



# Memo

## Verslag participatieactiviteiten



Project: Dok van Dronten

Auteur:

Datum: 25 aug 2023

### Inleiding

Vanaf het moment van oprichting van de project BV De Noord, welke als doel heeft om voor rekening en risico project 'Dok van Dronten' te ontwikkelen, is er bepaald wie er direct belanghebbend zijn vanuit de omgeving. Aangezien de locatie van de herontwikkeling op een bedrijventerrein is, met navenante korrel, liggen de 'buren' relatief ver van elkaar vandaan.

### Analyse



Aangezien de projectlocatie over de lengte as aan de oostkant een grote afstand (ca 50 a 70 meter) verwijderd is van de bebouwing aan de overzijde van de Noord, heeft De Noord afgezien van participatie middels 1 op 1 contact. Daarbij is de inschatting, mede door reacties uit de buurt in de loop van de tijd, dat deze omwonenden positief tegenover de herontwikkeling zullen staan gezien met name de verbetering van het uitzicht.

Aan de westzijde vindt de projectlocatie contact met het water en ten noorden hiervan een praktisch blinde gevel van de stichting Free XS Jeugdopvang waarbij de inschatting is geweest dat deze partij, mede gezien de upgrade van het openbare gebied, positief zal staan tegenover de herontwikkeling van de projectlocatie.

De bovengenoemde partijen zullen wij middels 'push' informatie verstrekking op de hoogte houden van de vorderingen omtrent het project.

De direct aangrenzende partijen, Praxis en OFW, hebben wij vanaf de start intensiever betrokken bij de plannen. Er zijn verschillende gesprekken geweest waarbij er ruimte is geweest voor suggesties aangaande de ontwikkeling. ('push & pull')

### **Informerend (push)**

Via diverse kanalen is er informatie over het project vertrekt;

- Krantenartikelen in de Drontenaar op diverse momenten van 3<sup>e</sup> kwartaal 2021
- Social media (Facebook/Instagram)
- Website [www.dokvandronten.nl](http://www.dokvandronten.nl)
- Fysieke bijeenkomst Kringloopwinkel

Toekomstig (aanvullend op bovenstaande)

- Informatievond (verwacht 3e kwartaal 2023)

### **Informerend en consulterend (push&pull)**

We hebben Praxis en OFW vanaf de start beschouwd als de directe belanghebbenden en daarom zijn met deze partijen wel 1 op 1 gesprekken gevoerd. Hieronder een overzicht van de gesprekken die hebben in 2022 en 2023.

Ps dit betreft enkel de fysieke/teams overleggen en niet het contact via telefoon

---

### **Besprekingsverslag 11-01-2022 OFW met De Noord**

Aanwezig

OFW:

Mateboer:

Aanleiding voor gesprek was bijpraten en kennis maken voor XXXXX met OFW.

Achterliggende gedachte is natuurlijk dat wij en samen met Bouwsaam de naastgelegen locatie van OFW hebben geacquireerd.

Verder is de strategie van OFW onderwerp van gesprek. Momenteel proberen ze bij te bouwen. Doordat er in de polder in één periode veel nieuwbouw is gerealiseerd, is de eerste renovatiegolf al voorbij. Hier heeft Mateboer veel betekend, laatste jaren wat uit het oog verloren. De locatie De Noord kan een nieuwe impuls geven aan de samenwerking.

Afgesproken dat OFW kijkt wat zij voor ons kan betekenen, wij gaan kijken samen met Bouwsaam of we OFW woningen kunnen laten afnemen. Vervolg overleg zal Bouwsaam ook

aansluiten.

Marco heeft altijd nog de wens om een nieuw ouderen concept te creëren en uit te rollen.

---

## **5 juli 2022 – Verslag overleg Synvest/De Noord**

Aanwezig: Asset manager Synvest

Directeur Bouwsaam – De Noord BV

Projectontwikkelaar Mateboer De Noord BV

Op dinsdag 5 juli 2022 hebben De Noord BV en Synvest kennisgemaakt aan de Randstad 22 te Almere. Na het welbekende voorstelronde, heeft combinatie Bouwsaam-Mateboer → De Noord BV, toelichting gegeven op de samenwerking van beide partijen en hoe de combinatie tot stand is gekomen. Partijen kennen elkaar al jaren en besloten deze ontwikkeling samen op te pakken en krachten te bundelen. Aangegeven dat we de zelfde normen en waarden hebben, daar hoort fysiek kennis maken met burens ook bij. Vandaar ook dit gesprek. Mevrouw geeft toelichting op haar functie en de activiteiten van Synvest. Synvest is een fondsbelegger die ongeveer 20 jaar bestaat. Ze richt zich voornamelijk op het beleggen in retail en commercieel vastgoed. De contracten op het vastgoed zijn doorgaans voor lange termijn. Ze hanteert geen hold-sell strategie. De Noord BV schetst een beeld bij de ontwikkeling die zij voor ogen heeft. Het gaat om een project met een pleingebouw en een carré. Dit carré zal grenzen aan het vastgoed van Synvest. Synvest geeft aan positief tegenover de ontwikkeling te staan. Qua planning staat de Noord BV op een go voor het principeverzoek, het SO is ingediend bij de gemeente, vandaar dat het nu een goed moment is om met de omgeving in gesprek te gaan. Synvest geeft nog aan dat de Ottodreef (ontsluiting ten noorden van eigendom Synvest) nog op de schop gaat ivm ontwikkeling ten noorden van de Ottodreef. Ivm onderzoeken voor het wijzigingsplan, is het handig om een contactpersoon te krijgen van de beheerderspartij. Dit is Intercity Real Estate

Partijen bedanken elkaar voor de kennismaking en het prettige gesprek.

---

## **Verslag gesprek 20-07-2023 OFW/De Noord**

(OFW)

(De Noord)

### **Situatie Dok Dronten**

Samen met OFW bezocht en een gesprek gevoerd met (ontwikkelaar) en (ad interim manager vastgoed) om de status m.b.t. Dok Dronten te bespreken. Aangegeven wat onze visie/filosofie als Mateboer breed is en hoe belangrijk woningcorporaties voor ons zijn, in zowel hoog- als laag conjunctuur. Daarin ook aangegeven dat we voor lange termijnsamenwerkingen zijn en zo elkaar over en weer, wanneer dit kan en mag, de bal kunnen toespelen. Dit gezegd hebbende hen meegenomen in de voorlopige plannen (VO+). Ze zijn gewend om zelf een blok te "krijgen" op het plan welke ze kunnen invullen naar eigen wens. Nu hebben wij al een plan gemaakt en gaan ze overwegen of ze dit kunnen en willen afnemen met eventueel nog wat (kleine) wijzigingen. Waren niet negatief overigens. Afgesproken om hen een overzicht te mailen met daarin de types, aantal m2's GO en prijsranges. Gaan hier dan naar kijken en komen er op terug.

Wordt vervolgd

## **15-09-2022 - Verslag OFW/De Noord**

Aanwezig:

- (De Noord)
- (De Noord)
- (OFW)

Vanuit de ontwikkel BV De Noord zijn ..... en ..... op bezoek geweest bij OFW. We zijn ingegaan op de huidige marktsituatie en daarna verder gesproken over de plannen die wij hebben. We zitten nu nog in SO fase en zijn hard op weg naar VO. Verder besproken dat OFW mogelijk kleine appartementen kan overnemen van De Noord voor haar eigen woningvoorraad. We hebben afgesproken dat we elkaar, zoals tot nu toe gedaan, op de hoogte houden.

Voorwaarden OFW voor overnemen appartementen: Liefst zo solitair mogelijk (geen VVE), kleine appartementen van 40-50 interessant voor OFW.

---

### **Besprekingen met Praxis/SynVest zijn er aanvullend nog geweest op 24-04-2023, 01-05-2023 en 15-05-2023.**

Dit in alle gevallen via Teams met..... namens Praxis. Daarbij ook meestal een vertegenwoordiging van SynVest, Tauw en Stibbe.

Gespreksonderwerpen waren in deze besprekingen de geluidsrapporten geluidsmeesters, rapportage van RHO en de concept vaststellingsovereenkomsten. (VSO)

Daarbij is er met name veel correspondentie per mail heen en weer gezonden. Bijgaand een kort resumé van deze relevante mails en documenten;

#### **Verzonden vanuit De Noord;**

Mail d.d. 04-04-2023 met Concept VSO d.d. 04-04-2023 en geluidsrapport d.d. 17-02-2023

Mail d.d. 05-06-2023 met Concept VSO d.d. 05-06-2023 nav bespreking 15-05-2023 en reactie Praxis d.d. 15-06-2023

Mail d.d. 19-06-2023 met reactie en voorstel voor alternatief overkapping op locatie Praxis

Mail d.d. 07-07-2023 met reactie een aangepast akoestisch onderzoek d.d. 06-07-2023

Mail d.d. 22-08-2023 met Concept VSO d.d. 22-08-2023 en voorstellen voor bergingen

#### **Ontvangen vanuit Praxis;**

Mail d.d. 09-05-2023 met rapport TAUW d.d. 09-05-2023

Mail d.d. 15-06-2023 met inhoudelijke reactie op voorstellen en verzoek om een overkapping op locatie Praxis

Mail d.d. 08-08-2023 met reactie Stibbe op VS