

1. Akkoord op memo kostenverhaal en erfpacht.

belangrijkste afspraken hier binnen zijn:

- Eigen Haard en gemeente komen overeen dat er een vergoeding 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 (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) (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. Hiervoor worden de volgende stappen doorlopen:

a. verticale splitsing:

Alle huidige erfpacht buiten het toekomstige erfpachtperceel zal na verticale splitsing worden beëindigd waardoor het bloot eigendom van de gemeente resteert en de gemeente het zal inrichten als openbaar gebied

b. overdracht gronden aan gemeente:

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

c. perceeluitbreiding

de onder b. bedoelde percelen zullen middels een perceeluitbreiding aan het erfpachtperceel worden toegevoegd

d. bestemmingswijziging

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

– om de ontwikkeling van het grotendeels op eigen grond gelegen woongebouw op Ao mogelijk te maken, zal een onderschikt deel van het meest noordelijke erfpachtperceel in vol eigendom worden overgedragen aan Eigen Haard - - .

- partijen onderzoeken nog nader de fiscale gevolgen van deze grondtransacties waarna eventueel aanvullende afspraken zullen worden gemaakt, waarbij gezamenlijk wordt gestreefd naar fiscale optimalisatie

- 5.1-2-b
[Redacted text]

- 5.1-2-b
[Redacted text]

- 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. 5.1-2-b
[Redacted text]

[Redacted text]

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 die parkeerbehoefte heeft Eigen Haard een voorstel gemaakt voor een aaneengeschakelde, geheel verdiepte parkeergarage 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 komt in vol eigendom van Eigen Haard. Partijen zijn nog in overleg over de eigendomssituatie van het gedeelte van de garage tussen A2 en A3. Gemeente geeft hierbij aan dat er 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.

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, waarbij wordt gezocht naar fiscale optimalisatie) Vervolgens zal A2 en (wellicht later of gelijktijdig) A3 worden gebouwd.

In A2 is onder meer voorzien in ruimte voor een supermarkt. Momenteel bevindt zich een supermarkt in A1 (Jumbo Hal). EH en gemeente komen overeen dat zodra de supermarkt in A2 in gebruik wordt genomen, het gebruik van de Jumbohal als supermarkt wordt beëindigd (er mogen geen twee supermarkten gelijktijdig in bedrijf zijn). Na het vertrek van de huidige supermarkt wordt de Jumbohal leeg achtergelaten. De gemeente wenst dat direct na inhuizing van de supermarkt in A2 het huidige parkeerterrein ter plaatse van het toekomstige bouwveld A0 door EH zal worden gesloopt, gesaneerd en bouwrijp worden gemaakt. Gemeente stelt voor dat deze gronden vervolgens in eigendom aan de gemeente worden overgedragen met uitzondering van het gedeelte waarop het woongebouw A0 door EH gerealiseerd zal worden. De gemeente zal vervolgens direct starten met het (doen) realiseren van de VO school. 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 EH 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 A1 in combinatie met de (ver) bouw van de maatschappelijke functies op A0 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.

Gemeente geeft aan dat zij zich zorgen maakt over de tijdige beschikbaarheid van het perceel tbv de VO school. 5.1-2-b

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Vraag aan Stuurgroep: kennis te nemen van dit knelpunt in de fasering

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).