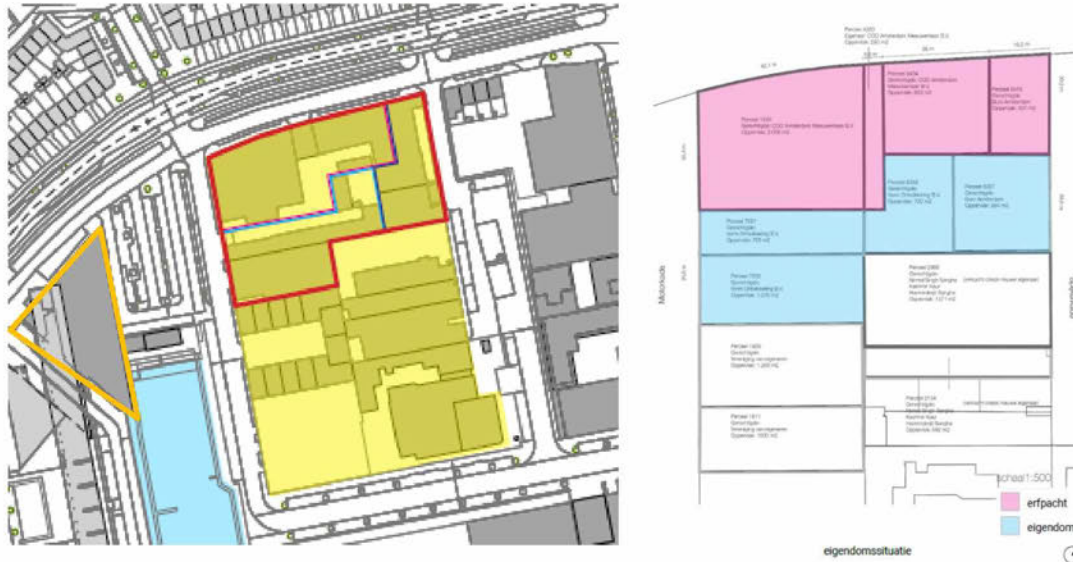


Ontwikkeling kavel Eo

De transformatieontwikkeling in blok Eo (zie rood) is een samenwerking tussen VORM / COD. Voor het blok is door de gemeente een blokpaspoort (bijlage bij de Investeringsnota Hamerkwartier) vastgesteld. Onderdeel van de ontwikkeling is dat de gemeente de Dirk verwerft op het direct naastgelegen Motorplein (zie oranje), zodat deze kan worden verplaatst naar de ontwikkeling van Eo. Op de huidige locatie van de Dirk wil de gemeente een plein inrichten.



Kavelinformatie Eo

Blok Eo is gelegen in Hamerkwartier en bestaat uit percelen in vol eigendom en in erfpacht uitgegeven. De noordzijde is in erfpacht uitgegeven aan COD en Buro Amsterdam. De zuidzijde is in vol eigendom van VORM en Buro Amsterdam. Het blokpaspoort schrijft voor dat de partijen moeten samenwerken om tot de ontwikkeling te komen. COD en Vorm hebben een overeenkomst gesloten met Buro Amsterdam om deze percelen te verwerven, maar de levering heeft nog niet plaatsgevonden.

Blokpaspoort

In het in de Investeringsnota vastgestelde blokpaspoort schrijft de gemeente de volgende functies voor:

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld E0 is gelegen aan het Motorplein, ten zuiden van de Meeuwenlaan.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17 m, twee hoogteaccenten (2 van 45m). Aan elke toren is een loods (9 m) gekoppeld, gecombineerd met een daktuin. De kavel grenst direct aan kavel E1 en E2, en gaat daar ook een ruimtelijke relatie mee aan, aan de hand van doorsteken.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden.

Bouwveld oppervlak: 7.032 m²

Maximale oppervlakte te bebouwen: 7.032 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, zorgcluster, supermarkt, detailhandel leisure, horeca.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.]

Niet-woonprogramma	m ² BVO
Bedrijf regulier	min. 1.000
Bedrijf hybride	min. 800
Kantoor	max. 1.000
Commerciële voorzieningen – Supermarkt	2.000
Commerciële voorzieningen – Detailhandel	max. 1.000
Commerciële voorzieningen – Leisure	max. 250
Commerciële voorzieningen – Horeca	max. 250
Maatschappelijk voorziening – Medische voorziening	1.500
Nutsvoorziening	ntb
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	8.000

Investeringsnota

Uit de investeringsnota:

Het zoekgebied voor de supermarkten en de detailhandel is kavel A2 aan het Gedempt Hamerkanaal, Eo aan de Motorkade en de noordzijde van kavel Eo aan de Meeuwenlaan.

In het DPO Noord (Distributie Planologisch Onderzoek) is de vraag naar toekomstige detailhandel in Amsterdam Noord onderzocht en is de wens uitgesproken om voor de dagelijkse boodschappen een winkelgebied van maximaal 6.850 m² te realiseren in Hamerkwartier. In Amsterdam geldt dat detailhandel altijd bij elkaar gerealiseerd wordt, aan – of in de directe nabijheid van – stadstraten.

In Hamerkwartier voorzien we het winkelcluster aan de Meeuwenlaan, het Motorplein en het Gedempt Hamerkanaal. Hier komen de Vogelbuurt, IJpleinbuurt en Hamerkwartier samen. Dit winkelcluster bestaat uit supermarkten, dagelijkse winkels zoals een bakker en een groenteboer, niet-dagelijkse winkels zoals een drogisterij en een deel ondersteunende horeca. In totaal komt dit neer op ongeveer 7.100 m² BVO. Samen met een zorgcluster aan de Meeuwenlaan, ter hoogte van het Motorplein, ontstaat er zo een centrale locatie met diverse functies en plek voor ontmoeting. (..).

Voor detailhandel in Hamerkwartier gelden een aantal uitgangspunten:

- Op dit moment telt Hamerkwartier 4.750 m² BVO aan supermarkt en versmarkt. Er is nog een uitbreidingscapaciteit van 850 m² BVO mogelijk voor supermarkten. De supermarkten komen binnen het winkelcluster te liggen.
- (..)
- Het huidige parkeerterrein van de Dirk van de Broek wordt heringericht tot een multifunctioneel ontmoetingsplein met hoge verblijfskwaliteit en gemengde functies.

5.2.1, 5.1-2-b

Bestemmingsplan

Om de transformatie mogelijk te maken zal er een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsplan moeten worden gemaakt. Het is ook mogelijk om een afwijking van de bestemming aan te vragen. Dit geldt ook voor de supermarkt. Het huidige bestemmingsplan maakt op dit moment een vierde supermarkt in Hamerkwartier niet mogelijk.

5.1-2-b Het blokpaspoort laat maximaal 2.000 m2 aan supermarkt toe en 1.000 m2 aanvullende detailhandel. Dit is gebaseerd op het distributieplanologisch onderzoek (DPO) dat in 2019 voor Noord is uitgevoerd.

5.2.1, 5.1-2-b

Dirk wil een grotere supermarkt en wil ook graag de supermarkt, inclusief Dirk III (=slijterij, dus aanvullend detailhandel) op de begane grond. 5.1-2-b

5.1-2-b, 5.2.1

Wanneer is het nieuwe DPO gereed?

5.2.1, 5.1-2-b

DPO 2019 totaal = 4.750	Huidige situatie	Toekomstige plannen
Costa Supermarket Polski sklep	Xx m2 bvo	Xx m2 bvo
Dirk van de Broek	Xx m2 bvo	2300 m2 bvo
Jumbo	Xx m2 bvo	Xx m2 bvo (gereed 2028)
Resterend 4 ^e supermarkt	850 m2 bvo	550 m2 bvo

1. Verwerven Dirk (supermarkt) en relatie tot overeenkomsten

De gemeente Amsterdam wil graag een plein maken ter verbinding van Hamerkwartier met de omliggende buurten.

1.1 Kadastrale informatie

Het erfpachtrecht bestaat uit 14 appartementsrechten die verenigd zijn in een VVE: 5.1-1-c

5.1-1-c

5.1-1-c



Alleen de splitsingsakte is beschikbaar in de openbare registers. Daarin zijn de reglementen opgenomen van de oprichting van de VvE. In de splitsingsakte staat dat de verschillende privégedeelten constructief grotendeels onafhankelijk van elkaar functioneren. De gemeenschappelijke belangen van de VVE zijn vooral gelegen in de – ten dienste van de verschillende privé gedeelten staande fundering en in het overbouwde perron en de daarbij behorende arcaden. Voor de appartementsrechten 5 t/m 9 en 10 t/m 14 zijn bijzondere regels in het leven geroepen. Deze appartementsrechten vormen namelijk gezamenlijk afzonderlijk een geheel.

5.1-2-b



5.2.1



De appartementsrechten die de gemeente zou willen verwerven zijn:

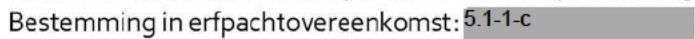
5.1-2-b



Meeuwenlaan 74

Dit betreft detailhandel/bedrijfsruimte die in erfpacht is uitgegeven aan een privépersoon.

Bestemming in erfpachtovereenkomst: 5.1-1-c



Vestigingen: 5.1-1-c



Meeuwenlaan 76

Erfpachter van het appartementsrecht is Murialdo Vastgoed B.V. gevestigd 5.1-1-c

5.1-1-c . Bestuurders zijn 5.1.2.e en 5.1.2.e

Murialdo Vastgoed B.V. is ontstaan uit een splitsing van 5.1-1-c

aan wie het erfpachtrecht oorspronkelijk was uitgegeven.

Tot nu toe zat Brookland B.V. ook bij de gesprekken aan tafel:

- 5.1-1-c
-

Bestuurders zijn en

- 5.1-1-c [redacted]
[redacted]. Bestuurders zijn 5.1.2.e [redacted] 5.1.2.e [redacted] en 5.1.2.e [redacted]
5.1.2.e [redacted]

Bestemming in erfpachtovereenkomst: 5.1-1-c [redacted]
[redacted]
[redacted]

Huurders: 5.1-1-c [redacted]

1.2 Bestemmingsplan

De appartementsrechten aan de Meeuwenlaan 74 en 76 zijn gelegen binnen het bestemmingsplan Oud Noord (vastgesteld in 2010) en hebben de bestemming detailhandel. Deze bestemming is niet nader gedefinieerd.

1.3 Plannen Investeringsnota Hamerkwartier

In de Investeringsnota Hamerkwartier en het Handboek openbare ruimte Hamerkwartier is een plein bedacht: het Motorplein. Het huidige gedeelte van het gebouw waar woningen en bedrijfsruimtes zijn kan blijven staan, maar de driehoekvormige plint met daarin de supermarkt en andere detailhandel moet (geheel) worden gesloopt. Er ligt nog geen schetsontwerp van de eindsituatie, anders dan dat in de Investeringsnota is opgenomen.

1.4 5.1-2-b [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

1.5 Juridische titel voor beëindiging huurcontracten

5.1-2-b [redacted]
[redacted]
[redacted] Onder de omgevingswet gaat het om een wijziging van het omgevingsplan. Onherroepelijk of vastgesteld?

1.6 Auteursrecht

5.2.1 [redacted]
[redacted]

5.2.1 [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

1.7 Grondexploitatie / taxatie

In de grondexploitatie van Hamerkwartier is een reservering 5.1-2-b
De taxatie is nog vrij globaal, dus het kan betekenen dat dit bedrag nog hoger of lager kan uitvallen. 5.1-2-b

1.8 Scenario's

5.2.1

- 5.2.1
-
- o
- o
- o
- o
- o
- o
- o

5.2.1

5.2.1

5.2.1

[Redacted text block]

5.2.1

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

2 Eigendomssituatie

Inmiddels ligt er een ontwerp. Er komen twee woontorens, met een basement met niet-woonvoorzieningen waaronder een supermarkt en bedrijfsruimtes. Op de eerste verdieping komt een parkeerlaag. Dit ontwerp gaat echter over de eigendomsgrenzen heen.

5.1-2-b

- [Redacted]
- [Redacted]

Vragen

- 5.1-2-b, 5.2.1 [Redacted]
- [Redacted]

