

Programmabegroting 2024

Versie: Vastgesteld door Raad

9 november 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 grootschalige ruimtelijk projecten met een eigen grondexploitatie (Plantage de Sniep en Holland Park West) en het project dat op basis van exploitatieovereenkomsten wordt uitgevoerd (Bergwijkpark-Holland Park). 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

De nieuwbouwwijk Plantage de Sniep is nagenoeg gerealiseerd. Het doel van het project is om tot afronding te komen. Het gaat daarbij om realisatie van deelplan de Rietschuurhof en de afronding van de laatste werkzaamheden in het openbaar gebied.

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 2023 is de grondverkoopprocedure van de Rietschuurhof aan woningcorporaties gestart. Twee woningcorporaties hebben aangegeven dat ze hier willen bouwen, maar dat het plan door de hoge eisen en de marktomstandigheden in de huidige vorm niet haalbaar is. Zij pleiten voor aanpassingen van het plan, waardoor er meer creativiteit en ontwerpruimte wordt geboden. Op dit moment zijn we met de woningcorporaties in overleg over het vervolg.

Daarnaast hebben we in 2023 de Sportlaan, inclusief het voormalige ketenpark, definitief ingericht. Ook hebben we in het voorjaar 2024 het laatste stukje van de Muidertrekvaart doorgetrokken en afgerond.

Acties 2024:

In 2024 ligt de focus op het verder ontwikkelen van het project de Rietschuurhof.

Holland Park

Doel

Doel is de gefaseerde transformatie van een (voormalig en verouderd) kantorengedebied, tot een multifunctioneel, stedelijk en duurzaam woongebied met verschillende ondersteunende voorzieningen.

Projectfase

Het project kent vier verschillende deelgebieden, ieder als deelproject te beschouwen:

- Campus Diemen Zuid, een studentencampus met ruim 1.700 wooneenheden (studenten & 'young professionals') en verschillende commerciële functies;
- Holland Park Oost, een woongebied met circa 2.100 woningen;
- Holland Park West, een woongebied met ruim 700 woningen en een brede school;
- Holland Park Zuid, een woongebied met circa 1.500 woningen en voorzieningen

De Campus en deelplan Holland Park Oost zijn grotendeels gerealiseerd. Holland Park West is in aanbouw en in Holland Park Zuid zijn de eerste gesprekken opgestart.

Realisatie

Per deelproject wordt kort ingegaan op de realisatie.

Campus Diemen Zuid

De Campus Diemen Zuid is in 2 fases gerealiseerd (transformatie & nieuwbouw), inclusief diverse commerciële functies. Met de initiatiefnemer (eigenaar) wordt onderzocht of er een 3e fase mogelijk is, met sloop-nieuwbouw (waaronder het kantoorpand Campus Offices) en uitbreiding van het woonprogramma met opwaardering van het (openbaar toegankelijk) gebied. Onderdeel van de beoogde uitbreiding is een aandeel seniorenwoningen. In geval van een haalbaar geachte ontwikkeling, worden op basis van een nog vast te stellen programma van eisen, de plannen verder ontwikkeld.

Holland Park Oost

Sinds 2017 zijn gefaseerd woningen opgeleverd in dit deelplan. In 2022 is de publiek toegankelijke buitenruimte - waaronder het centrale park - ingericht en grotendeels overgedragen aan de gemeente. Eind 2021 is gestart met de bouw van de laatste 296 appartementen en (commerciële) voorzieningen, die in 2025 worden opgeleverd.

Holland Park West

Gefaseerd worden ruim 700 woningen, een brede school en verschillende (maatschappelijke) voorzieningen ontwikkeld en gerealiseerd door ontwikkelcombinatie BPD en Dura Vermeer. In 2023 is de brede school opgeleverd en in gebruik genomen en zijn/worden de woningen in fase 1 opgeleverd. De overige fases met woningen en voorzieningen zijn in verschillende stadia van ontwerp en voorbereiding en kennen de nodige uitdagingen vanwege de onvoorziene marktomstandigheden, waaronder het in februari 2023 door de ontwikkelaar tijdelijk uit verkoop halen van de koopwoningen in fase 2A. Ongeveer 80% van de grond is geleverd aan en betaald door de ontwikkelaar, het restant wordt geleverd en betaald nadat de laatste omgevingsvergunning (fase 2B) is verleend.

Holland Park Zuid

In Holland Park Zuid zijn vier grondeigenaren die allen voornemens zijn de percelen aan ontwikkelaars te verkopen. Er is een vastgesteld bestemmingsplan met stedenbouwkundig plan als onderlegger, dat als kader fungeert om planinitiatieven te kunnen beoordelen en begeleiden richting uitvoering. Aangezien op alle gronden een Wet voorkeursrecht gemeente is gevestigd, heeft de gemeente in juli 2022 de voorwaarden vastgesteld waaronder zij wil meewerken aan een grondverkoop en ontwikkeling. Deze zijn gedeeld met de grondeigenaren voor de verschillende verkoopprocedures. De ontwikkeling van ieder stedenbouwkundig blok in Holland Park Zuid vormt een separaat deelproject. In de zomer van 2023 is door één grondeigenaar reeds een (voorlopig) koopcontract gesloten met een ontwikkelaar.

Op het perceel van de Key zijn eind 2022 door de gemeente 30 modulaire woningen geplaatst voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, waarna de directe omgeving woonrijp is gemaakt.

Programmabegroting	223
Toelichting op de programmabegroting	225
Overige financiële tabellen	237