondeigenaar (De Key) is een huurovereenkomst voor de grond gesloten tot november 2024. In december 2022 zijn vervolgens de 30 flexwoningen opgeleverd aan de gemeente en in gebruik genomen voor de opvang van ontheemden vanwege de oorlog in Oekraïne en is het perceel woonrijp gemaakt.

Met Greystar, de eigenaar / ontwikkelaar van **Campus Diemen Zuid**, is in oktober 2021 een intentieovereenkomst gesloten, om een 3^e fase te onderzoeken met verdere uitbreiding van de Campus. Daarin zou onder andere sprake zijn van sloop-nieuwbouw van het kantoorgebouw (CDZ-Offices) ten behoeve van woningbouw. De gemeente staat hier positief tegenover, omdat dit de kans biedt de ruimtelijke kwaliteit van dit plangebied te verbeteren en betaalbare (senioren)woningen toe te voegen. In 2022 zijn diverse scenario’s onderzocht met de initiatiefnemer. Op basis daarvan zijn op hoofdlijnen ruimtelijke kaders in voorbereiding en is gestart met een uitwerking tot een concept (ruimtelijk en programmatisch) Programma van Eisen.