Afstemmingsoverleg herontwikkeling Ringparklocatie

dd. 17 januari 2023

aanwezig:
Boelens : 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Gemeente : 5.1, 2, e
5.1, 2, e

1. **Fase 3**

- Ontwikkelovereenkomst:
  - 5.1, 2, e geeft aan dat nu de ontwikkelovereenkomst niet is getekend de gemeente een pas op de plaats moet maken met de verdere voorbereidingen.
  - 5.1, 2, e komt deze week nog met een reactie op de ontwikkelovereenkomst en hoe verder. 5.1, 2, e geeft ihkv verwachtingsmanagement aan dat er niet veel ruimte is voor inhoudelijke wijzigingen.
  - Er moet een nieuw grondprijsadvies worden aangevraagd. 5.1, 2, e denkt dat daarvoor een termijn van 2 maanden nodig is, maar is sterk afhankelijk van de hoeveelheid werk op de betreffende afdeling;
  - Boelens zal laten weten wanneer er een nieuw gpa kan worden aangevraagd. We doen dit pas als er overeenstemming over ondertekening van de overeenkomst.
- Tripartite overeenkomst parkeerterrein Bastion Nachtwachtlaan:
  - 5.1, 2, e stuurt zijn opmerkingen bij de eerste aanzet door naar 5.1, 2, e
  - 5.1, 2, e maakt een verder uitgewerkt concept en deelt dat met Bastion en Boelens;
- Bouwen in talud:
  - Begin februari wordt advies over het bouwen in talud verwacht.
- Kabels en leidingen/wenstrace:
  - Wenstrace fase 3 stokt omdat er nog geen duidelijkheid is over tracé Vattenfall bij fase 2. Vanochtend bij het K&L-en overleg is gemeld dat Vattenfall/Amsterdam engineering het nu goed hebben opgepakt en voortgang geboekt gaat worden.

2. **Fase 1/gebouw 1**

- Voortgang verbouwing:
  - Oplevering kantoorvloeren: 26 januari
  - Begin april: oplevering begane grond
- Buitenruimte:
  - Streven is om april ook de buitenruimte te hebben ingericht. Voor een deel is al opdracht gegeven. Overleg loopt nog over tijdelijk opschonen van het parkeerterrein (dat blijft in gebruik tot start bouw fase 2);

    - In de opdracht zit ook aanleg stukje fietspad naar de fietsenstalling. O[redacted] de gemeentelijke eisen heeft afstemming plaats gevonden met [redacted]
- Verhuur:
    - Aantal verdiepingen is verhuurd, ook restaurant is verhuurd.
    - Verder nog aantal openstaande huuropties.
- Erfpachtaanpassing:
    - Loopt nog. [redacted] gaat na wat de stand van zaken is.
    - Opstalrecht voor WKO is getekend. Is tijdje blijven liggen omdat men het wilde combineren met ondertekening ontwikkelovereenkomst. [redacted] stuurt getekende versie naar [redacted] en [redacted]
- Brug:
    - gemeente is gestart met voorbereidingen voor de brug. Planning is aanleg in 2024;
    - [redacted] vraagt of het mogelijk is om al eerder een tijdelijke brug te realiseren, zodat het restaurant ook rechtstreeks vanuit het park bereikbaar is vanaf het begin. [redacted] doet een voorstel hoe zoiets zou kunnen. [redacted] en [redacted] hebben twijfels omdat het maar voor korte periode is en mogelijk weer vergunningprocedures noodzakelijk maakt en bij een tijdelijke brug er ook in het park tijdelijke aanpassingen (extra pad) nodig zijn.

3. Fase 2

- Omgevingsvergunning:
    - Verschillende adviesvragen staan uit (hemelwaterverordening, pfas, bibop). Boelens heeft info over bibop aangeleverd.
    - Er is goed contact met [redacted] van vergunningen;
    - Ontwerpvergunning wordt in februari verwacht.
- Keuze erfpacht:
    - [redacted] verwacht dat half februari een keuze wordt gemaakt over gewenste systematiek CHET of bestemmings- en bebouwingswijziging;
    - [redacted] verwacht dat gekozen zal worden voor zelfde aanpak als bij gebouw 1;
- Bomen en kapvergunning:
    - Nog geen informatie ontvangen of er wel/geen bezwaren zijn ingebracht tegen de kapvergunning;
    - [redacted] controleert de kaptekening of de juiste bomen zijn opgenomen. Dit is ook van belang voor de compensatieberekening.
    - De kap is gepland in februari.
- Planning:
    - De start bouw wordt opgeschort naar 3de of 4de kwartaal 2023. Per kwartaal wordt een afweging gemaakt over de mogelijke startdatum.
    - Start bouw hangt ook af van de verhuur en/of verkoop van gebouw 1 (omdat dat financiële ruimte oplevert voor bouw fase 2).
    - Wenstrace en bouwrijp maken: streven is dat de warmteleiding in Q2 2023 wordt verlegd. Nog niet zeker of dat ook voor Vattenfall haalbaar is en of deze voorinvestering door de ontwikkelaar haalbaar is.
- Tijdelijk parkeren tijdens bouw fase 2:

- Boelens heeft voorstel gemaakt om wat extra parkeerplaatsen te realiseren tijdens de bouw van fase 2. De gedachte is om dat deels in de openbare ruimte te doen. Gemeente heeft twijfels of dat op deze manier kan. Misschien nog ene idee om te onderzoeken of het op het parkeerterrein van Bastion kan worden opgelost.
- Bereikbaarheid van parkeerplaatsen tijdens verleggen Nachtwachtlaan is nog een belangrijk aandachtspunt. We moeten de planning van fase 2 en fase 3 goed in kaart brengen. Kunnen ze tegelijk of moet het volgordelijk worden.

4. Ontwerp openbare ruimte

- 5.1, 2, e heeft het concept VO gereed en is bezig met een boekje met toelichting; Zodra het gereed is stuurt 5.1, 2, e het boekje naar Boelens voor reactie.
- Het VO wordt voorgelegd aan de toetsgremia van de gemeente. Op 28 februari wordt het besproken met de beheerders openbare ruimte.
- Daarna kan worden gestart met de participatie.

5. Participatie/Klankbordgroep

- Volgende klankbordgroep: eind maart in gebouw 1. 5.1, 2, e zal datum-uitvraag rondsturen.