MEMO

PROJECT Ringpark Fase 3

BETREFT Onderzoeksperiode alternatieve bestemming

DATUM 29 augustus 2024

VAN Boelens de Gruyter / DD Invest 2B Sarl

AAN Gemeente Amsterdam

1. Inleiding

Boelens de Gruyter (namens DD Invest 2B) en de Gemeente Amsterdam zijn al geruime tijd in overleg om te komen tot een Ontwikkelovereenkomst voor Ringpark Fase 3. Eind 2022 waren we zover dat we de ontwikkelovereenkomst voor fase 3 Ringpark zouden ondertekenen. DD Invest 2B liet toen weten dat men vanwege marktomstandigheden voorlopig niet tot ondertekening kon overgaan. Sinds die tijd hebben we nog wat gesleuteld aan de overeenkomst. In april heeft de gemeente aangekondigd met een ultiem voorstel te komen en als geen overeenstemming komt, dat de reservering van de locatie dan vervalt en de gemeente zijn vrijheid zal hernemen. In vervolg hierop heeft de gemeente op 29 mei 2024 aan Boelens de Gruyter/DD Invest 2B laten weten dat als de ontwikkelovereenkomst uiterlijk 15 juni 2024 niet is ondertekend de gemeente de voorgenomen ontwikkeling als beëindigd beschouwd en de gemeente haar vrijheid ten aanzien van de ontwikkeling van de locatie zal hernemen.

Naar aanleiding van dit bericht hebben Boelens de Gruyter/DD Invest 2B gevraagd om een gesprek. Dit gesprek heeft op 2 juli plaats gevonden. Tijdens dit gesprek hebben Boelens de Gruyter/DD Invest 2B bevestigd dat gezien de huidige marktomstandigheden de ontwikkelovereenkomst voor fase 3 nog niet kan worden ondertekend gezien de verplichtingen die DD Invest 2B dan op zich neemt. Boelens de Gruyter/DD Invest 2B hebben de gemeente gevraagd om in plaats daarvan te mogen onderzoeken of op fase 3 een woonprogramma kan worden ontwikkeld.

De gemeente wil onder voorwaarden de ruimte bieden om bovenstaand onderzoek uit te voeren. De gemeente en DD Invest 2B leggen middels dit memo graag enkele afspraken vast op papier.

2. Inhoudelijke afspraken

2.1. De Ontwikkelovereenkomst Ringpark Fase 3 van 9 april 2024 wordt tot nader order bevroren.

2.2. Gedurende de periode van 1 jaar van 1 augustus 2024 tot en met 31 juli 2025 zal Boelens de Gruyter/DD Invest 2B in overleg met de gemeente onderzoek doen of een woonprogramma op Ringpark Fase 3 mogelijk is.

2.3. Door gemeente en DD Invest 2B worden tussen september en eind december 2 tot 3 workshops georganiseerd om de programmatische invulling van een woonvorm te verkennen. Voorafgaand wordt bepaald welke expertises van gemeente en DD Invest 2B betrokken dienen te worden bij de workshops.

2.4. Aspecten die invloed kunnen hebben op het zoekgebied zijn met name de hoge geluidsimpacten van de A10, de stedenbouwkundige contouren, het gebruik van een kelder tegen de fundering- en wegenzone van Rijkswaterstaat en de beleidsmatige keuzes in de gemeente voor bepaalde woonvormen maar ook de actuele kansen en behoeften naar wonen in Amsterdam (West).

2.5. Wanneer besloten wordt het project definitief een andere programmatische invulling te geven is een aandachtspunt het Didam-arrest. Voor de 1-op-1 uitgifte als kantoorlocatie is de Didam-procedure doorlopen. Voor woningbouwontwikkeling dient hier een nieuw besluit over genomen te worden.

2.6. De gemeente zal capaciteit ter beschikking stelling om het alternatief programma gezamenlijk te onderzoeken.

2.7. DD Invest 2B is verantwoordelijk voor de kosten van adviseurs die zij inschakelt gedurende deze onderzoeksfase.

3. Looptijd

3.1. De maximale duur van de onderzoeksfase betreft een jaar van 1 augustus 2024 tot en met 31 juli 2025.

3.2. Een tussentijdse evaluatie vindt plaats in januari 2025. Inhoudelijk moet dan beoordeeld worden of een woonvorm in principe mogelijk is op de locatie. Als dit weinig kansrijk blijkt te zijn, wordt besloten de onderzoeksfase af te breken.

3.3. Na het komen tot een alternatief programma, waarbij de voorkeur uitgaat naar een nader te bepalen woonvorm, zullen uiterlijk in maart 2025 erfpachtgrondwaarden aangevraagd moeten worden. Met een doorlooptijd van circa 3-4 maanden wordt daarmee het einde van de onderzoeksfase ingeluid per 31 juli 2025. Indien de grondwaarden later worden aangeleverd zal deze deadline met een redelijk termijn worden verlengd.

3.4. Is er na de gezamenlijke onderzoeksfase geen uitkomst op een goed alternatief programma en is de kantoorontwikkeling ook nog niet opportuun dan houdt de samenwerking op Ringpark Fase 3 definitief op.

3.5. Indien woningbouwontwikkeling op de locatie niet haalbaar blijkt te zijn, dan behoudt DD Invest 2B tot uiterlijk 31 juli 2025 de mogelijkheid om alsnog de ontwikkelovereenkomst te ondertekenen. Indien dit uiterlijk op 31 juli 2025 niet is gebeurd, dan stopt de samenwerking en reservering definitief.