ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

tussen

STADSDEEL AMSTERDAM NIEUW-WEST

en

ASR VASTGOED ONTWIKKELING N.V.

[redacted]

[redacted]

INHOUDSOPGAVE

1 Definities 4
2 Doel en uitgangspunten samenwerking 5
3 Planning en Stadia 5
4 Besluitvorming Uitwerkingsplannen – STADIUM 1 6
5 Sluiten van Bouwenvelopovereenkomsten – STADIUM 2 11
6 Verwerving van de gronden in het Plangebied 12
7 Bouwrijp maken van gronden 14
8 Stadsdeelkantoor en loketten 14
9 Woonrijp maken van Openbaar gebied 14
10 Erfpachtuitgifte – STADIUM 3 14
11 Projectorganisatie; toetsing en goedkeuring van ontwerpen 15
12 Bestuursrechtelijke procedures 15
13 Bevorderen ontwikkeling Centrumgebied 16
14 Aanbestedingsrechtelijke problematiek 16
15 Duur, tussentijdse ontbinding 16
16 Kosten 17
17 Contractsoverneming 18
18 Geheimhouding 18
19 Geldigheid van bepalingen 18
20 Kennisgevingen 18
21 Toepasselijk recht en geschillen 19

[redacted]

ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

(1) De rechtspersoon ingesteld krachtens publiekrecht **DE GEMEENTE AMSTERDAM, STADSDEEL AMSTERDAM NIEUW-WEST**, zetelende te Amsterdam (1065 KH) aan de Pieter Calandlaan 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [redacted] handelend ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West de dato 11 september 2012 hierna te noemen: **"het Stadsdeel"**;

(2) De naamloze vennootschap **ASR VASTGOED ONTWIKKELING N.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht (3584 BB) aan de Pythagoraslaan 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30042265, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [redacted] en [redacted] hierna te noemen: **"ASR"**;

Hierna gezamenlijk te noemen **"Partijen"**:

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

(A) Op 22 december 2005 hebben Partijen een samenwerkingsovereenkomst (hierna: **"de SOK"**) gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van het Centrumgebied van het Stadsdeel Nieuw-West te Amsterdam. Het Centrumgebied bestrijkt het geheel aan te ontwikkelen gebieden zoals op de aan deze Overeenkomst als bijlage gehechte kaart aangegeven **(Bijlage 1)**.

(B) Partijen zagen zich geplaatst voor omstandigheden die zij ten tijde van het sluiten van de SOK niet hadden voorzien. Partijen zijn in de loop van 2009 en 2010 tot de gezamenlijk gedragen conclusie gekomen dat de SOK in redelijkheid niet uitvoerbaar was onder de oorspronkelijke stedenbouwkundige en financiële uitgangspunten. Partijen zijn overeengekomen de hernieuwde samenwerking te beperken tot een onderdeel van het Centrumgebied. De voorwaarden waaronder de hernieuwde samenwerking vorm zou moeten krijgen zijn neergelegd in een intentieverklaring van 3 november 2010 (hierna: **"de Intentieverklaring"**).

(C) De te ontwikkelen gronden liggen in de zogenoemde Deelgebieden 1.2, 1.1b, 1.5 en 2.2b en zijn deels in eigendom van het Stadsdeel, deels in eigendom[1] bij derden. De te ontwikkelen Deelgebieden worden hierna gezamenlijk eveneens aangeduid als: **"het Plangebied"** en zijn aangegeven op de aan de Overeenkomst gehechte Plankaart **(Bijlage 2)**.

[1] Onder "in eigendom" in de zin van dit artikel dient tevens te worden verstaan: "uitgegeven in erfpacht".

(D) Voorts hebben Partijen op basis van de gewijzigde uitgangspunten en randvoorwaarden op 18 april 2011 een intentieovereenkomst gesloten (de **"Intentieovereenkomst"**), waarin zij de bereidheid hebben uitgesproken de haalbaarheid van de ontwikkeling van het Plangebied te onderzoeken en een geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst te sluiten.

(E) Na verlenging van de Intentieovereenkomst tot 1 november 2011 hebben Partijen onvoldoende overeenstemming kunnen bereiken om binnen de streefperiode tot een geheel herziene samenwerkingsovereenkomst te kunnen komen. Partijen hebben gedurende de Intentieovereenkomst wel – op hoofdlijnen – overeenstemming bereikt waar het betreft de procedure die gevolgd kan worden ten aanzien van het opstellen en presenteren van de uitwerkingsplannen van de afzonderlijke Deelgebieden aan het Dagelijks Bestuur en de Deelraad. Partijen hebben deze uitgangspunten vastgelegd in de Allonge van 1 februari 2012.

(F) Partijen verklaren uitdrukkelijk bereid en in staat te zijn onder de hierna te noemen uitgangspunten het Project uit te voeren.

EN VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1 Definities

1.1 Deze Overeenkomst kent de volgende definities:

ASR	Gemeente	Stadium 1
Bestemmingplan	Grondexploitatie	Stadium 2
Beoogd Programma	Grondprijsbeleid	Stadium3
Bouwenvelop	Locatie	Stadsdeel
Bouwenvelopovereenkomst	Openbaar gebied	Uitwerkingsplan Plein Zuid
Bouwrijp maken	Overeenkomst	Uitwerkingsplan Meervaart
Centrumgebied	Partijen	Vernieuwingsplan
College van B&W	Plangebied	Vernieuwingsplangebied
Dagelijks Bestuur	Plankaart	Verwervingsoverzicht gronden
Deelgebieden	Planning	Woonrijp maken
Deelraad	Project	
Fasering	Realisatiefase	
Fase 3 Besluit	Regieplan	

De definities zijn nader uitgewerkt in de als bijlage A aan deze overeenkomst gehechte begrippenlijst **(Bijlage A)**.

2 Doel en uitgangspunten samenwerking

2.1 Partijen beogen door middel van gestructureerde samenwerking te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het Project. Het Project bestaat uit het opstellen van *Uitwerkingsplan Plein Zuid* en *Uitwerkingsplan Meervaart* voor de binnen het Plangebied gelegen Deelgebieden alsmede de daadwerkelijke realisatie van deze uitwerkingsplannen.

2.2 De ontwikkeling en realisatie van het Project zal zoveel mogelijk volgens de Planning plaatsvinden. Voorts schept deze Overeenkomst het kader waarbinnen de voor de herontwikkeling en realisatie van het Project noodzakelijke grondtransacties voor de verschillende Deelgebieden zullen plaatsvinden.

2.3 Uitgangspunt is dat de grondexploitatie van het Centrumgebied voor rekening en verantwoordelijkheid van het Stadsdeel komt en de vastgoedexploitatie van het Plangebied voor rekening en verantwoordelijkheid van ASR plaatsvindt.

2.4 Partijen hanteren bij hun samenwerking de volgende uitgangspunten als richtlijn bij de ontwikkeling en realisatie van het Project:

2.4.1 Het Vernieuwingsplan (**Bijlage 3**);

2.4.2 Het Regieplan (**Bijlage 4**);

2.4.3 Het Grondprijsbeleid;

2.4.4 De Planning (**Bijlage 5**);

2.4.5 Ruimtelijke Randvoorwaarden Plangebied (**Bijlage 6**);

2.4.6 Beoogd Programma Plangebied (**Bijlage 7**).

2.5 Met het tekenen van deze Overeenkomst komen de SOK d.d. 22 december 2005, de Intentieverklaring d.d. 3 november 2010, de Intentieovereenkomst d.d. 18 april 2011 en de Allonge d.d. 1 februari 2012 te vervallen.

3 Planning en Stadia

3.1 Ter ontwikkeling en realisatie van het Project worden drie opvolgende stadia onderscheiden. Er is een Planning opgesteld waarbij de beoogde maximum doorlooptijd voor elk Stadium is vermeld.

3.1.1 In Stadium 1 worden de uitwerkingsplannen opgesteld en aan het bevoegd gezag van de gemeente Amsterdam ter vaststelling voorgelegd. Het

[redacted]

Stadsdeel en ASR streven in deze fase naar het verkrijgen van een Fase 3 besluit ten aanzien van Uitwerkingsplan Plein Zuid en Uitwerkingsplan Meervaart;

3.1.2 In Stadium 2 verkrijgt ASR het *right of first refusal* (onder voorbehoud van verwerving van de benodigde gronden, zie schema *Grondverwerving per deelgebied*) voor de realisatie van Uitwerkingsplan Plein Zuid en Uitwerkingsplan Meervaart. ASR zal geen *right of first refusal* verkrijgen voor Uitwerkingsplan Meervaart voor zover het betreft de eerste fase, te weten de realisatie van (tijdelijke) vergaderruimte op de begane grond in het Deelgebied alsmede de realisatie van een theater/congreszaal, een en ander zoals in de artikelen 4.13 en verder van de Overeenkomst nader is uitgewerkt.

3.1.3 Vervolgens wordt in Stadium 3 gestart met de bouw. In dit stadium wordt er aan de Bouwenvelopovereenkomst een concrete realisatieplanning en fasering voor de daadwerkelijke uitvoering toegevoegd.

3.2 De opgestelde Planning maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst (**zie Bijlage 5**). Partijen spannen zich in de door hen te verrichten werkzaamheden binnen de in de Planning gestelde termijnen af te ronden. Voor zover de omstandigheden dat mogelijk maken zullen Partijen zich inspannen de in de Planning opgenomen tijdsduur van de verschillende in artikel 3.1 van de Overeenkomst genoemde stadia te verkorten en indien nodig de Planning daaraan aan te passen.

3.3 Indien overschrijding van de in de Planning gestelde termijnen dreigt, zal de meest gerede Partij de andere Partij daarvan onverwijld op de hoogte stellen en zullen Partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen en eventuele bijstelling van de Planning.

4 Besluitvorming Uitwerkingsplannen – STADIUM 1

4.1 Voor de realisatie van het Project dienen uitwerkingsplannen door de Deelraad en het College van B&W te worden vastgesteld, te weten: Uitwerkingsplan Plein Zuid en Uitwerkingsplan Meervaart. De procedures die de uitwerkingsplannen voorafgaand aan de beoogde vaststelling door de Deelraad en het College van B&W doorlopen zijn vastgelegd in de aan deze Overeenkomst gehechte schema's (**Bijlagen 8** en **9**). De schema's maken onlosmakelijk onderdeel uit van de Overeenkomst. Uitwerkingsplan Plein Zuid is door ASR op 1 juni 2012 ingediend bij het Stadsdeel. Indien het ingediende Uitwerkingsplan Plein Zuid gedurende de procedure tot vaststelling onverhoopt wordt afgewezen, kan ASR het voorstel doen om op het aanpassingsmoment een of meerdere aangepaste uitwerkingsplannen aan te bieden bestaande uit een of meerdere Deelgebieden als vervolg van de procedure zoals

opgenomen in het Schema Ontwikkeling UWP (**Vide Bijlage 8**). De eventuele aanpassing van de samenstelling van de uitwerkingsplannen zal op een dusdanige wijze uitgevoerd moeten worden dat alle deelgebieden in procedure van Schema Ontwikkeling UWP blijven.

4.2 Partijen onderkennen dat het Stadsdeel, de Gemeente en daartoe behorende bestuursorganen bij de beoordeling van de gepresenteerde uitwerkingsplannen, het vaststellen van daarmee samenhangende ruimtelijke plannen en het verlenen van daarmee samenhangende (omgevings)vergunningen gehouden zijn te handelen binnen het kader van hun publiekrechtelijke functie en publiekrechtelijke bevoegdheden. In verband hiermee stellen Partijen uitdrukkelijk vast dat het Dagelijks Bestuur een inspanningsverplichting heeft om goedkeuring te verkrijgen van de met zijn instemming bij de Deelraad gepresenteerde uitwerkingsplannen. De inspanningsverplichting strekt zich tevens uit tot het verkrijgen van goedkeuring door het College van B&W van de door de Deelraad goedgekeurde uitwerkingsplannen.

4.3 Partijen erkennen dat de Deelraad en het College van B&W vrij zijn in hun weging van de ter goedkeuring aan hen voorgelegde uitwerkingsplannen, in het bijzonder waar het betreft de haalbaarheid van deze Uitwerkingsplannen en de wenselijkheid voor zover laatstgenoemd aspect afwijkt van het Vernieuwingsplan. Dit laat onverlet dat, indien de Deelraad en het College van B&W – ondanks de inspanningen van het Dagelijks Bestuur - de uitwerkingsplannen niet goedkeuren, dit geen toerekenbare tekortkoming van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel of het Stadsdeel zal inhouden.

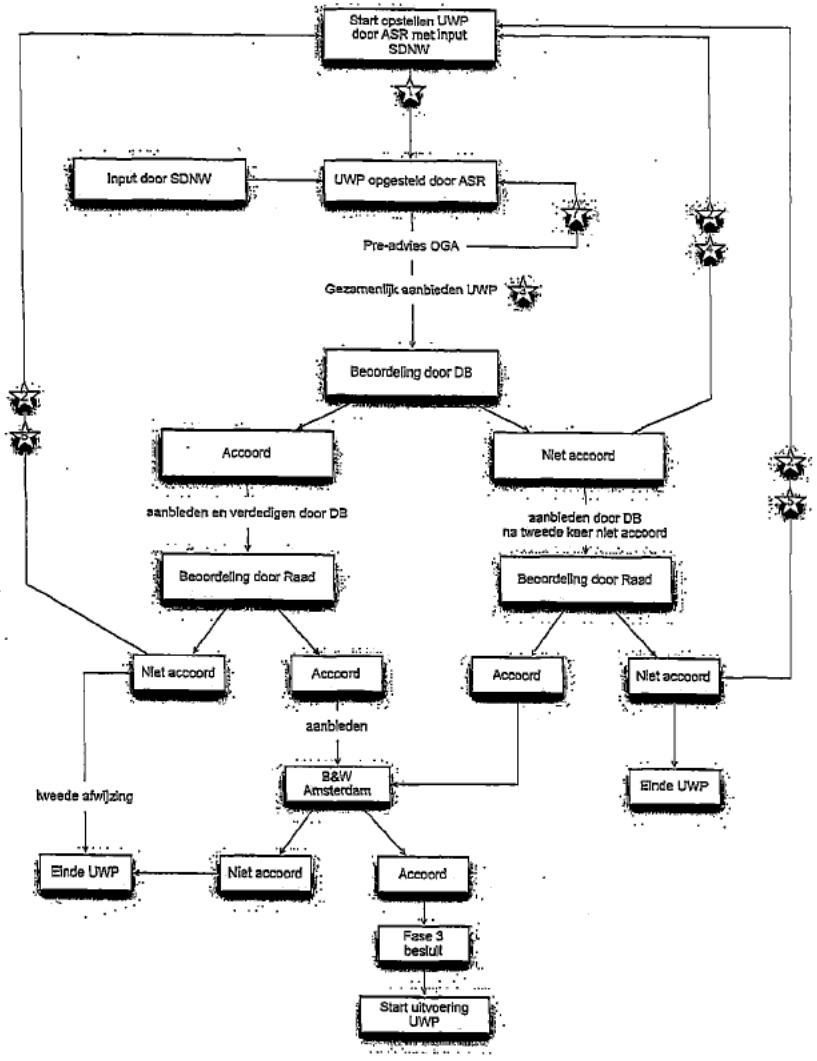
Uitwerkingsplan Plein Zuid

4.4 ASR is verantwoordelijk voor het opstellen van Uitwerkingsplan Plein Zuid. Partijen hebben de geheel te doorlopen procedure vanaf het opstellen van het uitwerkingsplan, tot en met bestuurlijke vaststelling door het College van B&W (fase III besluit) vastgelegd in het Schema *Ontwikkeling UWP* welke hiernaast is weergegeven (**Vide Bijlage 8**). Partijen zullen overeenkomstig dit schema en de daarvan deel uitmakende toelichting het Uitwerkingsplan Plein Zuid laten toetsen door de daarin genoemde bestuursorganen.

Toelichting Schema Ontwikkeling UWP, Uitwerkingsplan Plein Zuid

4.5 Op 1 juni 2012 heeft ASR het door haar opgestelde Uitwerkingsplan Plein Zuid bij het Stadsdeel ingediend. Het Stadsdeel zal het uitwerkingsplan aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam ("OGA") voorleggen met het verzoek een preadvies uit te brengen waarin een (niet bindend) oordeel wordt gegeven over het beoogde programma en een indicatie van de daarbij te verwachten grondprijs.

Ontwikkeling UWP



Scan nummer 2 van 9 - Scanpagina 7 van 20

2012 Documenten uitgaand - 12272

ASR wordt vervolgens eenmalig in de gelegenheid gesteld het Uitwerkingsplan Plein Zuid aan te passen. Het (eventueel) aangepaste Uitwerkingsplan Plein Zuid dient binnen zes weken na het beschikbaar komen van het preadvies van het OGA aan het Dagelijks Bestuur te worden aangeboden.

4.6 Indien de aanbieding van het Uitwerkingsplan Plein Zuid aan het Dagelijks Bestuur plaatsvindt zonder instemming van de ambtelijke dienst, licht deze dienst de reden van het ontbreken van haar instemming in een begeleidend schrijven toe.

4.7 Indien het Dagelijks Bestuur niet instemt met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Plein Zuid wordt ASR – met inbreng van het Stadsdeel – eenmaal in de gelegenheid gesteld aan het Dagelijks Bestuur een alternatief Uitwerkingsplan Plein Zuid voor te stellen.

4.8 Ook in het geval dat het Dagelijks Bestuur na de herziening van het Uitwerkingsplan Plein Zuid daarmee niet instemt, zal het Dagelijks Bestuur het uitwerkingsplan aan de Deelraad voorleggen ter beoordeling. Indien de Deelraad niet instemt met het gepresenteerde uitwerkingsplan wordt ASR – met input van het Stadsdeel – één maal in de gelegenheid gesteld aan het Dagelijks Bestuur een alternatief uitwerkingsplan voor te stellen. Het Dagelijks Bestuur zal dit alternatieve uitwerkingsplan vervolgens ter finale beoordeling voorleggen aan de Deelraad. ASR zal in beide gevallen in de gelegenheid worden gesteld het Uitwerkingsplan Plein Zuid aan de Deelraad toe te lichten.

4.9 Indien het Dagelijks Bestuur akkoord gaat met de eerste versie van het aan hem voorgelegde Uitwerkingsplan Plein Zuid, zal het Dagelijks Bestuur het uitwerkingsplan aanbieden aan de Deelraad en dit in de raadsvergadering verdedigen. Indien de Deelraad niet instemt met het gepresenteerde uitwerkingsplan, wordt ASR – met input van het Stadsdeel – eenmaal in de gelegenheid gesteld aan het Dagelijks Bestuur een alternatief uitwerkingsplan voor te stellen. Het Dagelijks Bestuur zal dit alternatieve uitwerkingsplan vervolgens ter finale beoordeling aan de Deelraad presenteren en dit in de raadsvergadering verdedigen.

4.10 In het geval dat de Deelraad ook na de herziening van het Uitwerkingsplan Plein Zuid daarmee niet instemt, heeft het Stadsdeel het recht de samenwerking tussen Partijen schriftelijk te beëindigen voor die Deelgebieden waarvan het Stadsdeel het Uitwerkingsplan Plein Zuid heeft afgekeurd. Een dergelijke opzegging door het Stadsdeel houdt de beëindiging van de samenwerking tussen Partijen en de beëindiging van de ontwikkeling en realisatie van de betreffende Deelgebieden door ASR in. Wanneer de Deelraad in zijn besluitvorming aangeeft dat de Deelgebieden door hun onlosmakelijke samenhang niet separaat van elkaar kunnen worden beoordeeld, zal een opzegging van de samenwerking bij afkeuring van het Uitwerkingsplan Plein Zuid zien op alle Deelgebieden, te weten de Deelgebieden 1.2, 1.1b en 2.2b.

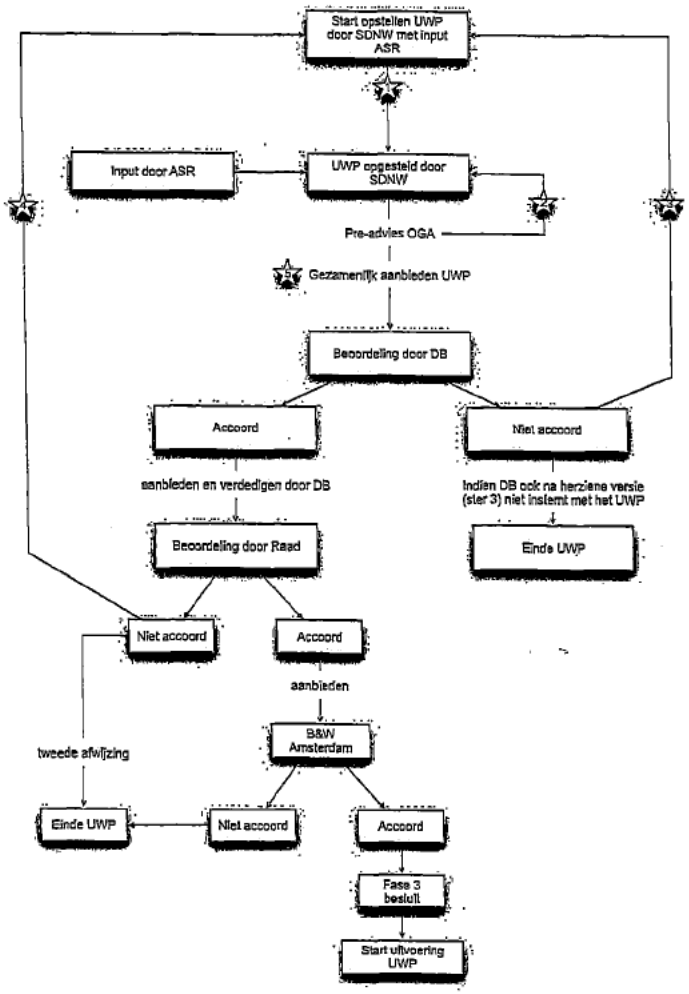
4.11 Indien de Deelraad akkoord gaat met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Plein Zuid, zal dit worden aangeboden aan het College van B&W. Indien het College van B&W niet akkoord gaat met het Uitwerkingsplan Plein Zuid, heeft het Stadsdeel het recht de samenwerking tussen Partijen schriftelijk te beëindigen voor die Deelgebieden waarvan het College van B&W het Uitwerkingsplan Zuid heeft afgekeurd. Een dergelijke opzegging door het Stadsdeel houdt de beëindiging van de samenwerking tussen Partijen en de beëindiging van de ontwikkeling en realisatie van de betreffende Deelgebieden door ASR in. Wanneer de Deelraad in de opzegging aangeeft dat de Deelgebieden door hun onlosmakelijke samenhang niet separaat van elkaar kunnen worden beoordeeld, zal een opzegging van de samenwerking bij afkeuring van het Uitwerkingsplan Plein Zuid zien op alle Deelgebieden, te weten de Deelgebieden 1.2, 1.1b en 2.2b. Indien het College van B&W akkoord gaat, zal het College van B&W een Fase 3 Besluit nemen en wordt de samenwerking tussen Partijen voortgezet overeenkomstig Stadium 2 van de Overeenkomst.

Uitwerkingsplan Meervaart

4.12 Het Stadsdeel is verantwoordelijk voor het opstellen van Uitwerkingsplan Meervaart (Deelgebied 1.5). Partijen hebben de te doorlopen procedure voor het opstellen van Uitwerkingsplan Meervaart, de beoordeling door het Dagelijks Bestuur, de vaststelling door de Deelraad en het vaststellen van een Fase 3 besluit door het College van B&W vastgelegd in het schema *Ontwikkeling UWP Meervaart* welke hiernaast is weergegeven (**Bijlage 9**). Partijen zullen overeenkomstig dit schema en de daarvan deel uitmakende toelichting het Uitwerkingsplan laten toetsen door de daarin genoemde bestuursorganen.

4.13 Het Uitwerkingsplan Meervaart is onderverdeeld in twee fasen, een en ander zoals vastgelegd in de Randvoorwaarden Meervaartcomplex d.d. 2 november 2011 (**Bijlage 11**). De eerste fase van het Uitwerkingsplan Meervaart voorziet in de realisatie van een theaterfunctie op de verdieping (circa 900 m²) en de realisatie van een maatschappelijke- of winkelfunctie op de begane grond (circa 540 m²) ten behoeve van Theater De Meervaart. Voor zover het Uitwerkingsplan Meervaart betrekking heeft op voornoemde eerste fase en de daarin genoemde functies zullen deze – in nauwe afstemming met ASR - worden gerealiseerd door het Stadsdeel in samenwerking met Theater De Meervaart. Voor de ontwikkeling van de functies in deze fase van Uitwerkingsplan Meervaart komt aan ASR geen *right of first refusal* zoals bedoeld in artikel 5 van de Overeenkomst toe. Het resterende bouwprogramma van Uitwerkingsplan Meervaart (vooralsnog alleen fase 2) bestaande uit winkel-, woon- en maatschappelijke functies zal – ook bij toepassing van de artikelen 4.15 en 4.17 van de Overeenkomst - door het Stadsdeel aan ASR worden aangeboden overeenkomstig de procedure zoals uiteengezet in het *Schema Grondverwerving per Deelgebied versie 10 mei 2012*, hierna "*Schema Grondverwerving*" (**Bijlage 10**).

UWP MEERVAART
DEELGEBIED 1.5



Scan nummer 2 van 9 - Scanpagina 9 van 20

2012 Documenten uitgaand - 12272

Toelichting Schema Uitwerkingsplan Meervaart

4.14 Het Uitwerkingsplan Meervaart zal voor 1 juni 2012 worden opgesteld door het Stadsdeel. Het Stadsdeel zal het uitwerkingsplan aan het OGA voorleggen met het verzoek een preadvies uit te brengen waarin een (niet bindend) oordeel wordt gegeven over het beoogde programma en een indicatie van de daarbij te verwachten grondprijs bij dit uitwerkingsplan. Zo nodig past het Stadsdeel, in overleg met ASR, het Uitwerkingsplan Meervaart aan vóór daadwerkelijke aanbieding aan het Dagelijks Bestuur. Het aangepaste Uitwerkingsplan Meervaart dient binnen zes weken na het beschikbaar komen van het preadvies aan het Dagelijks Bestuur te worden aangeboden.

4.15 Indien het Dagelijks Bestuur niet instemt met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Meervaart zal het Stadsdeel – met inbreng van ASR – eenmaal in de gelegenheid worden gesteld aan het Dagelijks Bestuur een alternatief uitwerkingsplan voor te stellen. Indien ASR dat wenst zal het alternatief tevens voorzien in een variant waarbij de eerste fase van Uitwerkingsplan Meervaart zoals bedoeld in artikel 4.13 van de Overeenkomst niet, gewijzigd, dan wel in een later stadium zal worden gerealiseerd. Aanbieding zal plaatsvinden binnen twee maanden na afkeuring van het eerste Uitwerkingsplan Meervaart.

4.16 Indien het Stadsdeel en ASR niet tot een gezamenlijke aanbieding van het Uitwerkingsplan Meervaart kunnen komen, zal ASR in de gelegenheid gesteld worden haar opmerkingen op het Uitwerkingsplan Meervaart in een begeleidende brief aan het Dagelijks Bestuur aan te bieden.

4.17 In het geval dat het Dagelijks Bestuur ook na de herziening van het Uitwerkingsplan Meervaart, als bedoeld in artikel 4.15, niet daarmee instemt, heeft het Stadsdeel het recht tot schriftelijke beëindiging van de samenwerking tussen Partijen. Met beëindiging van de samenwerking komt ook de ontwikkeling en realisatie van Deelgebied 1.5 door ASR tot een einde. Indien het Dagelijks Bestuur wel instemt met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Meervaart, zal het Dagelijks Bestuur het uitwerkingsplan aanbieden aan de Deelraad en dit in de raadsvergadering verdedigen. Indien de Deelraad niet instemt met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Meervaart, wordt het Stadsdeel – met inbreng van ASR – eenmaal in de gelegenheid gesteld aan het Dagelijks Bestuur een alternatief Uitwerkingsplan Meervaart voor te stellen. Indien ASR dat wenst zal het alternatief tevens voorzien in een variant waarbij de eerste fase van Uitwerkingsplan Meervaart zoals bedoeld in artikel 4.13 van de Overeenkomst niet, gewijzigd, dan wel in een later stadium zal worden gerealiseerd.

4.18 In het geval dat de Deelraad ook na de herziening van het Uitwerkingsplan Meervaart als bedoeld in 4.17 niet daarmee instemt, heeft het Stadsdeel het recht tot schriftelijke beëindiging van de samenwerking tussen Partijen. Met beëindiging van de

[redacted]

samenwerking komt ook de ontwikkeling en realisatie van Deelgebied 1.5 door ASR tot een einde.

4.19 Indien de Deelraad wel akkoord gaat met het gepresenteerde Uitwerkingsplan Meervaart, zal dit worden aangeboden aan het College van B&W. Indien het College van B&W niet akkoord gaat met het Uitwerkingsplan Meervaart, heeft het Stadsdeel het recht tot schriftelijke beëindiging van de samenwerking tussen Partijen. Met beëindiging van de samenwerking komt ook de ontwikkeling en realisatie van Deelgebied 1.5 door ASR tot een einde. Indien het College van B&W akkoord gaat, zal het College van B&W een Fase 3 Besluit nemen.

5 Sluiten van Bouwenvelopovereenkomsten – STADIUM 2

5.1 Na afronding van de in artikel 4 van deze Overeenkomst beschreven procedures maken Partijen een aanvang met de uitvoering en realisatie van Uitwerkingsplan Plein Zuid en Uitwerkingsplan Meervaart. Partijen volgen daarbij de procedure zoals uiteengezet in het *Schema Grondverwerving* zoals hiernaast is weergegeven (Vide **Bijlage 10**).

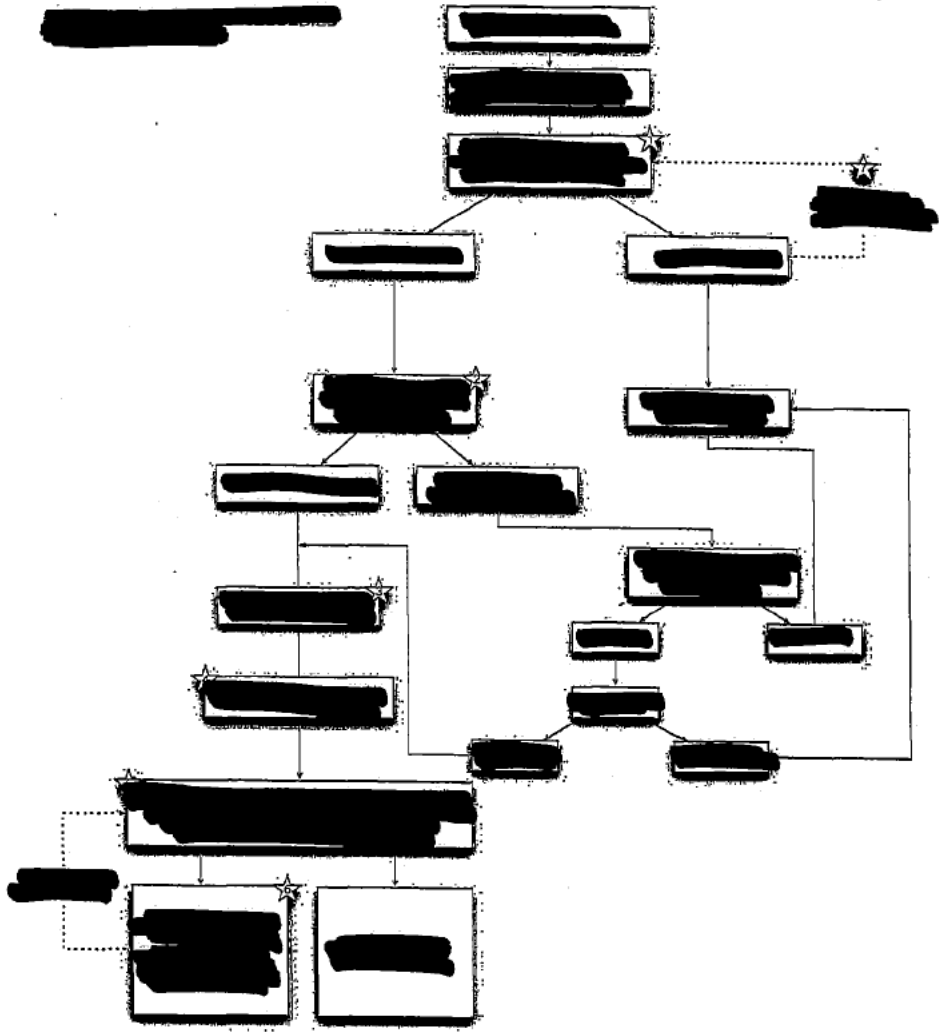
[redacted]

5.2 [redacted]

5.3 [redacted]

5.4 [redacted]

[redacted]



Scan nummer: 2 van 9 - Scanpagina 11 van 20

2012 Documenten uitgaand - 12272

5.5 [redacted]

6 Verwerving van de gronden in het Plangebied

6.1 Partijen hebben de te doorlopen procedure voor het minnelijk verwerven van de gronden in het *Schema Grondverwerving* uiteengezet. [redacted]

[redacted]

Toelichting Schema Grondverwerving per Deelgebied

6.2 Na ondertekening van de Bouwenvelopovereenkomst(en) als bedoeld in artikel 5 van deze Overeenkomst zullen Partijen een aanvang maken met de grondverwerving. [redacted]

6.3 Partijen spannen zich in om het Stadsdeel in de positie te brengen dat zij in staat is de onder artikel 6.1 bedoelde gronden te verwerven. Het kunnen verwerven van de gronden is een gezamenlijke inspanningsverplichting van Partijen.

[redacted]

6.4 [redacted]

6.5

6.6

6.7

6.8

6.9 [redacted]

6.10 [redacted]

7 [redacted]

7.1 Het Stadsdeel draagt voor haar rekening en risico zorg voor het tijdig Bouwrijp maken van de aan ASR onder deze Overeenkomst uit te geven gronden.

8 Stadsdeelkantoor en loketten

8.1 Indien het Stadsdeel besluit tot ontwikkeling van een nieuw Stadsdeelkantoor en of stadsloketten, vindt voor de betreffende grond geen uitgifte in erfpacht plaats aan ASR. Voor zover de grond die nodig blijkt te zijn voor de ontwikkeling van een stadsdeelkantoor dan wel stadsloketten in eigendom is bij ASR, zullen Partijen over de verwerving door het Stadsdeel nader met elkaar in onderhandeling treden overeenkomstig de procedure als beschreven in het Schema Grondverwerving. Uitzondering zijn de stadsloketten die onlosmakelijk deel uitmaken van andere bebouwing die door ASR ter uitvoering van de Overeenkomst zal worden gerealiseerd. In dat geval zal ASR de stadsloketten na realisatie aan het Stadsdeel onder nader tussen Partijen overeen te komen voorwaarden opleveren respectievelijk verhuren.

9 Woonrijp maken van Openbaar gebied

9.1 Het Stadsdeel zal, in overeenstemming met de Planning en op haar kosten, tijdig zorgdragen voor het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied.

10 Erfpachtuitgifte – STADIUM 3

10.1 De prijs van de Bouwenvelop die in de Bouwenvelopovereenkomst is opgenomen, zal bij de erfpachtuitgifte in acht worden genomen. Voorts wordt rekening gehouden bij de uitgifte met het alsdan geldende gemeentelijk erfpachtbeleid.

11 Projectorganisatie; toetsing en goedkeuring van ontwerpen

11.1 De Projectorganisatie, door Partijen in het leven geroepen met het oog op de (her-) ontwikkeling en realisatie van het Project, bestaat uit een stuurgroep, het planteam en diverse werkgroepen.

11.2 De stuurgroep heeft tot taak, met inachtneming van de bepalingen uit deze Overeenkomst, de uitvoering van deze Overeenkomst te begeleiden waaronder in ieder geval is begrepen het recht om die zaken aan de besluitvorming van de stuurgroep te onderwerpen die een besluit of oordeel vergen van alle Partijen, zoals de goedkeuring van ontwerpen. In de Stuurgroep hebben zitting:

Namens het Stadsdeel:
[redacted]

Namens ASR:
[redacted]

Het Stadsdeel verzorgt het secretariaat van de stuurgroep.

11.3 Het planteam is de ontwerpgroep waar vertegenwoordigers van Partijen (projectleiders, architect, stedenbouwkundigen, beleidsmedewerkers en evt. de supervisor) zitting in nemen. Het planteam fungeert als overlegorgaan op operationeel niveau tijdens de ontwikkeling en realisatie van het Project, geeft leiding aan de dagelijkse gang van zaken, bewaakt het tijdschema en de voortgang conform de Planning. Het planteam rapporteert aan de stuurgroep en bestaat in ieder geval uit de projectleider van het Stadsdeel als voorzitter en de projectleider ASR. Het planteam bereidt tevens de door de stuurgroep te nemen beslissingen voor.

11.4 ASR zal slechts omgevingsvergunningen aanvragen voor ontwerpen die door de stuurgroep zijn goedgekeurd. De stuurgroep zal geen goedkeuring onthouden aan ontwerpen die voldoen aan de criteria van het Fase 3 Besluit.

12 Bestuursrechtelijke procedures

12.1 Partijen zullen zich, ieder met inachtneming van hun specifieke taken en bevoegdheden, ervoor inspannen om alle voor het Project relevante bestuursrechtelijke procedures - waaronder maar niet beperkt tot de procedures tot het vaststellen van bestemmingsplannen, eventueel noodzakelijke ontheffingsprocedures en de verlening van de benodigde omgevingsvergunningen - zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen, uiteraard met inachtneming van de rechten die derden op grond van de betreffende wet- en regelgeving hebben.

12.2 De in het voorgaande lid genoemde en de overige verplichtingen van het Stadsdeel uit deze Overeenkomst strekken nimmer verder dan haar wettelijke mogelijkheden en bevoegdheden. Het Stadsdeel is niet aansprakelijk voor door ASR eventueel geleden schade die het gevolg is van het nakomen door het Stadsdeel van haar publiekrechtelijke verplichtingen, waaronder mede begrepen wordt de eventuele onverhoopte vernietiging door de bestuursrechter van door organen van de Gemeente genomen besluiten ter zake van de uitvoering van deze Overeenkomst.

13 Bevorderen ontwikkeling Centrumgebied

13.1 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Centrumgebied op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Hieronder wordt verstaan het (doen) ontwikkelen van locaties *buiten* het Centrumgebied die redelijkerwijs een belemmering kunnen vormen voor de verkoopbaarheid en/of verhuurbaarheid van locaties *in* het Centrumgebied. Partijen stellen uitdrukkelijk vast dat dit artikel er niet aan in de weg staat dat het Stadsdeel binnen het Centrumgebied, maar buiten het Plangebied, met andere partijen afspraken maakt over de door het Stadsdeel gewenste ontwikkelingen en deze mag stimuleren, e.e.a. voor zover overeenkomstig de detailhandelsvisie van het stadsdeel.

14 Aanbestedingsrechtelijke problematiek

14.1 ASR aanvaardt dat deze Overeenkomst voor het Stadsdeel nimmer een belemmering zal vormen voor een juiste naleving van de voor het Stadsdeel geldende wet- en regelgeving, waaronder mede begrepen (doch niet beperkt tot) het aanbestedingsrecht en het staatssteunrecht. Het Stadsdeel mag afwijken van deze Overeenkomst, indien dat met het oog op de toepasselijke wet- en regelgeving noodzakelijk is. Indien onomstotelijk vaststaat dat ten aanzien van één of meer tot het Project behorende werken/opdrachten een aanbestedingsplicht bestaat die met het aangaan van samenwerking met ASR zou worden overtreden, vervalt terzake het *right of first refusal* van ASR. Het Stadsdeel is terzake niet gehouden tot vergoeding van enige schade of kosten.

15 Duur, tussentijdse ontbinding

15.1 Deze Overeenkomst is aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisatie van het Project.

15.2 Voor zover uit hoofde van de procedures zoals vastgelegd in de schema's Ontwikkeling per UWP en schema Grondverwerving per deelgebied als bedoeld in de artikelen 4, 5 en 6 van deze Overeenkomst een einde komt aan de realisatie van een uitwerkingsplan of een deel ervan eindigt de Overeenkomst tussen Partijen voor het betreffende Uitwerkingsplan respectievelijk het betreffende Deelgebied waarop het Uitwerkingsplan

ziet. Artikel 16.4 is van overeenkomstige toepassing. Voor het geval het Stadsdeel nadien realisatie van de betreffende deelgebieden aan derden aanbiedt, blijven de artikelen 5.4 en 6.10 onverminderd van toepassing.

15.3 Ieder der Partijen is bevoegd deze Overeenkomst, door schriftelijke gemotiveerde aanzegging aan de andere Partij, tussentijds te ontbinden, in de volgende gevallen:

a) een ernstige toerekenbare tekortkoming van de andere Partij in de nakoming van een verplichting onder deze Overeenkomst, die na schriftelijke ingebrekestelling niet is hersteld;

b) indien omtrent de andere Partij surseance van betaling of faillissement is verzocht of aangegeven.

16 Kosten

16.1 Ieder der Partijen draagt zijn eigen kosten die zijn gemoeid met het leveren of verrichten van de onder zijn verantwoordelijkheid te leveren of verrichten producten en activiteiten.

16.2 Indien een der partijen de nakoming van (een deel van) zijn taken en verantwoordelijkheden aan een derde wenst uit te besteden of heeft uitbesteed, draagt zij, behoudens afwijkende afspraken elders in de Overeenkomst, zelf de kosten die daaruit voortvloeien.

16.3 Europese aanbesteding van opdrachten aan adviseurs e.d. zal slechts in het rechtens noodzakelijke geval plaatsvinden. Partijen zullen ten aanzien van de te sluiten overeenkomsten met adviseurs, aannemers en overige derden, zoveel als praktisch en juridisch mogelijk en wenselijk is, separaat van elkaar als opdrachtgever optreden.

16.4 Bij het eindigen van deze Overeenkomst – daaronder begrepen het eindigen van deze Overeenkomst voor een specifiek Deelgebied respectievelijk uitwerkingsplan - anders dan door het toerekenbaar tekort schieten van een van de Partijen als bedoeld in artikel 15.3 sub a van deze Overeenkomst, dragen Partijen hun eigen kosten. Partijen kunnen alsdan geen aanspraak maken op enige schadevergoeding van de andere Partij uit welke hoofde dan ook. Eventueel door ASR aan het Stadsdeel verbeurde waarborgsommen en/of betaalde reserveringsvergoedingen worden niet aangemerkt als schadevergoeding in de zin van dit artikel. Deze vergoedingen blijven door ASR verschuldigd.

17 Contractsoverneming

17.1 Geen der partijen is gerechtigd haar rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst aan een derde over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

18 Geheimhouding

18.1 Ieder der Partijen zal gedurende de (her-)ontwikkeling en realisatie van het Project niet dan na uitdrukkelijk schriftelijk verkregen toestemming van de andere Partij aan derden, waaronder wordt verstaan een ieder die niet bij deze Overeenkomst partij is, informatie verschaffen met betrekking tot het in deze Overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen Partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij een Partij hiertoe wettelijk verplicht is.

19 Geldigheid van bepalingen

19.1 Indien een bepaling van deze Overeenkomst wegens, maar niet beperkt tot, strijdigheid met enig wettelijk voorschrift ongeldig is, zullen de overige bepalingen hun volle werking behouden. In dat geval zullen Partijen de ongeldige bepaling vervangen door een geldige bepaling overeenkomstig doel en strekking van deze Overeenkomst, zodanig dat de nieuwe bepaling zo weinig mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling.

19.2 De kopjes boven de artikelen van deze Overeenkomst dienen de overzichtelijkheid, maar hebben geen zelfstandige betekenis.

20 Kennisgevingen

20.1 Alle kennisgevingen die uit hoofde van deze Overeenkomst aan een Partij moeten worden gedaan, dienen bij aangetekende brief te geschieden en aan de navolgende adressen te worden gericht:

Ten aanzien van het Stadsdeel:
Dagelijks Bestuur Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West
Pieter Calandlaan 1
1065 KH Amsterdam

Ten aanzien van ASR:
Directie ASR Vastgoedontwikkeling NV
Pythagoraslaan 2
3584 BB UTRECHT

Of een zodanig ander adres als door een hunner schriftelijk bij aangetekende brief aan de andere Partij is medegedeeld.

21 Toepasselijk recht en geschillen

21.1 De Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

21.2 Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden voorgelegd aan de Rechtbank te Amsterdam. Van een geschil is sprake indien een der Partijen het als zodanig aanmerkt.

21.3 Partijen verbinden zich evenwel eerst te trachten geschillen in der minne, met name in het kader van het overleg in de Stuurgroep, op te lossen.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN GETEKEND TE AMSTERDAM OP _____ 2012.

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam,
Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West

[redacted]

[redacted]

BIJLAGEN

OVERZICHT BIJLAGEN

Nummer	Bijlage
A	Definities;
Bijlage 1	Overzichtskaart Centrumgebied;
Bijlage 2	Plankaart met coördinaten, bloknummers, kadastrale ondergrond van het Plangebied en belendende ontwikkelingen per Deelgebied;
Bijlage 3	Het Vernieuwingsplan;
Bijlage 4	Het Regieplan;
Bijlage 5	De Planning;
Bijlage 6	Ruimtelijke Randvoorwaarden Plangebied;
Bijlage 7	Beoogd programma Plangebied
Bijlage 8	Schema Ontwikkeling UWP;
Bijlage 9	Schema Ontwikkeling UWP Meervaart;
Bijlage 10	Schema Grondverwerving per Deelgebied 10 mei 2012;
Bijlage 11	Randvoorwaarden Meervaartcomplex versie 17.11.2011;

BIJLAGE A – DEFINITIES

De Ontwikkelovereenkomst kent de volgende definities:

ASR	ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.;
Bestemmingplan:	het bestemmingsplan [____] vastgesteld door de Raad van de Gemeente op [___];
Beoogd programma:	het Programmatisch kader UWG2 d.d. 9 juni 2011, van welk kader genoemde metrages afgeronde getallen zijn en indicatief zijn en waarbij ASR voorstellen kan doen voor scenario's waarbij wordt afgeweken van de in het programma opgenomen metrages; rekening wordt gehouden met een extra trekker, rekening wordt gehouden dat een hotelfunctie niet haalbaar blijkt te zijn dan wel flexibiliteit wordt ingebouwd voor het uitwisselen van functies tussen deelgebieden;
Bouwenvelop:	het geheel aan ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Deelgebieden, welke zijn gebaseerd op het betreffende Fase 3 besluit;
Bouwenvelopovereenkomst:	de overeenkomst waarin de afspraken tussen Partijen worden vastgelegd om tot realisatie van de plannen te komen, inclusief de daarmee samenhangende grond- en/of vastgoedtransacties. In deze overeenkomst wordt aangegeven op welke wijze het Stadsdeel zal zorgdragen voor de aanleg van riolering, met inbegrip van bijbehorende werken, de aanleg van de benodigde drainage-, gas-, water-, glasvezel- en elektriciteitsleidingen en –kabels, CAI- en andere telecomkabels. Tevens maken Partijen afspraken over aansluitingen op de bestaande voorzieningen.
Bouwrijp maken:	het gereed maken van de grond om deze geschikt te maken voor de realisatie en het gebruik van de door Partijen beoogde bestemming, waaronder, doch niet uitsluitend: het slopen van de aanwezige opstallen, het verwijderen van aanwezige bebouwing en/of verharding met inbegrip van (in de grond) aanwezige kabels, leidingen, funderingen, puin en andere obstakels en het afvoeren van materialen, overtollige grond, het kappen en verwijderen van bomen, struiken en overige beplanting, het saneren van de bodem tot een waarde, die volgens de geldende wet- en regelgeving geschikt is voor de realisatie en het gebruik van de door de Gemeente gewenste bestemming, indien er verontreiniging boven die waarde blijkt te zijn,;

[redacted]

BIJLAGE A

Centrumgebied:	het gebied van het Vernieuwingsplan, zoals aangeduid op de als bijlage 1 aan de Overeenkomst gehechte plankaart;
College van B&W:	het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente;
Dagelijks Bestuur:	het dagelijks bestuur van het Stadsdeel;
Deelgebieden:	de schetsmatig aangegeven locaties op de als bijlage 2 aan deze Overeenkomst II gehechte plattegrond. De te ontwikkelen gronden bestaan uit de Deelgebieden 1.2, 1.1b, 1.5 en 2.2b; elk behorend bij een bepaalde Realisatiefase;
Deelraad:	de Deelraad van Stadsdeel Nieuw-West;
Fasering:	de ter ontwikkeling en realisatie van het Project te onderscheiden fases;
Fase 3 Besluit:	het besluit over Uitwerkingsplan Plein Zuid en Uitwerkingsplan Meervaart van de Gemeente in fase 3 van het Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen, welke fase eindigt met een besluit tot investeren (investeringsbesluit) over het programma, het stedenbouwkundig plan, inclusief de bouwenvelop(pen) en de grondexploitatiebegroting.
Gemeente:	de Gemeente Amsterdam;
Grondexploitatie:	de begroting van de maatregelen in de openbare ruimte ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling in het kader van het Vernieuwingsplan, welke is onderverdeeld corresponderend met de te onderscheiden Uitwerkingsplannen en/of deelgebieden daarvan;
Grondprijsbeleid:	de systematiek van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) voor het bepalen van de prijs van de door het Stadsdeel aan ASR in erfpacht uit te geven gronden in het Plangebied, zoals geldend op de datum van uitgifte van de gronden;
Locatie:	de voor de ontwikkeling beschikbare en benutbare vrije openbare ruimte binnen het gebied van het Vernieuwingsplan;
Openbaar gebied:	het gebied binnen het Plangebied dat een openbare bestemming heeft en derhalve niet door het Stadsdeel aan ASR zal worden uitgegeven;

[redacted]

BIJLAGE A

Overeenkomst:	deze Ontwikkelingsovereenkomst;
Partijen:	het Stadsdeel en ASR;
Plangebied:	het gebied in het Stadsdeel waarop de Overeenkomst van toepassing is en dat het geheel aan te ontwikkelen Deelgebieden betreft zoals op de Plankaart aangegeven met coördinaten in Bijlage 2;
Plankaart:	de kaart met coördinaten, bloknummers, kadastrale aanduidingen en belendende ontwikkelingen, als bijlage 2 aan deze Overeenkomst gehecht;
Planning:	het overzicht waarin de voor de uitvoering van deze Overeenkomst essentiële besluiten en handelingen van de realisatie van het Project globaal en indicatief zijn weergegeven en dat als bijlage 5 aan deze Overeenkomst is gehecht:
Project:	de onder deze Overeenkomst door Partijen ontwikkelde, verder te ontwikkelen en te realiseren plannen voor het Plangebied zoals vastgesteld in de Uitwerkingsplannen;
Realisatiefase:	een in de tijd begrensde periode waarbinnen, overeenkomstig de Planning en Fasering, (een deel van) het Project zal zijn ontwikkeld en gerealiseerd;
Regieplan:	boekwerk met bijbehorende voorwaarden zoals vastgesteld door de Stadsdeelraad Osdorp in 2007. Het Regieplan is als bijlage 4 aan deze Overeenkomst gehecht en is een verdere ruimtelijke uitwerking van het Vernieuwingsplan;
Stadium 1:	het stadium waarin de Gemeente een Fase 3 Besluit zal nemen ten aanzien van Uitwerkingsplan Plein Zuid en Uitwerkingsplan Meervaart;
Stadium 2:	het stadium waarin de mogelijkheden van grondverwerving ten aanzien van de voor de realisatie van Uitwerkingsplan Plein Zuid en Uitwerkingsplan Meervaart in de Deelgebieden gelegen gronden worden onderzocht;
Stadium 3:	het stadium waarin de in de Deelgebieden gelegen gronden door het Stadsdeel aan ASR in erfpacht zullen worden uitgegeven;

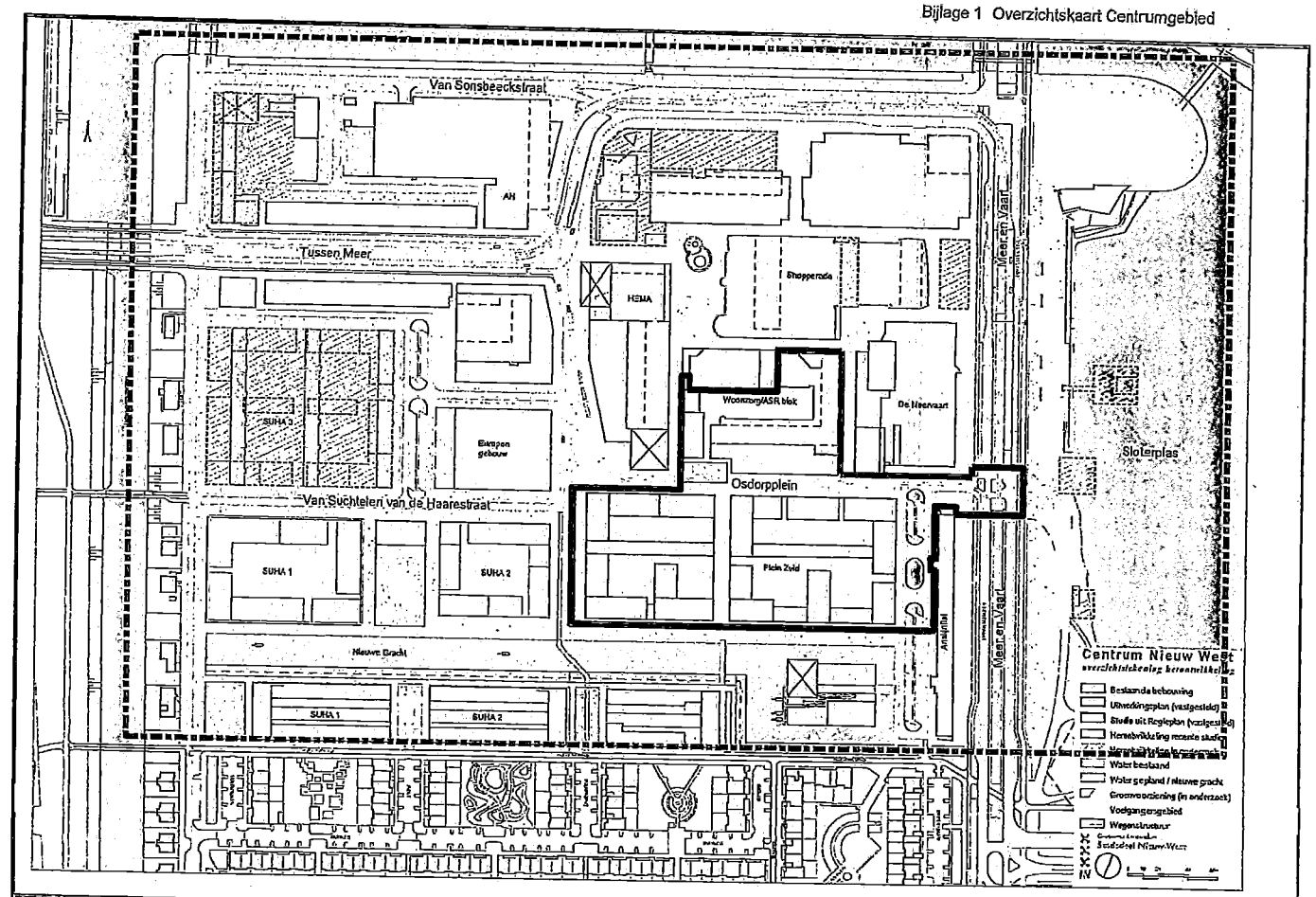
[redacted]

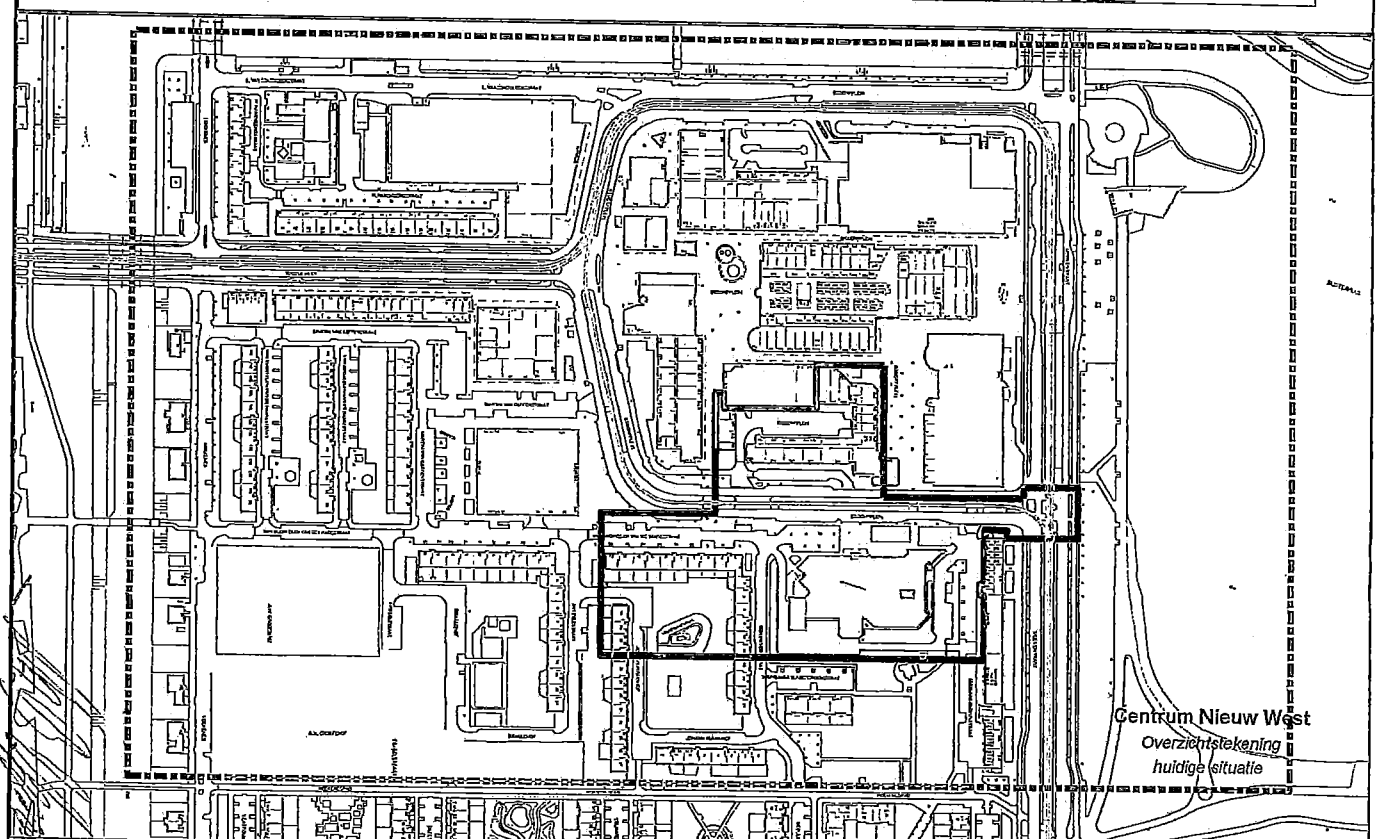
BIJLAGE A

Stadsdeel:	het Stadsdeel Nieuw-West van de gemeente Amsterdam;
Uitwerkingsplan Plein Zuid:	boekwerk met een gedetailleerde uitwerking van de in Deelgebieden 1.2, 1.1b en 2.2b beoogde ontwikkeling;
Uitwerkingsplan Meervaart:	het boekwerk met een gedetailleerde uitwerking van de in Deelgebied 1.5 beoogde ontwikkeling;
Vernieuwingsplan:	het plan ter zake van het Centrumgebied, zoals vastgesteld in februari 2005 door de gemeenteraad van de Gemeente, welke als inhoudelijk toetsingskader dient voor de Uitwerkingsplannen;
Vernieuwingsplangebied:	het gebied zoals vastgesteld in het Vernieuwingsplan 2005;
Verwervingsoverzicht gronden:	het als bijlage 2 aan de Overeenkomst gehechte overzicht van de door het Stadsdeel in het Plangebied te verwerven gronden;
Woonrijp maken:	het aanleggen in het openbaar gebied van een definitieve infrastructuur, alsmede ontsluiting ten behoeve van de gebruikers



Bijlage 1 Overzichtskaart Centrumgebied





BIJLAGE 1
OVERZICHTSKAART CENTRUM NIEUW WEST

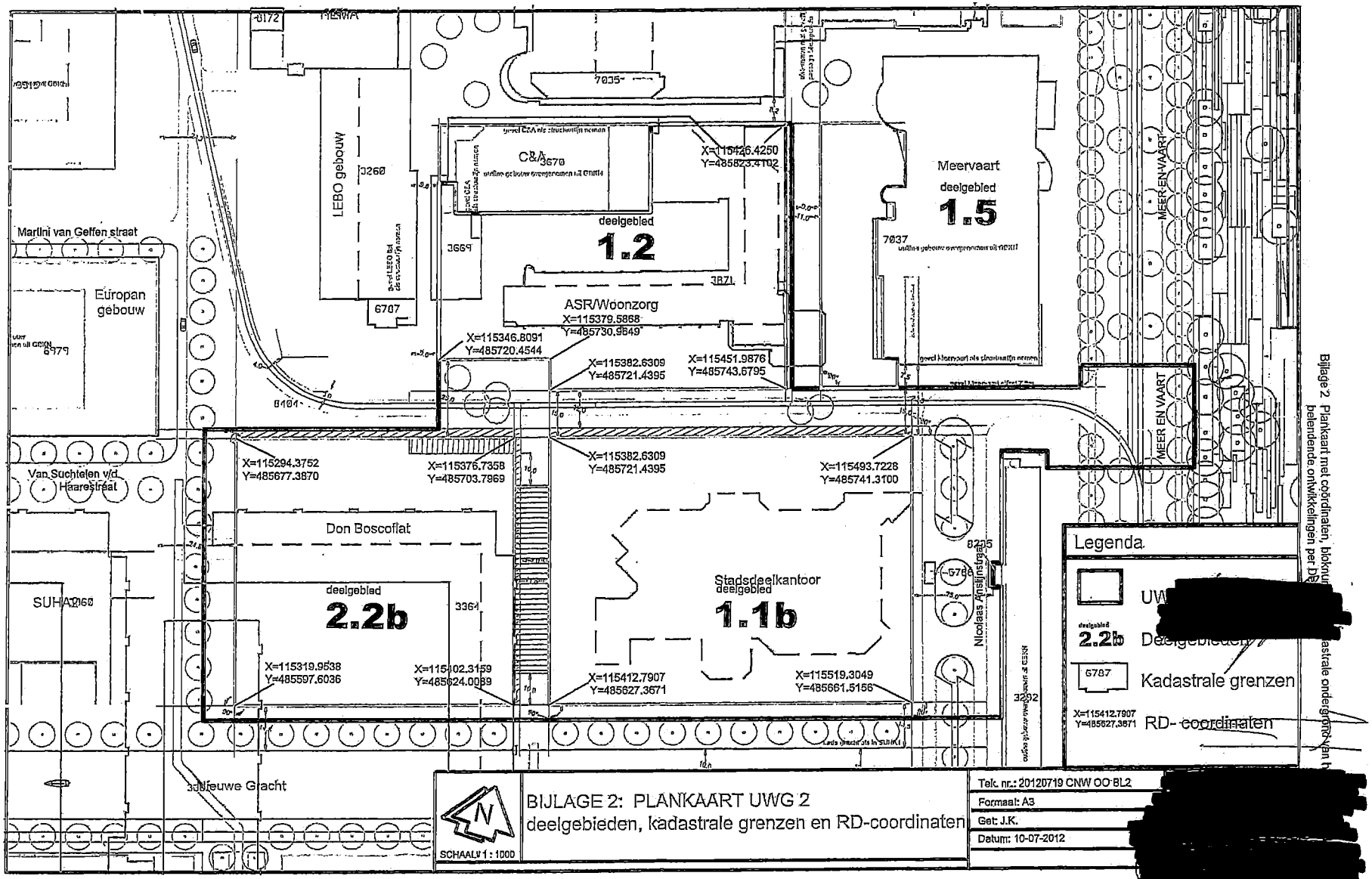
SCHAAL 1 : 3000

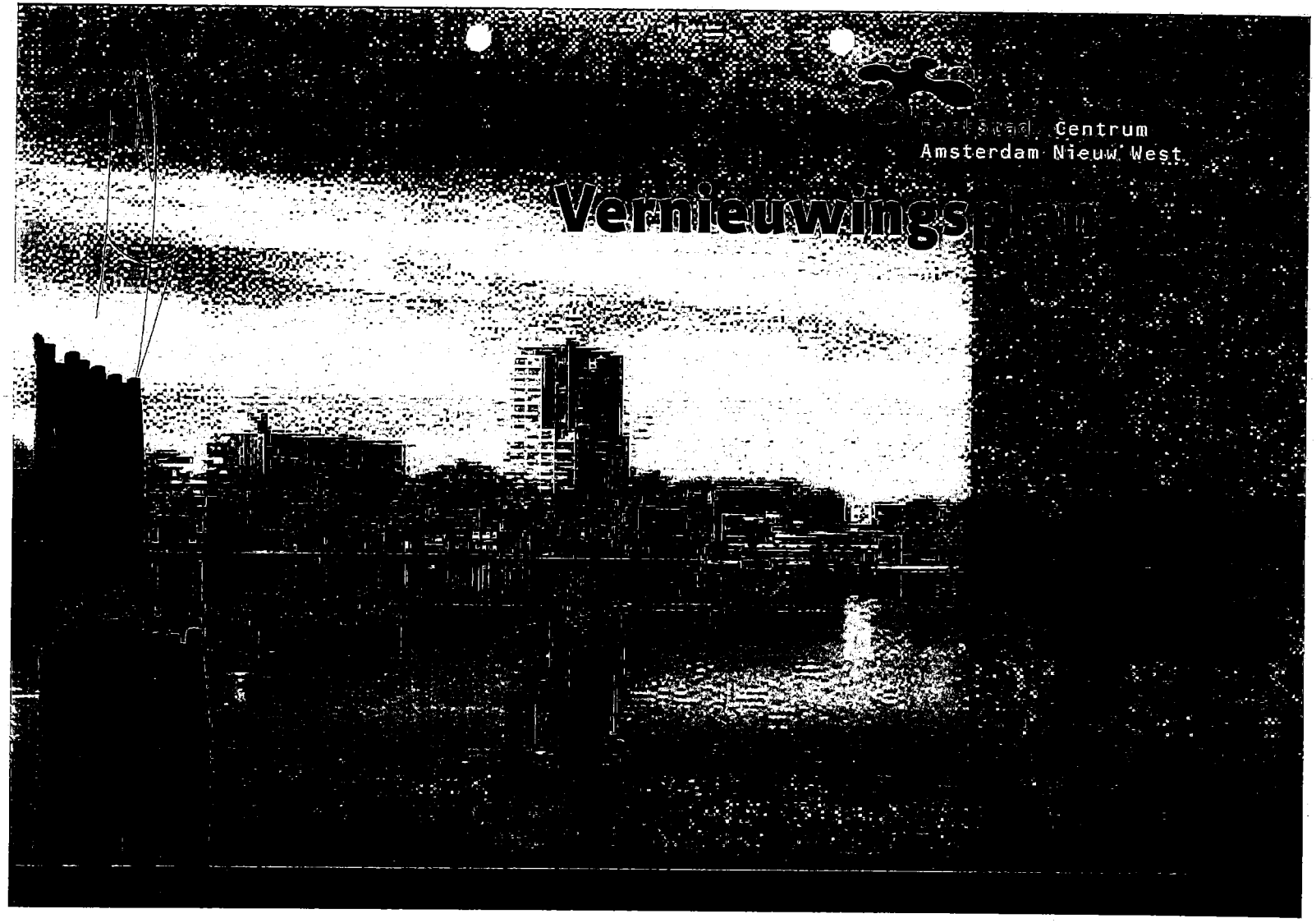
Vernieuwingsplangebied CNW

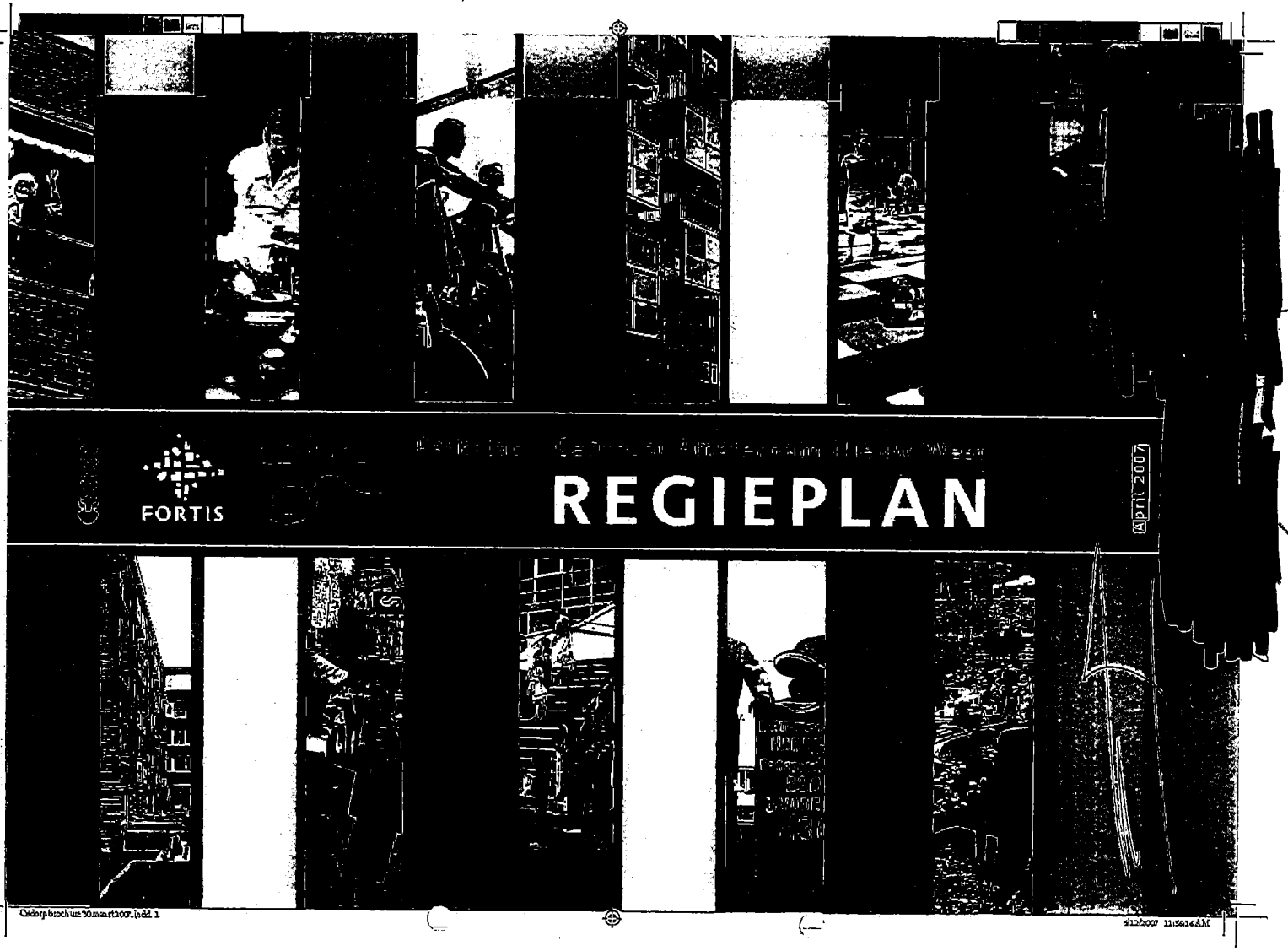
Uitwerkingsgebied 2 (UWG2)

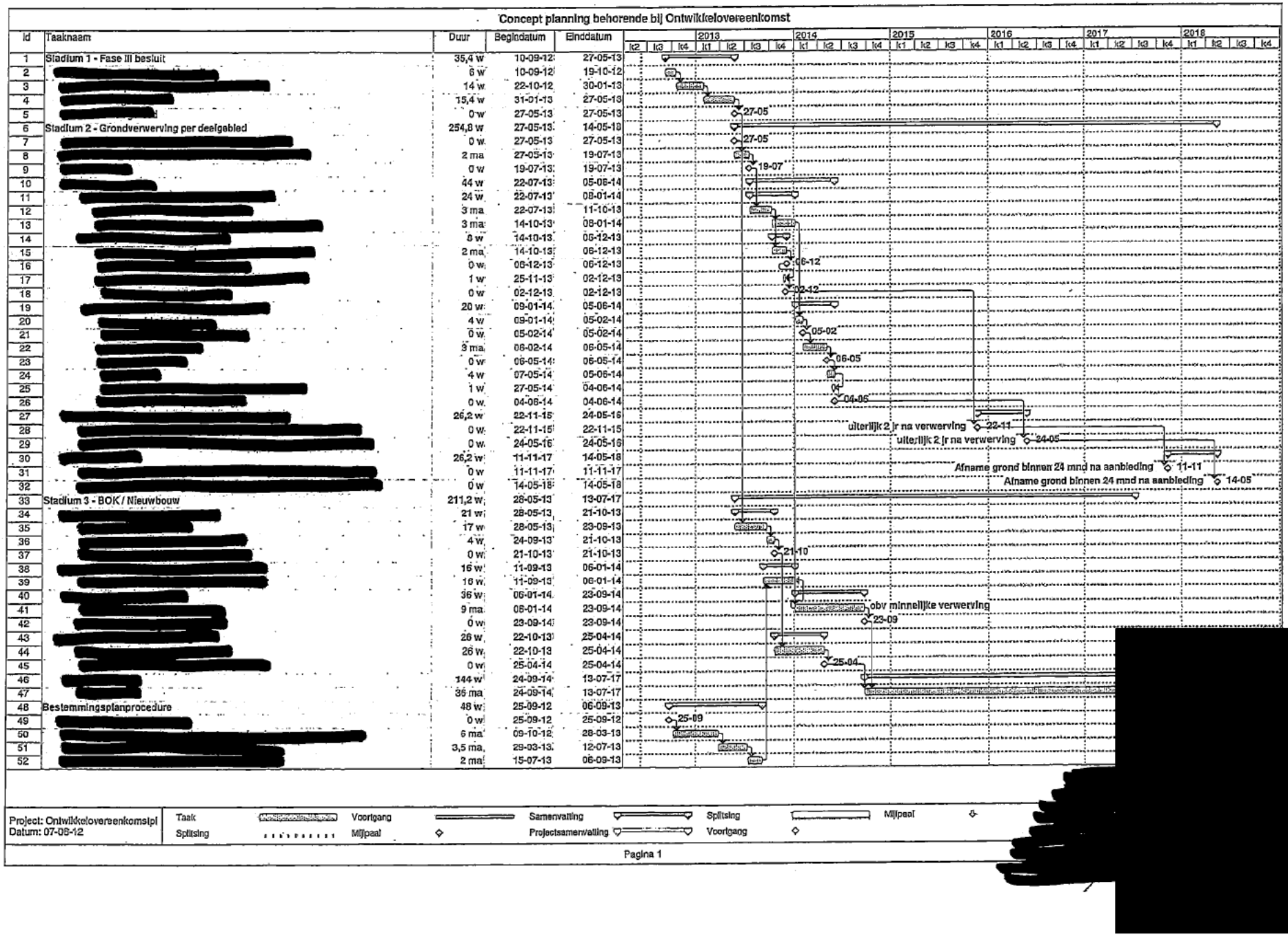
Tek. nr: 20120710 CNW OO BL1
Formaat: A3
Get: J.K.
Datum: 10-07-2012

Stadsdeel Nieuw-West


Bijlage 2 Plankaart met coördinaten, bloknu
belendende ontwikkelingen per De
Legenda
UW
2.2b
Kadastrale grenzen
X=115412.7907
Y=485627.3671
RD- coordinaten
Martini van Geffen straat
Europan gebouw
LEBO gebouw
C&A
deelgebied
1.2
ASR/Woonzorg
X=115379.5868
Y=485730.9649
X=115346.8091
Y=485720.4544
X=115382.6309
Y=485721.4395
X=115451.9876
Y=485743.6795
X=115426.4250
Y=485823.4102
Meervaart
deelgebied
1.5
MEER EN VAART
Van Suchtelen v/d Haarestraat
X=115294.3752
Y=485677.3870
X=115376.7358
Y=485703.7969
X=115382.6309
Y=485721.4395
X=115493.7228
Y=485741.3100
Don Boscoflat
deelgebied
2.2b
Stadsdeelkantoor
deelgebied
1.1b
Nicolaas Anslijnstraat
SUHA
X=115319.9538
Y=485597.6036
X=115402.3159
Y=485624.0089
X=115412.7907
Y=485627.3671
X=115519.3049
Y=485661.5156
Nieuwe Gracht
BIJLAGE 2: PLANKAART UWG 2
deelgebieden, kadastrale grenzen en RD-coordinaten
SCHAAL 1 : 1000
Tek. nr.: 20120719 CNW OO BL2
Formaat: A3
Get: J.K.
Datum: 10-07-2012


Centrum
Amsterdam Nieuw West


FORTIS
REGIEPLAN
April 2007


Concept planning behorende bij Ontwikkelovereenkomst
Id
Taaknaam
Duur
Begindatum
Einddatum
2013
2014
2015
2016
2017
2018
1 Stadium 1 - Fase III besluit 35,4 w 10-09-12 27-05-13
6 Stadium 2 - Grondverwerving per deelgebied 254,8 w 27-05-13 14-05-18
33 Stadium 3 - BOK / Nieuwbouw 211,2 w 28-05-13 13-07-17
48 Bestemmingsplanprocedure 48 w 25-09-12 06-09-13
27-05
19-07
06-12
02-12
05-02
06-05
04-05
uiterlijk 2 jr na verwerving 22-11
uiterlijk 2 jr na verwerving 24-05
Afname grond binnen 24 mnd na aanbieding 11-11
Afname grond binnen 24 mnd na aanbieding 14-05
21-10
obv minnelijke verwerving
23-09
25-04
25-09
Project: Ontwikkelovereenkomstpl
Datum: 07-09-12
Taak
Splitsing
Voortgang
Mijlpaal
Samenvatting
Projectsamenvatting
Splitsing
Voortgang
Mijlpaal
Pagina 1

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Memo

Aan [redacted]

Van
Doorkiesnummer
E-mail [redacted]

Datum 17 november 2011
Onderwerp **Centrum Nieuw West:**
Oplevering ruimtelijke randvoorwaarden Uitwerkingsgebied 2 (UWG2).

Beste [redacted]

Conform de afspraken die zijn vastgelegd in de Intentieovereenkomst die is getekend met ASR Vastgoed over Uitwerkingsgebied 2 zijn er de afgelopen maanden diverse ruimtelijke studies verricht.

Dit voorjaar is in samenspraak met ASR vastgoed en OeverZaaijer architecten (i.o.v. ASR) en met BDP khandekar als supervisor voor het stadsdeel is gewerkt aan een set ruimtelijke randvoorwaarden voor UWG2.

Daarnaast heeft het stadsdeel met Khandekar gewerkt aan een gewijzigd concept Stedenbouwkundig ontwerp voor Centrum Nieuw West. Deze plannen overschrijden de plangrenzen van UWG 2.
De gezamenlijk opgestelde randvoorwaarden voor UWG 2 maken wel integraal onderdeel uit van dit concept stedenbouwkundig plan.

De ruimtelijke randvoorwaarden bestaan uit de volgende producten.

1: Programmatisch kader voor UWG 2 (d.d. 9 juni 2011, Separaat bijgeleverd).
2: Concept stedenbouwkundig plan: Plankaart (d.d. 27 juni 2011).
3: Ruimtelijke randvoorwaarden UWG 2: Onderdeel rooilijnen (d.d. 17 november 2011).
4: Ruimtelijke randvoorwaarden UWG 2: Onderdeel bouwhoogtes en accentbebouwing (d.d. 17 november 2011).

Groet [redacted]

[redacted]

BDP. khardekar

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Memo

Aan: Centrum Nieuw West: Planteam Uitwerkingsgebied 2

Van: [redacted]
Doorkiesnummer
E-mail

Datum: 17 november 2011
Onderwerp: Centrum Nieuw West: Ruimtelijke randvoorwaarden Uitwerkingsgebied 2, onderdeel 'rooilijnen'.

INLEIDING
In het kader van de ontwikkeling van Uitwerkingsgebied 2 (UWG2) zijn randvoorwaarden opgesteld die de ruimtelijke plannen de gewenste richting zullen geven. Naast de aspecten die in het Vernieuwingsplan (Regieplan) en Beeldkwaliteitplan zijn vastgesteld, zijn er in de afgelopen weken aanvullende randvoorwaarden opgesteld die specifiek betrekking hebben op UWG2.

Deze notitie gaat in op de rooilijnen die de grootte en vorm van de mogelijke nieuwe bouwvlakken aangeven. Tevens worden de afhankelijkheden van bepaalde rooilijnen met omringende (bestaande en geplande) gevellijnen buiten UWG2 aangeduid. Deze notitie is gezamenlijk opgesteld door vertegenwoordigers van Stadsdeel Nieuw-West, supervisor BDP Khandekar, ASR Vastgoed en OeverZaaijer architecten (i.o.v. ASR).

Deze notitie met Ruimtelijke randvoorwaarden en de bijbehorende Randvoorwaardenkaart, vormt samen met het eerder door het stadsdeel aan ASR verstrekte programmatisch kader. het stedenbouwkundige basis vormen voor de definitieve uitwerking van de bebouwing in UWG2. De verschillende onderdelen kunnen niet los van elkaar gezien worden en vormen gezamenlijk de 'bouwenvelop' die bepalend is voor de verdere uitwerking van UWG2.

De hierna beschreven Ruimtelijke Randvoorwaarden hebben uitsluitend betrekking op de blokken binnen Uitwerkingsgebied 2 (UWG 2). De nummers in de lijst corresponderen met de nummers op bijgevoegde randvoorwaardentekening voor UWG 2 d.d. 7 juli 2011.

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN.

1: Uitbreiding de Meervaart: Nieuwe rooilijn zuidelijke gevel (in fase II).

- 7,50 mtr uit de bestaande zijgevel van de Meervaart.
- Hierdoor wordt straatprofiel vernauwd, en ontstaat de mogelijkheid voor een verblijzondering van de kopgevel van de uitbreiding. (meer open en uitnodigend).
- Deze rooilijn is hard voor zowel de begane grond als voor het hoogteaccent op de verdiepingen.

[redacted]

Passages hebben geen betrekking op de Meervaart

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

[redacted]

Passages hebben geen betrekking op de Meervaart

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

[redacted]
Passages hebben geen betrekking op de Meervaart

10: Oostgevel Uitbreiding Meervaart (fase 2)

- Oostgevel gaat afwijken t.o.v. oostgevel Blok 2.
- Uitlijnen van deze uitbreiding is niet van toepassing.
- Dit i.v.m. een op deze plek benodigde Laad-Losdock voor de Meervaart.
- De exacte mate van gevelverspringing is nog nader te bepalen.

11: Rooilijn en straatprofiel nieuwe westgevel uitbreiding Meervaart.

- Westelijke rooilijn Meervaart op 11 meter van de huidige gevel van de Bovenbouw van Woonzorgblok.
- In geval van Sloop-Nieuwbouw, oostvleugel van ASR-Woonzorgblok.een verdere versmalling van straatprofiel naar 9 meter onderzoeken.
- Profielbreedte onderzoek, in samenhang met doorsteek door Shoperade (Kroonenberg) verrichten.
- Het streven is om westelijke rooilijn van de uitbreiding uit te lijnen met de westzijde van het Shoperade blok'.

12: Noordelijke rooilijn BG Meervaart (t.p.v. theaterzaal).

- Noordelijke rooilijn Begane Grond van uitbreiding van de Meervaart: Uitlijnen op noordelijke rooilijn bestaande bebouwing (m.n. op C&A gevel).

[redacted]
Passages hebben geen betrekking op de Meervaart

[redacted]

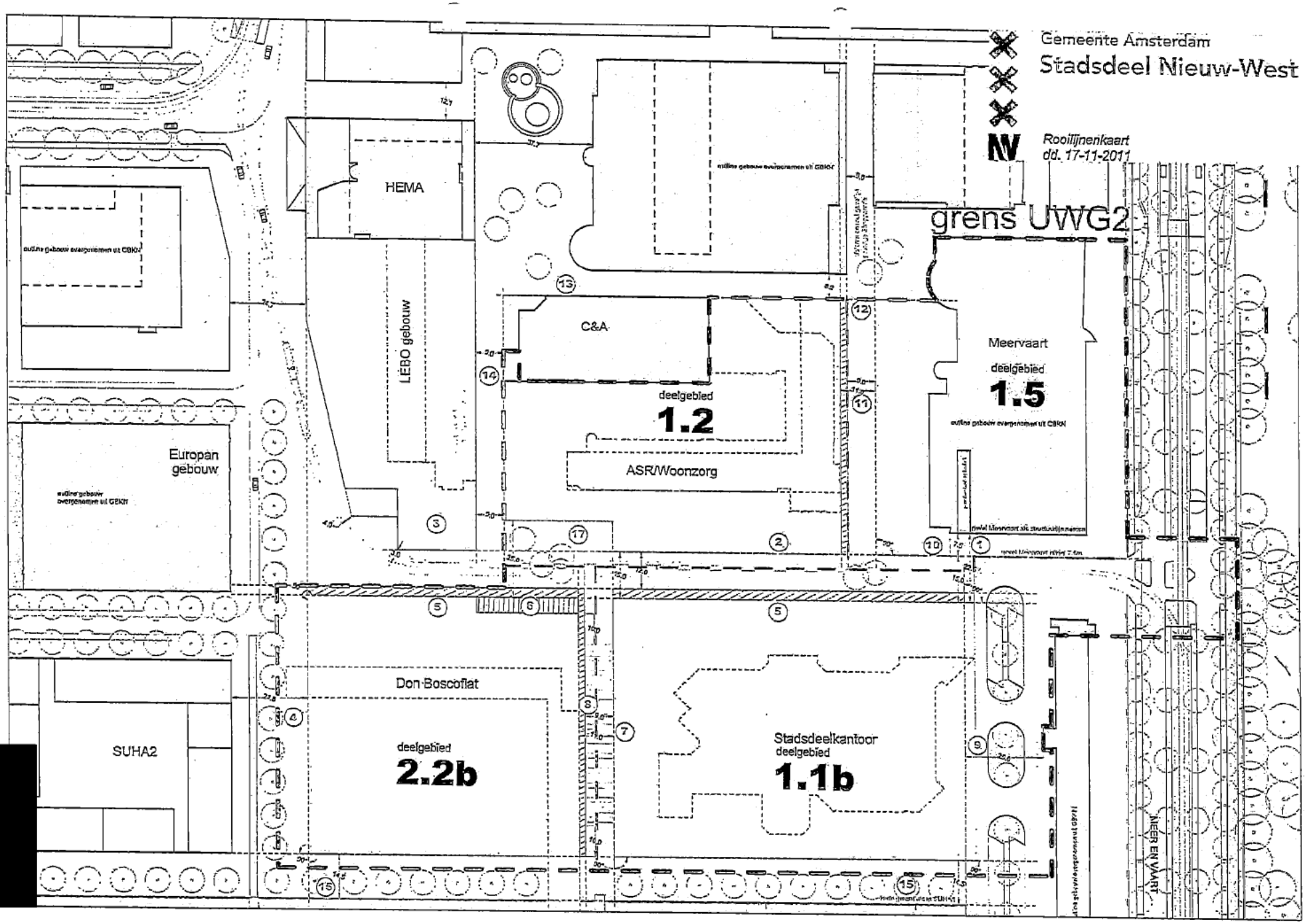
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

[redacted]

Passages hebben geen betrekking op de Meervaart

Notitie:
Projectteam Centrum Nieuw West.
[redacted]
Datum: 17 november 2011. (Inhoud is gelijk aan 07-07-2011)
[redacted]

[redacted]


Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West
Rooilijnenkaart
dd. 17-11-2011
grens UWG2
HEMA
LEBO gebouw
C&A
deelgebied
1.2
ASR/Woonzorg
Meervaart
deelgebied
1.5
Europan gebouw
Don Boscoflat
deelgebied
2.2b
SUHA2
Stadsdeelkantoor
deelgebied
1.1b
NIEER EN VAART

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Memo

Aan: Centrum Nieuw West: Planteam Uitwerkingsgebied 2

Van: [redacted]
Doorkiesnummer
E-mail

Datum: 17 november 2011
Onderwerp: Centrum Nieuw West: Ruimtelijke randvoorwaarden Uitwerkingsgebied 2
Onderdeel bouwhoogtes en Accentbebouwing

INLEIDING

Als onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de bouwenvelop voor de ontwikkeling van Uitwerkingsgebied 2 zijn, naast een set van rooilijnen die de bouwvlakken definiëren, ook richtlijnen voor bouwhoogtes en accentbebouwing opgesteld. Hiermee wordt richting gegeven aan de toekomstige bouwmassa's, gestuurd op de compositie van de gebouwen onderling en gebouwdelen geaccentueerd die stedenbouwkundig om een extra benadrukking vragen.

Met betrekking tot de bouwhoogtes en accentbebouwing zijn in principe de algemeen geldende bepalingen zoals vastgesteld in het Vernieuwingsplan en het Beeld Kwaliteit Plan van kracht. Graag verwijzen wij in eerste instantie dan ook naar deze documenten. Daarnaast zijn er ook, op basis van de recent ontwikkelde plannen, specifieke bepalingen voor UWG2 aangegeven. Deze principes worden in deze memo in woord en beeld toegelicht.

De hierna beschreven Ruimtelijke Randvoorwaarden voor bouwhoogtes en accentbebouwing hebben uitsluitend betrekking op de blokken binnen Uitwerkingsgebied 2 (UWG2). Echter er worden wel ruimtelijke relaties gelegd met geplande, of in de huidige situatie aanwezige hoogteaccenten rondom UWG2. Het stadsdeel bewaakt dezelfde ruimtelijke randvoorwaarden bij de uitwerking van plannen in de aangrenzende plangebieden. De nummers in de lijst hieronder corresponderen met de nummers op de bijgevoegde randvoorwaardentekening voor bouwhoogtes en accentbebouwing.

[redacted]

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN.

[redacted]
Passages hebben geen betrekking op de Meervaart

3. *Entree CNW/De Meervaart.*

Om de (oostelijke) entree van het Centrum Nieuw West ruimtelijk vorm te geven is het gewenst dat de bebouwing rondom dit punt een hogere bouwmassa kent. In aanmerking komt hetzij de zuidwest hoek van de Meervaart (3A) hetzij de zuidoosthoek van het ASR/Woonzorg blok (3B). Er wordt in principe uitgegaan van een hoogteaccent op slechts één van de twee mogelijke hoeken. Daarbij gaat de voorkeur uit naar de hoek van de Meervaart omdat een hoger bouwvolume bij zal dragen aan de uitstraling en herkenbaarheid van Theater De Meervaart. Samen met de Anslijnflat zal een hoogteaccent op deze locatie de nieuwe entree markeren. Indien een hoogteaccent op de hoek van de Meervaart (3A) niet mogelijk blijkt te zijn, zal een hoogteaccent, ten behoeve van de ruimtelijke entreevorming, gemaakt moeten worden op de andere hoek (3B).

[redacted]
Passages hebben geen betrekking op de Meervaart

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

[redacted]

Passages hebben geen betrekking op de Meervaart

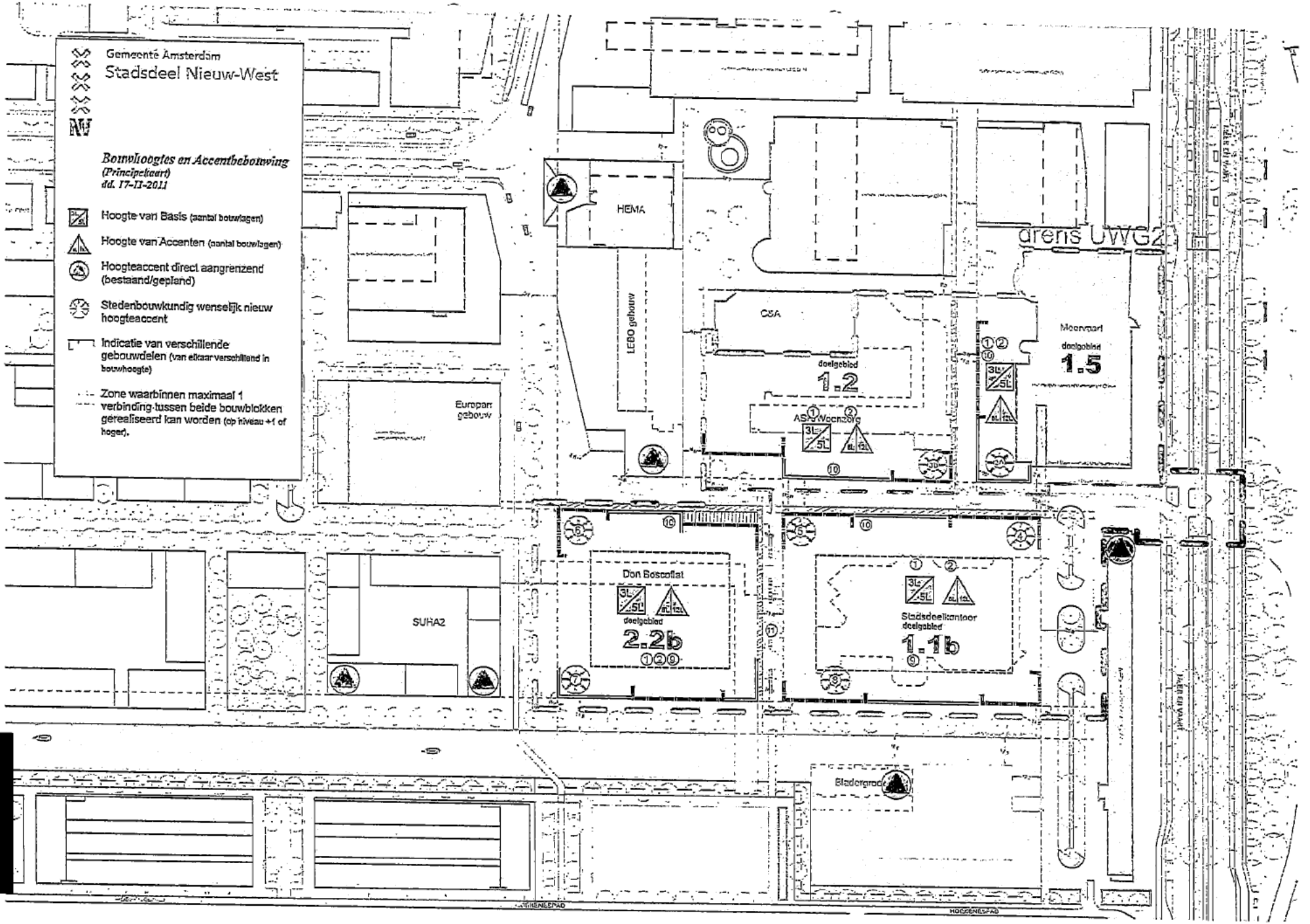
[redacted]

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

[redacted]

Passages hebben geen betrekking op de Meervaart

[redacted]


Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West
Bouwhoogtes en Accenthebouwing
(Principekaart)
dd. 17-11-2011
Hoogte van Basis (aantal bouwlagen)
Hoogte van Accenten (aantal bouwlagen)
Hoogteaccent direct aangrenzend (bestaand/gepland)
Stedenbouwkundig wenselijk nieuw hoogteaccent
Indicatie van verschillende gebouwdelen (van elkaar verschillend in bouwhoogte)
Zone waarbinnen maximaal 1 verbinding tussen beide bouwblokken gerealiseerd kan worden (op niveau +1 of hoger).
HEMA
LEBO gebouw
C&A
doelgebied
1.2
Meervaart
doelgebied
1.5
Europan gebouw
SUHA2
Don Bosco flat
doelgebied
2.2b
Stadsdeelkantoor
doelgebied
1.1b
Bladergroen
HOOGENESPAD

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Memo

Aan [redacted]
Directie Stedelijke ontwikkeling

Van [redacted]
Doorkiesnummer
E-mail

Kopie aan [redacted]

Datum 9 juni 2011
Onderwerp Beoogd programma UWG2

Onderstaand is vermeld het beoogd programma voor UWG2 op basis van het vernieuwingsplan 2005. In het eerder verstrekte stroomschema 'besluit en contractvorming' wordt aan dit beoogd programma gerefereerd als product '2a' vernieuwingsplankader.
Voor de goede orde: het beoogd programma is onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Het beoogd programma is een vertaling vanuit het totale programma en de actuele stand van zaken in de overige deelgebieden, naar de opgave voor de deelgebieden in UWG2. Het vormt een belangrijk onderdeel van het nog in ontwikkeling zijnde stedenbouwkundig plan en het daarop volgende uitwerkingsplan (UWG2).

Het beoogd programma is schematisch weergegeven in de bijlage, 'programmastudie uitwerkingsgebied 2 (UWG2)'.

Het beoogd programma kent een geldigheidsduur van 1 jaar, daar zij afhankelijk is van ontwikkelingen in het gehele projectgebied en externe marktontwikkelingen. Dit betekent dat over 1 jaar, juni 2012, het stadsdeel het kader herijkt op de dan geldende situatie. Naast de beperkte geldigheidsduur van het beoogd programma, wordt uitgegaan van een planning waarin het programma voor 2020 gerealiseerd is.

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Nieuw-West

	m² bvo per functie en aantallen									
Deelgebied	Vrije sector	aantal	Sociale huur	aantal	Kantoor / Congres	Winkel	Horeca / Leisure	Maatschappelijk/ overig	Parkeren/ Expeditie	totaal bvo
2.2b Plein Zuid*	4.210	37	1.831	16	12.500	2.074	1.500	2.500	9.443	34.058
1.1b Plein Zuid	15.451	137	6.706	60		3.274	1.500		12.771	39.703
1.2 ASR blok	4.583	41	1.964	17		4.819	2.000		4.900	18.266
1.5 Meervaart*					1.735	1.820	6.000	1.400	2.200	13.155
Totaal	24.244	216	10.501	93	14.235	11.987	11.000	3.900	29.314	105.182

* ontwikkeling van het programma volgt als aan de voorwaarden is voldaan (IOK/SOKII).

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

[redacted]

Passages hebben geen betrekking op de Meervaart

[redacted]

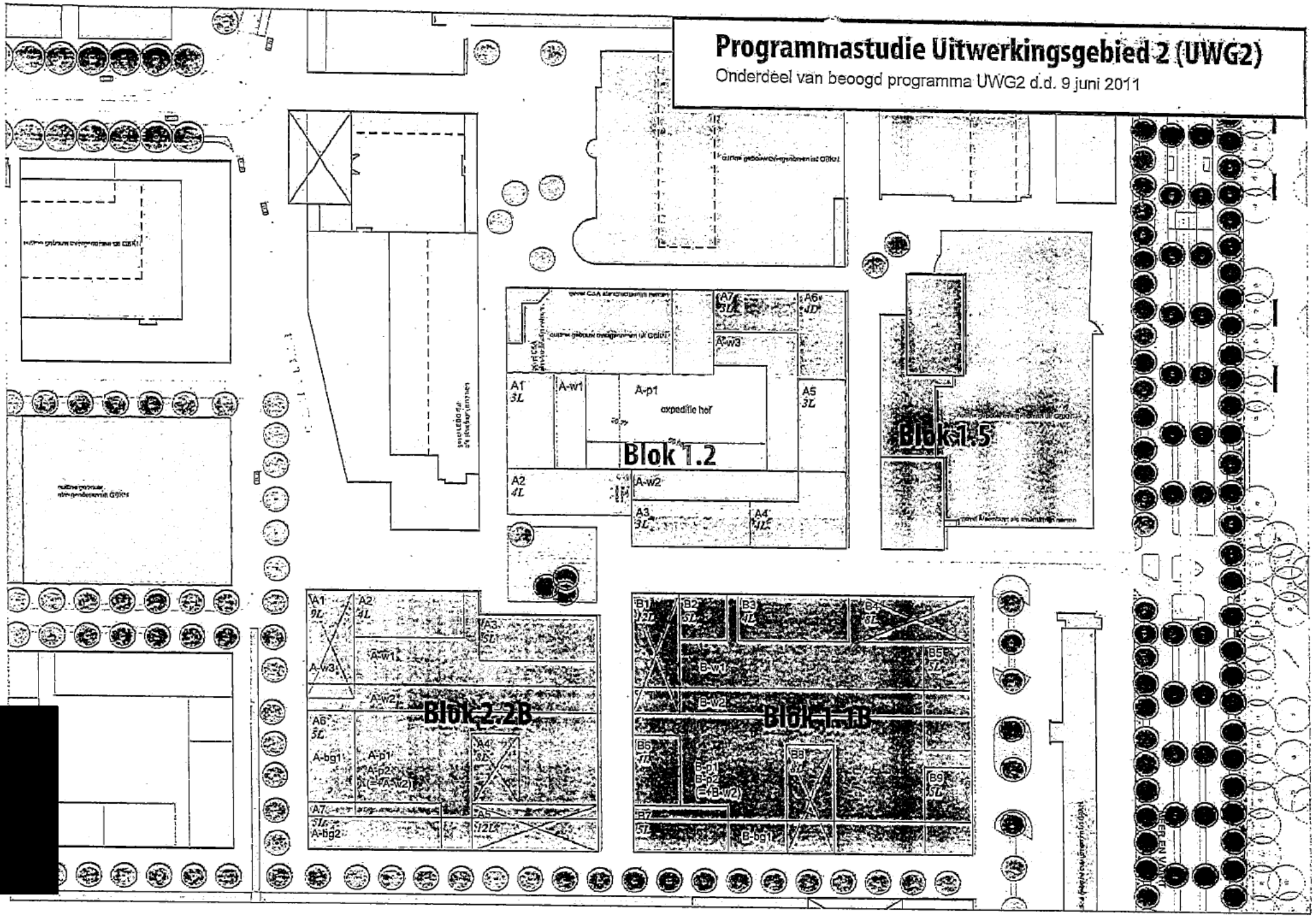
1.5 Meervaart
In het programma wordt uitgegaan van een hotelfunctie. Ook voor deze functie is een parkeernorm van toepassing. Als een van de voordelen van een hotel zien wij dat de parkeervoorzieningen niet noodzakelijkerwijs in het complex gerealiseerd hoeven te worden. Daarnaast veronderstellen wij enige functionele synergie tussen het theater en het hotel. Woningbouw is een mogelijk alternatief, dit programma is echter niet uitgewerkt in het overzicht.

Ontwikkeling van het programma volgt als aan de voorwaarden is voldaan (IOK/SOKI).

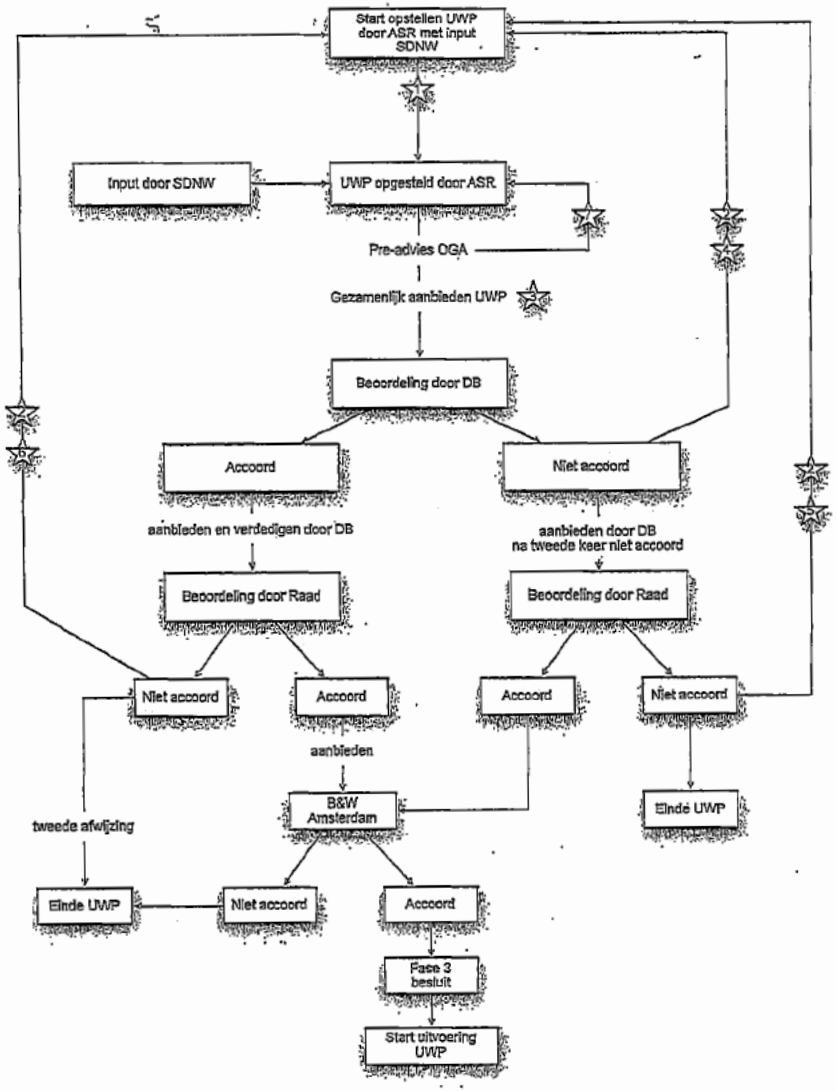
[redacted]

Programmastudie Uitwerkingsgebied 2 (UWG2)

Onderdeel van beoogd programma UWG2 d.d. 9 juni 2011



Bijlage 8 Schema Ontwikkeling UWP



Aanbieden binnen 4 maanden na ondertekening SOK

Aanbieden binnen 2 maanden na afwijzing

Wanneer de aanbieding plaatsvindt zonder instemming van de ambtelijke dienst, vindt de aanbieding plaats met een begeleidende toelichting op de reden van het ontbreken van accoord door de dienst.

Indien het DB niet instemt met het gepresenteerde UWP wordt ASR - met input van SDNW - één maal in de gelegenheid gesteld aan het DB een alternatief UWP voor te stellen.

Indien de Stadsdeelraad niet instemt met het gepresenteerde UWP wordt ASR - met input van SDNW - één maal in de gelegenheid gesteld aan het DB een alternatief UWP voor te stellen. De loop beschreven onder ster 4 is niet van toepassing.

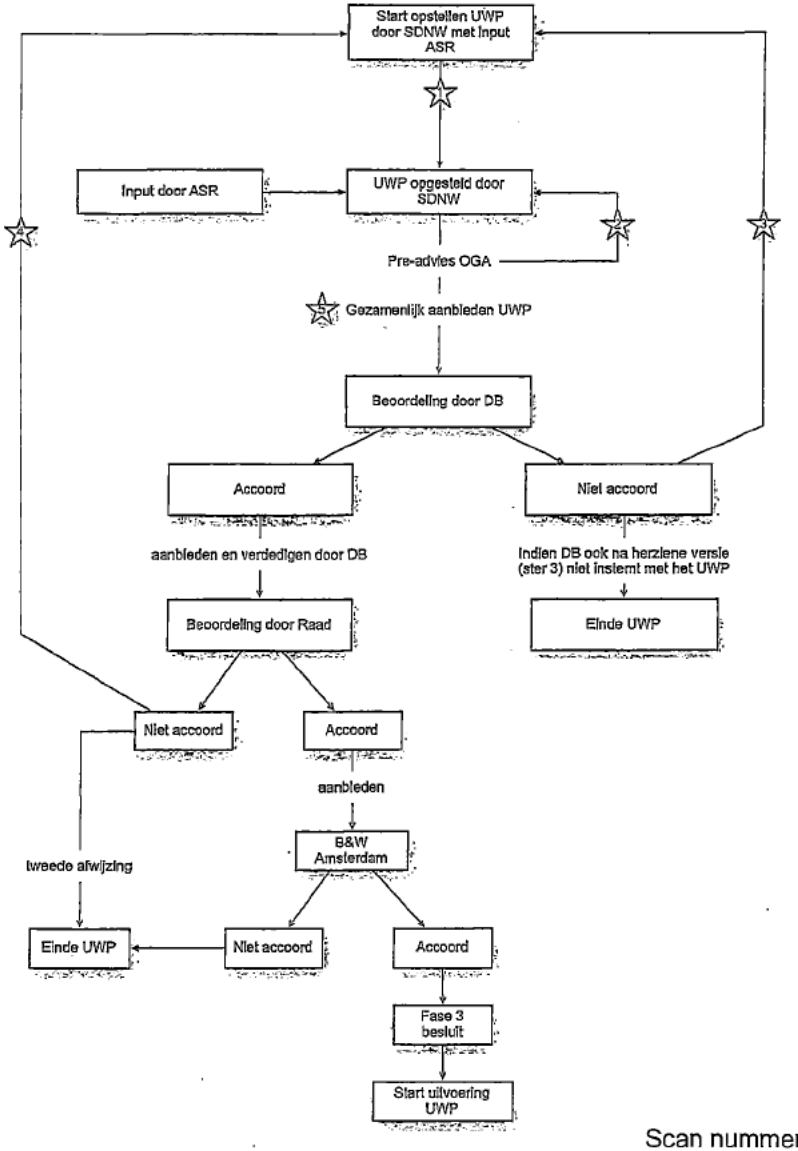
Indien de Stadsdeelraad niet instemt met het gepresenteerde UWP wordt ASR - met input van SDNW - één maal in de gelegenheid gesteld aan het DB een alternatief UWP voor te stellen.

Na het opstellen van het UWP door ASR zal door het SDNW aan OGA verzocht worden een pre-advies uit te brengen waarin een (niet bindende) indicatie wordt gegeven van de te verwachten grondprijs bij dit UWP. Dit pre-advies is niet voor discussie vatbaar. ASR wordt echter eenmalig in de gelegenheid gesteld haar UWP vóór aanbieding aan het DB aan te passen. Het aangepaste UWP dient binnen zes weken na het beschikbaar komen van het pre-advies aan het DB te worden aangeboden.

[redacted]

Bijlage 9 Schema Ontwikkeling UWP Meervaart

DEFINITIEF,11-04-2012



Aanbieden binnen 4 maanden na ondertekening Allonge (SOK2).

Na het opstellen van het UWP zal door het SDNW aan OGA verzocht worden een pre-advies uit te brengen waarin een (niet bindende) indicatie wórdt gegeven over het beoogde programma en de daarbij te verwachten grondprijs bij dit UWP. SDNW past in overleg met ASR zonodig het UWP vóór aanbieding aan het DB aan. Het aangepaste UWP dient binnen zes weken na het beschikbaar komen van het pre-advies aan het DB te worden aangeboden.

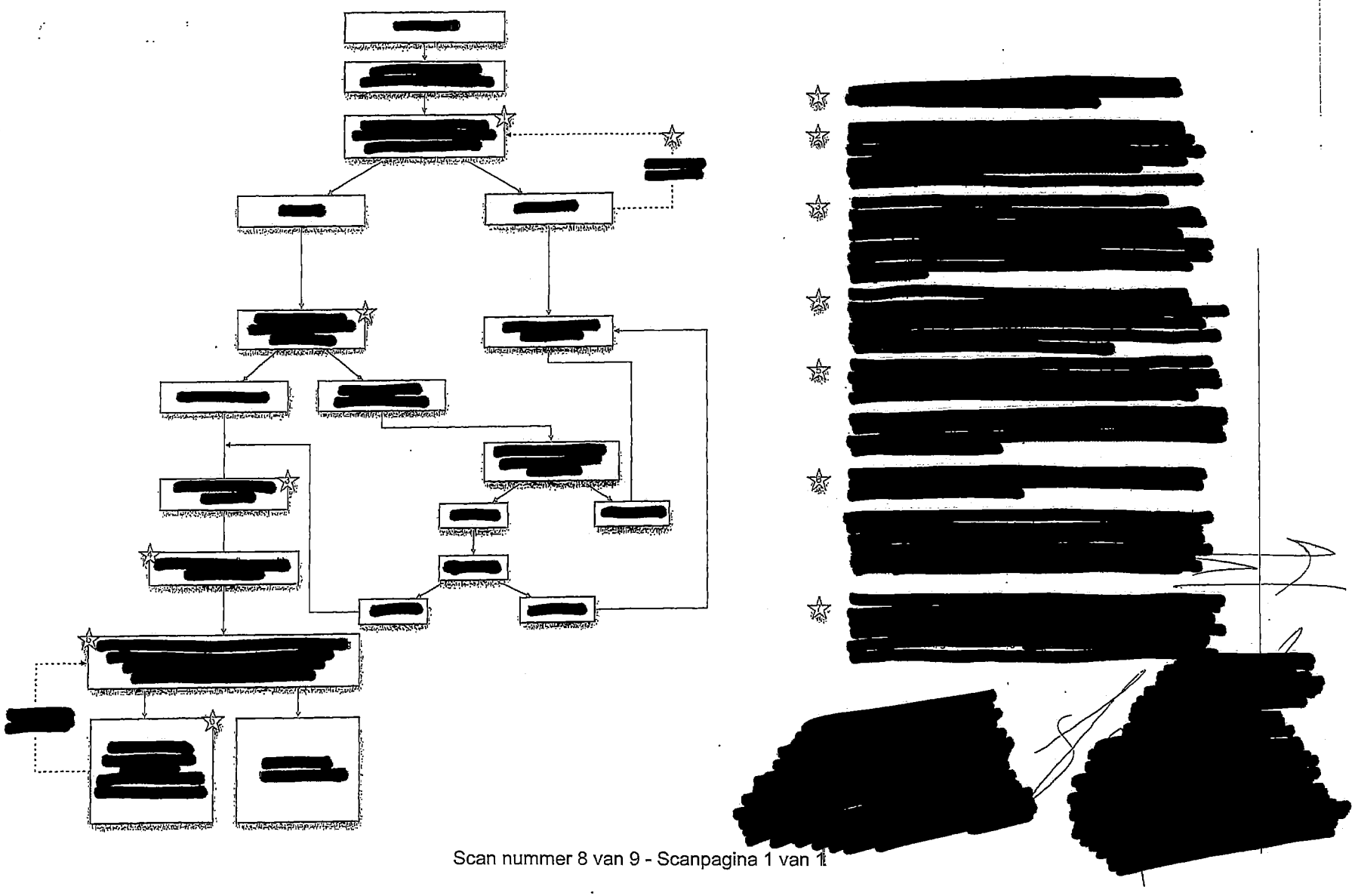
Indien het DB niet instemt met het gepresenteerde UWP zal SDNW - met input van ASR - één maal in de gelegenheid worden gesteld aan het DB een alternatief UWP voor te stellen. Het alternatief zal tevens voorzien in een variant waarbij de theaterfunctie niet, danwel in een later stadium, zal worden gerealiseerd. Aanbieding zal plaatsvinden binnen twee maanden na afkeuring eerste UWP.

Indien de Stadsdeelraad niet instemt met het gepresenteerde UWP wordt SDNW - met input van ASR - één maal in de gelegenheid gesteld aan het DB een alternatief UWP voor te stellen. De loop beschreven onder ster 3 is niet van toepassing.

Indien de SDNW en ASR niet tot een gezamenlijke aanbieding van het UWP aan het DB kunnen komen, zal ASR in de gelegenheid gesteld worden haar opmerkingen in een begeleidende brief aan het DB aan te bieden.

[redacted]

Bijlage 10 Schema Grondverwerving per Deelgebied [redacted]



Bijlage 11 Randvoorwaarden Meervaartcomplex

d.d. 17/11/2011

Uitgangspunten voor Ontwikkeling Meervaartcomplex t.b.v. de S.O.K. II tussen ASR en Stadsdeel:

- Voor de realisatie van de uitbreiding van de Meervaart zijn een tweetal fasen van toepassing. De eerste fase betreft een theaterfunctie op de verdieping met een maatschappelijke functie of winkelfunctie op de begane grond. De tweede fase betreft winkel- en leisurefuncties en maatschappelijke functie(s).
- Het te realiseren programma is in Meervaart fase 1:
  - Theaterfuntie ca. 900m2
  - Maatschappelijke functie/winkelfuntie ca. 540m2
- Het maximaal te realiseren programma is in Meervaart fase 2:
  - Winkelfunctie ca. 1300m2
  - Maatschappelijke functie ca. 1250-1750 m2
  - Woonfunctie ca. 4725 m2 of leisure ca. 8245 m2
- Het minimale programma dat wordt gerealiseerd dient nader te worden bepaald.
- Voordat er tussen het Stadsdeel en ASR een overeenkomst gesloten kan worden ten aanzien van de realisatie van fase 2, zal het Stadsdeel een overeenstemming bereikt moeten hebben ten aanzien van fase 1 met de Meervaart. Dit zal resulteren in een erfpachtcontract. Het Stadsdeel bewaakt dit proces op voortgang, zodat er geen (onnodige) vertragingen ontstaan voor de ontwikkeling en realisatie van fase 2.
- De eerste fase wordt voorafgaand aan de tweede fase tot uitvoering gebracht (zie ook bijgevoegde tekening fasering). Deze fasering heeft te maken met het kunnen doorexploiteren van de Meervaart tijdens de sloop en bouwwerkzaamheden.
- Tussen ASR en de Meervaart zullen de nader te maken afspraken worden uitgewerkt in een overeenkomst.
- Het stadsdeel zal zorgdragen voor de realisatie van het uitwerkingsplan van het Meervaartcomplex.

