

Voorstel voor inhoud van gezamenlijk memo voor Stuurgroep Eigen Haard 11 juli

1. Akkoord op memo kostenverhaal en erfpacht.

belangrijkste afspraken hier binnen zijn:

- Eigen Haard en gemeente komen overeen dat er een vergoeding "lump-sum" door Eigen Haard aan de gemeente wordt betaald bestaande uit een aandeel (wettelijk) kostenverhaal als bijdrage in de gemeentelijke kosten die samenhangen met de bestemmingswijziging van de percelen in vol eigendom bij Eigen Haard (ca. 5.1-2-b) en een aandeel afkoopsom erfpacht voor de transformatie van de percelen die zijn uitgegeven in erfpacht en waarvan de erfpacht wijzigt naar de nieuwe bestemming en een nieuw, 50 jarig tijdvak (Herziening bij transformatie) (ca. 5.1-2-b tezamen ca. 5.1-2-b, zie voor de onderbouwing van deze bedragen de bijlage Memo Kostenverhaal en Erfpacht)

- de herziene erfpacht komt in zijn geheel onder het toekomstige ontwikkelveld A2 te liggen. Alle huidige erfpacht buiten die grenzen zal na verticale splitsing worden beëindigd waardeerwaarde het bloot eigendom van de gemeente resteert en de gemeente het zal inrichten als openbaar gebied

- bij uitzondering hierop zal een onderschikt deel van het meest noordelijke erfpachtperceel in vol eigendom worden overgedragen aan Eigen Haard omdat dat deel uitmaakt van het woongebouw in bouwveld Ao, dat voor de rest geheel reeds vol eigendom van EH is en blijft

- het huidige erfpachtperceel zal aan de westzijde moeten worden uitgebreid om geheel onder A2 erfpacht te kunnen realiseren. Deze terreindelen zijn nu nog in eigendom van EH. De percelen benodigd voor de perceel uitbreiding zullen door EH aan de gemeente in vol eigendom worden overgedragen waarna deze percelen aan het erfpachtperceel A2 zullen worden toegevoegd.

- nadat aldus het nieuwe erfpachtperceel is gevormd, zal de bestemming worden gewijzigd.

- partijen onderzoeken nog nader de fiscale gevolgen van deze transacties waarna eventueel aanvullende afspraken zullen worden gemaakt.

- de gronden ten behoeve van de maatschappelijke functies op AoOVO-school, de sporthal, de podiumfunctie en de buurtkamer zullen door Eigen Haard in eigendom aan de gemeente worden overgedragen tegen de vaste grondprijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen.

- ten aanzien van de overdracht van gronden waarop geen opstallen staan, geldt dat Eigen Haard voor haar rekening en risico de gronden sloop, sloop, saneert en bouwrijp maakt alvorens deze over te dragen aan de gemeente. Dit geldt zowel voor gronden in erfpacht als in vol eigendom. Hierover worden nadere afspraken vastgelegd in de Anterieure overeenkomst.

- voor zover de over te dragen gronden deel uit maken van een (deels) te behouden gebouw, zullen over de wijzen van overdracht nadere afspraken worden vastgelegd in de AO. Partijen verschillen nog van mening over de wijze van waardering van deze opstallen en zullen daarover nadere afspraken moeten maken. Over de waardering van de opstallen zullen partijen nadere afspraken maken (De waarde van de of op basis van taxaties zullen de opstallen gewaardeerd worden.

Vraag aan Stuurgroep: vast te stellen dat (met uitzondering van de omgang met over te dragen opstallen) over bovenstaande punten overeenstemming is en de Projectgroep

opdracht te geven e.e.a. uit te werken in de Anterieure Overeenkomst

2. Parkeergarage A2/A3

Er is sprake van een parkeeropgave voor het gehele gebied (A0, A1, A2, A3 en A4). Vanuit de opgave voor het gehele gebied is er vraag naar (bezoekers)parkeerplaatsen. Vanuit die parkeerbehoefte, en de parkeerbehoefte vanuit de blokken A2 en A3 heeft Eigen Haard een voorstel gemaakt voor gemeente en Eigen Haard komen overeen dat EH een

aaneengeschakelde, geheel verdiepte parkeergarage zal realiseren onder de blokken A2, A3 en het tussen deze blokken liggende (toekomstig) openbaar gebied. Het uitgangspunt is dat het gehele parkeerprogramma in deze parkeergarage gaat passen.
De parkeergarage heeft één in- en uitgang gelegen aan het Gedempt Hamerkanaal. Het gedeelte van de parkeergarage dat zich bevindt onder A2 zal in erfpacht worden uitgegeven, het gedeelte onder A3 in vol eigendom van Eigen Haard. Partijen zijn nog in overleg over de eigendomssituatie van het gedeelte van de garage tussen A2 en A3. het overige deel zal eigendom van EH zijn

Gemeente geeft hierbij aan dat er EH zal bij het ontwerp en de aanleg van de parkeergarage onder andere rekening mee zal moeten worden gehouden dat het dak van de parkeergarage ter plaatse van de toekomstige openbare ruimte een gronddekking van 1,75 meter mogelijk moet maken in verband met de inrichting van het pocketpark en de aanleg van kabels en leidingen.

Deze eisen zorgen voor een Eigen Haard geeft aan dat kostenverhogend effect op de garage zij deze eis dit als een knelpunt beschouwt met de door de gemeente gestelde eisen ten aanzien van het gedeelte van de garage dat zich onder het toekomstig openbaar gebied zal bevinden. Partijen onderzoeken hoe de garage kan worden uitgevoerd op een wijze die voor beide partijen aanvaardbaar is. dit effect kan worden geminimaliseerd. De gemeente neemt de parkeerplaatsen voor het gebruik van de maatschappelijke functies af tegen kostprijs.

3. Fasering/ bouwvolgorde

EH zal, na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning en het vastleggen van de erfpachtafspraken, starten met de sloop van de huidige opstallen ter plaatse van A2 en (wellicht later of gelijktijdig) A3. (Partijen onderzoeken nog nader de fiscale gevolgen van deze transacties waarna eventueel aanvullende afspraken zullen worden gemaakt.) Vervolgens zal A2 en (wellicht later of gelijktijdig) A3 worden gebouwd. In A2 is onder meer voorzien in ruimte voor een de Jumbo supermarkt. Momenteel bevindt zich een supermarkt in A1 (Jumbo Hal). die zich momenteel in A1 bevindt. EH en gemeente komen overeen dat voordat voordat de supermarkt in A1 wordt beëindigd en leeg wordt achtergelaten nadat de supermarkt in A2 in gebruik wordt is wordt genomen, het gebruik van de Jumbohal als supermarkt is beëindigd. Na het vertrek van de huidige supermarkt wordt de Jumbohal leeg achtergelaten. het gebruik van de Jumbo Hal als supermarkt is beëindigd en leeg is achtergelaten. De nieuw te realiseren supermarkt is uitsluitend bestemd voor deze zich reeds in A1 bevindende Jumbo supermarkt. Na oplevering zal de Jumbo uit A1 verhuizen naar A2 en de ruimte in A1 ("Jumbo hal") leeg achterlaten. De bezoekers van de Jumbo in A2 zullen parkeren in de parkeergarage van A2/A3. De gemeente wenst dat dDirect na in verhuizing van de supermarkt in Jumbo naar A2 zal het huidige parkeerterrein ter plaatse van het toekomstige bouwveld A0 door EH zal worden gesloopt, gesaneerd en bouwrijp worden gemaakt. Eigen Haard wil eerst een passende oplossing voor het kunnen realiseren van het woongebouw (groundscaper) qua bouwterrein, alvorens het parkeerterrein (deels) ter beschikking te stellen.

Gemeente stelt voor dat deze gronden -en vervolgens in eigendom aan de gemeente worden overgedragen met uitzondering van het gedeelte waarop het woongebouw Ao door EH gerealiseerd zal worden. De gemeente zal vervolgens direct starten met het (doen) realiseren van de VO school.

Gemeente stelt voor dat EH draagt vervolgens de Jumbo hal alsmede de ruimte in de bestaande bebouwing waar de podiumfunctie en de buurtkamer zullen worden gerealiseerd door de gemeente in eigendom overdraagt aan de gemeente.

Momenteel vindt er nog een studie plaats naar de inpasbaarheid van het maatschappelijk vastgoed op de locatie, zowel in nieuwbouw als in bestaande of deels te behouden bebouwing. N.a.v. de uitkomsten van deze studie zullen Partijen nadere afspraken maken.

EH geeft aan dat zij zich zorgen maakt over de realisatie van de nieuwbouw boven op A1 in combinatie met de (ver) bouw van de maatschappelijke functies op Ao en A1. Er is nog onvoldoende onderzocht wat de (technische) mogelijkheden en onmogelijkheden zijn. Partijen spannen zich in om dit te onderzoeken en tot een oplossing te komen. zij gelijktijdig met het moment dat gemeente de school wenst te bouwen, de nieuwbouw boven op A1 (de Balk), wenst te realiseren en daarvoor bouwruimte nodig heeft.

Vraag aan Stuurgroep: kennis te nemen van dit knelpunt in de fasering en hierover een besluit te nemen.

3-4. Vervolg:

Gemeente en EH komen een faseringsplan overeen waarbij onder meer per fase wordt beschreven welke werkzaamheden er zullen worden uitgevoerd, en door wie, ten aanzien van het verwijderen, verleggen en aanleggen van bestaande, tijdelijke en toekomstige kabels en leidingen

Gemeente en EH zullen over bovenstaand onderwerpen de afspraken vastleggen in een Anterieure Overeenkomst die uiterlijk ondertekend zal moeten zijn vóór het ontwerp Bestemmingsplan aan het gemeente bestuur zal worden voorgelegd voor vrijgave voor inspraak (eind oktober).