Verslag projectgroep Ringparklocatie

dd. 13 maart 2023

aanwezig: [redacted]

1. **N.a.v. verslag 13 februari**

- Bij erfpachtzaken fase 2: CHET moet zijn: herziening erfpacht bij transformatie. CHET = canonherziening einde tijdvak, en dat is iets anders dus.
- Kapvergunning: **ACTIE:** [redacted] **vraagt de kapvergunning op bij de aannemer en stuurt deze naar de projectgroep.** [redacted] heeft deze ook nodig om de kosten goed te kunnen verantwoorden.
- Grondopbrengsten fase 2 staan gepland voor 2023. Is er al meer zicht op start bouw? Antwoord: rond de zomer neemt Boelens een nieuw besluit of start bouw in najaar 2023 haalbaar is.

2. **Gebouw 1**

- Erfpacht:
  - [redacted] is hier mee bezig. [redacted] verwacht op korte termijn een aanbieding.
  - Knelpunt is nog wel dat er een aanvullende gronduitgifte aan de noordkant plaats vindt en hiervoor nog een Didam-publicatie moet plaats vinden. [redacted] is hier mee bezig.
  - **ACTIE:** [redacted] **stuurt informatie over te hanteren grondprijs naar** [redacted]
- Brug:
  - Overleg geweest met o.a. beheer en V&OR
  - Als een brug meer dan 1 meter boven waterspiegel ligt dan is ene leuning verplicht. [redacted] onderzoekt of de brug lager kan worden aangelegd zodat er geen leuning verplicht is.
  - Ook wordt onderzocht of de brug deels in biocomposiet uitgevoerd kan worden (schil). Dan blijft het uiterlijk in de buurt van het nagestreefde beeld en kan voor de binnenkant/constructie gekozen worden voor duurzame en goedkopere materialen.
- Vooroever:
  - Nog niet besproken in het BAP-toetsoverleg. Komt apart overleg met [redacted] an pampus.
  - Als beheer akkoord, dan kan opdracht worden gegeven voor aanleg.

3. **Gebouw/Fase 2**

a. Vergunningaanvragen
   a. Aanvraag omgevingsvergunning gebouw 2: is in behandeling. In maart zou de ontwerpvergunning gepubliceerd worden. Vlak voor de zomer zou deze dan onherroepelijk kunnen zijn.

b. K&L/wenstrace/BRM
   <u>BRM Fase 2</u>:

- [redacted] coördineert wenstrace namens Boelens voor fase 2. Laatste tijd lukt het niet om contact te krijgen met [redacted] Onduidelijk wat de stand van zaken is. En onduidelijk of er wat met [redacted] aan de hand is.
- Nieuw tracé Vattenfall is akkoord en toegezegd is dat de bomen gene schade zullen oplopen;
- Liander gas heeft laten weten nog niet goed te zijn aangehaakt. Deze is vreemd gezien eerdere mails waarin ze wel betrokken waren.
- Voor zover [redacted] weet is er nog geen planning vastgelegd voor de werkzaamheden. Ook is er nog geen BLVC-plan ingediend door de aannemer. Tijdens het Afstemmingsoverleg met Boelens heeft Boelens aangegeven dat te overwegen om de werkzaamheden K&L wel door te laten gaan en zo alvast een bouwrijp terrein te hebben.
  ACTIE: [redacted] vraagt aan [redacted] nformatie op over planning werkzaamheden.
- De kosten K&L-en zijn voor de ontwikkelaar. De ontwikkelaar vraagt ook de wior-vergunning aan. Ontwikkelaar moet BLVC plan opstellen.
- Wij hebben geen werk ihkv het bouwrijp maken.
- [redacted] heeft informatie gekregen over de WKO-leiding bij de aanlanding van de nwe brug. **ACTIE: [redacted] stuurt deze informatie naar [redacted] toe.**

c. Erfpachtzaken

- Roundhill moet nog keuze maken tussen Herziening bij transformatie of bestemmings- en bebouwingswijziging. In afstemmingsoverleg heeft Boelens aangegeven dat de keuze waarschijnlijk eind maart zal worden gemaakt.
- Bij de erfpacht fase 1 wordt het huidige erfpachtrecht gelijktijdig gesplitst (deel gebouw 1, deel gebouw 2 en deel aan gemeente terug te leveren tbv fase 3).

d. Start bouw

- Boelens heeft aangegeven dat start bouw fase 2 vertraagd vanwege marktomstandigheden. Wordt van kwartaal tot kwartaal bekeken. Niet eerder dan najaar 2023. Rond de zomer wordt ene nieuwe afweging gemaakt over start bouw.

e. Tijdelijk parkeren op het water

- Voor nu geen nieuws en kan evt. later terug komen.

Gebouw 3

- Ligt voor ons stil in afwachting van ondertekenen van ontwikkelovereenkomst;
- Wenstrace:
  - Akkoord Wenstrace is verstuurd en reacties komen momenteel binnen. De standaard reactietermijn van 5 weken is binnenkort gereed. Daarna reacties verwerken en opstellen (definitieve) Tracé Akkoord.
    Bij TA wordt ook een globale planning meegegeven. Dat is voor ons nu lastig omdat we nog niet beschikken over de grond van Roundhill en dat is weer afhankelijk van afsluiten ontwikkelovereenkomst.
    We spreken af om:

        - Wel zodra alles verwerkt is het Tracé Akkoord uit te sturen en daarbij aan te geven dat de uitvoeringsplanning later wordt verstuurd;
        - Waternet heeft aangegeven sowieso extra voorbereidingstijd nodig te hebben (1 ½ jaar i.p.v. de standaard 8 maanden).
        - In communicatie naar Boelens kunnen we aangeven, dat na ondertekenen ontwikkelovereenkomst we minimaal 1 ½ jaar + uitvoeringstijd nodig hebben voor verleggen kabels en leidingen fase 3.
    - **ACTIE: zodra meer zicht is op de werkzaamheden zal** 5.1, 2, e **de bouwfilm/planning actualiseren.**
    - Geotechnisch onderzoek is uitgevoerd. Conclusie is dat er geen voorbelasting nodig is.
- Talud Lelylaan/A10:
    - Het onderzoek van 5.1, 2, e (Bureau Van Rossum) is gereed en wordt nu verder doorgerekend. Boelens verwacht in maart conclusies te kunnen delen.
- Ontwikkelovereenkomst en Grondprijsadvies
    - Het wordt tijd om toch te komen tot een ontwikkelovereenkomst. Streven is om uiterlijk 1 oktober een getekende overeenkomst te hebben.
    - het grondprijsadvies is verlopen en kan niet meer worden verlengd. **ACTIE:** 5.1, 2, e **doet aanvraag voor een nieuw grondprijsadvies. ACTIE:** 5.1, 2, e **laat Boelens weten dat we nieuw grondprijsadvies aanvragen en we echt willen komen tot ondertekende ontwikkelovereenkomst.**
- Financiën:
    - 5.1, 2, e heeft offerte van waternet ontvangen. Kosten nutspartijen zitten niet in de grex (of kosten nutspartij of kosten ontwikkelaar). Volgens 5.1, 2, e gebeurt dat in andere projecten wel. **ACTIE:** 5.1, 2, e **neemt contact op met** 5.1, 2, e **over hoe hier mee om te gaan.**
      5.1, 2, e meldt dat vanuit gemeente binnenkort overleg plaats vindt met waternet en zal dit onderwerp ook voorstellen om te agenderen.
- Afsprakenbrief fase 1 en 2:
    - De afsprakenbrief fase 1 en 2 heeft een looptijd tot februari 2024. Daarna loopt deze af of moet verlengd worden. 5.1, 2, e heeft dit gemeld aan Boelens in het afstemmingsoverleg. We moeten dit in de gaten houden en tijdig actie ondernemen.

4. Ontwerp openbare ruimte

- Besproken in BAP-toetsoverleg. Aantal detailopmerkingen die kunnen worden verwerkt. Vooroever is doorverwezen naar Arthur van Pampus.
- **ACTIE:** 5.1, 2, e **plant overleg met** 5.1, 2, e **(communicatie) en** 5.1, 2, e **over informatie/participatie.**
- 5.1, 2, e adviseert om bij bespreking plan openbare ruimte met de buurt ook informatie te delen over aantal tijdelijke ingrepen, zoals het parkeren op het water.

5. Nieuwbouw Bastion

- Taxatie:
    - Informeel gehoord dat er overeenstemming is bij taxateurs over waardebepaling;
    - Dit is een fors bedrag en vraag is om daarmee planontwikkeling voor de gemeente financiële haalbaar is. We wachten nog op rapportage van de taxateurs.
- Opbrengst locatie Noord:
    - 5.1, 2, e heeft 5.1, 2, e vorige week benaderd met de vraag of zij tijd heeft om inschatting te maken van ontwikkelvolume op Bastionlocatie Noord. Daarmee kunnen we inzicht krijgen in mogelijke opbrengsten. Nog geen reactie gehad. 5.1, 2, e neemt ook contact op met 5.1, 2, e .
- Bouwenvelop:
    - Nav opmerkingen van CRK wordt gebouwvolume nog iets verschoven.
    - 5.1, 2, e gaat samen met 5.1, 2, e een studie doen voor de nieuwbouw. Ondanks onzekerheid over financiële haalbaarheid, spreken we af om wat ons betreft deze studie wel door te zetten.
- Tijdelijk parkeerterrein:
    - 5.1, 2, e heeft voorbeelden gestuurd van hekwerken + groen die volgens hem bij Bastion ook zouden moeten kunnen.
    - **ACTIE: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e kijken wat een goede erfafscheiding. Als we een nette oplossing kunnen vinden, dan kunnen we intern gesprek aangaan om het tijdelijke parkeerterrein definitief te maken, zodat we in ieder geval de huurovereenkomst van het parkeerterrein Nachtwachtlaan kunnen beëindigen.**
    - Driepartijen-overeenkomst parkeren: **ACTIE: 5.1, 2, e organiseert een overleg met Boelens en Bastion om randvoorwaarden parkeren onder gebouw 2 en 3 verder te bespreken.**