

Onderwerp: Rietschuurhof programma van eisen en financieel kader
Datum: 7 december 2021
Portefeuillehouder: Lex Scholten
Team: Projecten
Steller: K. Boers
+31 203144728
Kevin.Boers@diemen.nl

Gevraagde beslissing

1. Vaststellen van het stedenbouwkundig programma van eisen Rietschuurhof inclusief de bijlage duurzaamheid als kader voor de verdere ontwikkeling;
2. Vaststellen van het financieel kader Rietschuurhof;
3. Instemmen met de toevoeging van het terrein 'de Rietschuur' aan de grondexploitatie Plantage de Sniep en het financiële kader te verwerken bij het eerstvolgende Meerjarenperspectief Grondzaken (2022);
4. Instemmen met het verstrekken van een aanvullend krediet van € 1.558.000 aan het college;
5. Het college te mandateren eventuele ondergeschikte wijzigingen, die voortvloeien uit marktconsultatie, te verwerken in het stedenbouwkundig programma van eisen, voor zover hier geen programmatische wijzigingen (verhouding type segment) uit voortvloeien;
6. Geheimhouding op te leggen op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 3 Gemeentewet en geldt voor de bijlage Financieel kader Rietschuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot een jaar na de oplevering van het project, naar verwachting 2026.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Het gebouw "De Rietschuur" aan de Kriekenoord 7 te Diemen is in 1952 gebouwd in opdracht van Stichting AGO naar ontwerp van architect Frank van Klingereren. Het is een van de weinige nog overgebleven gebouwen van de architect in Nederland en herbergt een kunstwerk van schilder Pierre van Soest. Naar aanleiding van een aanvraag voor gemeentelijk monument in 2018 heeft Pantar aangegeven het pand en omliggend terrein over te willen dragen aan de gemeente. In integraal overleg zijn de gemeente en Pantar tot overeenstemming gekomen en is een wijzigingsakte van erfpacht opgesteld. De gemeente heeft hierdoor de beschikking gekregen over de Rietschuur en omliggend terrein. Begin 2019 heeft het pand de gemeentelijke monumentstatus gekregen.

De Rietschuur en omliggend terrein is omsloten door de nieuwbouwwijk Plantage de Sniep. De gemeente is al langere tijd bezig met de ontwikkeling van de Plantage de Sniep en het project van de Rietschuur en omliggend terrein wordt in dit kader opgepakt.

Concrete aanleiding

Een project is opgestart om de Rietschuur en omliggend gebied te ontwikkelen als onderdeel van het bredere project en de grondexploitatie Plantage de Sniep. De gemeente krijgt hierdoor de kans om de monumentale en culturele waarde van de Rietschuur voor de gemeente Diemen te waarborgen en geeft zo invulling aan het coalitieakkoord, waarin het behoud van de Rietschuur expliciet is benoemd.

Tevens biedt deze ontwikkeling de kans om andere beleidsdoelen tot ontwikkeling te brengen, zoals meer sociale en middeldure huurwoningen en meer huisvesting voor senioren. Voor het project is een (geheim) financieel ontwikkelkader opgesteld en een programma van eisen gemaakt. Het financieel ontwikkelkader zal bij de vaststelling van het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) worden toegevoegd aan de grondexploitatie Plantage de Sniep, naar verwachting het MPG bij boekjaar 2022. In dit voorstel wordt uw raad gevraagd om met deze documenten in te stemmen.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Visie project

De Grote Rietschuur krijgt zijn positie als belangrijk, centraal element terug in de wijk: zowel historisch, sociaal als ruimtelijk. Dat maakt dat drie ontwerpuitsgangspunten boven alles centraal staan in dit project:

1. Historisch
De Grote Rietschuur blijft behouden en wordt gerestaureerd. Ook het kunstwerk binnen wordt gerestaureerd. De rieten kap en de karakteristieke gevels blijven ongewijzigd. Wel is het onder voorwaarden toegestaan nieuwe openingen te maken in de nu grotendeels gesloten west-, noord- en oostgevels. We voegen nieuwbouw toe. Dat maakt samenhang in architectuur, bouw- en kapvorm en materialisering des te belangrijker, zonder te vervallen in oppervlakkig historiseren. Oud- en nieuwbouw samen moeten een familie van gebouwen gaan vormen: de Rietschuurhof.
2. Sociaal
De Rietschuurhof krijgt een nieuwe functie als huisvesting van een gemeenschap voor vitale ouderen. Alle woningen in zowel de oud- als nieuwbouw liggen direct rond een groen hof plus een activiteitenruimte, die samen als intern ontmoetingsgebied gaat functioneren. De bestaande hal met het kunstwerk transformeert eveneens tot een dagelijkse ontmoetingsplek, maar extern gericht: niet alleen op de bewoners van de Rietschuurhof zelf, maar op alle bewoners van de gehele wijk Plantage de Sniep.
3. Ruimtelijk
De grote blikvanger is de zeer karakteristieke zuidgevel van de Grote Rietschuur, met de opvallende rieten kap daarboven. Deze gevel moet in Plantage de Sniep een beeldbepalend ankerpunt zijn en blijven. De ligging aan een vriendelijk wilgenlaantje vormt daarvoor een optimaal te benutten aanknopingspunt. Openheid, groen en een autovrij maaiveld zijn hier cruciaal. Het ruimtelijk concept ziet de Grote Rietschuur kortom als een verbindend element, tussen het verleden en de toekomst, en als onderdeel van zowel de woonbuurt als het landschap. Het landschap ten noorden van Plantage de Sniep wordt steeds belangrijker als recreatieve uitloopzone. Gezien vanuit het landschap vormen de drie bestaande schuurgebouwen de grens van de bebouwde kom. De noordwand van de nieuwbouw wordt een nieuw onderdeel van dit beeld en moet hierin overtuigend meedoen.

Doel project

Het doel van deze ontwikkeling is een woongemeenschap/hof te creëren voor actieve senioren (65+), waar men naar elkaar omkijkt en zich gezamenlijk verantwoordelijk voelt voor de omgeving en het gebouw. In het project zit een mix van vrije sector (koop en/of huur), sociale en middeldure huur. Daarnaast is het doel om cultureel erfgoed (Rietschuur) te behouden en een duurzame herbestemming te geven.

Doelgroep en woonconcept

Senioren(65+)

De Rietschuurhof wordt een Hof voor actieve/jonge Ouderen. Deze doelgroep is 65+, relatief fit, actief, sociaal en wil zelfstandig wonen. Men woont zelfstandig, maar ook samen. Nabuurschap staat centraal. De Rietschuurhof is een combinatie van de traditionele hofjes van vroeger en eigentijdse voorzieningen van nu. Het doel is veilig wonen, met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van gezamenlijk wonen. Indien men hulpbehoevend wordt, kan er uiteraard zorg geleverd worden in de eigen woning. De woningen moeten daarom voldoen aan de Woonkeur.

Dit hof is bedoeld voor ouderen die het prettig vinden elkaar af en toe te helpen. Om in vrijheid, zonder verplichtingen, van elkaars kennis, vaardigheden en gezelschap te profiteren en samen oud worden. Wonen in dit hof is daarom een bewuste keuze. Belangrijk daarbij is dat alle bewoners betrokken zijn en blijven bij deze specifieke vorm van wonen en bereid zijn nabuurschap te tonen. Als je hier wilt

komen wonen wordt dat mogelijk ook nadrukkelijk meegewogen bij de selectie. Zo kun je oud worden in je eigen wijk en doorstromen vanuit een andere woning in Plantage De Sniep of elders.

Ontmoeting staat centraal. Dat willen we stimuleren. Naast de gezamenlijke tuin zijn er op de verdieping brede galerijen met verblijfskwaliteit en zijn alle leefruimtes in de woningen georiënteerd op de binnentuin. In het programma van eisen staat het concept nader toegelicht.

Het expertteam Woningbouw van het ministerie bevestigt dat dit concept in veel vormen wordt toegepast in het land en dat deze locatie daar geschikt voor is. Soortgelijke concepten zijn in het land vaak bekend als “Knarrenhof”, dit is echter een merknaam en gebruiken wij verder niet in onze stukken.

Woningbouwprogramma

De Rietschuurhof is betaalbaar voor iedereen. We zien er sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en vrije sectorwoningen.

Totaal: +/- 45 woningen

- Nieuwbouwcomplex: +/- 35 appartementen, mix van sociaal en middelduur, met een enkele vrije sector woning.
- Rietschuur: +/- 10 woningen, koop of vrije sector huurwoningen. Zie voor een verdere toelichting het programma van eisen en het financieel kader.

Programma van eisen

In het programma van eisen is het ambitieniveau van deze ontwikkeling beschreven. Hiermee geven we invulling aan de ambities uit het coalitieakkoord en de Woonvisie. Op basis van de visie, het doel en de woningbouwprogramma is het programma van eisen vormgegeven. Voor verdere toelichting en wordt verwezen naar het programma van eisen.

Financieel kader

In het financiële kader wordt de financiële haalbaarheid van project weergegeven. De gemeente is eigenaar van de grond en zal de kavel van het Rietschuurhof inclusief de Rietschuur uitgeven. De gemeente gaat het hele gebied bouwrijp maken en het openbaar gebied woonrijp maken.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Het toevoegen van deze doelgroep en programma aan de wijk Plantage de Sniep zorgt voor:

- Doorstroming op de huidige overspannen woningmarkt.
- Meer differentiatie in woningtypen in De Sniep daardoor een meer inclusieve wijk;
- (kleine) Levensloopbestendige woningen toevoegen in kwalitatief hoogwaardige woonomgeving, zodat de wijk meer gedifferentieerd is;
- Meer sociale- en middeldure huurwoningen
- Toevoegen van een woonconcept gestoeld op bevorderen van de sociale samenhang, nabuurschap en het in eigen beheer woonomgeving beheren met gemeenschappelijke tuin en wooncomplex-/buurtfunctie.

Deelplan R zuidzijde

Voor Deelplan R zuidzijde is conform de huidige plannen een programma met villa's is gepland. Dit gebied is reeds onderdeel van de grondexploitatie Plantage de Sniep en daar is op basis van het geplande programma de nodige kosten en opbrengsten geraamd. Deze kavel is nu niet in het SPvE en plangebied de Rietschuurhof meegenomen. Deze kavel op geen enkele manier deel uit van het ruimtelijk concept van de Rietschuurhof. Er is over en weer in de ontwikkeling ook geen afhankelijkheidsrelatie. Een urgente noodzaak om de kavel nu in de planvorming mee te nemen ontbreekt.

Gevolgen en risico's

Financieel

Voor het SPvE is de financiële haalbaarheid onderzocht. Door het gemixte programma in combinatie met een aantal complexe factoren en specifieke ambities kent deze ontwikkeling een verwacht financieel resultaat van € 0,14 miljoen NCW. Dit is positief.

Diemen heeft echter een groot tekort aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voor deze doelgroep. Het project Rietschuurhof draagt bij aan het terugdringen van dat tekort. Daarom is een dergelijk beperkt resultaat alleszins acceptabel.

Het is de bedoeling om de kosten en opbrengsten binnen dit financieel kader toe te voegen aan de lopende grondexploitatie Plantage de Sniep, met het oog op de ruimtelijke en stedenbouwkundige verwevenheid met de bestaande grondexploitatie. Bij de actualisatie van het MPG 2022 zal dit financieel kader worden verwerkt.

Met de vaststelling van dit financieel kader wordt gelijktijdig krediet verleend voor de te maken kosten en opbrengsten.

Krediet: kosten

Het totaal te verlenen krediet voor dit project bedraagt € 1.630.000. Er is bij de vaststelling van het MPG 2020 reeds kosten geraamd van € 72.000. Aanvullend wordt nu dus € 1.558.000 aan krediet gevraagd tot de vaststelling van het MPG 2022.

Krediet: dekking

De totaal te realiseren dekking uit grondverkoop is € 1.800.000. Er is bij de vaststelling van het MPG 2020 reeds aan opbrengsten een bedrag geraamd van € 880.000. Dit betekent dat er een extra dekking wordt gerealiseerd van € 920.000.

Voor meer informatie over de financiën en het financieel effect op de grondexploitatie Plantage de Sniep wordt verwezen naar de geheime bijlage financieel kader Rietschuurhof.

Juridisch

Het toevoegen van het Rietschuur-gebied aan de grondexploitatie is een raadsbevoegdheid. Na vaststelling door de raad is de grondexploitatie het financiële kader voor ontwikkeling van het Rietschuurhof. Geheimhouding wordt opgelegd aan de grondexploitatie vanwege economische of financiële belangen van de gemeente bij de te vervolgen selectie van marktpartij(en) en de aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken.

Planologisch

Het huidige plangebied heeft twee bestemmingen, gemengd en maatschappelijk. De bestemming "gemengd" staat de beoogde woningbouw toe, de bestemming maatschappelijk niet. Er moet voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmings-/omgevingsplan worden gemaakt die dit plan toestaat.

De planologische strategie is op hoofdlijnen als volgt:

1. Voorontwerp omgevingsplan (op hoofdlijnen) wordt opgesteld op basis programma van eisen.
2. Ontwerp omgevingsplan op basis schetsontwerp(SO) of voorlopig ontwerp(VO) van ontwikkelende partij(en).
3. Omgevingsvergunning(en) op basis van definitief ontwerp na vaststelling en onherroepelijk omgevingsplan.

Duurzaamheid

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een notie duurzaamheid opgesteld (bijlage bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen). De notitie is gebaseerd op de duurzaamheidsagenda 2020-2025 (vastgesteld op 2 juli 2020), het coalitieakkoord en relevant nationaal beleid.

Het bevat:

- 1) Eisen (lage temperatuur verwarming, geen verwarming op houtige biomassa, uitsluiten van zeer schadelijke en uitlogende bouwmaterialen, klimaatadaptief, energieneutraal voor de nieuwbouw etc.), en
- 2) Wensen (energie & klimaat, circulair, natuurinclusief, duurzaamheid in de bouwfase en duurzaamheid in de gebruiksfase) om conform het gemeentelijk inkoopbeleid (duurzaamheid telt voor tenminste 20% mee bij toepassen economisch meest voordelige inschrijving) inschrijvers zich straks te laten onderscheiden op duurzaamheid en om dit te beoordelen.

Deze eisen en wensen worden verwerkt in de uitvraag aan de markt.

Andere risico's?

Staat van de Rietschuur

De staat van de Rietschuur is slecht. Haast is geboden met het tot ontwikkeling brengen van de Rietschuur. Tot het moment van overdracht aan een ontwikkelende partij is de Rietschuur in

eigendom en risico van de gemeente. Het huurcontract met de huidige huurder Pantar is eind 2021 afgelopen. Er wordt met een antikraak-organisatie een beheerplan opgesteld. Bepaalde maatregelen om het gebouw in stand te houden worden in beeld gebracht. Eerder heeft de raad een investeringskrediet toegekend (raadsbesluit 29 mei 2018) voor het aanpassen van het huidige Pantar-terrein (verplaatsen parkeerterrein, entree opknappen etc.) en heeft de raad besloten (1^e kwartaalbrief 2020) om uit dit krediet ook kosten te dekken voor het tijdelijk onderhoud van de Rietschuur. Mochten aanvullende tijdelijke onderhoudskosten voor het instandhouden van de Rietschuur nodig zijn, dan kunnen deze eveneens gedekt worden uit dit investeringskrediet.

Marktverkenning

Na vaststelling van het programma van eisen wordt een marktconsultatie opgestart met de woningbouwcorporaties die in Diemen actief zijn. Bij deze marktconsultatie wordt het ambitieniveau van de eisen uit het programma van eisen besproken met de markt. Daarnaast wordt de ontwikkelstrategie tegen het licht gehouden, waarbij we onderzoeken of de woningbouwcorporaties al dan niet in samenwerking met een marktpartij in staat zijn het project als een geheel te ontwikkelen of de Rietschuur en nieuwbouw apart.

De marktconsultatie kan als gevolg hebben dat er ondergeschikte aanpassingen worden gedaan aan het programma van eisen of de ontwikkelstrategie. Het voorstel is het college te machtigen deze ondergeschikte wijzigingen, zoals eisen aan de beeldkwaliteit of materiaalkeuze, door te voeren. In geval deze opmerkingen leiden tot aanpassing van programmatische uitgangspunten (type en verhouding segmenten), dan wordt dit opnieuw voorgelegd aan de gemeenteraad.

Voor de overige (financiële) kansen en risico's is in de grondexploitatie een analyse bijgevoegd, zie hoofdstuk 5 van de geheime bijlage.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Het gemeentelijk monument de Rietschuur wordt gerenoveerd en krijgt een nieuwe bestemming. Er komen meer sociale- en middeldure huurwoningen voor de senioren doelgroep, wat de doorstroming op de Diemense woningmarkt zal verhogen. In de wijk Plantage de Sniep wordt het woningaanbod gevarieerder en komt er een wooncomplex-/buurfunctie in de Rietschuur.

Adviesraden

De Historische Kring Diemen heeft een belangrijke rol gespeeld in het traject voor de gemeentelijke monumentstatus en de redengevende omschrijving. Deze vormen de basis voor het ontwerp van de renovatie. Het uiteindelijke ontwerp van de renovatie van de Rietschuur zal door de monumentencommissie van de welstandscommissie moeten worden getoetst bij de vergunningverlening.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Na vaststelling van het programma van eisen wordt het document in marktconsultatie gedeeld met de Diemense woningbouwcorporaties. Tegelijkertijd wordt het programma van eisen gedeeld met de Historische Kring Diemen, voor input op de eisen die gesteld worden voor de ontwikkeling van de Rietschuur. Tevens wordt er op dat moment het plan ter informatie gedeeld met de omliggende buurt. Zie toelichting participatieparagraaf hieronder.

Participatie

Er vindt participatie met de woningbouwcorporaties die actief zijn in Diemen in een marktconsultatie. Van de ontwikkelende partij verlangen wij het stimuleren van betrokkenheid van de toekomstige bewoners met het plan. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van betrokkenheid bij het ontwerp en beheer van de binnentuinen, of het betrekken van motivatie om hier te wonen bij de selectie van toekomstige bewoners. We zien graag dat toekomstige bewoners in een vroeg stadium betrokken worden bij de vormgeving van "hun" hof. Uitwerking concept en uitvoering ligt bij de ontwikkelende partij(en) met bewoners.

Het programma van eisen wordt tegelijkertijd met de marktconsultatie ook ter informatie voorgelegd aan de buurt. Er wordt hier gekozen voor informeren, met kleine mate van invloed op specifieke onderdelen. De belangrijkste reden hiervoor is dat dit programma van eisen al de visie van wat we willen met dit hof en bijbehorende randvoorwaarden vaststelt, waarbij de "vrijheidsgraden" mede vanwege de complexiteit van het monumentale gebouw, beperkt zijn. Deze visie en randvoorwaarden komen voort uit reeds vastgesteld beleid (o.a. de woonvisie,

duurzaamheidsagenda en gemeentelijke monumentstatus Rietschuur) of worden beïnvloed door externe factoren, als omgevingsgeluid.

Er wordt input gevraagd over de buurtfunctie in de Rietschuur. We staan open voor ideeën welke aan marktpartij worden meegegeven ter inspiratie. Overige input wordt meegenomen in de verdere ontwerp van het inrichtingsplan van het openbaar gebied.

Projectmatig

Onderdeel van het project Plantage de Sniep, ontwikkeling Rietschuur. In de bijlage is tevens de planning van het hele project op hoofdlijnen weergegeven. Globaal als volgt: na de vaststelling van het programma van eisen wordt een marktconsultatie en participatieronde opgestart. Na verwerking van de opmerkingen wordt de uitvraag aan de markt gedaan en het voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan gestart. De verwachting is dat er begin 2023 een marktpartij is gecontracteerd. Daarna wordt het ontwerptraject met de marktpartij verder opgepakt, de kavel bouwrijp gemaakt en het bestemmingsplan/omgevingsplan definitief gemaakt. De verwachting is dat de bouw medio 2024 kan starten en 2026 is afgerond.

Bijlagen

1. Programma van eisen Rietschuurhof inclusief bijlagen
2. Geheime bijlage financieel kader Rietschuur
3. Planning

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
T. Kemper

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp:

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 7 december 2021

Gelet op

1. Vaststellen van het stedenbouwkundig programma van eisen Rietschuurhof inclusief de bijlage duurzaamheid als kader voor de verdere ontwikkeling;
2. Vaststellen van het financieel kader Rietschuurhof;
3. Instemmen met de toevoeging van het terrein 'de Rietschuur' aan de grondexploitatie Plantage de Sniep en het financiële kader te verwerken bij het eerstvolgende Meerjarenperspectief Grondzaken (2022);
4. Instemmen met het verstrekken van een aanvullend krediet van € 1.558.000 aan het college;
5. Het college te mandateren eventuele ondergeschikte wijzigingen, die voortvloeien uit marktconsultatie, te verwerken in het stedenbouwkundig programma van eisen, voor zover hier geen programmatische wijzigingen (verhouding type segment) uit voortvloeien;
6. Geheimhouding op te leggen op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 2 Gemeentewet en geldt voor de bijlage Financieel kader Rietschuur.

Besluit

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van .. januari 2022,

De voorzitter,

De griffier,