Gemeente Diemen

Jaarstukken 2020

13-07-2021

Grootschalige Projecten

Afdelingsmanager: M.R.A. Cornelissen
Afdeling: Ruimtelijke ontwikkeling

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, Verplaatsing tankstation BP) en het project dat op basis van exploitatieovereenkomsten wordt uitgevoerd (Holland Park, voormalig kantorengebied Bergwijkpark Noord). 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 .

Plantage de Sniep

Doel
Plantage de Sniep is een nieuwbouwwijk in wording met een ruime 1.000 woningen, een brede school, vrije kavels en enkele commerciële functies. De wijk wordt gerealiseerd op een oud bedrijventerrein, waarbij de gemeente de gronden heeft verworven en een omvangrijke bodemsanering heeft uitgevoerd.

Projectfase
Deels uitvoeringsfase: de laatste deelplannen zijn in aanbouw.
Deels ontwikkelfase: dit geldt voor de grote Rietschuur en omliggend terrein.

Realisatie
In 2020 lag de focus op de bouw van de laatste deelplannen (Punt Sniep, M&T, Villa Lotta) en het woonrijpmaken rondom deze gebieden. Villa Lotta (deelplan P) is in 2020 opgeleverd en de inrichting afgemaakt.

De gemeente heeft de beschikking gekregen over de grote Rietschuur en het omliggend gebied (ca. 7.000 m^2). Deze heeft in 2019 de monumentenstatus gekregen. Een verdere uitwerking zal volgen op het behoud van de Rietschuur d.m.v. herbestemming en herontwikkeling van het omliggend terrein. Op het resterende Pantarterrein worden voor de 80 parkeerplaatsen die zij gebruiken rondom de Rietschuur ca. 50 parkeerplaatsen teruggebracht d.m.v. herprofilering.

In 2020 is door Prorail een aannemer geselecteerd voor het realiseren van van het geluidsscherm langs de spoorlijn ter hoogte van Plantage de Sniep. Deze dient in het kader vanwege de woningbouw en het vigerende bestemmingsplan in 2022 gerealiseerd te worden.

Holland Park

Doel
De transformatie van een kantorengebied met veel leegstand naar een multifunctioneel en duurzaam woongebied met ondersteunende voorzieningen.

Projectfase
Het project bestaat uit een aantal deelprojecten:

- Campus Diemen-Zuid, een studentencampus met verschillende commerciële functies
- Holland Park, een woongebied met circa 2.100 woningen
- Holland Park West, een woongebied met circa 700 woningen en een brede school
- Holland Park Zuid, een woongebied met circa 1.500 woningen

Campus Diemen-Zuid en Holland Park bevinden zich in de uitvoeringsfase en bouwplannen zijn voor een aanzienlijk deel gerealiseerd. Holland Park West en Zuid zijn in ontwikkeling.

Realisatie
Per deelproject wordt kort ingegaan op de realisatie.

Campus Diemen-Zuid
De uitbreiding van de studentencampus met diverse commerciële functies is gerealiseerd, waarmee de capaciteit op de campus is verdubbeld.

Holland Park
Nadat in 2017 de eerste woningen zijn opgeleverd, is voortvarend verder gebouwd. De bouwblokken waar sprake was van stagnatie door faillissement van de aannemer, zijn in 2020 door een andere aannemer opgeleverd. De laatste bouwblokken van de ontwikkelaar, aan de parkzijde, zijn in aanbouw en moeten begin 2022 worden opgeleverd.

Op de locatie waar eerder Diemer Circle is gesloopt, worden nog circa 290 appartementen in de vrije huursector gerealiseerd. Deze ontwikkeling is gekocht door Amvest. De aangekondigde start van de bouw eind 2020 is niet gehaald. Met de ontwikkelaar worden gesprekken gevoerd om medio 2021 te starten met de bouw en over de fasering van de aanleg openbare ruimte voor deze locatie.

De aanleg van de openbare ruimte van de rest van het huidige Holland Park vindt gefaseerd plaats. In 2020 is een groot deel van de openbare ruimte aangelegd en zijn veel van de kades en bruggen al toegankelijk. Er is – in afwijking op de overeenkomst – een gewijzigde fasering afgesproken vanwege eerder genoemde faillissement. Inmiddels is de eerste overdracht van het nieuw aangelegde openbaar gebied aan de gemeente in voorbereiding.

Het voormalige BP tankstation, op de plek waar het centrale park wordt gerealiseerd, is gesloopt en verplaatst naar een nieuwe locatie. Er is nog een financieel-juridische discussie gevoerd inzake wederzijdse meerkosten vanwege onverwachte ondergrondse obstakels. Naar verwachting zullen partijen begin 2021 dit geschil beslechten.

Holland Park West
Voor Holland Park West is in 2019 een ontwikkelaar geselecteerd: team Xplore (een samenwerking tussen BPD, Dura Vermeer en Meccanoo). Nadat de Koop- en Realisatie Overeenkomst is gesloten heeft het afgelopen jaar in het teken gestaan van de verdere

planuitwerking (van schetsontwerp naar voorlopig en definitief ontwerp), de planologische procedures (een gedetailleerd bestemmingsplan is in 2020 vastgesteld en onherroepelijk geworden) en de benodigde vergunningaanvragen.

Onderdeel van de planuitwerking is de brede school voor 700 leerlingen, die samen met de toekomstig gebruikers tot een Definitief Ontwerp is uitgewerkt, op basis waarvan de vergunning is aangevraagd.

In 2020 is gestart met de werkzaamheden voor het bouwrijp maken.

Holland Park Zuid
Voor dit plandeel waar de Wet voorkeursrecht gemeente is gevestigd, is in 2019 een stedenbouwkundig plan als onderlegger voor het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. Vervolgens is het bestemmingsplan vastgesteld als kader om planinitiatieven van grondeigenaren te kunnen beoordelen en begeleiden. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is door twee eigenaren beroep ingesteld. Op basis van uitspraak door de Raad van State, is het bestemmingsplan voor het kavel van Filadelfia aangepast, en daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk. Met de overige belanghebbenden / eigenaren zijn gesprekken opgestart om de gronden vrij te maken en in ontwikkeling te nemen.