Gemeente Diemen

Informatie van het College

Onderwerp:	**3e fase Campus Diemen Zuid**
Datum:	28 september 2021
Portefeuillehouder:	L. Scholten
Afdeling:	RO
Steller:	E. Baas

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Het college van B&W heeft de projectopdracht '3e fase Campus Diemen Zuid' vastgesteld, samen met de daarmee gepaard gaande intentieovereenkomst – ***waarop het college geheimhouding heeft gelegd*** – tussen gemeente en initiatiefnemer. Middels dit bericht willen wij de gemeenteraad hier nader over informeren en een beeld schetsen van hetgeen zij kan verwachten.

De huidige Campus Diemen Zuid is in 2 fases tot stand gekomen. In de eerste fase zijn voormalige kantoorpanden getransformeerd tot ruim 900 studentenwoningen met voorzieningen naar het Amerikaans Campus- concept. Recent is aangrenzend via nieuwbouw een uitbreiding gerealiseerd met ruim 700 woningen voor 'young professionels' met bijbehorende (gedeelde) voorzieningen. Inmiddels is sprake van een levendige buurt.

De ontwikkelaar / eigenaar Greystar heeft in 2020 voor het eerst contact met de gemeente opgenomen om na te gaan of sprake kan zijn van een 3e fase, waarin zij extra woningen wil realiseren, onder andere ter plekke van de resterende kantoorlocatie. In 2021 zijn de gesprekken hervat. Enerzijds omdat het huurcontract van het betreffende kantoorgebouw afloopt, anderzijds omdat de gemeente kans ziet om woningen in het betaalbare seniorensegment te realiseren, waar een grote behoefte aan bestaat.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, voorliggende informatie is gebaseerd op het collegebesluit tot vaststelling van de projectopdracht 3e fase Campus Diemen Zuid d.d. 28 september 2021.

Samenvatting

De projectopdracht is vastgesteld om de komende periode gemandateerd in gesprek te kunnen treden met Greystar en nadere kaders vast te leggen om tot een eventuele ontwikkeling te komen. Ambtelijk en bestuurlijk draagvlak vormen onderdeel van het kunnen nakeomen van de (wederzijdse) verwachtingen. Om daartoe over te gaan, is een intentieovereenkomst vastgesteld welke binnenkort ondertekend wordt door beide partijen.

De Campus Diemen Zuid is het eerste plandeel binnen de gebiedsontwikkeling Holland Park dat is gerealiseerd en wordt bewoond. Dit gebied functioneert al enige jaren en is het meest levendige deel van Holland Park. Langs de randen van de Campus worden echter moderne, grootstedelijke en gemengde woonwijken gerealiseerd met een divers woonmilieu en de eigenaar van de Campus heeft aangegeven graag in dat kwaliteitsniveau mee te willen. Haar idee is aan de randen van haar eigendom (sloop en) nieuwbouw van vergelijkbare kwaliteit te realiseren en ook een gemengdere doelgroep op haar perceel te huisvesten.

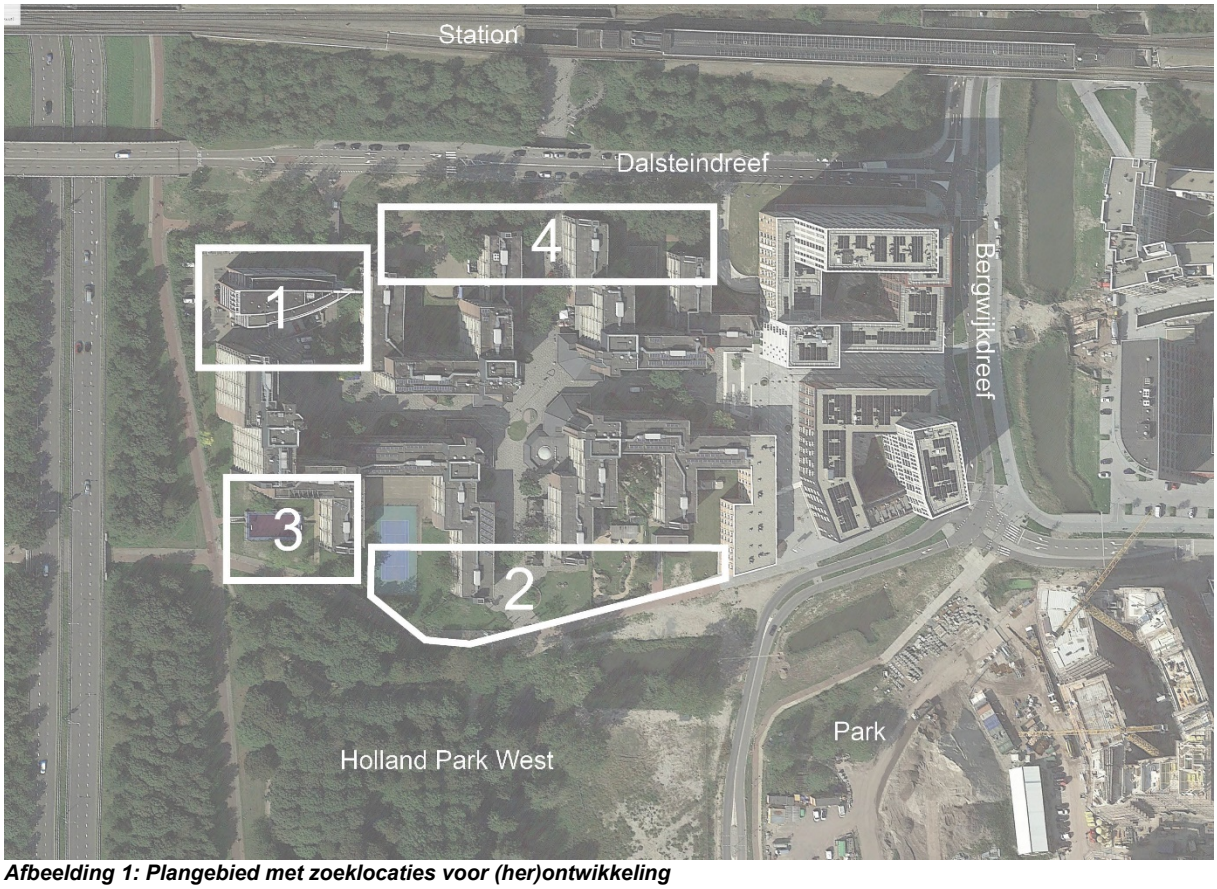
Op basis van verkenningen door de initiatiefnemer is gesproken over (gewenste en kansrijke) doelgroepen om te kunnen huisvesten binnen het verhuurconcept dat op de Campus gevoerd wordt. Juist door het toevoegen van (woningen voor) doelgroepen die nog niet afdoende worden gehuisvest, waarbij de gemeente denkt aan de doelgroep senioren, worden wederzijds kansen gezien voor ontwikkeling.

Wanneer een ontwikkeling gestart wordt, vormen ook verschillende knelpunten bij het huidig functioneren van de Campus (groen, logistiek, sociale veiligheid) onderdeel van onderzoek.

Kortom; doelstelling is een woonprogramma toe te voegen aan de Campus, waarvan een aanzienlijk deel een aanvullende doelgroep betreft. Daarbij wordt met name gedacht aan de doelgroep van senioren, voor een groot deel te huisvesten in een betaalbaar segment (sociale en middenhuur). In het geval medewerking wordt verleend aan de programma- uitbreiding, zal gelijktijdig een ruimtelijke opwaardering van het gebied worden nagestreefd, gevoed door huidige ervaringen van gebruikers en gemeente.

Kwaliteit
In generieke zin ligt de ruimtelijke kwaliteit van nieuwbouwplannen in Holland Park hoog, waarbij ook een stevige duurzaamheidsambitie wordt gerealiseerd. Diezelfde kwaliteit zal van toepassing zijn op een nieuw te realiseren programma op de Campus. In aanvulling daarop wordt ingezet om de openbare ruimte (in privaat eigendom) op de Campus te verbeteren.

Ook de randen van het zoek- of plangebied, in gemeentelijk eigendom, vormen onderdeel van het onderzoek en worden zo mogelijk aan de scope van het project toegevoegd. Zie onderstaande afbeelding voor een indicatie van het plangebied, met de volgende zoekgebieden:
1: CDZ- Offices; het te herontwikkelen kantoorgebouw;
2: Waterhoenpad, de overgang met belangrijke fietsverbinding tussen de Campus en Holland Park West;
3&4: Locaties waar sprake is van een niet- open rand naar buiten toe, waar een ontworpen programma ook een ruimtelijke verbetering kan betekenen.



Afbeelding 1: Plangebied met zoeklocaties voor (her)ontwikkeling

Duurzaamheid
Dezelfde duurzaamheidsambitie – alsmede de gemeentelijke aanpak deze te bewerkstelligen – vormt onderdeel van het onderzoek en de mogelijke ontwikkeling.

Financieel
Voor de gemeentelijke plankosten in de initiatieffase, wordt een voorschot gevraagd van de initiatiefnemer via de te sluiten intentieovereenkomst. Wanneer het daadwerkelijk tot ontwikkeling van

het project komt, wordt wettelijk kostenverhaal (bij voorkeur) geborgd via een te sluiten anterieure overeenkomst. Er zijn – in beginsel – geen gemeentelijke gronden onderdeel van de scope van het project en daarmee zijn geen opbrengsten uit grondverkoop voorzien.

Planning
De initiatiefnemer heeft belang bij een voortvarend proces, aangezien de kantoorlocatie eind 2022 vrij komt voor de start van een herontwikkeling. Als gemeente hebben wij wel een belang om eventuele uitbreiding / werkzaamheden te verrichten, voordat fase 2B als laatste (5e) planfase van Holland Park West wordt opgeleverd (circa 2025).

Vooralsnog wordt (globaal) voorzien dat de volgende beslismomenten aan de orde zullen zijn:

- Vaststellen intentieovereenkomst — College Q3 2021
- Vaststellen Programma van Eisen — Gemeenteraad medio 2022
- Vaststellen Anterieure overeenkomst — College 2e helft 2022
- Vaststellen beeldkwaliteit — Raad 2e helft 2022

Op basis van bovenstaande worden dan later een bestemmingsplan c.q. Omgevingsplan en een technisch/ruimtelijk programma van eisen worden opgesteld.

Projectmatig
In de definitiefase worden verschillende (interne) vakspecialisten betrokken om alle (beleidsmatige) kaders te stellen en te borgen. Diverse interne vakspecialisten zijn in overleg met de teamleiders aangewezen, aanvullend vindt de benodigde externe inhuur plaats.

Er wordt zoveel mogelijk aangehaakt bij de reeds functionerende, gemeentelijke projectorganisatie voor Holland Park. Dat werkt efficiënt en legt zo min mogelijk (extra) druk op de organisatie, hetgeen nodig is omdat er *eigenlijk* geen interne capaciteit direct beschikbaar is om dit project te faciliteren. Door enkele werk- en procesafspraken (waaronder kunnen temporiseren) en zoveel mogelijk gebruik te maken van reeds betrokken interne en externe vakspecialisten, is besloten toch van start te gaan met de 3e fase Campus Diemen Zuid.

Ter inzage in iBabs (Onder geheimhouding)

Intentieovereenkomst kostenverhaal en planvorming, Project (her)ontwikkeling Campus Diemen Zuid 3e fase, versie d.d. 17 september 2021. Let op: het college van B&W heeft bij collegebesluit d.d. 28 september geheimhouding opgelegd op deze intentieovereenkomst.

- EINDE -