Afstemmingsoverleg herontwikkeling Ringparklocatie

dd. 25 maart 2024

Aanwezig:
Boelens : [redacted]
Gemeente : [redacted]

1. **Fase 1/gebouw 1**

- Verhuur:
    - Voor de eerste verdieping is in principe een huurder gevonden. Verder serieuze belangstelling voor een aantal andere verdiepingen;
    - Het bedrijfsrestaurant is open.
    - Het commerciële restaurant gaat geëxploiteerd worden door Bolenius (i.p.v. Compass). Bolenius zit ook op de zuidas. Ze willen graag werken met gewassen uit eigen tuin. BdG vraagt [redacted] van KCAP te onderzoeken of er extra moestuinplekken mogelijk zijn.
- Erfpachtaanpassing:
    - Erfpachtaanbieding is geaccepteerd en getekend. [redacted] is bezig met notariële vastlegging. Vanuit de eigenaar is Houthoff hierbij gemachtigd.
    - **ACTIE: [redacted] vraagt [redacted] of de notariële vastlegging al in gang is gezet.**
- Brug:
    - Opdracht aan IV Infra voor engineering wordt verstrekt. Er is al wel een kennis makingsgesprek geweest met o.a. [redacted] en [redacted]
    - **ACTIE: [redacted] vraagt aan [redacted] wat stand van zaken is (o.a. vanwege ponton in de vijver: metingen?).**
    - Voor de aanleg is zowel een omgevingsvergunning nodig als een vergunning van Waternet.
    - Planning: 2024 voorbereiden en vergunningaanvraag. In 2025 realisatie.
- Vooroever:
    - T&G heeft de opdracht ontvangen. [redacted] constateert dat er veel drijfvuil in de vooroever ligt. Kan dat opgeruimd worden?
    - Nu de lente is begonnen, zouden de nieuwe planten moeten gaan groeien. Dan kunnen we zien of de beplanting aanslaat.

2. **Fase 2**

- Keuze erfpacht:
    - [redacted] laat een indicatieve berekening maken van de 2 opties: of herziening bij transformatie of bestemmings & bebouwingswijziging;
    - De berekening lijkt nog steeds niet gereed te zijn**. ACTIE: [redacted] neemt contact op met [redacted] over waarom het zo lang duurt.**

- Start bouw:
    - Boelens heeft overleg gehad met de investeerder DD Invest (BlueCrest) over voortgang fase 2. De investeerder durft het nog niet aan om te starten met de bouw.
    - Fase 2 blijft wel commercieel in de markt. Mocht er een huurder of koper komen voor fase 2, dan kan de ontwikkeling weer worden opgepakt.
- Terrein fase 2 (parkeerterrein):
    - Het parkeerterrein ligt er nog wat kaal bij. 5.1, 2, e onderzoekt met KCAP of het terrein in deze tijdelijke tussenfase wat aantrekkelijker gemaakt kan worden.

3. Fase 3

- Ontwikkelovereenkomst:
    - 5.1, 2, e meldt dat bij laatste lezing bleek dat de afspraken over teruglevering perceel B2 in de loop van de tijd zoveel zijn aangepast dat ze geen recht meer doen aan het oorspronkelijke doel, namelijk i.p.v. een optievergoeding te betalen levert de eigenaar perceel B2 bij ondertekening terug. 5.1, 2, e ziet twee mogelijke aanpassingen:
        - Of Perceel B2 wordt terug geleverd bij ondertekening van de overeenkomst of
        - B2 wordt terug geleverd zodra Bastion de huurovereenkomst heeft/is beëindigd. Zolang de werkzaamheden voor de wegverlegging nog niet zijn begonnen, zou Bastion dan nog wel tijdelijk van het terrein gebruik kunnen maken.

      5.1, 2, e geeft aan een voorkeur voor optie 2 te hebben. **ACTIE:** 5.1, 2, e **doet een tekstvoorstel.** En gekomen geeft 5.1, 2, e aan, dat de erfpachter dit perceel pas op kan geven nadat er zekerheid is over het vertrek van Bastion.
    - Nav het verzoek om een korting toe te passen op de grondprijzen, is dit binnen de gemeente besproken. Er blijkt geen ruimte te zijn om hieraan tegemoet te komen.
    - 5.1, 2, e en 5.1, 2, e bespreken de laatste punten en sturen deze of komende week de nieuwe versie van de ontwikkelovereenkomst.
- Tripartite overeenkomst parkeerterrein Bastion Nachtwachtlaan:
    - BdG heeft gereageerd op de aangepaste tekst van de tripartite overeenkomst en heeft met name moeite met het ingevoegde ".. naar oordeel van de gemeente …". Dit is er ruim geformuleerd.
    - **ACTIE:** 5.1, 2, e **en** 5.1, 2, e **bespreken de laatste opmerkingen en komen met de definitieve tekst.**
    - Als ontwikkelovereenkomst wordt getekend, dan moet tegelijkertijd de tripartite-overeenkomst ondertekend worden
- Bouwen in talud:
    - De memo is aangepast;
    - Van RWS is informatie ontvangen, maar lastig om de benodigde informatie daaruit te halen;
    - BdG houdt de memo aan totdat echt begonnen wordt met verdere uitwerking van het gebouwontwerp.

    - [redacted] wijst hierbij op het risico dat vanuit RWS geen akkoord wordt gegeven op het ontwerp. In dat licht is het verstandig om wel aan de voorkant duidelijkheid van RWS te hebben. Dat betekent dat als je het aanhoudt, het in ieder geval bij start DO-fase hierover het gesprek met RWS (en gemeente over Lelylaan) verder moet voeren om input op te halen voor het DO.
- Kabels en leidingen/wenstrace:
    - Het knelpunt met verleggen waterleiding lijkt te zijn opgelost.
    - Liander heeft laten weten dat de planning opschuift naar eind 2025 (tenzij deze maand nog opdracht wordt gegeven en dat is helaas niet mogelijk).
- Fasering:
    - Voorkeur van de investeerder is nog om eerst met fase 3 te starten en daarna verder te gaan met fase 2.

- VO-toets:
    - [redacted] heeft reactie gestuurd op de openstaande vragen. Voor BdG is het helder.
    - **o** [redacted] heeft de openstaande vraag over de boombalans uitgezet bij de adviseur. **Actie:** [redacted] **komt met aanpassing van de bomenbalans.**
- Broedplaats:
    - Bureau Broedplaatsen heeft laten weten dat een broedplaats ook via een BV-constructie geëxploiteerd kan worden. Men heeft wel aantal vragen gesteld. BdG zorgt voor de beantwoording. Heeft nu even geen prioriteit en wordt later weer opgepakt door BdG.

4. Ontwerp openbare ruimte

- [redacted] heeft verschillende gesprekken gevoerd over het opknappen van de onderdoorgang. Deze week nog een gesprek met het stadscuratorium over het te volgen proces.
- Het zou leuk zijn om bij uitvoering de school te betrekken.
- [redacted] heeft de namen van een aantal potentiële kunstenaars geselecteerd. **ACTIE: zodra meer duidelijkheid over proces de lijst en aanpak delen met BdG.**

5. Participatie/Klankbordgroep

- Nu nog geen onderwerpen voor volgende klankbordbijeenkomst.
- [redacted] maakt een voorzet voor een e-mail nieuwsbrief voor de buurt en stuurt die ter aanvulling naar BdG. We kunnen ons hierbij vooral richten op gebouw 1.

Volgend overleg: 21 april, 16.00u.