Afstemmingsoverleg herontwikkeling Ringparklocatie

dd. 18 december 2023

Aanwezig:
Boelens : 5.1, 2, e
Gemeente : 5.1, 2, e
5.1, 2, e

1. **Fase 1/gebouw 1**

- Voortgang verbouwing:
    - 7 december officiële opening geweest van het gebouw
    - As vrijdag vindt oplevering restaurant plaats; Verwachting is dat restaurant in het voorjaar 2024 ook open gaat voor de buurt;
- Verhuur:
    - Geen nieuwe huurovereenkomsten, maar nog wel steeds bezichtigingen en interesse. BdG is in gesprek met grote potentiële huurder.
- Erfpachtaanpassing:
    - Erfpachtaanbieding is naar BdG gestuurd. Is akkoord. Alleen stukje nieuw gemaakt land ontbreekt in de aanbieding. Voorstel van gemeente is om dat voor nu buiten de aanbieding te laten omdat het zal leiden tot canonverhoging. Gemeente onderzoekt nog wat er voor mogelijkheden zijn om het tijdelijk en definitief te regelen.
    - BdG stuurt de erfpachtaanbieding naar DD Invest voor ondertekening.
- Brug:
    - Variantenstudie is uitgevoerd en ontwerp is hiermee zo goed als definitief. Nog aantal detailuitwerkingen over bijvoorbeeld de aanlanding en hellingshoek;
    - De brug komt op ca. 40 cm boven het water en dat is vergelijkbaar met de hoogte van het terras;
    - Ontwerp wordt nu uitgewerkt naar een technisch VO en vervolgens DO.
    - Start aanleg staat nu gepland begin 2025.
- Vooroever:
    - T&G heeft offerte gestuurd naar gemeente voor 3 jaar onderhoud. 5.1, 2, e heeft afgestemd met Stadswerken. Moet nu nog formeel opdracht worden verleend.
- Fietsenstalling:
    - Is in gebruik genomen. Werkt met een pasjessysteem. BdG ziet dat er redelijk gebruik van wordt gemaakt en er niet te veel fietsen in de buitenruimte blijven staan.

2. **Fase 2**

- Keuze erfpacht:

- o [redacted] laat een indicatieve berekening maken van de 2 opties: of herziening bij transformatie of bestemmings & bebouwingswijziging;
- o Het opstellen van de juiste berekening blijkt veel tijd te kosten. [redacted] en [redacted] hebben wel regelmatig overleg met [redacted].

- Start bouw:
  - o Boelens heeft Roundhill voorgesteld om al wel de K&L-en te verleggen. Dit is nog niet goedgekeurd.
  - o De marktomstandigheden zijn nog niet zo best. Start waarschijnlijk niet eerder dan over 9-12 maanden.
  - o Medio januari heeft BdG een overleg met de investeerder over de verdere voortgang van het project en wordt o.a. gesproken over de ontwikkelovereenkomst, vooraanleg, start fase 2 en opdracht voor DO fase 3.
- Planning:
  - o Is nu ten eerste afhankelijk van K&L-werkzaamheden.
- Afsprakenbrief fase 2:
  - o De afsprakenbrief fase 2 loopt niet automatisch af in februari: *"De Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening en duurt in principe voort totdat aan alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan. Indien echter op de datum gelegen 20 maanden na ondertekening van de Overeenkomst de Erfpachtaanbieding voor Fase 1 én Fase 2 niet onherroepelijk schriftelijk zijn aanvaard door de Erfpachter, kan de Gemeente de Overeenkomst eenzijdig buitengerechtelijk ontbinden. Onder de datum van ondertekening van de Overeenkomst verstaan Partijen de datum waarop de Overeenkomst namens zowel de Erfpachter als de Gemeente is ondertekend."*
  - o De genoemde termijn van 20 mnden na ondertekening verloopt op 20 februari 2024.
  - o BdG denkt na of men een verzoek indient voor verlenging (met als motivatie: marktomstandigheden). ACTIE: [redacted] checkt bij JZ of de gemeente per mail aan BdG kunnen laten weten dat gemeente vooralsnog gene reden ziet om de overeenkomst te ontbinden.
- Tijdelijk parkeren tijdens bouw fase 2:
  - o aandachtspunt.

3. Fase 3

- Ontwikkelovereenkomst:
  - o In afwachting van duidelijkheid over financiën: 2 inhoudelijke wijzigingen:
    - Mogelijkheid voor overdracht van het ontwikkelrecht reactie [redacted]: bespreken met JZ.
    - Gebruik teruggeleverd B1 en B2 t.b.v. tijdelijk parkeren tijdens de bouw.
      reactie [redacted]: tijdens bouw fase 2 is het gebied nog niet heringericht en kan b1 en b2 probleemloos gebruikt blijven worden. Lastiger is na oplevering fase 2. ACTIE: gemeente onderzoekt situatie.

    - De ontwikkelovereenkomst wordt medio januari besproken in het overleg van BdG met de investeerder.
- Tripartite overeenkomst parkeerterrein Bastion Nachtwachtlaan:
    - 5.1, 2, e heeft aangepaste tekst na advies JZ rondgestuurd. Vooral taalkundige aanpassingen. **ACTIE: BdG checkt of zo akkoord is. Maakt onderdeel uit van de bespreekpunten op het overleg van BdG medio januari.**
- Bouwen in talud:
    - 5.1, 2, e organiseert begin 2024 een overleg met RWS, BdG, adviesbureaus en gemeente.
- Kabels en leidingen/wenstrace:
    - Er is een knelpunt met verleggen waterleiding. Volgorde: 1. 5.1, 2, e (FUGRO) of er met aantal maatregelen toch voldoende ruimte is gevonden. 2. Kan de leiding geplaatst worden in zandpakket boven kelderbak; 3. Opnieuw kijken naar aanpassing kelderbak.
- Fasering:
    - BdG onderzoekt of het mogelijk is om eerst fase 3 te ontwikkelen en pas daarna fase 2. Voordelen zijn dat de business case van fase 3 beter is dan voor fase 2 (dure parkeerbak voor gebouw 1 en 2).
    - Hierbij zou parkeerbak gebouw 3 een extra parkeerlaag moeten krijgen t.b.v. parkeren RP1.
    - Voor gemeente lijkt is een omdraaiing in de volgorde niet onmogelijk maar moet wel goed onderzocht worden.
    - Werkzaamheden van gemeente aan verleggen Nachtwachtlaan kunnen pas worden opgestart na ondertekening ontwikkelovereenkomst.
    -
- VO-toets:
    - ACTIE: 5.1, 2, e gaat nog achter ontbrekend duurzaamheid-advies aan.
    - Het ontwerpproces voor fase 3 ligt even stil in afwachting van duidelijk perspectief.
- 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.

4. Ontwerp openbare ruimte

- Gemeente heeft morgen gesprek met kunst-adviseur Nieuw-West over mogelijkheden om onderdoorgang A10 versneld te verfraaien.

5. Participatie/Klankbordgroep

- Nu nog geen onderwerpen voor volgende klankbordbijeenkomst.
- 5.1, 2, e stelt voor om begin 2024 een email-nieuwsbrief met stand van zaken naar de klankbordgroep te sturen.

Volgend overleg: 7 februari 15.00u.