Gemeente Amsterdam
Nieuw-West

Toelichting ontwikkelposities locatie Meervaart in Centrum Nieuw-West

Aan [redacted]
Van [redacted], [redacted] Grondzaken Centrum Nieuw-West
[redacted]@amsterdam.nl , 06-[redacted]
Kopie aan [redacted] Centrum Nieuw-West
Datum 26 juni 2018

Planafbakening / huidige kaders

Voor de uitbreiding van het huidige Meervaartcomplex is in september 2013 een Uitwerkingsplan vastgesteld door het Stadsdeel Nieuw-West. Het plan is in twee fasen opgedeeld, Fase Noord en Fase Zuid.

De fasen zijn in het Uitwerkingsplan ruimtelijk gedefinieerd als volgt:



In Fase Noord wordt daarin de uitbreiding van het theater- en congrescentrum mogelijk gemaakt, alsook het toevoegen van commerciële functies en de aanpassing van de entree van de bibliotheek en muziekschool en foyerzone van het theater.
Deze aanpassing is nodig om Fase Zuid mogelijk te maken, aangezien daar op dit moment de maatschappelijke functies Studio West en de vergaderlocaties van het congrescentrum Meervaart

zijn gelegen. In Fase Zuid is in het Uitwerkingsplan de uitbreiding van het theater- en congrescentrum, en commerciële functies waaronder detailhandel en maximaal 200 kamers hotel mogelijk gemaakt. De expeditie voor alle functies dient in deze fase eveneens geregeld te worden.

Actuele contractafspraken

MRP en gemeente hebben in 2012 een ontwikkelovereenkomst afgesloten waarin MRP het first right of refusal hebben ten aanzien van fase Zuid (hotel, detailhandel, horeca en sociaal-maatschappelijke functies). Gemeente doet hiervoor een grondprijsaanbod aan MRP op basis waarvan een bouwenvelop zal worden afgesloten.

Deze aanbieding is onder voorbehoud van verwerving van een deel van het huidige Meervaartcomplex ('Studio West'). De gemeente of MRP doet hiertoe volgens de contractafspraken pogingen tot minnelijke verwerving. In de grondexploitatie wordt uitgegaan van een ruil tussen gemeente en de Meervaart waarbij de Meervaart schadeloos wordt gesteld voor verhuis- en herhuisvestingskosten. Hierover zijn nog geen afspraken vastgelegd.

In de bouwenvelopovereenkomst tussen MRP en gemeente voor de stadsdeelkantoorlocatie is een afhankelijkheid opgenomen met de locatie Meervaart: als op de locatie Meervaart 2.500 m2 leisure (voorkeur stadsdeel is bioscoop) kan worden gerealiseerd, hoeven deze m2's op de stadsdeelkantoorlocatie niet op die manier ingevuld te worden (lees: kunnen daar meer woningen gebouwd worden).

Tijdlijn contractvorming met MRP Development 2005-2018

In 2005 sloot het stadsdeel Nieuw West een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met ASR inzake de ontwikkeling van Osdorpplein.

Ontbinding van de SOK bij niet nakomen van deelafspraken door ASR bleek niet mogelijk na rechterlijke uitspraak bij het door ASR aangespannen kort geding. Kort gezegd ontbrak het in dat contract aan een heldere exit-strategie.

Met advocaat [redacted] heeft het Stadsdeel vervolgens een getrapte onderhandeling voorgesteld. Die leidde tot een intentieovereenkomst in 2011 (IOK), waarin wordt afgesproken dat een nieuwe samenwerkingsovereenkomst binnen 4 maanden gereed moet zijn.

Begin 2012 werd vervolgens de Allonge op de SOK (ook wel SOK II) overeengekomen. Hierin wordt onder andere het betrokken projectgebied voor ASR ingeperkt, zodat er voor het Stadsdeel meer ruimte komt om op andere plots in het gebied te schakelen.

In september 2012 is de nieuwe Ontwikkelovereenkomst tussen ASR en de gemeente Amsterdam van kracht geworden. Hiermee zijn alle voorgaande contracten en contractstappen vervallen en in 1 geactualiseerd contract gevat. Van hieruit zijn de diverse ontwikkellocaties voor ASR verder

uitgewerkt. Het betreft de locaties Woonzorgblok, Fly-inn, Don Bosco, Stadsdeelkantoorlocatie en Meervaart fase Zuid.

Inmiddels zijn in juli 2016 voor het Woonzorgblok, de Fly-inn en de Don Bosco-kavel en in oktober 2016 voor de Stadsdeelkantoorlocatie Bouwenvelopovereenkomsten afgesloten met MRP Development (de rechtsopvolger van ASR) en staat alleen de Meervaart fase Zuid nog voor uitwerking in een bouwenvelopovereenkomst op het programma.

De Don Bosco-kavel wordt inmiddels gerealiseerd, voor de Woonzorgblok/Fly-inn-kavel is de DO-fase aangebroken en de Stadsdeelkantoorlocatie komt naar verwachting in het najaar met een eerste VO-uitwerking. Deze laatste hangt samen met het Woonzorgblok, waar naartoe het Stadsloket zal verplaatsen.

De afweging om al dan niet de gehele huidige Meervaart-locatie te ontwikkelen is in volle gang. Gezien de contractgeschiedenis en de juridische geschillen die tussen de gemeente en ASR hebben gelopen, dient zorgvuldig omgegaan te worden met de claim van MRP op een deel van de Meervaart. De gemeente heeft inmiddels duidelijk gemaakt dat een besluit tot herontwikkeling van de gehele kavel Meervaart niet automatisch betekent dat MRP hierop recht heeft. De vraag is de komende tijd vooral of Meervaart fase Zuid solitair ontwikkelbaar is of dat er een andere ontwikkelstrategie moet worden uitgewerkt bij de gehele herontwikkeling van de kavel. Dat zal ook de positie van MRP raken.