

Onderwerp: Stand van zaken doorontwikkeling Campus Diemen Zuid Fase 3

Datum: 7 november 2023
Portefeuillehouder: Hans Prins
Team: Team Projecten
Steller: Edwin Baas / Ruud de Kort
06 15682182
Edwin.baas@diemen.nl

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

Voorgeschiedenis

In het najaar van 2021 sloot de gemeente een intentieovereenkomst met ontwikkelaar/eigenaar Greystar van de Campus Diemen Zuid en stelde het college een projectopdracht vast om te komen tot verdere ontwikkeling van het gebied van de Campus. Voor de gemeente is het belangrijk dat de plannen zicht geven op extra woningen in het betaalbare segment, met speciale aandacht voor de specifieke doelgroep senioren. De toevoeging van woningen zorgt op de Campus voor meer draagvlak als verblijfsplek met voorzieningen. De verdere ontwikkeling geeft bovendien de kans om groen en verblijfsplekken toe te voegen (of te vervangen), hetgeen bij kan dragen aan de kwaliteit van het gebied. De afgelopen periode is gewerkt aan de uitwerking van de plannen.

Concrete aanleiding

Momenteel wordt door de gemeente een ruimtelijk programma van eisen (RPvE) voorbereid, inclusief voorbeelduitwerking (een schetsontwerp door initiatiefnemer). De initiatiefnemer is gestart met voorbereidingen op verdere planuitwerking en hecht er aan om die op te stellen met betrokkenheid vanuit de omgeving. Om haar eerste ideeën te toetsen bij belanghebbenden start Greystar daarom een participatietraject voor omwonenden en bedrijven. Daarmee worden de plannen voor de buitenwereld concreet. Binnenkort organiseert Greystar een eerste informatiebijeenkomst.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 7 november 2023

Samenvatting

Op de huidige Campus Diemen Zuid zijn voormalige kantoorpanden getransformeerd tot ruim 900 studentenwoningen met voorzieningen. Daarnaast is er een uitbreiding gerealiseerd met ruim 700 woningen voor 'young professionals'. Begin 2021 nam eigenaar Greystar het initiatief om te komen tot opwaardering van het gebied van de Campus Diemen Zuid inclusief een verzoek voor toevoeging van een woonprogramma. Dat wordt sindsdien de 3^e fase genoemd.

Het college heeft in het najaar van 2021 de projectopdracht '3e fase Campus Diemen Zuid' vastgesteld en een intentieovereenkomst gesloten met Greystar. Doel was te onderzoeken of een uitbreiding van het (woon)programma in combinatie met een ruimtelijke opwaardering van het gebied haalbaar is. In de opdracht is onder andere opgenomen dat een wezenlijk aandeel van de woningen in het betaalbaar seniorensegment gerealiseerd moet worden en dat de programmatische verhouding 30% sociaal – 24% middenhuur en 46% vrije sector moet zijn. Er is verder afgesproken dat er gewerkt ging worden aan een schetsontwerp en een ruimtelijk programma van eisen. Het college heeft u daar toen via een Informatie van het College over geïnformeerd.

De stand van zaken van de verschillende overleggen, is u in de 'themaraad Projecten' van 17 oktober 2023 toegelicht, met inzicht in het ruimtelijk model en voorlopig (woon)programma zoals dat is besproken in de projectorganisatie (project- en stuurgroep).

Er wordt momenteel gekoerst op het afronden van het Ruimtelijk Programma van Eisen, waarvan het de bedoeling is dat de gemeenteraad dat vast gaat stellen. Dat geldt ook voor het beeldkwaliteitsplan dat daarna volgt. In een latere fase zal er een ruimtelijke procedure tot afwijken van het bestemmingsplan doorlopen moeten worden, dat ook loopt via de gemeenteraad.

Omdat u als gemeenteraad straks een rol heeft in de besluitvorming, leek het ons goed u te informeren over de stand van zaken. Dat heeft er vooral mee te maken dat de ontwikkelaar voornemens is de participatie te starten. In de intentieovereenkomst is indertijd afgesproken dat de participatie tot de verantwoordelijkheid van Greystar behoort. Niettemin willen we u als raad daar ook graag op aansluiten. Greystar en de gemeente hebben gesproken over een eerste participatiestap vroeg in het proces en de initiatiefnemer heeft dat overgenomen. Op die manier kan de inbreng van inwoners en organisaties alvast meegenomen worden bij het opstellen van het RPvE. Het inzicht in de belangen en wensen van belanghebbenden kunnen zo ook meewegen bij de besluitvorming daarover door uw raad. Het is echter Greystar dat deze bewonersavond(en) organiseert en niet de gemeente.

Aan de ontwikkelaar is voor de inrichting van de participatie het Diemense kader *Voor en Met Diemen Kader voor Participatie* meegegeven. Vanuit de gemeente is ingebracht dat er een ruimere groep omwonenden benaderd zou moeten worden voor de participatie en dat is gehonoreerd. Ook is de ontwikkelaar gewezen op het betrekken van anderstalige omwonenden (m.n. van de huidige Campus). Die is overigens gewend om met deze doelgroep te communiceren, want het zijn haar eigen huurders.

Er wordt in de participatie gewerkt met bewonersbijeenkomsten voor de 'eigen' bewoners van Our Domain en voor andere omwonenden en voor ondernemers ter plekke. Daarnaast zijn er overlegtafels met de andere ontwikkelaars in het gebied gepland en met stakeholders als NS, GVB en ProRail.

De uitkomsten uit deze participatieronde verwerkt Greystar in haar schetsontwerp en brengt zij in in de gesprekken met de gemeente over het ruimtelijk programma van eisen. De deelnemers ontvangen een terugkoppeling van de resultaten via email of mogelijk via een bijeenkomst. De ontwikkelaar zal in die initiële participatiegesprekken een massastudie gebruiken die is gebaseerd op het ruimtelijk model dat in de stuurgroep is vrijgegeven voor verwerking in het ruimtelijk PvE. De gemeente zal bij de bijeenkomsten ambtelijk aanwezig zijn om onder andere procesinformatie te kunnen verschaffen.

We zullen de uitnodiging van Greystar voor de eerste participatiebijeenkomst ook aan de gemeenteraad doorsturen.

- EINDE -