



Werkspoorhal (VERTROUWELIJK)

Concept advies

Aan Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum,

Van 5.1. 2. e
Kopie aan 5.1, 2, e (advocaat)

Datum 8 november 2024

Inleiding

Werkspoorhal Amsterdam B.V. heeft op 11 oktober 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend om in de Werkspoorhal van Oostenburg vier padelbanen voor de duur van drie jaar te realiseren.

5.1, 2, i

5.1, 2, i

Vervolgens heeft Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. in 2019 het perceel van de Werkspoorhal overgedragen aan Vorm Project 3 B.V. Vorm Project 3 B.V. heeft het perceel van de Werkspoorhal in 2023 in eigendom overgedragen aan Werkspoorhal Amsterdam B.V.²

Tussen Stadgenoot en de Werkspoorhal Amsterdam B.V. zijn onderlinge gesprekken gaande over het initiatief waarin ook de discussie speelt over de openbare toegankelijkheid van de werkspoorhal. Een groot deel van de buurtbewoners is tegen het initiatief.

5.1, 2, i

¹ Met uitzondering van de artikelen 5.2.3, 5.2.5 en 5.2.8.

² De bestuurder van Werkspoorhal Amsterdam B.V. is Nedstede Real Estate Management B.V.

5.1, 2, i

5.2, 1

5.1, 2, i

5.2, 1

5.2, 1

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.2, 1

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.2, 1

5.1, 2, i

5.2, 1

BIJLAGE 1

In deze bijlage staan de relevante bepalingen uit de Anterieure Overeenkomst en de bijbehorende bijlagen, zoals het Masterplan Openbare Ruimte.

Ook staan in deze bijlage de relevante bepalingen uit de notariële aktes.

1) ANTERIEURE OVEREENKOMST UIT 2016

In 2016 heeft de gemeente met de Stichting Stadgenoot de Anterieure Overeenkomst gesloten.

In artikel 3.1. van de Anterieure Overeenkomst staat oa.

Stadgenoot zal bij de realisatie van het Project het bepaalde in deze Overeenkomst in acht nemen en de verplichtingen uit de Overeenkomst conform artikel 16 via een kettingbeding aan een Exploitant opleggen.

Volgens de begripsbepalingen van de Anterieure Overeenkomst is een Exploitant, een rechtsopvolger van Stadgenoot onder bijzondere titel die (onderdelen van) het Project zal (doen) realiseren.

In artikel 7.2.1 staat:

Stadgenoot zal bij de aanleg van de Openbare Ruimte het Masterplan Openbare Ruimte in acht nemen.

Artikel 7.2.3: De Gemeente verplicht zich ertoe dat in de Anterieure overeenkomsten tussen de Gemeente en het RVB respectievelijk de Gemeente en Van Gendt Hallen B.V. zal worden opgenomen dat ook deze partijen en, via een kettingbeding, hun rechtsopvolgers bij de aanleg van Openbare ruimte gebonden zullen zijn aan (de inhoud van) het Masterplan Openbare Ruimte en de Procesbeschrijving Openbare Ruimte

19.1 Stadgenoot is gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst over te dragen aan een Exploitant, tenzij in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald en slechts indien en voor zover Stadgenoot haar gronden binnen het Exploitatiegebied volledig aan één Exploitant overdraagt dan wel een nader te bepalen deelgebied integraal aan één Exploitant overdraagt, onder de voorwaarde dat Stadgenoot ten aanzien van niet meer dan vijf nader te bepalen deelgebieden rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst aan een Exploitant kan overdragen.

19.2 In de in artikel 19.1 bedoelde gevallen zal Stadgenoot de Gemeente ten minste vier weken voor een voorgenomen overdracht van rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst alle documentatie overleggen omtrent de door Stadgenoot uitgevoerde integriteitsscreening van de beoogde Exploitant en de Gemeente informeren over: - de identiteit van de rechtsopvolger aan wie de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst worden overgedragen; - de door Stadgenoot uitgevoerde integriteitsscreening en een motivering dat de beoogde rechtsopvolger voldoet aan Stadgenoots interne integriteitsbeleid; - de reikwijdte van de beoogde overdracht van

de rechten en verplichtingen, - de eventuele gevolgen van de beoogde overdracht voor de (verantwoordelijkheid voor) de aanleg van de Hoofdinfrastructuur en de Openbare Ruimte.

19.3 De Gemeente is gerechtigd binnen drie weken nadat zij conform artikel 19.2 door Stadgenoot is geïnformeerd over een beoogde overdracht van rechten en verplichtingen aan Stadgenoot gemotiveerd kenbaar te maken dat zij niet instemt met de beoogde overdracht van rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst, indien op grond van haar beoordeling aantoonbaar zwaarwegende twijfels bestaan omtrent de integriteit van de beoogde rechtsopvolger.

Artikel 19. 8 Indien en voor zover Stadgenoot gronden in het Exploitatiegebied overdraagt aan een Exploitant, zal zij haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst bij wijze van Kettingbeding ten behoeve van de Gemeente opleggen aan de koper(s) van de gronden binnen het Exploitatiegebied, met de verplichting voor de kopers het kettingbeding wederom bij gehele of gedeeltelijke overdracht van gronden ten laste van rechtsverkrijgende(n) op te leggen, en die verkrijger(s) te verplichten om deze Overeenkomst wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, tot het moment dat de Overeenkomst ex artikel 15 is geëindigd.

Contractuele boete.

Artikel 19.9

Bij overtreding en/of niet nakoming van het bepaalde in artikel 19.8 is Stadgenoot c.q. na overdracht de rechtsverkrijgende(n) een boete verschuldigd aan de Gemeente ad **5.1, 2, b** **5.1, 2, b** een en ander onverminderd het recht nakoming te eisen en/of op eventuele verdere schadevergoeding en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn

Bijlage 1 bij Anterieure Overeenkomst, notitie

In notitie, bijlage 1 bij de Anterieure Overeenkomst staat op pagina 8: Een bestaand opstal binnen het exploitatiegebied in deelgebied 3 dat niet gesloopt wordt betreft Werkspoorhal 1929. Op basis van onderzoek van de TU Delft in 2015 heeft de gemeente hiertoe besloten. De Hal zal openbaar toegankelijk worden.

Bijlage 4 bij de Anterieure Overeenkomst: Masterplan openbare ruimte

p. 16

“Voor de te behouden Stelplaats 3 geldt dat deze publiek toegankelijk zal worden. Het beheer zal conform de bestuurlijke overeenkomst bij voorkeur door de gemeente worden gedaan”.

p. 34

‘De belangrijkste verblijfsruimte voor bewoners en bezoekers is de VOC kade. De kade is autovrij en biedt ruimte aan groen en terrassen. Stelplaats 3 is openbaar toegankelijk en vormt een bijzondere (verblijfs)ruimte aan de kade.

p. 54. “glad beton of asfalt, gesloten verharding, is voor de autovrije kades en de vloer van Stelplaats 3”.

P. 76

Uitgangspunt is het behoud van de vloer van stelplaats 3.

p.86

Stelplaats 3, ofwel Hal 1929, wordt openbaar toegankelijk. Dit betekent dat deze tenminste gedurende de dag open is. Het uitgangspunt is dat de betonnen vloer en verlichting gehandhaafd blijven.

Zitobjecten en ander meubilair dienen in samenspraak met de nieuwe eigenaar worden bepaald. De inrichting van de hal als semi-openbare ruimte zal mede bepaald worden door de uiteindelijke programmering. Het beheer zal onder de verantwoording van de gemeente gaan vallen.

5.2, 1

5.1, 2, i

5.1, 2, i

verder invullen

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.1, 2, i

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Huisadvocaat

