

PROJECTPLAN

Project: Deelplan R Herbestemming Rietschuur

Datum: **19-11-2018**

Opgesteld door: **Kevin Boers**

Projectgegevens:

<i>Projectnummer</i>	:	
<i>Projectnaam</i>	:	Deelplan R Herontwikkeling Rietschuur
<i>Start datum</i>	:	19-7-2018
<i>Gereed</i>	:	2022
<i>Projectwethouder</i> gedelegeerd bestuurlijk opdrachtgever	:	A.J.M. Scholten
<i>Ambtelijk opdrachtgever</i>	:	M. Cornelissen
<i>Projectleider / Projectmanager</i> opdrachtnemer	:	Kevin Boers
<i>Betrokken afdelingen</i>	:	Ruimtelijke Ontwikkeling, Ruimtelijk Beheer
<i>Budgetnummer</i>	:	

inhoudsopgave

inhoudsopgave	2
1 inleiding	3
1.1 aanleiding.....	3
1.2 achtergrond	3
1.3 doel projectplan.....	3
2 projectomschrijving	3
2.1 probleemstelling.....	3
2.2 doelstelling	4
2.3 scope en afbakening: randvoorwaarden en uitgangspunten	4
2.4 beoogd resultaat	5
3 Werkwijze	6
3.1 Strategie	6
3.2 fasering	6
3.3 mijlpalen.....	7
4 projectbeheersing	8
4.1 Organisatie.....	8
4.2 Informatie	9
4.3 Communicatie en Participatie	9
4.4 Tijd	9
4.5 Geld.....	9
4.6 Kwaliteit.....	10
4.7 Risico's.....	10
5 ondertekening	11

bijlage I:	plangebied
bijlage II:	plangebied satelliet
bijlage III:	quick scan
bijlage IV:	planning

1 inleiding

1.1 aanleiding

Op 19 juli 2018 heeft de raad de wijzigingsakte van erfpacht voor de Rietschuur goedgekeurd. Als gevolg van de wijzigingsakte krijgt de gemeente de beschikking over de Rietschuur en omliggend terrein ten grootte van ca. 7000 m².

Door de wijzigingsakte kan de gemeente maximale invloed uit oefenen op de wijze van instandhouding en op het vinden van een passende herbestemming van het gebouw. De gemeente krijgt daardoor de kans om de monumentale en culturele waarde van de Rietschuur voor de gemeente Diemen te waarborgen en geeft zo invulling aan het coalitieakkoord.

1.2 achtergrond

Stichting Pantar heeft sinds 2002 een erfpachtcontract voor haar werklocatie in Plantage de Sniep te Diemen en is eigenaar van de opstallen, inclusief de zogenaamde Rietschuur. 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 Klingeren. 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 van gemeentelijk monument voor de Rietschuur heeft Pantar aangegeven het pand en omliggend terrein over te willen dragen aan de gemeente. Pantar heeft de Rietschuur niet meer nodig voor haar bedrijfsvoering, kan de onderhoudskosten niet betalen en kan op deze manier haar erfpachtgebied verkleinen.

In integraal overleg zijn de gemeente en Pantar tot overeenstemming gekomen en is een wijzigingsakte van erfpacht opgesteld. In deze akte worden afspraken gemaakt over de nieuwe erfpachtgrenzen, de canon en herinrichting van het terrein en de entree. Als gevolg van de wijzigingsakte heeft de gemeente de beschikking over de Rietschuur en omliggend terrein ten grootte van ca. 7000 m² gekregen.

1.3 doel projectplan

In dit document wordt het proces beschreven hoe de gemeente de ontwikkeling van de Rietschuur en omliggend gebied vorm wil geven.

Het behandelt:

- De scope (afbakening), wat wel en wat niet tot het project behoort.
- De randvoorwaarden
- Het beoogde resultaat
- De werkwijze
- De projectbeheersing
- De planning en capaciteitsraming
- De financiële verantwoording
- De risico's

2 projectomschrijving

2.1 probleemstelling

Als gevolg van de wijzigingsakte van erfpacht krijgt de gemeente de beschikking over de Rietschuur en omliggend gebied, waaronder de groene eilandjes tussen Pantar en de voormalige nieuwe schoollocatie. Het gebouw kampt met achterstallig onderhoud en het gebied zelf heeft te maken met een aantal beperkende randvoorwaarden en risico's.

Uitgangspunt van het project is dat de Rietschuur met kunstwerk op de huidige locatie behouden blijft. De gemeente wil de Rietschuur behouden door er een duurzame nieuwe bestemming voor te vinden.

Vanwege financiële overwegingen is het noodzakelijk om daar waar mogelijk een positieve grondopbrengst te realiseren. Daarom is het streven naar opbrengst maximalisatie een uitgangspunt bij deze ontwikkeling. Om dit te halen is een bepaalde opbrengst nodig, die alleen door een functie met hoge opbrengst kan worden gerealiseerd. Daarbij moet wel de kwaliteit gewaarborgd blijven. Onze kwaliteitseisen worden in het programma van eisen en aanbestedingsleidraad vorm gegeven. De beslissing over de uiteindelijke invulling, programma en kwaliteit wordt in het programma van eisen aan het bestuur voorgelegd.

2.2 doelstelling

Het doel van dit project is het behoud van de Rietschuur door er een nieuwe bestemming voor de Rietschuur en omliggend gebied te realiseren, passend binnen de nieuwbouwwijk Plantage de Sniep. De ontwikkeling tot een nieuwe bestemming moet streven naar opbrengst maximalisatie en het gebouw moet behouden blijven op de huidige locatie. De gemeente gaat voor deze ontwikkeling de markt uitdagen om met een goed plan te komen.

2.3 scope en afbakening: randvoorwaarden en uitgangspunten

Het plangebied is toegevoegd in de bijlage 1 en 2. Alleen de ontwikkeling binnen de plangrenzen behoort tot de scope van deze ontwikkeling. Binnen de scope van het project vallen:

- Voorbereiding met alle benodigde onderzoeken naar de relevante randvoorwaarden en risico's
- Definiëren van het project d.m.v. een projectplan met quick scan;
- Gemeentelijke eisen voor ontwikkeling in een programma van eisen met financiële doorrekening
- Behoud van het gebouw inclusief kunstwerk
- Selecteren marktpartij via aanbesteding of prijsvraag
- Een aangepast planologisch kader vastgesteld in een nieuw bestemmingsplan
- Een contract over de samenwerking en grondlevering met de betrokken partij(en)
- Invoeging in de huidige grondexploitatie van Plantage de Sniep
- Ontwerptraject met ontwikkelaar
- Realisatie tot overdracht aan beheer

Het verlenen van de gemeentelijke monumentstatus valt buiten de scope van het project, maar is wel een van de randvoorwaarden.

In een uitgebreide analyse in de Quick Scan uit bijlage 3 zijn de randvoorwaarden van het gebied verkend. Belangrijkste randvoorwaarden en knelpunten uit de Quick Scan:

Het bestemmingsplan

Een gedeelte van het gebied en de Rietschuur zelf hebben de bestemming maatschappelijk, dit staat geen andere functie toe. Er zal een nieuw bestemmingsplan nodig zijn. De bestemmingsplanprocedure wordt opgestart tijdens het ontwerpproces met de ontwikkelaar.

Bestaande bebouwing

Renovatie van de Rietschuur en ontwikkeling tot een andere functie is mogelijk, maar er is wel sprake van achterstallig onderhoud van ca. € 700.000.

Gemeentelijke monumentstatus

De oorspronkelijke aanleiding voor de wijzigingsakte was een aanvraag voor gemeentelijke monumentstatus van de Rietschuur. Nu wij het pand in bezit gaan krijgen, wordt het traject van het verlenen van de gemeentelijke monumentstatus weer opgestart. In de aanbesteding is het van belang om de monumentencommissie te betrekken. Het opleggen van de gemeentelijke monumentstatus vóórafgaand aan de aanbesteding op de markt schept duidelijkheid richting de markt, maar kan ook andere gevolgen hebben, in de risico's paragraaf wordt hier dieper op ingegaan.

Ontsluiting

Vanwege de ligging is een verkeers-aantrekkende functie waarschijnlijk onwenselijk.

Watersysteem

In het project wordt in een later stadium een aangepaste waterbalans (= overzicht van: aantal m2 dempen, aantal m2 graven, aantal m2 extra verharding) van het waterpeilvak gemaakt. Het plangebied ligt in een waterpeilgebied dat afwijkt van het waterpeil van de Diemerpolder waar de rest van Plantage de Sniep in ligt. Voor de toekomstbestendigheid is het (uiteindelijk) wenselijk dat het waterpeil wordt aangesloten op dat van de Diemerpolder. Nu ligt deze nog lager. Met deze waterpeilverhoging zal al wel bij de herontwikkeling van het plangebied rekening worden gehouden; mogelijke nieuwbouw op het terrein rondom de Rietschuur zal reeds op hoogte van het polderwaterpeil komen te liggen. Overleg met Waternet over de te nemen stappen en benodigde procedures is noodzakelijk.

Bodem en grondwater

Het is nog onduidelijk wat er in de bodem zit onder de Rietschuur en het parkeerterrein. Hier moet nader onderzoek naar gedaan worden. In de huidige situatie wordt de grondwaterstand beïnvloed door het huidige lagere waterpeil in het waterpeilvak. Door de mogelijke waterpeilverhoging in de toekomst zal de grondwaterstand meestijgen. Aangezien het kostentechnisch niet realistisch is om de Rietschuur op te hogen, moeten er andere maatregelen (technisch en juridisch) worden toegepast om duurzame situatie te creëren. Hier wordt nader onderzoek naar gedaan.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De staat en leeftijd van het gebouw brengt uitdagingen en dus kosten met zich mee op gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. De klimaatadaptatie wordt meegenomen in bovenstaand onderzoek.

Nieuwe functie

De randvoorwaarden en het uitgangspunt van opbrengst maximalisatie leidt er toe dat het noodzakelijk is een functie met hoge opbrengst te kiezen.

Zeer waarschijnlijk leidt dit er toe dat er woningen uit de vrije sector met hoge opbrengst aan het plan worden toegevoegd. In het woonprogramma zal in uitstraling aansluiting worden gezocht met de bestaande bebouwing. Extra woonprogramma toevoegen aan het perceel is wenselijk:

1. Vanwege de regionale opgave meer en sneller te voorzien in de woningbouwbehoefte;
2. Verdichting in binnenstedelijke locaties vanuit de coalitie de voorkeur genieten, boven het bouwen in het groen;
3. Extra opbrengsten nodig zijn om überhaupt een financieel dekkende exploitatie te kunnen genereren.

Door het uitgangspunt van opbrengst maximalisatie biedt het plan biedt weinig mogelijkheid tot een andere invulling van de Rietschuur en omgeving.

Financiële haalbaarheid

De staat van het gebouw en de ingrepen in de omgeving maken dat er bepaalde opbrengsten in het plangebied moeten worden opgebracht om hier opbrengst te kunnen genereren. De functie en het beoogde programma zal in deze opbrengsten moeten voorzien.

Overgebleven Pantarterrein

Als voorwaarde voor de wijzigingsakte van erfpacht wordt het Pantarterrein heringericht. Onderdeel daarvan is het toevoegen van rond de 50 parkeerplekken op het huidige terrein, ter vervanging van de 80 parkeerplekken die Pantar verliest bij de Rietschuur. Pas als de nieuwe parkeerplekken zijn gerealiseerd krijgt de gemeente de beschikking over het Rietschuurterrein. Dit wordt meegenomen in de planning. Het project voor het aanleggen van dit parkeerterrein valt buiten de scope van dit project.

Daarnaast moet de ontwikkeling van de Rietschuur e.o. rekening houden met mogelijke ontwikkeling van het Pantarterrein bij een eventueel vertrek van Pantar in de toekomst.

2.4 beoogd resultaat

Het resultaat van het project bestaat uit:

- Een uitgewerkt programma van eisen met financiële doorrekening;
- Planologisch kader voor de nieuwe bestemming;
- Een toevoeging aan de bestaande grondexploitatie van Plantage de Sniep;
- Een aanbestedingsleidraad op basis waarvan we via een aanbesteding of prijsvraag een marktpartij selecteren;
- Een contract over de samenwerking en grondlevering met de betrokken partij(en);
- Een staande projectorganisatie voor het vervolgtraject, het begeleiden van de ontwikkeling;
- Een definitief ontwerp voor de ontwikkeling;
- Een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling;
- Realisatie van de beoogde ontwikkeling;
- Overdracht naar beheer van de nieuwe openbare ruimte en evaluatiedocument;

3 Werkwijze

3.1 strategie

In het proces is het van belang om eerst alle randvoorwaarden goed in beeld te brengen. In de bijgevoegde quick scan wordt een eerste verkenning hiervan weergegeven. Aan de hand van deze verkenning wordt een aantal onderzoeken uitgezet.

Vervolgens worden onze eisen voor ontwikkeling en de invulling van het gebied en het gebouw integraal besproken. De eisen worden toetsbaar gemaakt in een kort en bondig programma van eisen (PvE) met financiële onderbouwing en het aanbestedingsdocument. De kosten worden aan de bestaande grondexploitatie van de Sniep toegevoegd.

Op basis van het pve en het aanbestedingsdocument wordt een aanbesteding gestart om een marktpartij te selecteren die de ontwikkeling gaat uitvoeren. De gemeente is van mening dat uit de markt de beste ideeën voor de ontwikkeling van het plangebied zal komen. Welke vorm deze aanbesteding heeft, wordt in een later stadium bepaald, vooralsnog wordt uitgegaan van een Europese niet openbare aanbesteding.

Na de aanbesteding wordt een koop-/realisatieovereenkomst gesloten met de marktpartij. De marktpartij zal het verdere ontwerpproces voor zijn rekening nemen, dit proces wordt continue getoetst door de gemeente. De bestemmingsplanprocedure wordt rond deze tijd in samenspraak met de marktpartij opgestart.

Na aanvraag en verlening van de omgevingsvergunning en het bouwrijp maken (BRM) wordt de realisatie begeleidt door de staande projectorganisatie. Na oplevering van de woningen wordt het terrein woonrijp gemaakt (WRM). Hierna volgt de evaluatie van het project en décharge en wordt de nieuwe openbare ruimte overgedragen aan beheer.

3.2 fasering

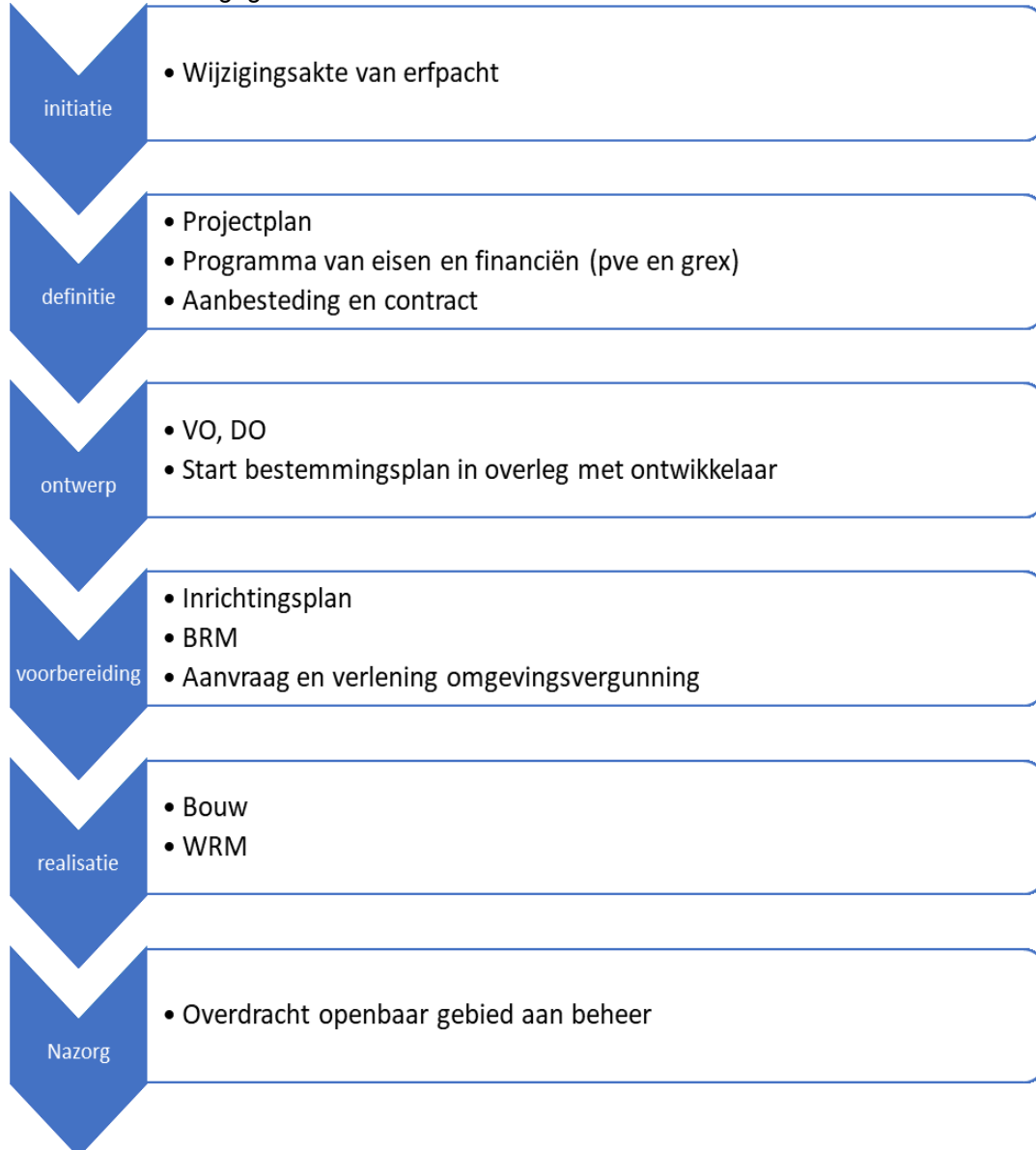
De fasering vanuit projectmatig werken wordt hier gevolgd. Het project wordt als volgt gefaseerd:

1. de initiatieffase, in deze fase wordt het project als eerste vormgegeven. Het traject van de wijzigingsakte van erfpacht behoort tot deze fase.
2. de definitiefase, in deze fase wordt het project gedefinieerd, het projectplan, het programma van eisen, de toevoeging aan de GREX en aanbesteden aan de markt behoren tot deze fase.
3. de ontwerpfasen, in deze fase wordt het project verder ontworpen, het SO, VO en DO in samenwerking met de marktpartijen behoren tot deze fase.
4. de voorbereidingsfase, in deze fase wordt er met de marktpartij overlegd om tot realisatie te komen. BRM behoort tot deze fase.

5. de realisatiefase, in deze fase wordt de ontwikkeling gerealiseerd. Na oplevering wordt het terrein woonrijp gemaakt (WRM). Aan het eind van deze fase wordt het openbaar gebied overgedragen aan beheer

Iedere fase bestaat uit werkzaamheden die in tijd gezien een relatie met elkaar hebben. Aan het eind van iedere fase wordt besloten of verder wordt gegaan (go or no go) en wat er in de volgende fase moet gebeuren.

Schematisch weergegeven:



3.3 mijlpalen

1. initiatiefase mijlpalen:
 - wijzigingsakte van erfpacht goedgekeurd door de raad (d.d. 19-7-2018)
2. definitiefase mijlpalen:
 - projectplan goedgekeurd door het college
 - programma van eisen en deelgrondexploitatie opgesteld en goedgekeurd door college en raad
 - ontwikkeling in grondexploitatie Plantage de Sniep verwerkt

- marktpartij geselecteerd na aanbesteding of prijsvraag
3. ontwerpfase mijlpalen:
 - koop/realisatie overeenkomst gesloten met marktpartij
 - schetsontwerp(SO), voorontwerp(VO) en definitieontwerp(DO) afgestemd met marktpartij
 4. voorbereidingsfase mijlpalen:
 - omgevingsvergunning ingediend door marktpartij
 - bestemmingsplanprocedure afgerond
 - BRM
 5. realisatiefase mijlpalen:
 - omgevingsvergunning verleend
 - start bouw
 - WRM
 - Oplevering
 6. nazorgfase mijlpalen
 - overdracht openbare ruimte aan afdeling beheer

De mijlpalen worden verwerkt in een planning, die is toegevoegd in de bijlage. Ze dienen als ijkpunten van het project. Bij verschillende mijlpalen zit ook een go/no go moment ingebouwd, als het moet worden goedgekeurd door het college en/of de raad.

4 projectbeheersing

4.1 Organisatie

Stuurgroep

Lex Scholten (1^e projectwethouder)
 Jeroen Klaasse (2^{de} projectwethouder)
 Martin Cornelissen (ambtelijk opdrachtgever)
 Linda Kleijbeuker (projectmanager Plantage de Sniep)
 Kevin Boers (deelprojectleider)

De stuurgroep komt op afroep bijeen.

Interne projectgroep

Kevin Boers (deelprojectleider deelplan R)
 Suzanne de Groot (planeconoom)
 Marijke Bruinsma (stedenbouwkundige)
 Ruben den Ouden (civiele techniek/infra)
 Paul de Ruijter (beheer)
 Henriette Caro (ruimtelijk beleid) (en vervanging)
 Jeannette Kuilman (communicatie adviseur)
 Ilse Dronkert (participatie adviseur)

In de projectgroep wordt het hele proces ambtelijk bewaakt en wordt de stand van zaken besproken en de voortgang bewaakt. In voorkomende gevallen kan de projectgroep worden uitgebreid met andere deskundigen of kunnen werkgroepen over specifieke onderwerpen worden ingericht.

Na het selecteren van een marktpartij worden er externe projectgroepen en stuurgroepen toegevoegd.

4.2 Informatie

Medewerkers

Bij de uitwerking worden diverse interne disciplines betrokken. Naast de direct betrokkenen, zoals die onder 3.1 organisatie zijn weergegeven, zal de ontwikkeling ook effect hebben op andere onderdelen en disciplines in de organisatie. De projectleider zal de organisatie op de hoogte houden en op de juiste momenten de juiste mensen betrekken bij het project, bijvoorbeeld de verkeerscommissie, brandweer, duurzaamheid-, bodem- en groenspecialisten, participatiemedewerkers etc.

College

Het college wordt geïnformeerd via de projectwethouder. De projectwethouder wordt op de hoogte gehouden door de projectmanager van Plantage de Sniep. Het college wordt verschillende malen in het project gevraagd om een beslissing.

Raad

De raad zal gedurende het gehele traject op verschillende momenten via het college of de projectwethouder geïnformeerd worden. De raad moet op verschillende momenten goedkeuring geven.

4.3 Communicatie en Participatie

Voor de gemeente is het belangrijk om bij elk project te onderzoeken hoe participatie en communicatie toegepast kan worden. Ook in het kader van de omgevingswet wordt dit een vast onderdeel van de planvorming.

De participatiestrategie verschilt per project en is gebonden aan de uitgangspunten en randvoorwaarden die vooraf gesteld worden. De randvoorwaarden en uitgangspunten maken het lastig om in participatie de scope en invulling van het gebouw en omgeving te bepalen. Participatie is wel op een andere manier mogelijk. Met de uitgangspunten en randvoorwaarden van dit project in gedachte en in samenspraak met leden van de 'Koplopersgroep' is een voorstel voor participatie vormgegeven. De strategie op hoofdlijnen:

- Na vaststelling projectplan worden de verschillende stakeholders op de hoogte gesteld van de geplande ontwikkeling in Plantage de Sniep d.m.v. de standaard communicatiemiddelen (nieuwsbrief).
- Bij het maken van het programma van eisen worden bepaalde stakeholders ter consultatie betrokken, bijv. de Historische Kring. Zij kunnen alleen op bepaalde punten op basis van hun expertise, monumentenzorg in geval van de Historische Kring, input leveren op de eisen die de gemeente gaat stellen. Voorbeeld: Historische Kring geeft input over of en hoe elementen van het historische gebruik moet terugkomen in het ontwerp van de woningen.
- Het concept programma van eisen wordt voorgelegd aan de omwonenden. Zij kunnen op bepaalde punten input leveren, hoe wordt in een later stadium bepaald.
- Gedurende het hele proces worden alle stakeholders op vaste momenten op de hoogte gehouden.

4.4 Tijd

In bijlage 4 is de voorlopige planning toegevoegd. De planning kan nog veranderen afhankelijk van de vorm van het participatieproces of de wijze van aanbesteden. Daarnaast is het van belang om de planning en het proces na de aanbesteding in goed overleg met de gekozen marktpartij vorm te geven.

4.5 Geld

De kosten en opbrengsten van dit project worden toegevoegd aan de grondexploitatie van Plantage de Sniep. Voor het project is interne capaciteit beschikbaar van de afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling en Ruimtelijk Beheer. De teams infra, ruimtelijk beleid, communicatie en projecten hebben formatie voor dit project gereserveerd. Voor specifieke kennis die ontbreekt, zoals schrijven van een aanbestedingsleidraad, wordt extern ingehuurd.

De voorbereidingskosten die reeds gemaakt moeten worden voor dit project wordt ingeschat op ca. € 40.000. Deze kosten worden aanvullend meegenomen in de grondexploitatie Plantage de Sniep en verwerkt bij de actualisatie van het MPG.

4.6 Kwaliteit

De kwaliteit van de producten en het totale proces wordt bewaakt door de (deel)projectleider en projectmanager Plantage de Sniep die hierover verantwoording aflegt aan de ambtelijk- en bestuurlijk opdrachtgever.

Het project moet van hoogwaardige kwaliteit zijn, passend binnen de Plantage de Sniep. Onze eisen en het programma worden in het programma van eisen vastgelegd. Het programma van eisen dient als belangrijkste document, waaraan alle volgende producten, bijv. de aanbestedingsleidraad en het ontwerp, moeten voldoen. Er moet een balans worden gevonden tussen onze kwaliteitswensen en het uitgangspunt opbrengst maximalisatie te realiseren.

Duurzaamheidswensen verdienen hierbij extra aandacht. Voor duurzaamheid moeten we de wetgeving (zoals aardgasloos bouwen en het bouwbesluit) volgen. Er moet daarom extra aandacht zijn voor de balans tussen onze duurzaamheidswensen en de uitgangspunten opbrengst maximalisatie en behoud gebouw.

De inhoudelijke kwaliteit van de producten wordt gegarandeerd in de projectgroep met de vakinhoudelijke specialisten. Door de betrokkenheid van en de afstemming tussen vakinhoudelijke specialisten in de projectgroep, worden de opgestelde producten integraal getoetst aan de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten in het programma van eisen. Het valt onder de verantwoordelijkheid van de projectmanager en eindverantwoordelijkheid van de ambtelijk opdrachtnemer.

4.7 Risico's

De belangrijkste risico's worden hieronder genoemd. De risico's zullen gedurende de looptijd van het project met regelmaat worden geïnventariseerd inclusief bijbehorende beheersmaatregelen.

De belangrijkste risico's:

- Tegenvallers uit de civieltechnische hoek of andere randvoorwaarden. Als blijkt dat er bijvoorbeeld grote vervuiling onder de Rietschuur aanwezig is of er waterhuishoudkundig grote investeringen nodig zijn om een duurzaam woongebouw van de Rietschuur te kunnen waarborgen, of naastgelegen woongebouwen te realiseren.
Risicomaatregel: Deze zijn in een vroeg stadium door onderzoeken naar boven gehaald en beheersmaatregelen en de kosten daarvan in beeld gebracht. Eventuele tegenvallers kunnen in een later stadium ook optreden, hiermee wordt rekening gehouden met het opstellen van de grondexploitatie.
- Gemeentelijke monumentstatus. Het opleggen van de gemeentelijke monumentstatus vóórafgaand aan de aanbesteding op de markt schept duidelijkheid richting de markt, maar kan er ook voor zorgen dat er een lagere grondopbrengst wordt gerealiseerd, of er minder inschrijvingen van marktpartijen op de aanbesteding zullen zijn.
Risicomaatregel: Er wordt nauw contact onderhouden met de afdeling die de gemeentelijke monumentstatus afgeeft en de monumentencommissie wordt in een vroeg stadium betrokken. Ook is er contact gezocht met experts van de provincie. Standpunt is dat de gemeentelijke monumentstatus wordt afgegeven om duidelijkheid te scheppen en een stok achter de deur te hebben dat de cultuurhistorische waarde van de Rietschuur ook daadwerkelijk behouden wordt en blijft.
- Het politiek en maatschappelijk draagvlak verandert. Vanuit de politiek of maatschappij kunnen andere bestemmingen voor de Rietschuur worden aangedragen, of kan het belang van het behoud van de Rietschuur verdwijnen.
Risicomaatregel: Het college en de raad zullen ook tijdens het proces voortdurend op de hoogte worden gehouden. Er wordt goed onderzocht hoe participatie gebruikt kan worden om draagvlak te creëren.

- Planologische procedures die doorlopen moeten worden lopen vertraging op.
Risicomaatregel: Vertraging door zienswijze en bezwaren zijn altijd een risico. Er wordt nu al een voorbereidingsbesluit genomen, dan wordt het voor omwonende voorzienbaar dat er veranderingen gaan plaatsvinden. Ook wordt het bestemmingsplan gemaakt aan de hand van het ontwerp van de selecteerde marktpartij, zoals dat ook voor het naastgelegen deelplan N Plantage de Sniep is gedaan.
- Na de aanbesteding wordt er bezwaar gemaakt tegen de geselecteerde marktpartij door een van de afvallers.
Risicomaatregel: Dit risico wordt zoveel mogelijk ondervangen door de aanbestedingsprocedure precies volgens de geldende richtlijnen te laten verlopen, door met alle mogelijke bezwaarprocedures rekening te houden. Goed juridisch advies tijdens de aanbesteding is daarvoor belangrijk.
- In de samenwerking met de marktpartij(en) kunnen problemen ontstaan;
Risicomaatregel: lessen uit het verleden meenemen in het opstellen van een conceptovereenkomst en deze ook meezenden met de aanbesteding.
- Markt risico (macro- en micro-economisch). Hieronder worden kosten-, en opbrengstenfluctuaties bedoeld in de markt. Indien kosten te veel worden doorberekend in de VON- prijzen van de woningen kunnen er afzetrisico's van de woningen c.q. renterisico's voor de grondexploitatie ontstaan.
Risicomaatregel: Hier hebben we geen invloed op, maar in de grondexploitatie wordt wel een potje voor risico's opgenomen. Door te sturen op een ontwikkeling met zo min mogelijk risico (bijv. woningen die altijd wel verkocht worden) kan dit risico worden beperkt.
- Als grotere voorinvesteringen door de gemeente nodig zijn dan in de vast te stellen grondexploitatie zijn opgenomen.
Risicomaatregel: Bij grotere voorinvesteringen zal bestuurlijke besluitvorming nodig zijn. De gemeenteraad zal via de kwartaalbrieven worden geïnformeerd ingeval van grote afwijkingen van de kosten versus de opbrengsten. Daarnaast zal de raad jaarlijks het MPG ontvangen met een totaaloverzicht van alle kosten en opbrengsten.

5 ondertekening

Voor akkoord te Diemen d.d.

.....
A.J.M. Scholten
(gedelegeerd bestuurlijk opdrachtgever)

.....
Martin Cornelissen
(ambtelijk opdrachtgever)

.....
Kevin Boers
(projectleider)