Afstemmingsoverleg herontwikkeling Ringparklocatie

dd. 7 februari 2024

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

1. **Fase 1/gebouw 1**

- Verhuur:
    - Geen nieuwe huurovereenkomsten, maar nog wel steeds bezichtigingen en interesse. Markt lijkt iets aan te trekken.
- 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 heeft de erfpachtaanbieding naar DD Invest voor ondertekening.
    - De erfpachtaanbieding verloopt op 28 februari. Dus graag van tevoren zorgen dat ondertekende aanbieding retour is bij [redacted]. **ACTIE:** [redacted] **gaat hier achteraan.**
- Brug:
    - IV Infra is bezig met technische uitwerking van de brug.
    - [redacted] heeft offerte ontvangen en die is veel hoger dan verwacht. [redacted] organiseert intern overleg hierover.
    - 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 offerte gestuurd naar gemeente voor 3 jaar onderhoud. Offerte is akkoord. Moet nu nog formeel opdracht worden verleend.

2. **Fase 2**

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

- Boelens heeft DD Invest voorgesteld om al wel de K&L-en te verleggen. Ook dit is niet goedgekeurd.
- Inschatting is dat goedkeuring om te starten met verleggen K&L en start bouw niet voor de zomer zal afkomen.
- 5.1, 2, e constateert dat er ook nog geen DTA ligt voor verleggen kabels en leidingen. 5.1, 2, e legt uit dat er al wel een concept DTA gereed is maar dat BdG het nog niet heeft geformaliseerd omdat daarmee de nutspartijen ook opdracht krijgen om voor te bereiden en uit te voeren en BdG dus kosten moet maken. Hiervoor is dus nog geen toestemming van de investeerder
- **NB: als eerst fase 3 wordt gerealiseerd en later pas fase 2, dan kan dat effect hebben op aansluiting kabels en leidingen bij de overgang tussen fase 2 en fase 3 (fase 3 sluit in principe aan op de verlegde leidingen in fase 2).**

3. Fase 3

- Ontwikkelovereenkomst:
  - Volgens BdG is DD Invest zover dat men bereid is de ontwikkelovereenkomst te ondertekenen. Er liggen nog 2 inhoudelijke wijzigingsvoorstellen van BdG. Gemeente zal die nu oppakken.
    - Mogelijkheid voor overdracht van het ontwikkelrecht reacti 5.1, 2, e bespreken met JZ.
    - Gebruik teruggeleverd B1 en B2 t.b.v. tijdelijk parkeren tijdens de bouw.
      reactie 5.1, 2, e: 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 gemeente ziet na de overleggen die hier eerder over hebben plaats gevonden geen ruimte om af te wijken van de afgegeven grondprijzen.
  - Proces: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e bespreken de aanpassingen en stellen aangepast concept op. De tekstwijzigingen worden nog voorgelegd aan BdG. Vervolgens zal 5.1, 2, e de gewijzigde tekst voorleggen aan jurist. Aandachtspunt is hierbij Didam-arrest (wanneer de ontwikkelovereenkomst kan worden overgedragen).
- 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.**
  - Als ontwikkelovereenkomst wordt getekend, dan moet tegelijkertijd de tripartite-overeenkomst ondertekend worden
- Bouwen in talud:
  - Overleg met RWS, BdG en gemeente heeft plaats gevonden;
  - Crux/Van Rossum is bezig met aanpassing van de memo;
  - Zodra deze gereed is gaat de memo naar RWS om uit te vragen of de voorgestelde aanpak akkoord is en met welke randvoorwaarden rekening moet worden gehouden.
  - In de memo gaat BdG nog uit van 2 parkeerlagen. 5.1, 2, e doet de suggestie om in ieder geval te benoemen dat mogelijk gekozen gaat

worden voor 3 parkeerlagen, zodat RWS later hierdoor niet overvallen wordt.

- 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.
    ACTIE: gemeente overlegt met Fugro wat mogelijk is.
- Fasering:
  - BdG kiest er na overleg met investeerder voor om eerst fase 3 te ontwikkelen en pas daarna fase 2. Tenzij zich ineens een grote huurder/koper aandient voor fase 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 reageert nog op de openstaande duurzaamheidspunten in de VO-toets.
- 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

- Gemeente heeft gesprek gehad met kunst-adviseur Nieuw-West over mogelijkheden om onderdoorgang A10 versneld te verfraaien.
- Ook informatie opgehaald bij RWS. Mits we de juiste verf gebruiken heeft RWS geen bezwaar.
- 5.1, 2, e is bezig met bepalen welk proces we kunnen doorlopen om tot ontwerp te komen. Voorkeur voor kunstenaar uit de buurt. ACTIE: 5.1, 2, e deelt een voorstel voor proces en aandachtspunten met BdG en BdG vult dit aan.
- Het aanbrengen van extra verlichting zou ook een mogelijkheid kunnen zijn, maar dat is ingrijpender omdat dan in de constructie van RWS geboord moet worden. Vooralsnog inzetten op beschildering van met name de pilaren om de onderdoorgang vriendelijker te laten ogen.

5. Participatie/Klankbordgroep

- Nu nog geen onderwerpen voor volgende klankbordbijeenkomst.
- 5.1, 2, e 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: 25 maart 15.00u.