

Concept memo

Aan:	5.1.2e 1.2e 5.1.2e
Van:	5.1.2 5.1.2e
Afdeling:	Grond- en vastgoedontwikkeling
Onderwerp:	Werkdocument uitgangspunten en voorwaarden afbakening en oplevering kavel DNP en parkeergarage
Datum	05-04-2023

Aandachtspunten zijn cursief aangegeven.

Inleiding

De gebiedsontwikkeling Spoorkwartier maakt de huisvesting van DNP mogelijk. Hiervoor is een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan nodig. Op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan/omgevingsplan wordt vanuit de grondexploitatie een bouwrijpe kavel opgeleverd voor de bouw van de DNP plus de bijbehorende parkeervoorziening. Vanuit de gebiedsontwikkeling wordt opdracht gegeven aan het DNP om circa .. stuks parkeerplaatsen in de parkeergarage te realiseren. Deze parkeervoorzieningen komen dan beschikbaar voor het nieuw te realiseren programma in het gebied.

In dit memo worden de technische uitgangspunten en financiële randvoorwaarden afgebakend. De afbakening is van toepassing op de condities voor oplevering en overdracht van de kavel. Ook wordt een eerste aanzet gedaan voor afbakening van de uitgangspunten voor de gebouwde parkeervoorzieningen en de parkeergarage ten opzichte van de gebiedsontwikkeling en grondexploitatie.

De opsomming van uitgangspunten is niet limitatief. Gedurende het ontwikkelproces zullen aanvullingen/wijzigingen nodig blijken. Dit memo heeft tot doel om discussie hierover over en weer op gang te brengen en te houden en ook aandachtspunten te agenderen. Deze aandachtspunten zijn in de tekst benoemd. Op enig moment zullen de uitgangspunten moeten worden vastgelegd.



Figuur 1. Overzichtstekening stand van zaken kavel DNP/parkeren per 20 februari 2023 (incl. versterkend programma).

Beschrijving uitgangspunten

Bouwobject

DNP en de onderliggende parkeergarage worden vanuit de grex gezien als één bouwobject waarvoor één bouwkafeel wordt geproduceerd. DNP en parkeergarage inclusief toerit tezamen wordt in dit document aangeduid met DNP.

Planologische procedure

Uitgangspunt is dat een planologische procedure wordt gevoerd voor het gehele gebied van het Spoorkwartier. DNP maakt hier onderdeel van uit. Zienswijzen en beroep op andere onderdelen dan het DNP in dit Omgevingsplan/bestemmingsplan kunnen daardoor indirect leiden tot vertraging in de procedure en bijgevolg dus ook op het verkrijgen van de benodigde vergunningen. DNP conformeert zich aan dit uitgangspunt. De dynamische planning Spoorkwartier is hierbij uitgangspunt.

Aandachtspunt: DNP verlangt een ontwerpproces met veel vrijheden. Dit vraagt om een flexibel (of nader uit te werken) deel van het omgevingsplan.

Stikstof

De verantwoordelijkheid om tijdens de bouwfase binnen de wettelijke normen voor stikstofdepositie te blijven ligt bij DNP. Tijdens de vergunningprocedure zal hieraan worden getoetst. In het Omgevingsplan wordt de toets gedaan op de gebruiksfase gegeven de beoogde bestemming inclusief de activiteiten voor het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied.

Aandachtspunt: uitgangspunt is dat de normen en eisen ten aanzien van DNP gelijk zijn aan die voor elk ander bouwproces.

Afbakening bouwkafeel

Op dit moment is er nog geen (voorlopig) ontwerp gemaakt van DNP. De definitieve afbakening bouwkafeel is daarom nog niet gedefinieerd. Op het moment dat het SP voor het gebied wordt vastgesteld zijn daarmee ook de contouren voor de bouwkafeel op hoofdlijnen vastgelegd.

Aandachtspunt: De demarcatie op het perceel tussen het nieuwe muziekcentrum en het versterkend programma is op voorhand niet goed te maken gezien de gewenste ontwerprijheid.

Oplevering bouwkafeel

Vanuit de grondexploitatie vindt levering van een bouwkafeel plaats die geschikt is voor de beoogde bestemming.

Sanering

In de grondexploitatie zijn de kosten opgenomen voor het saneren van de bouwkafeel tot 0,5m1 onder het peil bk onderste vloer. Hierbij is het uitgangspunt dat eerst alle damwanden door DNP zijn aangebracht voordat de ontgraving kan plaatsvinden. Uitgangspunt is dat ontgraving in den droge kan plaatsvinden. Bemaling/droogzetten van de bouwkuip is voor rekening van DNP. In de grex zijn enkel kosten geraamd voor het uitvoeren van een sanering in den droge en afvoer van de grond per as. Bij kostenverhogende omstandigheden komen de meerkosten voor rekening van DNP.

Aandachtspunt: Bij de technische uitwerking DNP en openbaar gebied zal hierover afstemming plaats moeten vinden.

Constructie

De constructie van de bouwkuip wordt binnen de contouren van de bouwkafeel gezeerd. Verankeringen van constructies buiten de bouwkafeel dienen in afstemming met SI plaats te

vinden. Eventuele meerkosten die daardoor in het openbaar gebied moeten worden gemaakt zijn voor rekening van DNP.

Aandachtspunt: Bij de technische uitwerking DNP en openbaar gebied zal hierover tijdig vooraf afstemming plaats moeten vinden.

Begrenzing kavel westzijde Emmaviaduct

Aan de westzijde grenst de bouwkavel DNP aan het Emmaviaduct. Afstemming over de constructieve uitgangspunten en hoogteverschillen zullen in dat kader afgestemd moeten worden. In de grondexploitatie wordt er enkel van uit gegaan dat er openbare ruimte tussen DNP en het Emmaviaduct ontstaat (op het dek van de ingang garage). Deze ruimte wordt dan aangevuld met teelaarde en zand **en ingericht conform het plan voor de openbare ruimte vanuit de GREX**. Onder een deel van het verhoogde maaiveld is de toerit naar de garage gesitueerd. Daarna wordt er groen en verharding aangebracht. Als integraal ontwerp tussen openbaar gebied en DNP gewenst is kunnen hier afspraken gemaakt worden over budgetoverdracht van grex naar DNP.

Afbakening bouwplaats

De afbakening van de bouwplaats is binnen het contour van de bouwkavel. In het gebied Spoorkwartier lijkt er geen ruimte beschikbaar te zijn voor de opstelling van een bouwplaats. Een nader verkenning dient plaats te vinden.

Aandachtspunt: nadere verkenning is nodig (zie blauwe lijn figuur 1 en afstemming voerige bouwblokken in de ontwikkeling van het spoorkwartier).

Bouwverkeer

De routing voor het bouwverkeer verloopt enkel via de ontsluiting van de insnijding of via de busbaan richting de Peizerweg. In het gebied is geen ruimte voor een ander routing voor het bouwverkeer.

Schade door bouwactiviteiten

Alle schade die ontstaat door bouwactiviteiten op het bouwkavel DNP/parkeren is voor rekening van DNP/parkeren (denk aan o.a. trilling, grondwaterstroming et cetera).

Aanleg zuidentree

De bouwkuip van de zuidentree en van het DNP liggen nagenoeg tegen elkaar aan. De bouwkuip voor de aanleg van de zuidentree wordt o.a. door middel stalen damwanden aangelegd. Gezien het feit dat beide bouwkuipen op enkele meters van elkaar liggen, noodzaakt dit tot het zoeken naar afstemming op het gebied van planning en constructie en kosten. In de raming Zuidplein is uitgegaan van een op zichzelf staande aanleg en realisatie. De verwachting is dat het Zuidplein medio 2027 gereed zal zijn. Er wordt logischerwijs daarom geen rekening gehouden met extra kosten/aanpassingen ten behoeve van het DNP. Het is echter wel denkbaar dat het Zuidplein gefaseerd ingericht wordt om aansluiting te vinden op het ontwerp DNP. De verantwoordelijkheid voor meerkosten ten gevolge van eventuele afstemming ligt bij DNP. Overigens zijn kostenbesparing wellicht denkbaar door gebruik te maken van een gezamenlijke constructie/bouwkuip. Dit heeft dan uiteraard gevolgen voor de fasering. Een technische verkenning op mogelijke kansen heeft nog niet plaats gevonden.

Aandachtspunt: Bij de technische uitwerking DNP en openbaar gebied zal hierover afstemming plaats moeten vinden.

Grondwaarde DNP

De methodiek voor het bepalen van de grondwaarde wordt uitgevoerd volgens BBV rekenregels. Er wordt uitgegaan van de kostprijsmethode. Hierbij wordt specifiek gekeken welke kosten binnen de gebiedsbegrenzing van de grex Spoorkwartier toerekenbaar zijn aan het kavel DNP. Op basis van de rekenregels van het BBV is aangetoond dat de grondwaarde, gegeven de uitgangspunten circa €

5.1.2b bedraagt. De berekeningswijze en getalsmatige onderbouwing worden in de grondexploitatie verantwoord. Er is uitgegaan van een kavel van tenminste ca. 12.500 m² voor de functie DNP binnen het aangegeven bouwblok. Toegevoegde functies kennen hun eigen grondwaarde conform de GREX en het vigerende grondbeleid (zie volgende paragraaf).

Aandachtspunt: Bij de nadere uitwerking DNP en de GREX zal hierover afstemming plaats moeten vinden.

Aanvullend/versterkend programma

Het basisprogramma DNP wordt aangevuld met extra programma, het zogenaamde aanvullende/versterkende programma. Dit programma leidt tot extra grondopbrengsten bovenop de € **5.1.2b** grondwaarde DNP. Deze grondopbrengsten zijn marktconform geraamd (gegeven de bestemming) in de grondexploitatie. Tot op dit moment is er nog geen keuze in het SP gemaakt waar (o.a. locatie), hoe (integraliteit) en met welke omvang en functies het aanvullende programma wordt gepositioneerd ten opzichte van het basisprogramma. De mate van integraliteit en positionering binnen het ontwerp bepaalt onder welk opdrachtgeverschap de ontwikkeling verder ter hand wordt genomen.

Aandachtspunt: Onderzoek en uitwerking van de mogelijkheden worden in onderling overleg tussen door het projectteam Spoorkwartier en DNP uitgevoerd.

WKO

Inzet is dat Warmtestad de aanleg en exploitatie van een WKO gaat verzorgen voor het gehele gebied. Verkennende gesprekken hierover worden gevoerd. De afstemming over technische uitgangspunten en warmtevraag en behoefte vindt plaats tussen warmtestad en DNP. De uiteindelijke aansluitkosten en jaarlijkse kosten vallen buiten de grondwaarde en worden separaat in rekening gebracht door Warmtestad bij DNP. Als basis voor de te verwachten kosten worden de investeringen uit de rapportage RHDHV aangehouden voor de minimale variant.

Aandachtspunt: Bij de technische uitwerking DNP en openbaar gebied zal hierover afstemming plaats moeten vinden.

Nutsvoorzieningen

Tijdige aanleg van nutsvoorzieningen is nodig. Via de reguliere werkwijze binnen het SI worden afspraken gemaakt met nutsbedrijven over aanleg. Wellicht vraagt de ontwikkeling van het gebied een specifieke aanpak in verband met de benodigde capaciteit. Mogelijk dat dit ook aanpassingen vraagt op infrastructuur elders in verband met overbelasting.

Aandachtspunt: Nader in beeld brengen van de afspraken hierover. Belangrijk is dat tijdig de benodigde capaciteit inzichtelijk wordt gemaakt door DNP. SI neemt deze capaciteitsvraag dan mee naar de nutsbedrijven.

Flexibiliteit in integraal ontwerp DNP en gebied

De kaders voor het ontwerp van het DNP en het SP voor het Spoorkwartier komen op integrale wijze tot stand. Dit betekent dat er op dit moment nog geen harde scheiding is vastgelegd van ontwerpgegevens. We laten de mogelijkheid op om ontwerpgegevens in het openbaar gebied wellicht integraal mee te nemen in het ontwerp van DNP. Voorwaarde is dat een en ander binnen de financiële kaders wordt uitgevoerd.

In de tekening figuur 1 is een rode contour (streep en stip-stip) aangegeven. Gegeven de kennis van nu is de aanname dat dit de kavelgrens betreft. De blauwe contour geeft het zoekgebied aan waarbinnen de ontwerpgegevens plaats moeten gaan vinden. Deze ontwerpgegevens sluit aan op de inrichting zoals vanuit het gebied gewenst is.

Budgetverantwoordelijkheid openbare ruimte buiten de kavelgrens.

In de kostenraming voor de realisatie van het DNP zijn kosten meegenomen voor inrichting van de openbare ruimte op het kavel. De budget verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij het DNP.

Het ontwerp van de openbare ruimte rondom het DNP kan integraal worden meegenomen in het ontwerp van DNP met dien verstande dat deze opgave past binnen de hiervoor vastgelegde budgetten in de grex. Het betreft de openbare ruimte tussen de rode en blauwe contour. **De gebiedsontwikkeling houdt daarmee financiële regie op de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte gebied en is verantwoordelijk voor de dekking daarvan.**

Aandachtspunt: Afspraken waar de principe contour voor ontwerp-opgave van DNP komt te liggen. Dan hierbij de behorende budgetten vastleggen

Opdracht gebouwde parkeervoorzieningen aan DNP

De ambtelijk opdrachtgever voor de strategische gebiedsagenda verstrekt de ontwikkelopdracht aan DNP. Dekking van de kosten verloopt via de exploitatie van de parkeergarage. Een eventueel tekort wordt aangezuiverd door bijdrage vanuit Algemene Dienst/SIF/nader aan te wijzen.

De ontwikkelopdracht vanuit het gebied aan DNP behelst de realisatie van circa **540** stuks parkeerplaatsen en **2.300** fietsparkeerplaatsen ten dienste van het te realiseren programma binnen het omgevingsplan Spoorkwartier. Vanuit de gebiedsontwikkeling zal in samenspraak met het Parkeerbedrijf toewijzing plaatsvinden van parkeerplaatsen aan functies. De parkeerplaatsen zijn in eerste instantie niet bedoeld voor te realiseren programma aan de noordzijde van het stationsgebied. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de notitie parkeerbehoefte parkeren afdeling. Normen voor o.a. kwaliteit en toegankelijkheid zijn volgens uitgangspunten van het parkeerbedrijf.

De parkeerplaatsen dienen in de basis 24 uur per dag beschikbaar te zijn voor het gebied. Afhankelijk van de groei en de mate waarin abonnementen worden afgenomen kunnen parkeerplaatsen beschikbaar tijdelijk beschikbaar zijn voor betaald bezoekers parkeren.

Toerekening grondkosten gebouwde parkeervoorziening

5.1.2b

Aandachtspunt: Verkenning naar toerekening grondkosten aan de gebouwde parkeervoorziening

Programma van eisen parkeerbedrijf

De parkeergarage wordt uitgevoerd volgens het programma van eisen parkeerbedrijf.

Gebiedsinrichting tussen DNP en insnijding parkeergarage (inclusief kostenraming, zie bijlage)

De uitgang van de parkeergarage sluit aan op het ontwerp van de insnijding. De kosten voor de gebouwde voorzieningen van de parkeergarage zijn onderdeel van de stichtingskosten parkeergarage. Dit geldt ook voor de benodigde verwijssystemen die in de openbare ruimte moeten worden aangebracht. In de grondexploitatie zijn de kosten geraamd voor aanleg van de openbare ruimte tussen DNP en insnijding. De raming en uitgangspunten van de kosten zijn hieronder weergegeven. Uitgangspunten en raming zijn afgestemd met SI. Dit gebiedsdeel valt binnen de eerder genoemde blauwe en rode contour. **Integraal ontwerp met DNP kan plaatsvinden. De regie op de financiële kaders en de dekking daarvoor ligt uiteraard wel bij de grondexploitatie.**

5.1.2b

