Raadsvoordracht

Onderwerp:	**Ruimtelijke Programma van Eisen en grondexploitatie woningbouw Harmoniehof**
Datum:	15 oktober 2024
Portefeuillehouder:	J. Prins en M. Everhardt
Team:	Projecten
Steller:	Erik Roest

Gevraagde beslissing:

1. Instemmen met het Ruimtelijk Programma van Eisen Harmoniehof als kader voor de verdere ontwikkeling (bijlage 1);
2. Instemmen met de grondexploitatie Harmoniehof (bijlage 2);
3. De grondexploitatie Harmoniehof te openen en het college daarmee een totaal investeringskrediet te verstrekken zoals genoemd in de grondexploitatie (bijlage 2);;

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Diemen heeft een tekort aan betaalbare woningen. In de Omgevingsvisie en het coalitieakkoord 2022-2026 is de ambitie vastgelegd om sociale huurwoningen te realiseren aan onder andere de Harmonielaan. De locatie is gelegen op het oude P+R terrein tussen de wijk Spoorzicht en het station. Door een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) op te stellen met een bijbehorende grondexploitatie is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van woningbouw op deze locatie.

Met de vaststelling van het ruimtelijk programma van eisen en de grondexploitatie wordt de definitiefase afgerond.

Het RPvE is tot stand gekomen in samenwerking met woningcorporatie Rochdale en de bewoners van de wijk Spoorzicht.

Concrete aanleiding

Het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) met bijbehorende grondexploitatie is gereed. Gedurende de planvorming is intensief met omwonenden en Rochdale samengewerkt en het is nu aan de gemeenteraad om hier een besluit over te nemen.

Inhoud en onderbouwing

1. **Instemmen met het Ruimtelijk Programma van Eisen Harmoniehof als kader voor de verdere ontwikkeling;**

Het RPvE geeft op hoofdlijnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden weer. Aspecten zoals bouwhoogte, parkeren, bereikbaarheid en de rooilijnen zijn in samenhang bepaald. Ook eisen met betrekking tot duurzaamheid en ecologie zijn opgenomen. Het RPvE is tot stand gekomen met behulp van diverse deskundigen, de betrokken woningbouwcorporatie en de omwonenden die woonachtig zijn in de wijk Spoorzicht. Het betreft de gewenste sociale woningbouw aangevuld met een aantal middenhuur woningen. Daarnaast is langs de Ouddiemerlaan op de begane grond ruimte voor zorg gereserveerd. Mede op verzoek van bewoners is er ruimte voor een buurtkamer opgenomen om ontmoeting mogelijk te maken. Op basis van het parkeeronderzoek is er rekening gehouden met

voldoende plek voor parkeren. Het RPvE is de basis voor de grondexploitatie en voor de architect om een schetsontwerp op te stellen.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1
Het RPvE is zorgvuldig opgesteld en doorgerekend. Het vormt de basis voor de uitwerking door de architect met als uitgangspunt 100 sociale huurwoningen aangevuld met enkele middenhuur woningen. De reden om naast sociale huur ook enkele middenhuur woningen te onderzoeken heeft te maken met de ruimtelijke opzet van het plan waardoor enkele woningen groter zijn. Naast woningen wordt er binnen de plangrenzen voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd en is er ruimte voor zorgvoorzieningen en een buurtkamer opgenomen. Een alternatief kan zijn om de zorgvoorzieningen niet op te nemen en ook de buurtkamer niet verder in de planvorming te betrekken. Gezien de vergrijzing, de doelgroep (deels senioren) en de wens van omwonenden voor een ontmoetingsplek, ligt dit niet voor de hand.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 1
Voor de zorgvoorzieningen en de buurtkamer is een ruimtelijke reservering opgenomen. Een haalbaarheidsstudie moet nog worden uitgevoerd. Mocht dit niet haalbaar blijken dat kan de gereserveerde ruimte alsnog ingezet worden voor het realiseren van woningen.

2. Instemmen met de grondexploitatie Harmoniehof
Bij een bouwproject als De Harmoniehof hoort een grondexploitatie als financieel kader voor het verdere handelen van het college. Aan de grondexploitatie liggen de uitgangspunten ten grondslag zoals die zijn opgenomen in het RPvE, zoals woningen met bijbehorend bebouwingsoppervlak, het toevoegen van nieuwe parkeerplaatsen en de inrichting van het groen. Ten aanzien van bijvoorbeeld beeldkwaliteit en duurzaamheid wordt uitgegaan van een voor sociale woningbouw passend ambitieniveau zoals omschreven in het RPvE.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 2
Het is in het algemeen mogelijk om meer opbrengsten te generen door het toevoegen van meer woningen in een duurder segment zoals koopwoningen. Dit gaat echter ten koste van het aantal sociale huurwoningen dat nu is opgenomen in het RPvE en komt niet overeen met het coalitieakkoord en de omgevingsvisie. Tijdens het participatietraject is hier vanuit de bewoners ook niet over gesproken.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 2
De geluidsbelasting op de locatie is vanuit alle richtingen hoog. Dit vraagt creatieve oplossingen van de ontwikkelaar om te zorgen dat het project uiteindelijk past binnen de kaders van het geluidsbeleid van Diemen.

3. De grondexploitatie Harmoniehof te openen en het college daarmee een totaal investeringskrediet te verstrekken zoals genoemd in de grondexploitatie (bijlage 2)
Om de volgende fase de planbegeleiding te doen, de nodige onderzoeken te verrichten en de ruimtelijke procedure voor te bereiden en te doorlopen zijn middelen nodig. Met dit besluit kan het college binnen de beschikbare middelen van de grondexploitatie uitgaven doen die nodig zijn in het kader van de plantonwikkeling en de realisatie van het project.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 3
Om het project tot uitvoering te brengen worden uitgaven gedaan als plankosten en bouw- en woonrijp maken. Hiervoor is een krediet nodig.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 3
De werkzaamheden worden binnen de ruimtelijke en financiële kaders van de raad uitgevoerd. Daarnaast wordt jaarlijks aan de raad gerapporteerd in het Meerjarenperspectief Grondzaken.

Verbinding met andere onderdelen
Maatschappelijk effect
Het maatschappelijk effect is groot. Zo wordt er een ruime hoeveelheid betaalbare woningen toegevoegd aan de Diemense woningvoorraad en wordt ruimte geboden aan zorgvoorzieningen in een sterk vergrijzende samenleving. Senioren en ouderen behoren nadrukkelijk tot de doelgroepen.

Voor de beschermde diersoorten (o.a. vleermuizen) worden voorzieningen opgenomen zodat er op basis van een Soorten Management Plan (SMP) een gemeente brede ontheffing verkregen kan worden wat helpt bij de verduurzaming (isolatie) van bestaande woningen.

Door een buurtkamer op te nemen wordt niet alleen invulling gegeven aan een wens van de bewoners (ontmoeting), maar wordt ook de sociale cohesie in Spoorzicht versterkt. Het helpt bij de bestrijding van eenzaamheid binnen de samenleving.

Financieel
Voor dit project zijn eerder drie voorbereidingskredieten van in totaal € 200.000,- beschikbaar gesteld door uw raad. De tot nu toe gemaakte voorbereidingskosten, peildatum 01-01-2024 (ten laste van het voorbereidingskrediet) en nog te maken kosten zijn meegenomen in de grondexploitatie.

Voor het RPvE is de financiële haalbaarheid onderzocht. Op basis van het programma in kent deze ontwikkeling een verwacht financieel resultaat van € 0,1 miljoen netto contante waarde (NCW). Dit is positief.
Diemen heeft een groot tekort aan betaalbare woningen. Het project Harmoniehof draagt bij aan het terugdringen van dat tekort.
De kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de te openen grondexploitatie Harmoniehof en deze wordt elk jaar tijdens het Meerjarenperspectief Grondzaken geactualiseerd.
Met de vaststelling van de grondexploitatie wordt gelijktijdig krediet verleend voor de te maken kosten.
Voor meer informatie over de financiën wordt verwezen naar de bijlage 2. Het is gebruikelijk om op de grondexploitatie geheimhouding te leggen. Het college heeft daarom geheimhouding opgelegd op de grondexploitatie Harmoniehof. Dit gebeurt met alle grondexploitaties in Diemen.

Juridisch
De gemeente sluit een intentieovereenkomst met woningcoporatie Rochdale onder voorbehoud positieve besluitvorming in de raad. Dit project kent geen bijzondere risico’s ten opzichte van andere projecten in Diemen.

Duurzaamheid
Het RPvE is voorzien van uitgebreide eisen rondom duurzaamheid met betrekking tot de vastgoedontwikkeling. Daarnaast is aan de spoorkant van het projectgebied een ecologische verbindingszone aanwezig. Deze is opgenomen in het RPvE. Tijdens de bouw en in het ontwerp van de openbare ruimte zal hier rekening mee worden gehouden. De nabijheid van het station heeft geleid tot een aangepaste parkeernorm. De onderbouwing is opgenomen in de bijlage van het RPvE. Het betrekken van een duurzaamheid regisseur is in dit stadium nog niet aan de orde.

Communicatie
De communicatie met de buurt verloopt voorspoedig en in een prettige sfeer. Het RPvE wat voorligt is op hoofdlijnen besproken met de bewoners. Na besluitvorming zal dit besluit worden gepubliceerd en de buurt geïnformeerd over het resultaat en de vervolgstappen.

Participatie
Het Kader Participatie ligt ten grondslag aan hoe de participatie is ingericht. Op basis hiervan zijn diverse stappen gezet met bewoners om te komen tot een zorgvuldige invulling van de locatie met woningbouw. Deze participatie is integraal onderdeel van de planvorming en derhalve opgenomen in het RPvE. Hoofdstuk 3 geeft een goed overzicht over het participatieproces. Op basis van de laatste participatiebijeenkomst is een verslag gemaakt over wat er met de laatste opmerkingen en aanbevelingen is gedaan. Dit verslag is onder de buurtbewoners verspreid. Op hoofdlijnen kunnen de bewoners zich goed vinden in de opzet zoals in het RPvE is opgenomen. Ook zijn velen te spreken over de werkwijze die is gehanteerd. De participatie heeft geleid tot aanpassingen in het RPvE. Een aantal zaken is nog niet overgenomen omdat deze in de uitwerking nader onderzocht moeten worden. Het gaat hierbij met name over de zichtrelatie tussen de bestaande wijk en de nieuwbouw en de bouwhoogte aan het spoor. De participatie loopt gewoon door tot en met de realisatie van het project.

Uitvoering en vervolg
In de volgende fase worden de plannen verder uitgewerkt en diverse onderzoeken verricht. Dit leidt onder andere tot het voeren van een ruimtelijke procedure die start met besluitvorming in de raad.

Deze werkzaamheden worden verricht en begeleid door een integraal projectteam waarin de verschillende relevantie teams vertegenwoordigd zijn.

De eerste stap is het uitwerken van het schetsontwerp van het gebouw en de openbare ruimte. Op basis daarvan zullen diverse onderzoeken worden uitgevoerd. Dit gebeurt binnen de kaders van het RPvE, de grondexploitatie en de verschillende beleidsvelden van de gemeente.

De volgende stappen worden gezet:
- Eerste kwartaal 2025: schetsontwerp gebouw en openbare ruimte gereed
- Tweede/derde kwartaal 2025: uitwerken voorlopig ontwerp en uitvoeren benodigde onderzoeken
- Vierde kwartaal 2025: afronden definitief ontwerp gebouw en openbare ruimte, contractvorming en opstarten ruimtelijke procedure

Bijlagen
- Bijlage 1: Ruimtelijke Programma van Eisen Harmoniehof 3 september 2024
- Bijlage 2: Grondexploitatie Harmoniehof (Geheim)

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,	de burgemeester,
G.T. Wildeman	E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: **Ruimtelijke Programma van Eisen en grondexploitatie woningbouw Harmoniehof**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 15 oktober 2024

Besluit

1. In te stemmen met het Ruimtelijk Programma van Eisen Harmoniehof als kader voor de verdere ontwikkeling (bijlage 1)
2. In te stemmen met de grondexploitatie Harmoniehof (bijlage 2)
3. De grondexploitatie Harmoniehof te openen en het college daarmee een totaal investeringskrediet te verstrekken zoals genoemd in de grondexploitatie (bijlage 2)

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 14 november 2024,

De voorzitter, De griffier,