

Jaarstukken 2024

Versie: Ter bespreking Auditcommissie en
Informatieve raad

mei 2025



Holland Park

Doel

Doel is de gefaseerde transformatie van een (voormalig en verouderd) kantorengedebiet, tot een multifunctioneel, stedelijk woongebied met verschillende ondersteunende voorzieningen.

Projectfase

De gebiedsontwikkeling kent verschillende deelgebieden, ieder als apart project te beschouwen:

- Campus Holland Park, een studentencampus met ruim 1.700 wooneenheden (studenten & 'young professionals') en verschillende commerciële functies;
- Holland Park Oost, een woongebied met circa 2.100 woningen;
- Holland Park West, een woongebied met ruim 750 woningen en een brede school;
- Holland Park Zuid, een woongebied met circa 1.500 woningen en voorzieningen.

Holland Park Zuid bestaat uit verschillende (4) stedenbouwkundige blokken met verschillende grondeigenaren. Ieder stedenbouwkundig blok vormt een apart project.

De Campus en deelplan Holland Park Oost zijn grotendeels gerealiseerd. Holland Park West wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd (de eerste fase is opgeleverd) en in Holland Park Zuid is het eerste stedenbouwkundige blok volop in ontwikkeling.

Realisatie

Per deelproject wordt kort ingegaan op de realisatie.

Campus Diemen Zuid

De Campus in huidige vorm is in 2 fases gerealiseerd via transformatie & nieuwbouw. Op verzoek van de eigenaar / initiatiefnemer is onderzocht of er een 3e fase mogelijk is, met een uitbreiding van het woonprogramma met circa 300 woningen door sloop-nieuwbouw. Daarbij moet ook het (openbaar) gebied een opwaardering krijgen. In 2024 is een eerste participatieronde doorlopen en is een ruimtelijk Programma van Eisen met Beeldkwaliteitplan voorbereid. Eind 2024 heeft de initiatiefnemer haar initiatief (voorlopig) on hold gezet, om de financiële haalbaarheid intern verder te onderzoeken.

Holland Park Oost

Inmiddels zijn een kleine 2.000 woningen gefaseerd opgeleverd en is het bijbehorende openbaar gebied - inclusief het centrale park - aangelegd en overgedragen aan de gemeente. Van het laatste bouwplan met 296 woningen en commerciële voorzieningen zijn Toren 5 en Blok 8 eind 2024 in gebruik genomen, Toren 6 wordt begin 2025 opgeleverd. In het voorjaar van 2025 wordt ook het bijbehorende deel van de openbare ruimte aangelegd en aan de gemeente overgedragen.

Holland Park West

De geselecteerde ontwikkelcombinatie realiseert in verschillende bouw- en ontwikkelfases 750 woningen, een brede school en verschillende (commercieel en maatschappelijke) voorzieningen. Inmiddels zijn de eerste parkeergarage, brede school ('t Atelier), 65 middeldure huurwoningen en 41 vrije sector koopwoningen in fase 1 opgeleverd en in gebruik genomen. De direct aangrenzende openbare ruimte is ingericht.

In juni 2024 is de bouw gestart van 117 sociale huurwoningen, 115 middeldure huurwoningen en 10 vrije sector huurwoningen in fase 3A, inclusief bijbehorende parkeergarage. Voor dit bouwplan heeft een toegekende rijkssubsidie (Startbouwimpuls) bijgedragen aan het

voorkomen van verdere stagnatie. Eind 2024 is door de ontwikkelaar vervolgens de start bouw aangekondigd van de 88 herontwikkelde vrije sector koopwoningen in fase 2A, waar ook een buurthuis wordt gerealiseerd.

De ontwikkeling van fase 3B en fase 4 zijn in 2024 gestart met uitwerking tot Voorlopig Ontwerp Bouwplan, gericht op een vergunningaanvraag in het voorjaar van 2025.

Ongeveer 80% van de gronden is geleverd aan en betaald door de ontwikkelaar, het restant wordt geleverd en betaald nadat de omgevingsvergunning voor de laatste woningen in het plan (fase 2B) is verleend.

Holland Park Zuid

Holland Park Zuid bestaat uit vier stedenbouwkundige blokken met verschillende grondeigenaren. De (meeste) grondeigenaren zijn voornemens de percelen aan ontwikkelaars te verkopen. Er is een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan met onder andere een stedenbouwkundig plan als onderlegger, dat als kader fungeert om planinitiatieven te kunnen beoordelen en begeleiden. Aangezien op alle gronden een Wet voorkeursrecht gemeente is gevestigd, welke in oktober 2024 voor 5 jaar is verlengd, heeft de gemeente in 2022 voorwaarden vastgesteld waaronder zij eenmalig ontheffing wil verlenen van de aanbiedingsplicht voor de grondverkoop. De ontwikkeling van ieder stedenbouwkundig blok vormt een eigen deelproject.

Voor het **Steigerblok** (locatie InHolland) is ontwikkelaar AM eind 2023 gestart met de ontwikkeling van 450 woningen en diverse voorzieningen. In 2024 is een VO bouwplan uitgewerkt, zijn participatie- bijeenkomsten georganiseerd en is een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis daarvan is eind 2024 de aanvraag voor de planologische procedure (een zogenoemde Bopa) ingediend.

Het **Sportblok** (locatie de Key) is als perceel geschikt om te ontwikkelen. De locatie is vrij van de voormalige studenten- containerwoningen en de 30 Flexwoningen (opvang van Oekraïners) worden eind 2025 verplaatst. Gesprekken met de huidige grondeigenaar over verkoop en/of ontwikkeling vinden al langere tijd plaats.

Met de grondeigenaren van het **Parkblok** (stichting Arq) en **Hofblok** (KPN) worden gesprekken gevoerd, gericht op het vrij krijgen van deze locaties om in ontwikkeling te (laten) nemen voor woningbouw. Aan Arq is einde 2024 een vergunning verleend voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan, om het huidige maatschappelijk gebruik een jaar te kunnen continueren terwijl zij naar een nieuwe huisvestingslocatie zoeken.