



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Retouradres Postbus 3119 2001 DC Haarlem

Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Colours	17/01
Volgnummer	13-100

Rijkswaterstaat Noord-
Holland

Toekanweg 7
Haarlem
Postbus 3119
2001 DC Haarlem
T 023 530 13 01
F 023 530 13 02

Contactpersoon
Dorrieth Dijkzeul
Adviseur

T 0655745204
dorrieth.dijkzeul@rws.nl

Datum 10 januari 2013
Onderwerp Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk III

Ons kenmerk
RWS-2013/2088

Geachte leden,

Naar aanleiding van het ontvangen van het ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk III heb ik de volgende opmerkingen.

Ten eerste is Rijkswaterstaat dienst Noord-Holland beheerder van de waterkwaliteit en waterkwantiteit van het in uw plangebied gelegen Zijkanaal F vanaf het gemaal bij de Wethouder van Essenweg tot aan de Amerikahaven. In de Toelichting hoofdstuk 9.1 ontbreekt de vermelding hiervan. Ik verzoek u dit toe te voegen.

In hoofdstuk 9.2 van de Toelichting ontbreekt het beleid dat van toepassing is op het beheer van de rijkswateren. Ik verzoek u onderstaande tekst toe te voegen.

"Voor het beheer van de rijkswateren is het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2010-2015 van belang. De Waterwet, Europese richtlijnen en ander (Internationale) regelgeving vormen de belangrijkste kaders. Het plan vertaalt het Nationaal Waterplan en de Nota Mobiliteit naar het beheer&onderhoud van de rijkswateren.

Het oppervlaktewater in beheer bij het Rijk dient zodanig te worden bestemd dat afvoer van water, ijs en sediment onbelemmerd doorgang kan vinden en de waterhuishouding met bijbehorende voorzieningen geen onnodige belemmeringen ondervinden.

Het belangrijkste doel van het waterkwantiteitsbeheer of peilbeheer is het bieden van veiligheid door overtollig water af te voeren om overstroming of schade te voorkomen en om watertekorten aan te vullen.

In geval van aanleg nieuwe hemelwateroverstorten geldt de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren. Aangetoond dient te worden dat hergebruik of infiltratie hemelwater niet (geheel) mogelijk is.

Voor de lozingspunten gelden de regels van de Waterwet.

Het waterbeheer voor de rijkswateren is voor wat betreft waterkwaliteit gericht op gezonde duurzame watersystemen in het kader van de implementatie van de Kaderrichtlijn Water en om emissies richting het oppervlaktewater te voorkomen dan wel te beperken. De ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam



Noordzeekanaal mag niet verslechteren.

Er geldt een voorkeursvolgorde: schoonhouden-scheiden-zulveren. Dat betekent bijvoorbeeld dat er bij voorkeur geen uitlopende bouwmaterialen of bestrijdingsmiddelen worden gebruikt in de openbare ruimte. Schone en vuile waterstromen worden gescheiden gehouden. Vuile afvalwaterstromen worden via het riool naar de zulvering afgevoerd.

Bij gebiedsontwikkeling langs het water kan bezien worden of ook door RWS geplande natuurvriendelijke oeverontwikkelingen meegenomen kunnen worden."

Rijkswaterstaat Noord-Holland

Datum
10 januari 2013

Ten tweede is Rijkswaterstaat dienst Noord-Holland wegbeheerder van de nabij uw plangebied gelegen rijksweg A5 (Westrandweg) en ziet toe op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer. Daarbij ziet mijn dienst erop toe dat op en rond de weg geen ontwikkelingen plaatsvinden die afleiding en gevaar opleveren voor het autoverkeer.

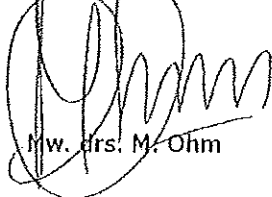
In paragraaf 5.1 van de toelichting staat vermeld dat Sloterdijk III deels een zichtlocatie aan de A5 wordt. Uit de verbeelding en planregels maak ik op dat het plan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toestaat, die vanwege de toegestane hoogte en afstand tot de rijksweg mogelijk afleidend zijn voor het autoverkeer op de rijksweg.

Ik acht het daarom wenselijk dat in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning, waarin een bouwwerk geen gebouw zijnde is beoogd binnen 100 meter van de buitenste kantstreep van de Westrandweg (A5), advies gevraagd zal worden aan Rijkswaterstaat over verkeersveiligheid. Voor advies kunt u contact opnemen met mevr. D. Dijkzeul, dorrlth.dijkzeul@rws.nl.

In artikel 3.3 van de Regels van het bestemmingsplan noemt u de bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de verkeersveiligheid. Ik verzoek toe te voegen aan artikel 3.3 onder a: "*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd daarover advies te vragen aan Rijkswaterstaat.*"

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en dat de meegegeven opmerkingen zullen worden verwerkt.

Hoogachtend,
De hoofdingenieur-directeur,
Namens deze,
Het hoofd van de afdeling WVV/WVN,



Mw. drs. M. Ohm

Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

Dienst Ruimtelijke Ordening
T.a.v. de heer A. van Luijck
Postbus 2758 Postbus
1000 CT AMSTERDAM



Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Sloterdijk II en III

Geachte heer Van Luijck,

Op 28 november 2012 ontving ik per email uw aankondiging van de ter inzagelegging van de ontwerp bestemmingsplannen Sloterdijk II en III. Op 20 augustus¹ heb ik u mijn reactie gegeven op het voorontwerp. In het hoofdstuk 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' van de toelichting geeft u aan hoe u deze opmerkingen hebt verwerkt in het ontwerp.

Hierbij geeft Waternet, namens het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam haar reactie op het ontwerp bestemmingsplan. In het onderstaande advies heb ik dit onderscheid aangebracht. Ik vraag u dat onderscheid bij verdere behandeling ook aan te houden.

Namens hoogheemraadschap AGV

Waternet voert alle waterbeheer taken van het hoogheemraadschap AGV uit. Vanuit dit belang vraag ik uw aandacht voor het volgende:

Waterkwantiteit (alléén van toepassing op Sloterdijk III)

U geeft in het hoofdstuk Maatschappelijke Uitvoerbaarheid aan dat de in paragraaf 9.3 omschreven watercompensatie uitsluitend plaatsvindt binnen het plangebied Sloterdijk III. En dat alle bestemmingen voorzien in de mogelijkheid tot voldoende - 10% van 70 hectare - watercompensatie. Ik zou tòch graag inzicht hebben in de bijdrage van iedere genoemde waterpartij aan de totale compensatieverplichting. Ik adviseer u hierbij ook te verwijzen naar de hiervoor afgegeven watervergunning uit 2008.

Waterbestendige Stad

Ik ben blij met de toelichting die u in de hoofdstukken 9.2 (Sloterdijk III) en 10.2 (Sloterdijk II) heeft opgenomen over de 'Waterbestendige Stad'. In

Datum

16 januari 2013

Ons kenmerk

13.003196

Contactpersoon

T. Mosselman

Doorkiesnummer

020 608 53 60

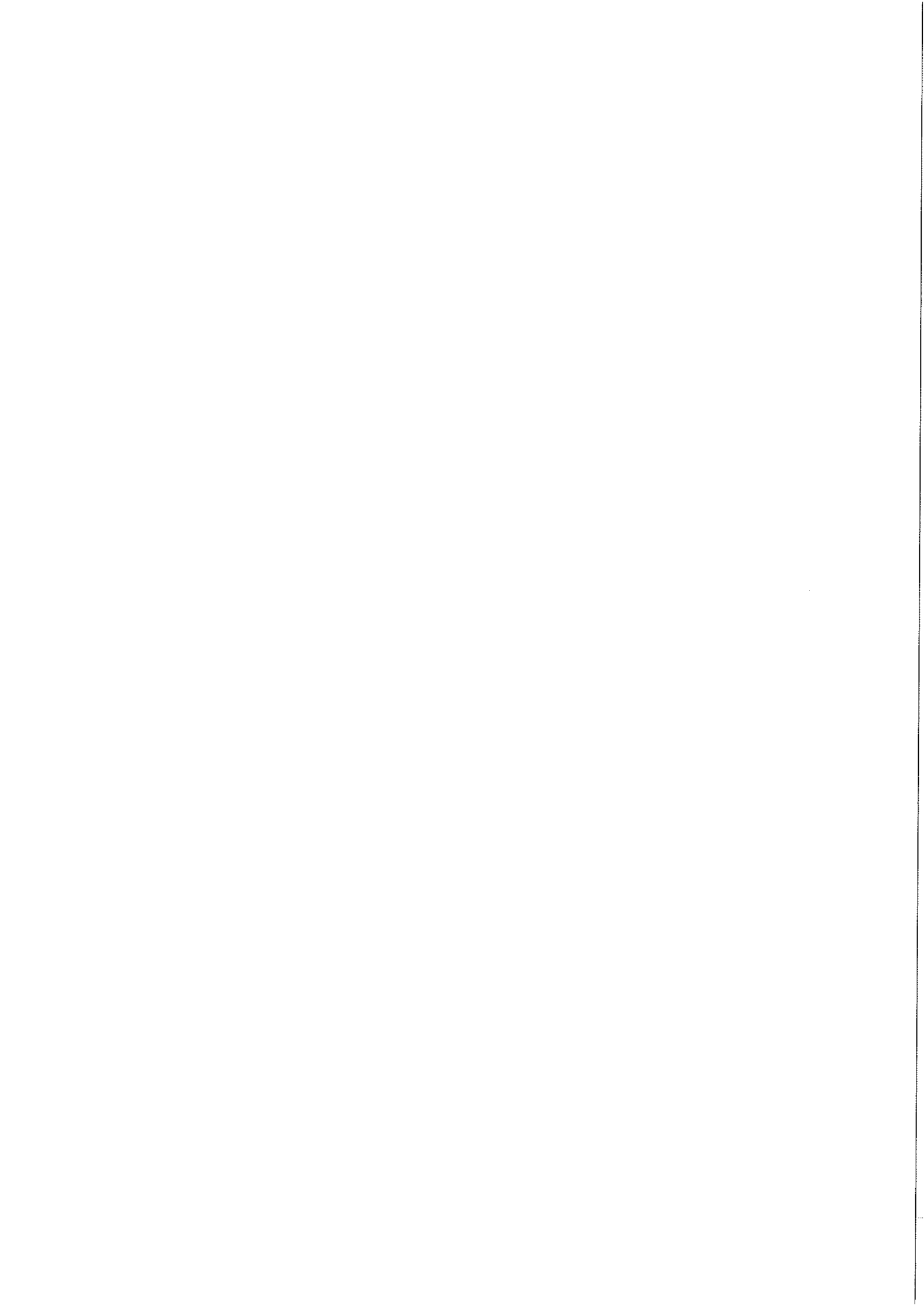
E-mail

tanja.mosselman@waternet.nl

Korte Ouderkerkerdijk 7
Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
T 0900 93 94 (lokaal tarief)
F 020 608 39 00
KvK 41216593

www.waternet.nl

¹ Kenmerk 12.092915



aanvulling op deze alinea adviseer ik u de volgende zinnen (cursief) toe te voegen:

Datum
16 januari 2013
Ons kenmerk
13.003196

'Hoewel de kans op een overstroming klein is, vanwege het beschermingsniveau (1:10.000 jaar) van de sluisen van IJmuiden, kunnen de gevolgen door de aanwezigheid van vitale, risicovolle en kapitaalintensieve bedrijven en infrastructuur (BRZO bedrijven, RWZI, Afval Energie Bedrijf, tunnels) enorm groot zijn. Zo kan het gehele gebied op maaiveld tot circa een halve meter onder water komen te staan, waarbij onder andere de ontsluiting en energie- en datavoorzieningen in gevaar kunnen komen. Het nemen van extra beschermingsmaatregelen zullen in het vervolg van het project op perceel- en gebouwniveau worden uitgewerkt. Deze vallen onder de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de betreffende ontwikkelaar'.

Waterkering

De legger van de primaire waterkering aan de Spaarndammerdijk is op 13 december 2012 door het bestuur van AGV vastgesteld. Ik zal u de digitale bestanden van deze waterkering per mail toezenden.

Namens de gemeente Amsterdam

In opdracht van de gemeente Amsterdam is Waternet verantwoordelijk voor drinkwaterlevering, het rioolbeheer, de grondwaterzorgtaak en het nautisch beheer van vaarwegen in Amsterdam. In de Kennemerduinen en Bethunepolder beheert Waternet 2 zuiveringslocaties namens de gemeente Amsterdam. Vanuit deze belangen vragen wij uw aandacht voor het volgende:

Riolering

De Waterparagraaf benadrukt het belang van de afvalwaterpersleidingen² maar geeft geen indicatie van de ligging van deze leidingen. De leidingen worden ook niet verbeeld op de plankaart.

De betreffende persleidingen zijn van groot belang voor zowel de gehele gemeente Amsterdam, als voor delen van Duivendrecht, Diemen en Abcoude. Een verstoring van de leidingen in het plangebied kan leiden tot grootschalige en nauwelijks controleerbare vervuiling van het oppervlaktewater tot ver buiten het plangebied. Door alleen leidingen aan te houden in het kader van het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' wordt voorbij gegaan aan de bovenregionale gevolgen voor een verstoring van het hoofdpersleidingstelsel.

In het verleden heeft de onbekendheid met de ligging van de belangrijke persleidingen voor grote problemen (leidingbreuk) gezorgd bij de uitvoering

² Zoals weergegeven in het -bij de reactie op het voorontwerp- in augustus 2012 meegezonden .dgn bestand.

van projecten in de openbare ruimte. Zowel AGV als de gemeente Amsterdam hebben hiermee te kampen gehad. Waternet heeft daarom besloten de bescherming van deze leidingen te intensiveren.

Datum
16 januari 2013
Ons kenmerk
13.003196

Ik begrijp dat de grote leidingdichtheid³ binnen het plangebied de verbeelding ervan op de plankaart door uw dienst niet makkelijk maakt. Toch ben ik van mening dat het grote belang van de leidingen dit wel rechtvaardigt. Daar komt bij dat de stadsdelen hebben aangegeven de persleidingen wél in hun bestemmingsplannen te zullen verbeelden. Ik zou dan ook graag met u in gesprek willen gaan over dit onderwerp.

Drinkwaterlevering

U geeft aan dat de aanwezigheid en het belang van de aanwezige drinkwaterleidingen⁴ op een andere wijze is veiliggesteld en dat deze daarom geen nadere regeling (of verbeelding) in het bestemmingsplan behoeven. De drinkwatervoorziening wordt alleen in paragraaf 9.2 (bij het nationale en provinciale Waterplan en de Waterwet) kort benoemd.

Ik vind dat het grote belang van deze leidingen een nadere omschrijving in de toelichting verdient, alsook weergave ervan op de plankaart. De leidingen staan immers garant voor de leveringszekerheid van drinkwater voor bewoners en gebruikers van zowel het plangebied als het omringende gebied. Daarnaast spelen ze een grote rol in de watervoorziening van de industrie ter plekke. Waarbij het helder zal zijn dat bij het falen ervan ook economisch belangen kunnen worden geschaad.

Ik hecht daarom grote waarde aan het bestemmen en zo beschermen van deze leidingen. Daar komt bij dat het eventueel verleggen ervan hoge kosten met zich meebrengt. Waarbij het ook erg moeilijk is een aanvaardbaar tracé te vinden in de toch al steeds knappere ruimte in de ondergrondse infrastructuur. Ik zou graag ook over dit onderwerp met u in gesprek willen gaan.

³ Vanwege de aanwezigheid van twee grote rioolwaterzuiveringsinstallaties in en net buiten het plangebied.

⁴ transport- en hoofdleidingen met een diameter van 400 mm. en groter.

Tot slot

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Als u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw Mosselman. Zij zal binnenkort contact met u opnemen voor het maken van een afspraak om deze zienswijze te bespreken.

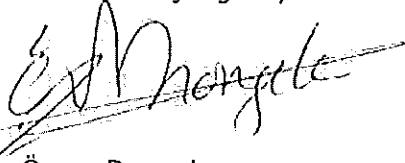
Datum

16 januari 2013

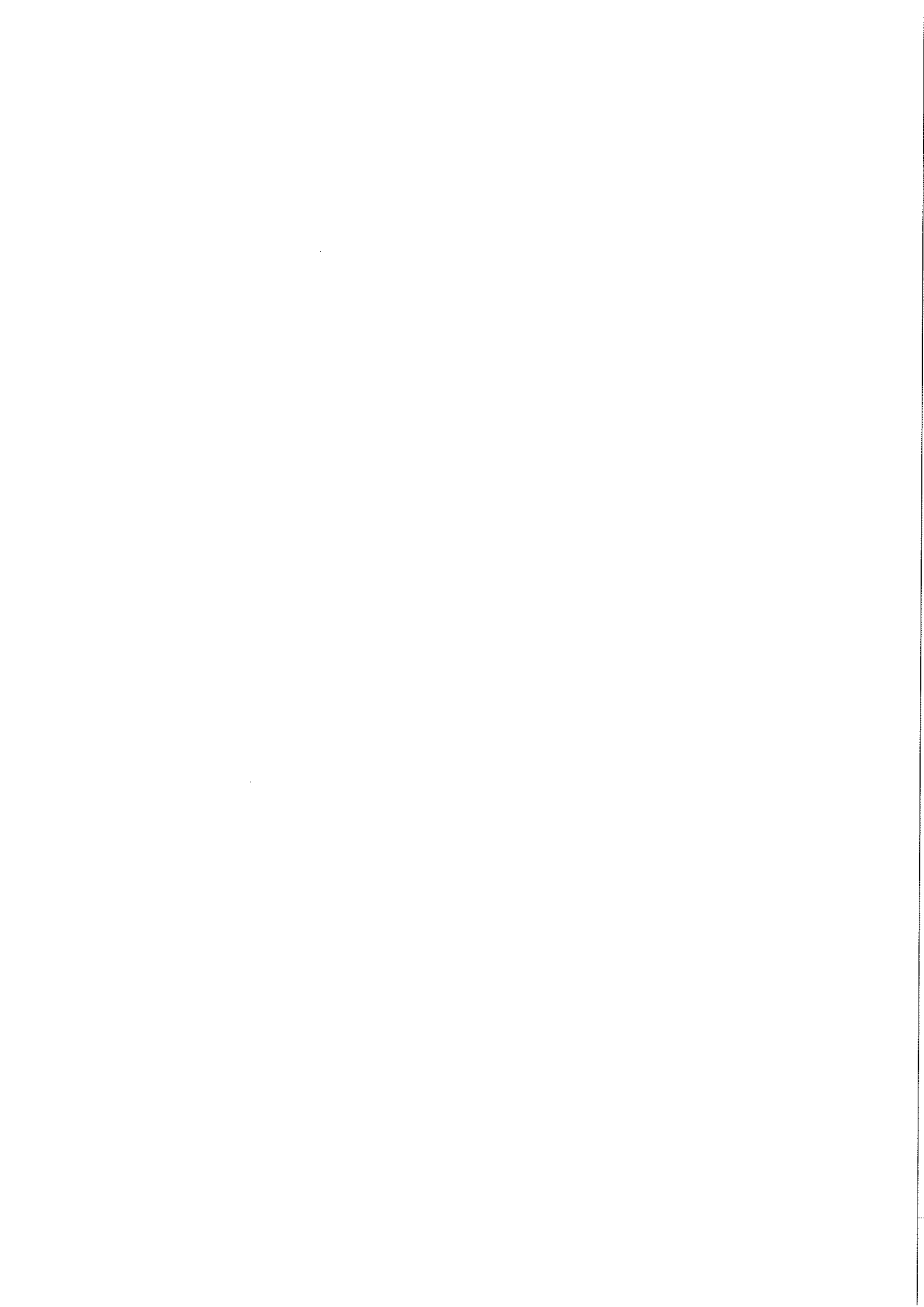
Ons kenmerk

13.003196

Met vriendelijke groet,



Ö. van Drongelen
teamleider Planadvies





Boot Haeser Walraven
advocaten

AANGETEKEND & GEWONE POST
Gemeenteraad van Amsterdam
p/a Directeur Dienst Ruimtellijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

ADRES Groot Handelsgebouw unit A5.002
Stationsplein 45 Rotterdam
POSTADRES Postbus 19265 3001 BG Rotterdam
TELEFOON 010 217 93 30
FAX 010 217 93 31
INTERNET www.bhvadvocaten.nl

Vooraf per telefax: 020 - 255 1551

Rotterdam, 16 januari 2013

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 20130542
Betreft : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk III

Geachte leden van de raad,

Namens Oiltanking Amsterdam B.V. (hierna: OTA), gevestigd aan Heining 100 te Amsterdam, breng ik hierbij zienswijzen naar voren met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk III.

OTA drijft een inrichting voor de opslag en behandeling van -- kort gezegd -- K1-, K2- en K3-stoffen (voornamelijk vloeibare koolwaterstoffen zoals benzine, kerosine en gasolie/ diesel). De inrichting is direct buiten de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan gelegen.

De inrichting is een zogenoemde Bevi-inrichting. Dit betekent dat in de omgeving van de inrichting rekening moet worden gehouden met de externe veiligheidsrisico's van de inrichting, in het bijzonder ook met het persoons- of plaatsgebonden risico.

In het ontwerpbestemmingsplan is in de noordwestelijke hoek -- kennelijk vanwege OTA - een 'veiligheidszone-bevi' opgenomen. Binnen deze zone zijn op grond van de artikelen 3.1 onder z en 3.5 onder i van de regels geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

OTA onderschrijft het belang van het opnemen van een dergelijke zone met de daaraan verbonden beperking om binnen die zone (beperkt) kwetsbare objecten op te kunnen richten. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt echter op geen enkele wijze hoe de grootte van de zone is bepaald. Enige onderbouwing ontbreekt. Sowieso noemt de toelichting OTA niet. In § 7.4.2 ("Resultaten onderzoek risicobedrijven") wordt OTA ten onrechte niet genoemd. Dit betekent ook dat ten onrechte geen verantwoording heeft plaatsgevonden van het groepsrisico vanwege OTA. Een juiste afweging van de in de omgeving van OTA toe te laten functies heeft hierdoor niet kunnen plaatsvinden.



Boot Haeser Walraven
advocaten

OTA merkt in verband met het voorgaande verder het volgende ten aanzien van externe veiligheid op. De inrichting van OTA is gelegen in een gebied dat in de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort is aangewezen als zone I. Deze zone is bestemd voor risicoveroorzakende industrie. Binnen deze zone worden – conform de Gebiedsvisie – de uitbreidingsmogelijkheden van risicoveroorzakende bedrijven zo goed mogelijk gewaarborgd. OTA benadrukt het – in de Gebiedsvisie terecht onderkende - belang van voldoende uitbreidingsmogelijkheden.

Zoals u bekend is Amsterdam de grootste benzinehaven ter wereld. De op- en overslag en transport van olieproducten bedraagt 35% van de totale jaarlijkse overslag in de haven. OTA heeft de grootste terminal van de Amsterdamse haven. Om haar positie en daarmee de positie van de haven van Amsterdam te behouden en te versterken zijn voldoende uitbreidingsmogelijkheden essentieel. Bij uitbreiding moet niet alleen worden gedacht aan het realiseren van meer tanks en 'jetties', maar ook aan de mogelijkheid om bestaande tanks voor de opslag van K3-producten om te zetten naar opslag voor K1/K2-producten en bestaande tanks uit te breiden. Hiervoor bestaan concrete plannen.

Om de essentiële wijzigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor OTA – in overeenstemming met de Gebiedsvisie – zo goed mogelijk te waarborgen is het noodzakelijk dat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten uitsluitend op ruime afstand van de inrichting van OTA worden toegelaten. Dat is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet het geval. OTA verzoekt uw raad daarom om de veiligheidszone-bevi te vergroten.

Verder nog het volgende. Op grond van artikel 3.6 onder a van de regels kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.5 ten behoeve van de vestiging van beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" zonder dat er sprake is van een toename van het aantal personen, mits voldaan is aan een drietal in artikel 3.6 genoemde voorwaarden. OTA verzoekt deze afwijkingsbevoegdheid te schrappen. Allereerst is het – vanwege de hiervoor genoemde redenen – ongewenst dat de vestiging of uitbreiding van beperkt kwetsbare objecten binnen de "veiligheidszone-bevi" überhaupt mogelijk wordt gemaakt. Hiervan gaat immers hoe dan ook een ongewenste beperking uit van de mogelijkheden voor OTA om haar inrichting uit te breiden of te wijzigen. De in het bestemmingsplan op te nemen veiligheidszone zou gereserveerd moeten blijven om OTA in staat te stellen haar inrichting uit te breiden en te wijzigen zonder rekening te hoeven houden met de risico's op (met toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid toegelaten) beperkt kwetsbare objecten. In het ontwerpbestemmingsplan is hiermee ten onrechte geen rekening gehouden c.q. is onvoldoende duidelijk gemaakt welke afweging aan de gemaakte keuzen ten grondslag ligt.

Hierbij zij erop gewezen dat de in artikel 3.6 genoemde voorwaarden voor de afwijkingsbevoegdheid, weliswaar de belangen van 'het beperkt kwetsbaar object' beogen te beschermen, maar geen rekening houden met de belangen van OTA dat de veiligheidszone-bevi gevrijwaard blijft van beperkt kwetsbare objecten.



Boot Haeser Walraven
advocaten

Verder zij erop gewezen dat onvoldoende duidelijk is wat de voorwaarde "zonder dat sprake is van een toename van het aantal personen" inhoudt. Allereerst zal de vestiging van een beperkt kwetsbaar object in de veiligheidszone-bevi steeds meebrengen dat sprake is van toename van het aantal personen. Het gaat bij een beperkt kwetsbaar object immers per definitie om objecten waar personen verblijven. Als zo'n object (binnen de veiligheidszone-bevi) wordt gevestigd, betekent dit in alle gevallen dat sprake is van een toename van het aantal personen. Deze mogelijkheid zou daarom ongedaan moeten worden gemaakt in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de uitbreiding van een beperkt kwetsbaar object geldt mutatis mutandis hetzelfde. Hoewel denkbaar is dat een uitbreiding niet per se leidt tot een toename van het aantal personen binnen de uit te breiden inrichting, zal de uitbreiding wel degelijk tot gevolg kunnen hebben dat meer personen binnen de veiligheidszone-bevi werkzaam zullen zijn ten opzichte van de situatie zonder de uitbreiding. Het is immers niet goed denkbaar dat een inrichting binnen de veiligheidszone wordt uitgebreid zonder dat er personen binnen die uitbreiding werkzaam zullen zijn. Er zal ook in die gevallen dus sprake zijn van een toename van het aantal personen binnen de veiligheidszone-bevi. Dit is met het oog op het vrijhouden van ruimte ten behoeve van uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden voor OTA ongewenst.

In verband met laatstgenoemde oogmerk merkt OTA subsidiair op dat de in artikel 3.6 genoemde voorwaarden voor gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid ten onrechte niet noemt dat de belangen van OTA niet geschaad mogen worden.

Gelet op het voorgaande verzoekt OTA uw raad om de "veiligheidszone-bevi te verruimen en de in artikel 3.6 onder a opgenomen afwijkingsbevoegdheid niet op te nemen in het bestemmingsplan. OTA vermeldt hierbij uitdrukkelijk bereid te zijn om in overleg met de gemeente te bezien welke omvang de veiligheidszone zou moeten hebben.

Hoogachtend,

W.J. van der Wal
advocaat-gemachtigde

Straatman Kostert advocaten

nr.	16/01
datum	
ref.	
volg.	13-81

AANGETEKEND

De gemeenteraad van Amsterdam
t.a.v. de directeur van de
Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Postbus 30073, 3001 DB Rotterdam
Bezoekadres:
WTC, Beursplein 37, Rotterdam

J.J. Hoekstra
advocaat

T: +31(0)10 - 24 00 447

F: +31(0)10 - 24 00 448

M: +31(0)6 - 302 16 572

E: j.hoekstra@straatmankoster.nl

Rotterdam, 16 januari 2013

Onze ref.: 9 - 163

Uw ref.: --

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Sloterdijk III"

Tevens per telefax: 020 - 255 1551

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten Fortress Projectontwikkeling BV en HTK Westpoort BV (hierna gezamenlijk "Fortress"), gevestigd aan de Haringvliet 98 te (3011 TH) Rotterdam, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Het college van burgemeester en wethouders (hierna "het college") heeft van 6 december 2012 tot en met 17 januari 2013 het ontwerpbestemmingsplan "Sloterdijk III" (hierna "het ontwerpbestemmingsplan") ter inzage gelegd. Fortress kan zich niet verenigen met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan, reden waarom zij door deze en derhalve tijdig haar zienswijze indient.

Inleidng

Fortress heeft het (voordurend) recht van erfpacht met betrekking tot de volgende, binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan op de locatie Westpoort gelegen percelen (hierna: "de percelen"):

- het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie A nummer 1744, plaatselijk bekend te Amsterdam als hoek Sierenborch/Roesiel met een grootte van 00.43.81 ha; en
- het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie A nummer 1745, plaatselijk bekend te Amsterdam als hoek Sierenborch/Roesiel met een grootte van 01.00.70 ha.

Straatman Koster advocaten

Fortress (allians Maeyveld BV, rechtsvoorganger in dezen van HTK Westpoort BV) heeft voornoemd recht van erfpacht verkregen bij akte van uitgifte in erfpacht d.d. 21 juni 2007 (hierna: "de erfpachtakte"; zie bijlage 1). In de erfpachtakte en de daaraan gehechte tekening zijn de percelen aangeduid als perceel "L3" (sectie A nummer 1744) en perceel "L5" (sectie A nummer 1745). Op grond van de akte dien(d)en de percelen te worden bebouwd met een bedrijfsverzamelgebouw met maximaal 25.000 m² BVO perifere detailhandel, maximaal 640 m² BVO horeca, alsmede 480 parkeerplaatsen op het parkeerdek. Voormeld bedrijfsverzamelgebouw – bekend als Woon- en Bouwcentrum (WBC) Westpoort fase 1 – is inmiddels gerealiseerd en gedeeltelijk verhuurd aan (onder meer) Woonexpress.

Aanvankelijk had Fortress voorts het eerste recht van ontwikkeling (waarvoor zij aan de gemeente een vergoeding betaalde) betreffende het perceel "L4" en het perceel "L6", welke ten zuiden van de percelen zijn gelegen, bekend als fase 2 van WBC Westpoort. Aldaar dlende eveneens perifere detailhandel – ook wel afgekort met "PDV" (Perifere Detailhandels Vestiging) – te worden gerealiseerd, gericht op de thema's wonen en bouwen.

Op 28 januari 2010 heeft Fortress bij de gemeente bij het college een notitie ingediend, waarin een – uitvoerig onderbouwd – pleidooi werd gedaan om voor fase 1 de vestigingsmogelijkheden te verruimen en om fase 2 van WBC Westpoort in te vullen met meer gevarieerde detailhandel, in plaats van (louter) perifere detailhandel gericht op de thema's bouwen en wonen (zie het "Pleidooi WBC Westpoort Amsterdam", hierna "het pleidooi", zie bijlage 2). In het pleidooi zette Fortress uiteen dat de ontwikkeling van de exploitatie van de perifere detailhandel tot op dat moment (sterk) tegenvallend verliep vanwege:

- het ontbreken van voldoende kritische massa van het bestaande aanbod (te weinig variatie aan detailhandel);
- het concurrentieveld van bestaand woon- en bouwcentra;
- de matige bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf doorgaande routes; en
- de economische crisis, welke in het bijzonder een startende exploitatie treft.

Fortress heeft benadrukt dat indien voormelde knelpunten niet zouden worden weggenomen, ernstige leegstand het gevolg zou zijn en WBC Westpoort (ernstig) in verval zou geraken. Vervolgens heeft Fortress in het pleidooi aangegeven dat naar haar mening het tij zou kunnen worden gekeerd door een gerichte uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden in (grootschalige) detailhandel voor WBC Westpoort, bestaande uit "*de branches bruin- en witgoed, babywoonwarenhuis, woonaccessories en huishoudelijke artikelen, plant & dier, sport/spel en outdoor*" (zie bladzijde 5 van het pleidooi). Een groot aantal ondernemers (deels reeds huurder op WBC Westpoort, deels potentiële huurders) ondertekende een steunverklaring (zie de aan het pleidooi gehechte verklaringen van onder meer

Straatman Koster advocaten

Woonexpress, Kwantum, Praxis, Blokker en BCC). Enkele huurders hebben zelfs aangegeven te zullen vertrekken, indien de brancheverruiming niet plaatsvindt en (clientengevolge) de situatie van WBC Westpoort niet verbetert.

Namens Fortress verzoek ik u de inhoud van het pleidooi op deze plaats als ingelast en geheel herhaald te beschouwen.

Bij brief van 28 juni 2010 heeft Wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, de heer M. van Poelgeest, aangegeven dat de gemeente niet wenst mee te werken aan het in het pleidooi neergelegde verzoek om brancheverruiming (zie bijlage 3). De Wethouder heeft daartoe aangevoerd dat het (toenmalige) gemeentelijke detailhandelsbeleid weliswaar transformatie van PDV naar GDV (Grootschalige Detailhandels Vestiging) mogelijk maakt, maar niet voor het gebied WBC Westpoort.

Fortress wijst in dit verband op de definities van PDV en GDV uit het (vigerende) detailhandelsbeleid ("Amsterdam Winkelstad; Ruimtelijke Detailhandelsbeleid Amsterdam 2011-2016" d.d. 23 mei 2012, bladzijde 56):

PDV

"deze verkopen vooral volumineuze artikelen. Qua branches zijn ze beperkt tot doe het zelf bouwmarkten en winkels in meubels en woninginrichting. Deze veelal grote(re) vestigingen met volumineuze goederen passen fysiek veelal niet in gewone winkelcentra en worden daarom daarbuiten, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen, toegestaan."

GDV

"hier is niet het volume van het artikel bepalend, maar de omvang van de winkel. Het gaat om winkels met een winkelvloeroppervlak van minimaal 1.500 m2 per bedrijfsvestiging in één branche. Shop-in-Shop is niet toegestaan. Voor GDV-winkels gelden in principe geen branchebeperkingen, alhoewel dagelijkse artikelen zijn uitgesloten. GDV-locaties in Amsterdam bevinden zich op de ArenA Boulevard in Zuidoost en op de Zuidermolenweg op bedrijventerrein Osdorp in Nieuw-West."

Daarnaast heeft de Wethouder er in zijn voornoemde brief op gewezen dat naar zijn verwachting door brancheverruiming overcapaciteit zou kunnen ontstaan.

Fortress heeft – in reactie op de brief van de Wethouder – de gemeente bij brief van 8 september 2010 bericht dat zij, vanwege de (sterk) tegenvallende de ontwikkeling van de exploitatie van de perifere detailhandel voor WBC Westpoort, niet tot realisatie van fase 2 daarvan zal overgaan (zie bijlage 4). Bij brief van 8 oktober 2010 heeft de gemeente

Straatman Koster advocaten

vervolgens de erfpachtovereenkomst met Fortress inzake perceel "L4" en perceel "L6" ontbonden (zie bijlage 5).

Begin 2011 hebben tussen Fortress en de gemeente gesprekken plaatsgevonden over de ontwikkelingsmogelijkheden van WBC Westpoort. In deze gesprekken is zijdens de gemeente aangegeven dat het onderscheid tussen PDV en GDV voor WBC Westpoort zou worden losgelaten. In de brief van 29 april 2011 van Fortress aan de gemeente – waarin aan deze gesprekken wordt gerefereerd – heeft Fortress aangegeven dat zij, in het licht van de op handen zijnde brancheverruiming voor WBC Westpoort, nog meer dan voorheen het belang ziet van de ontwikkeling van fase 2: de schaalvergroting zal het motief om WBC Westpoort te bezoeken, versterken (zie bijlage 6). Ondanks dat de erfpachtovereenkomst voor fase 2 tussen de gemeente en Fortress inmiddels was ontbonden, heeft Fortress aangegeven graag mee te blijven denken met de invulling van fase 2.

Overigens heeft Fortress (onder meer) in deze gesprekken benadrukt dat de bewegwijzering rondom Westpoort significant dient te verbeteren, ten einde de bereikbaarheid en zichtbaarheid te verbeteren. Dit is nog altijd niet gebeurd. Wel is recentelijk nieuwe bewegwijzering aangebracht, maar deze verwijst naar industriële kavelnummers, hetgeen allesbehalve consumentvriendelijk is. Reden waarom Fortress het gedane verzoek tot verbetering van de bewegwijzering op deze plaats nadrukkelijk herhaalt.

De percelen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Detailhandel". Blijkens artikel 6 van de planregels zijn de percelen aldus bestemd voor "*detailhandel in voornamelijk volumineuze goederen die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven*" met daarbij behorende, ondergeschikte voorzieningen, alsmede "*zelfstandige horecavoorzieningen in de categorieën 'horeca I' en 'horeca IV' met een maximum van vijf vestigingen in het gehele plangebied en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 150 m² per vestiging*". Uit artikel 1 van de planregels volgt dat onder horeca I "fastfood" en onder horeca IV "restaurant" wordt verstaan. Tot slot geldt – blijkens de plankaat – met betrekking tot de percelen een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening, omvattende de bevoegdheid van het college om de bestemming te wijzigen ten einde de realisering van horecavestigingen in de categorie "horeca V" mogelijk te maken met een maximum van twee hotel vestigingen.

Blijkens een mededeling van de gemeente per e-mail d.d. 14 januari 2013 geldt thans ter plaatse van de percelen hoofdzakelijk de bestemming "Bedrijfsgebouw BB1" (zulks ingevolge het bestemmingsplan "Haven- en Recreatiegebied West", vastgesteld in 1978).

Straatman Koster advocaten

Uit de artikelsgewijze toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan valt af te leiden dat de bestemming "Detailhandel" PDV betreft, zoals bedoeld in het detailhandelsbeleid d.d. 23 mei 2012 (hierna: "het detailhandelsbeleid"), waarnaar in de toelichting wordt verwezen.

Fortress kan zich niet verenigen met de aan de percelen toegedachte bestemmingen, aangezien deze niet de door Fortress bepleite brancheverruiming faciliteren. Zulks terwijl brancheverruiming naar de mening van Fortress essentieel is om tot een succesvolle exploitatie van WBC Westpoort te komen en het (verdere) verval alsook de leegstand ter plaatse te voorkomen. In dat licht meent Fortress dat een brancheverruiming goed aansluit bij de centrale norm van artikel 3.1 Wro, de goede ruimtelijke ordening. Daarenboven wijst Fortress er op dat – anders dan in een eerder stadium door de Wethouder is aangegeven – het detailhandelsbeleid wel degelijk (expliciet) ruimte biedt voor brancheverruiming voor WBC Westpoort (waarbij wordt aangetekend dat het vigerende detailhandelsbeleid dateert van ná de brief van de Wethouder uit 2010, zodat de "houdbaarheidsdatum" van die brief op dat punt mogelijk is verstreken). Reden waarom Fortress de raad verzoekt in het vast te stellen bestemmingsplan de percelen de navolgende (branche verruimende) bestemming te geven (in volgorde van voorkeur):

1. Detailhandel, bestaande uit Grootschalige Detailhandels Vestiging (GDV); ofwel
2. Detailhandel, bestaande uit Perifere Detailhandels Vestiging (PDV), echter verruimd met de branches bruin- en witgoed, babywoonwarenhuis, woonaccessoires en huishoudelijke artikelen, plant & dier, sport/spel en outdoor (edoch uitgezonderd van winkels die uitsluitend food en kleding verkopen).

Daarnaast – zowel bij voorkeursvariant 1 als bij voorkeursvariant 2 – verzoekt Fortress de raad om de mogelijkheden tot realisering van horecavestigingen te verruimen. Fortress wijst er in dat verband op dat de erfpachttakke veel ruimere mogelijkheden biedt tot realisering van horecavestigingen dan het concept-bestemmingsplan en meent dat het vast te stellen bestemmingsplan (ten minste) de volledige uitoefening van de erfpachttakke dient te waarborgen.

In het onderstaande zal Fortress eerst toelichten dat het detailhandelsbeleid de ruimte biedt voor de – voor het wetslagen van WBC Westpoort noodzakelijke – brancheverruiming. Vervolgens zal Fortress ingaan op de door haar wenselijk geachte verruiming van de mogelijkheden tot realisering van horecavestigingen op de percelen.

Fortress stelt echter voorop dat de raad bij het vaststellen van het bestemmingsplan volgens vaste jurisprudentie (zeer) terughoudend moet zijn met het bepalen welke soort detailhandel op een bepaalde locatie is toegestaan. De ruimtelijke ordening dient immers niet ter

Straatman Koster advocaten

regulering van concurrentieverhoudingen. Branchering mag alleen op basis van overwegingen van ruimtelijke kwaliteit. Fortress wijst in dit verband op artikel 3.1.2 sub 2 Bro en ABRvS 6 juli 2005, BR 2006, 242, ABRvS 10 juli 2008, JOM 2008, 6, ABRvS 27 april 2011, BR 2011, 151 en ABRvS 5 september 2012, BR 2013, 6. Naar de mening van Fortress ontbreekt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan – mede in licht van de eerdere gesprekken daaromtrent tussen de gemeente en Fortress – een deugdelijke motivering van de beoogde branchering, specifiek voor de percelen. Reden waarom het ontwerpbestemmingsplan naar de mening van Fortress in strijd is met artikel 3.1.2 sub 2 Bro en het motiveringsbeginsel van artikel 3.46 Awb.

Detailhandelsbeleid

Het detailhandelsbeleid biedt de ruimte voor de brancheverruiming met betrekking tot de percelen. Ter toelichting wijst Fortress op het volgende.

In het detailhandelsbeleid wordt een aantal knelpunten met betrekking tot de Amsterdamse winkelgebieden benoemt, waaronder de relatief hoge leegstand – in welk verband Westpoort in het bijzonder wordt genoemd – en het gebrek aan grote winkelunits op daarvoor geschikte plaatsen (zie bladzijde 7). Beide knelpunten spelen met betrekking tot WBC Westpoort. Eén van de hoofddoelstellingen van het detailhandelsbeleid betreft het versterken en borgen van winkelvariëteit, waartoe "winkelinitiatieven" welkom zijn. Onder "winkelinitiatieven" wordt onder meer brancheverruiming verstaan (zie bladzijde 8 en 9). Op bladzijde 10 wordt ten aanzien van brancheverruiming voor WBC Westpoort het volgende opgemerkt:

"In dit kader zou bijvoorbeeld het onderscheidende karakter van het woon & bouwconcept van Woon en Bouwcentrum Westpoort (WBC Westpoort) verder versterkt kunnen worden door op WBC Westpoort bijvoorbeeld ook bruin- en witgoed toe te staan. Hierdoor ontstaat voor de consument een volledig aanbod van winkels in en om het huis (onderstreeping schrijver dezes)."

Het (door mij) onderstreepte woord "bijvoorbeeld" geeft weer dat de brancheverruiming voorts kan zien op babywoonwarenhuis, woonaccessoires en huishoudelijke artikelen, plant & dier, sport/spel en outdoor, zolang er maar geen "dagelijkse artikelen" worden aangeboden (hetgeen volgens het detailhandelsbeleid namelijk niet op bedrijventerreinen thuishoort).

De behoefte van een locatie als WBC Westpoort wordt vervolgens op bladzijde 12 (goed) geïllustreerd:

Straatman Koster advocaten

"Op de perifere winkellocaties zijn bepaalde winkelbranches verboden. Het is jammer wanneer er vraag is naar een grotere winkelunit en er een grote leegstaande winkelunit niet gebruikt kan worden als gevolg van de regelgeving, deze niet gebruikt kan worden. Omdat de metbelzaak er niet meer wil zitten, en de winkel in bruik- en wiltgoed er wel wil, maar niet mag zitten, blijft het pand leeg staan. Brancheverruiming zou dit dilemma kunnen doorbreken. Ook brancheverruiming kan, naast de hierboven geschelde mogelijkheden, derhalve een oplossing bieden om het tekort aan grote(re) winkelunits in te lopen. De grote panden die er nu al zijn, zijn dan voor elke retailer te gebruiken."

Kortom: brancheverruiming biedt uitkomst voor winkelgebieden die met relatief hoge leegstand hebben te maken en voor de vraag naar grote winkelunits. Zulks brengt met zich dat brancheverruiming bij uitstek een voor WBC Westpoort geschikt "winkelinitiatief" is. Zoals eerder aangegeven, zijn er de nodige ondernemers – dikwijls verbonden aan landelijke ketens – die aangegeven hebben in geval van brancheverruiming te zullen kiezen voor WBC Westpoort (zie de bleunverklaringen, welke aan het pleidooi zijn gehecht). Dat in het detailhandelsbeleid wordt aangegeven dat wordt vastgehouden aan "terughoudendheid ten aanzien van brancheverruiming op perifere winkellocaties" (zie bladzijde 12), maakt zulks niets anders. Deze "terughoudendheid" is – kennelijk – de hoofdregel; in het detailhandelsbeleid wordt voor WBC Westpoort expliciet daarop een uitzondering gemaakt.

Fortress wijst er voor de goede orde op dat haar verzoek voldoet aan de voorwaarden, welke blijkens het detailhandelsbeleid worden gesteld aan een verzoek tot brancheverruiming voor een perifere winkellocatie (zie bladzijde 21):

"Aan een eventueel verzoek tot brancheverruiming voor een specifieke perifere winkellocatie, worden uitdrukkelijk voorwaarden verbonden. Een daarvan is dat het verzoek beantwoordt aan de doelstellingen en degelijk is onderhouden op ruimtelijke aspecten. Het moet duidelijk zijn waarom de locatie op ruimtelijk relevante aspecten in aanmerking zou kunnen komen voor brancheverruiming. Daarnaast moet het verzoek goed afgestemd worden met de omliggende gemeenten. Er kunnen immers (on)gewenste effecten optreden over de gemeentegrenzen heen. De (Regionale) Commissies Winkelplanning adviseren de betrokken besluren over een dergelijk verzoek. Het is verder zaak om het huidige aanbod van grote winkelruimtes op die perifere winkellocaties in stand te houden. De winkelunits zijn en blijven er dus overwegend groot."

Fortress destilleert uit voormelde passage drie voorwaarden. In haar optiek kan met betrekking tot WBC Westpoort zonder meer daaraan worden voldaan. Zo voldoet het verzoek aan de (hierboven aangehaalde) doelstellingen van het detailhandelsbeleid (waaronder het versterken en borgen van winkelvariëteit) en is de goede ruimtelijke

Straatman Koster advocaten

onderbouwning – het tegengaan van het verval van Westpoort en de leegstand ter plaatse – gegeven (voorwaarde 1). Fortress acht de kans dat ongewenste effecten in omliggende gemeenten optreden verder beperkt (voorwaarde 2). In dit verband wijst Fortress ter illustratie op de ontwikkeling van Sugar City in Halfweg: de (al dan niet ongewenste) effecten van een dergelijk outletcentre van circa 20.000 m² zijn niet te vergelijken met de door Fortress verzochte, beperkte brancheverruiming van een veel kleinschaliger ontwikkeling zoals WBC Westpoort. Voorts doet het verzoek geen afbreuk aan de instandhouding van het aanbod van grote winkelruimtes op WBC Westpoort (voorwaarde 3).

Tot slot wijst Fortress er op dat haar verzoek tot brancheverruiming naadloos aansluit bij het gemeentelijke leegstandsbeleid. Kort en goed volgt uit het recente, gemeentelijke "Onderzoek naar de (on)mogelijkheden van leegstandsreductie door de gemeente in winkelgebieden in Amsterdam" van augustus 2012 dat het verruimen van bestemmingen (waaronder een brancheverruiming valt te scharen) goed bij kan dragen aan de vermindering van leegstand (zie bladzijde 2, 3 en 14 van voormeld onderzoek). Westpoort wordt in hetzelfde onderzoek nadrukkelijk genoemd als deel van de stad, waar leegstand aan de orde is. Ook vanuit deze invalshoek is derhalve de brancheverruiming (beleidsmatig) zeer goed verdedigbaar (zie bladzijde 7 en 8).

Horeca

Zoals hierboven reeds gememoreerd biedt de erfpachtakte veel ruimere mogelijkheden tot realisering van horecavestigingen dan het concept-bestemmingsplan. Op grond van de erfpachtakte is Fortress gerechtigd om 540 m² BVO horeca te realiseren (zie artikel II sub 2a van de erfpachtakte). Sterker nog: Fortress is verplicht een dergelijke horecavestiging te realiseren (zie artikel II sub 2b van de erfpachtakte).

Op grond van artikel 6 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan mogen er in het gehele plangebied – dat een veel groter gebied dan de percelen beslaat – slechts vijf horecavoorzettingen worden gerealiseerd, met een maximale bruto vloeroppervlakte van 150 m² per vestiging. Zulks vormt hoe dan ook een vergaande beperking ten opzichte van het bepaalde in de erfpachtakte.

Fortress verzoekt uw raad dan ook om het bestemmingsplan met betrekking tot de mogelijkheden tot realisering van horecavestigingen ten minste overeenkomstig de (zowel de gemeente als Fortress bindende) rechten en plichten uit de erfpachtakte vast te stellen. In dit verband wijst Fortress er nadrukkelijk op dat publiekrechtelijke beperkingen – welke (kunnen) worden gevormd door vaststelling van het bestemmingsplan – er nimmer toe mogen leiden dat de uitoefening van een privaatrechtelijke recht onmogelijk wordt. Anders gezegd: de

Straatman Koster advocaten

uitoefening van het publiekrecht voortvloeiende bevoegdheden mag de uitoefening van een privaatrechtelijk recht niet frustreren (vergelijk ABRvS 7 juli 2010, BR 2010, 156 en ABRvS 8 september 2004, AB 2004, 458).

Overigens wijst Fortress er op dat uit de bij de "Gebiedsstrategie Sloterdijk III, Amsterdam" van de Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam van september 2012 behorende kaart volgt dat in het plangebied ten minste zeven horecavestigingen mogelijk worden geacht. Ook daarmee valt de inhoud van het conceptbestemmingsplan niet te rijmen.

Conclusie

Namens Fortress spreek ik de hoop uit dat de raad het bestemmingsplan met inachtneming van het bovenstaande – ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan: gewijzigd – vaststelt. Fortress is graag bereid (en behoudt zich het recht voor) om deze zienswijze nader te onderbouwen.

Met vriendelijke groet,



Straatman Koster advocaten

BIJLAGE 1

Aadaster

Blad 1 van 11

1

Uitgifte in erfpacht

Op ééneentwintig juni tweeduizend zeven is voor mij, mr. Frank Evert Roos, notaris te Rotterdam, verschenen:

de heer mr. Ralph Augustinus Houthulzen, met kantooradres Weena 666, 3012 CN Rotterdam, geboren te Rotterdam op elf september negentienhonderd zeventenzevenig,

handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer Frank Malthijs Verheij, wonende te 1076 NC Amsterdam, Merwedeplein 47-II, geboren te Beverwijk op éénendertig mei negentienhonderd vijftien, in het bezit van een rijbewijs met nummer 3160632903, afgegeven te Amsterdam op dertien juli negentienhonderd negennegenig, niet getuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van titel 6A Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, die deze volmacht verstrekte als vertegenwoordiger van de gemeente Amsterdam, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, krachtens de haar op grond van artikel 171 van de Gemeentewet juncto artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte volmacht;
2. Maeyveld B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1043 GR Amsterdam, Kingsfordweg 201, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder dossiernummer 34035048.

De verschenen persoon, handelend als voormeld, heeft het volgende verklaard.

DEFINITIES

In deze akte wordt verstaan onder:

1. "Algemene Bepalingen": de hierna onder B.I. nader omschreven "Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam".
2. "Burgemeester en Wethouders": Burgemeester en Wethouders van Amsterdam.
3. "Erfpachter": Maeyveld B.V.
4. "Gemeente": de gemeente Amsterdam.
5. "S&S": Simmons & Simmons, advocaten, notarissen en belastingadviseurs, kantoorhoudende te 3012 CN Rotterdam, Weena 666 (post-

2

adres: postbus 190, 3000 AD Rotterdam).

6. "Tekening": de als billage 1 aan deze akte te hechten, door de Gemeente en de Erfpachter voor echt erkende en ten blijken daarvan door hen ondertekende tekening met nummer 2006-567 waarop de Terreinen met lijnarcering zijn aangegeven.
7. "Terrein A": het perceel grond gelegen in het plangebied "Sloterdijk III", plaatselijk bekend te Amsterdam als hoek Sierenborch/Roestel, uitmakende dat gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummer 1516, hetwelk met lijnarcering en de aanduiding "L3" is aangegeven op de Tekening, welk perceel een oppervlakte heeft van ongeveer drieënveertig aren en éénentachtig centiaren, doch met een zodanige nadere oppervlakte als na kadastrale Inmeting zal komen vast te staan.
8. "Terrein B": het perceel grond gelegen in het plangebied "Sloterdijk III", plaatselijk bekend te Amsterdam als hoek Sierenborch/Roestel, uitmakende dat gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummer 1516, hetwelk met lijnarcering en de aanduiding "L5" is aangegeven op de Tekening, welk perceel een oppervlakte heeft van ongeveer één hectare en zeventig centiaren, doch met een zodanige nadere oppervlakte als na kadastrale Inmeting zal komen vast te staan.

9. "Terrein": Terrein A en Terrein B tezamen.

Voormelde definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in meer- of enkelvoud worden gebruikt.

A. OVERWEGINGEN

De Gemeente en de Erfpachter zijn een overeenkomst strekkende tot uitgifte in erfpacht aangegaan inhoudende ondermeer om overeenkomstig het besluit van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam namens Burgemeester en Welhouders de dato zes maart tweeduizend zeven, nummer 20080012170, het Terrein in voortdurende erfpacht uit te geven aan de Erfpachter.

B. UITGIFTE IN ERFPACHT

Ter gedeeltelijke uitvoering van voormeld besluit geeft de Gemeente hierbij het Terrein in voortdurende erfpacht uit aan de Erfpachter, die verklaarde het Terrein in voortdurende erfpacht te aanvaarden; deze uitgifte in erfpacht is geschied:

1. onder de "Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam", vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 889, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op zeventienwintig december tweeduizend in regis-

3

ter Hypotheken 4 deel 17109 nummer 37; de Gemeente en de Erfpachter verklaren met de Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen;

II. onder de navolgende bijzondere bepalingen:

1. De Erfpachter aanvaardt het Terrein in de staat waarin dit zich bevindt, met dien verstande dat het Terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder deze bijzondere bepalingen 2a. en 3a. genoemde bestemmingen.
- 2a. Zowel Terrein A als Terrein B dient te worden bebouwd met elk een bedrijfsverzamelgebouw, waarvan maximaal vijftienwintgduizend vierkante meter (25.000 m²) bruto vloeroppervlakte perifere detailhandel, en maximaal vijfhonderdveertig vierkante meter (540 m²) bruto vloeroppervlak horeca, alsmede vierhonderdachtig (480) parkeerplaatsen op het parkeerdek.
- 2b. De Erfpachter is verplicht het Terrein overeenkomstig de onder 2a. genoemde bestemming te gebruiken.
- 3a. De onbebouwde gedeelten van het Terrein zijn bestemd tot parkeerplaatsen, verkeersareaal, groeninrichting, laad- en losruimte en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt.
- 3b. Het parkeren, laden en lossen ten behoeve van de bedrijfsbevoorrading of klantbezorging dient geheel op het Terrein te geschieden.
- 3c. Behoudens het onder 3a. en 3b. gestelde mag op het Terrein geen buitenopslag plaatsvinden.
4. Het is de Erfpachter van het Terrein met bestemming bedrijfsruimte niet toegestaan vanuit het perceel rechtsreëke artikelen aan de consument te verkopen en/of te leveren.
5. De Erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
 - a. de verplichting het Terrein te bebouwen conform het goedgekeurde bouwplan;
 - b. de verplichting om het Terrein en de daarop te realiseren opstellen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken; en
 - c. het verbod het bouwvolume van de op het Terrein te realiseren opstellen te wijzigen; zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing.

- 4
- 6a. De Erfpachter is verplicht met de bebouwing van het Terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan.
- 6b. Tenminste dertien (13) weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de Erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het Terrein en het overige werkterrein van bouw materiaal en afval zijn ontdaan ten einde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestraling aan te leggen.
- 6c. De bebouwing van het Terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen achttien (18) maanden na de datum van ingang van de erfpacht.
- 6d. Van het gestelde onder 6a, 6b en 6c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeesters en Welhouders.
7. De Erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de Gemeente een bouwvergunning is afgegeven;
- 8a. De Erfpachter is gedurende zesendertig (30) maanden na de ingangsdatum van de erfpacht gerechtigd de erfpacht te splitsen in appartementsrechten.
- 8b. De goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de vorennoemde Algemene Bepalingen wordt voor de onder 8a, bedoelde splitsing in appartementsrechten te zijn verleend.
- 8c. De Erfpachter dient vooraf schriftelijk melding te doen van de voorgenomen splitsing in appartementsrechten en dient in verband met de verdeling van de canon op grond van artikel 22 lid 3 van de Algemene Bepalingen tenminste drie (3) maanden voor de gewenste datum van verlijding van de splitsingsakte aan Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam een overzicht te doen toekomen van de gewenste verdeling van de onderscheiden bestemmingen en hun vloeroppervlakten over de te vormen appartementsrechten.
- iii. onder de navolgende financiële bepaling:
- De Gemeente en de Erfpachter zijn overeengekomen, gelet op artikel 7 van de Algemene Bepalingen, dat de onderhavige erfpachtultijde geschiedt tegen een canon die jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau; deze canon bedraagt dit hon-

5

derdachtwintigduizend vijfhonderddrieëntwintig euro (EUR 328.623,00) en is gebaseerd op een grondwaarde van zevenmiljoen negenhonderdvierenvijftigduizend vijfhonderdzesig euro (EUR 7.954.560,00) en een canonpercentage van vier dertienhonderdste (4,13).

G. BOUWBLOK

Deze uitgifte is voorts geschiedt onder de volgende voorwaarden met betrekking tot het bouwblok, waarin het Terrein is gelegen, de looptijd van het eerste erfpachtstijpvlak en de data van aanpassing en betaling van de canon.

In het voormelde besluit van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam met nummer 20060012170, de dato zes maart tweeduizend zeven is vastgesteld, dat:

1. de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde Terreinen één bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de niet gemeenschappelijke kadastrale grenzen van de Terreinen;
2. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een gemeenteterrein, gelegen in het onder C.1. omschreven bouwblok wordt geacht, in voortdurende erfpacht te zijn uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang van de erfpacht van het Terrein, welke datum wordt gesteld op één maart tweeduizend zeven;
3. het eerste erfpachtstijpvlak voor het onder C.1. omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op achtentwintig februari tweeduizend zevenenvijftig;
4. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op één maart en één september van elk jaar.

D. VERKRIJGING

1. Terrein A is door de Gemeente in eigendom verkregen:
 - voorzover afkomstig uit een gedeelte van het vervallen perceel, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummer 700 (thans een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummer 1516) door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op tien september negentienhonderd zesenvijftig, in register Hypotheken 4, deel 3816, nummer 36, van een afschrift van een akte van levering houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht op ontbinding te vorderen op grond van artikel 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op tien september negentienhonderd zesenvijftig verleden voor H.P.A.E. Ribbers, destijds notaris te Amsterdam; en

- 6
- voorzover afkomstig uit een gedeelte van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummer 935 (thans een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummer 1516) door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op één december negentienhonderd zeslig, in register Hypotheken 4, deel 3997, nummer 79, van een afschrift van een akte van levering houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht op ontbinding te vorderen op grond van artikel 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op derlig november negentienhonderd zeslig verleden voor F.L. Wichman, destijds notaris te Haarlem.
2. **Terrein B** is door de Gemeente in eigendom verkregen:
- voorzover afkomstig uit een gedeelte van het vervallen perceel, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummer 789 (thans een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummer 1516) door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op tien september negentienhonderd zesenvijftig, in register Hypotheken 4, deel 3816, nummer 35, van een afschrift van een akte van levering houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht op ontbinding te vorderen op grond van artikel 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op tien september negentienhonderd zesenvijftig verleden voor H.P.A.E. Ribbers, destijds notaris te Amsterdam; en
 - voorzover afkomstig uit een gedeelte van de vervallen percelen kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummers 935 en 789 (thans een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummer 1516) door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op één december negentienhonderd zeslig, in register Hypotheken 4, deel 3997, nummer 79, van een afschrift van een akte van levering houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht op ontbinding te vorderen op grond van artikel 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op derlig november negentienhonderd zeslig verleden voor F.L. Wichman, destijds notaris te Haarlem; en
 - voorzover afkomstig uit een gedeelte van de vervallen percelen

7

kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummers 374 en 036 (thans een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummer 1516) door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op drie maart negentienhonderd negenenvijftig, in register Hypotheken 4, deel 3915, nummer 140, van een afschrift van een akte van levering houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht op onbinding te vorderen op grond van artikel 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op drie maart negentienhonderd negenenvijftig verleden voor mr. A.M. Benders, destijds notaris te Amsterdam.

E. WOONPLAATSKIEUZE

De Gemeente en Erfpachter verklaarden uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte woonplaats kiezen ten kantore van de Erfpachter en voor een gelegenheid betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans bij S&S, met adres Weena 666, 3012 CN Rotterdam.

F. DIVERSEN

Omzetbelasting

1.1 De Gemeente verklaarde voor wat betreft het Terrein:

hij is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en:

(a) de levering betreft de levering van een bouwterrein (als bedoeld in artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968) aanzien het betreft onbebouwde grond:

- waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden; en/of
- ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond; en/of
- in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen; en/of
- ter zake waarvan een bouwvergunning is verleend, met het oog op de bebouwing van de grond;

(b) terwijl het Terrein door hem niet als bedrijfsmiddel wordt gebruikt of is gebruikt;

zodat hij omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van de Terreinen.

Overdrachtsbelasting

De Erfpachter verklaarde bij deze een uitdrukkelijk beroep te doen op de vrijstelling overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtverkeer.

8

Kwijting

De Erfpachter heeft de per heden verschuldigde erfpachts canon voldaan door storting op de kwaltellerekening van S&S.

De Gemeente verlaent de Erfpachter daarvoor kwijting.

Volmachten

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon door de Gemeente blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die als bijlage 2 aan deze akte zal worden gehecht, alsmede uit het besluit van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam de dato zestien maart tweeduizend drie, waarvan een kopie als bijlage 3 aan deze akte zal worden gehecht.

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon door Erfpachter blijkt uit één (1) notariële akte van volmacht op negentien juni tweeduizend zeven verleden voor mr. M.A.J.C.M. van Agt, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift in kopie als bijlage 4 aan deze akte zal worden gehecht.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

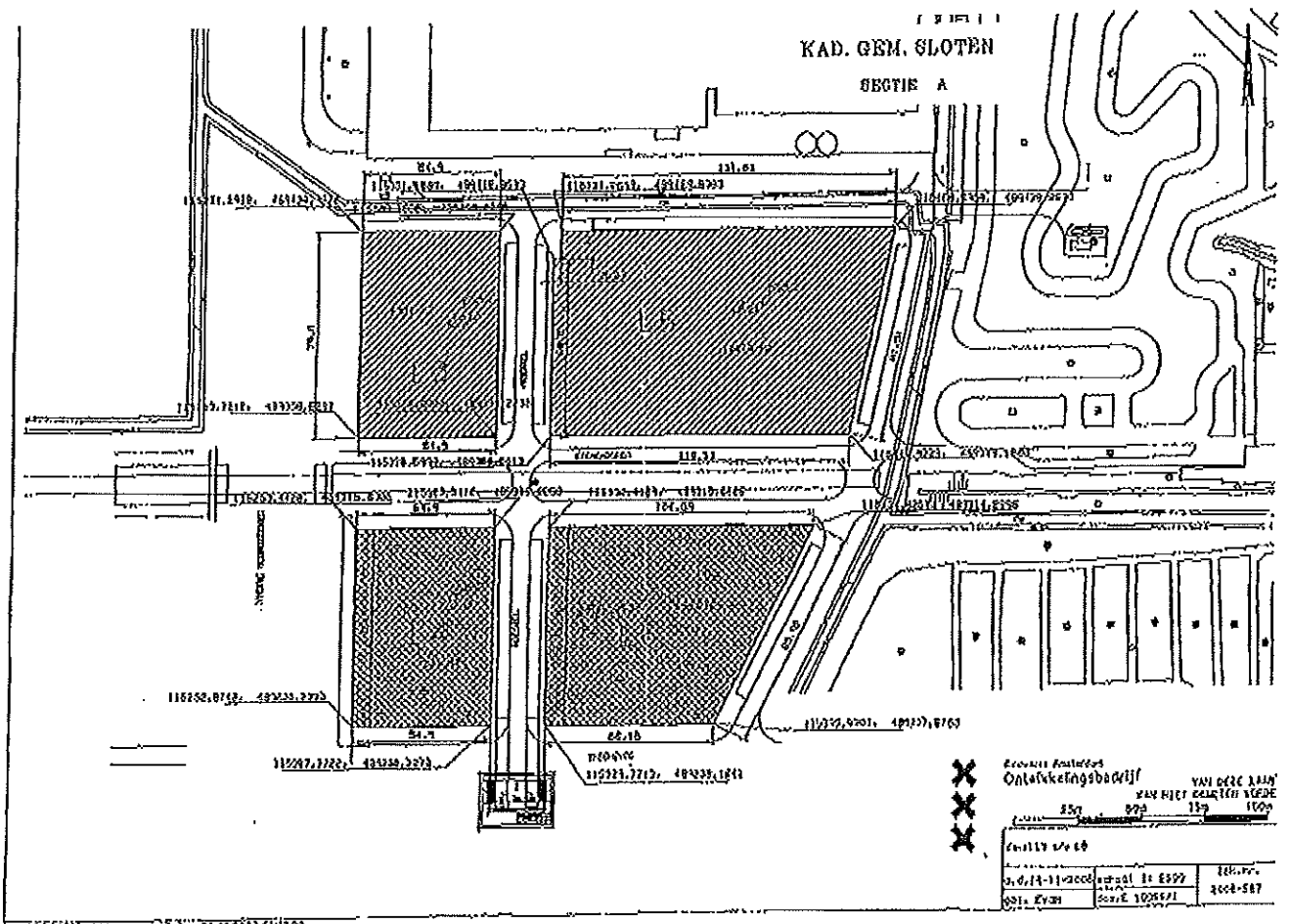
Voordat tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zakelijk aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. Hij heeft daarna verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris ondertekend om veertien uur en veertig minuten.

w.g. de verschenen persoon en de notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. F.E. Roos

Ondergetekende, mr. Frank Everl Roos, notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is met bijbehorende lekening.



NOTARIS: ...

Straatman Koster
 Ontwikkelingsbureau
 VAN DEEC LAM
 VAN RIET BAKKER VEDE
 250 270 110 1000
 1:1000
 11/11/11
 11/11/11
 11/11/11
 11/11/11

11/11/11	11/11/11	11/11/11
11/11/11	11/11/11	11/11/11
11/11/11	11/11/11	11/11/11

UITGEEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. F.E. Roos

De ondergetekende, mr. Frank Evert Roos, notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Kadaster

Blad 11 van 11

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 22-06-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52519 nummer 83. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x67EF319B46385248BB98308FBD9F0E55 toebehoort aan Roos Frank Evert.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Straatman Koster advocaten

BIJLAGE 2

FORTRESS

PLEIDOOI
WBC WESTPOORT
AMSTERDAM

PLEIDOOI voor WBC Westpoort

INLEIDING SITUATIE

Ontwikkeling van de exploitatie van de (in omvang grote) perifere detailhandelsvestigingen in het project WBC Westpoort verloopt tot nu toe (sterk) tegenvallend. Voor ontwikkelaar Fortrass en de inmiddels gevestigde ondernemers is dit een bijzonder lastige situatie waar men met de hoogste prioriteit wat aan wil veranderen. Voortduren hiervan zal hoogstwaarschijnlijk leiden tot faillissementen en/of voortijdig vertrek van winkels met toename van laagstand tot gevolg. Daarmee zou een negatieve spiraal ontstaan, die ondanks moeilijke economische tijden niet zou mogen voorkomen bij een dergelijke ontwikkeling.

Voor de huidige negatieve situatie zijn meerdere redenen aan te wijzen. De belangrijkste hiervan zijn:

Ontbreken voldoende kritische massa bestaand aanbod

In het oorspronkelijk concept van WBC Westpoort is uitgegaan van een combinatie van grootschalige perifere detailhandelsvestigingen (PDV 25.000 m² en bedrijfsruimten ruim 19.000 m²). Van die laatste categorie is 70% bedoeld in de functie lichte industrie en nijverheid, distributie en opslag en 30% in de functie kantoren. Direct aan detailhandel gelleerde showrooms maakten hiervan deel uit voor 8.000 m². De al langer gevestigde Praxis bouwmarkt ligt qua activiteiten in het verlengde van het WBC concept.

Het commerciële concept van WBC Westpoort heeft in de ambitie van de ontwikkelaar altijd vooral bestaan uit een brede mix van detailhandel en daarmee direct gerelateerde functies gericht op 'activiteiten in en om het huis'. Hierbij is naast de meer 'bouw' gerichte activiteiten, in en rond het huis, de 'woninginrichting' in de ontwikkeling een belangrijkere rol gaan spelen. Het thema woninginrichting wordt daarin op logische wijze aangevuld en versterkt met de branches woonaccessoires en grote huishoudelijke artikelen, (het volumineuze deel van) bruin en witgoed, babyartikelen, plant en dier, sport en spel, tuin- en outdoor artikelen.

Het is daarmee in de basis een grootschalig gemakscentrum wat het moet hebben van een combinatie van uitstekende bereikbaarheid, ruime parkeergelegenheid en functies gericht op een relatief beperkt verzorgingsgebied (Amsterdam West). De 'traditionele' indeling in PDV(+) en GDV is voor een concentratie als deze in Westpoort een minder geschikte kwalificatiemethode. Aard van bedrijvigheid en bezoekdoel zijn dit veel eerder.

Daarbij is kritische massa of schaalgrootte bij uitstek een element wat mede onderscheidend vermogen geeft, en wat gezien ontwikkelingen elders sterk bijdraagt aan de aantrekkingskracht van het gebied en de daarmee autonome levensvatbaarheid. Goede voorbeelden hiervan treffen we op Woonboulevard Breda (75.000 m²) en Plein Westermaat Hengelo (58.000 m²) aan, waar zeer sterke combinaties van (vergelijkbare) grootschalige doelgerichte retail bestaan, met regionale trekkracht. Op specialistische uitzonderingen na gaat het hier doorgaans om units vanaf zo'n 400 m² vvo.

De oorspronkelijke uitwerking met bedrijfsruimten en kantoren had mede voor een dergelijke schaalgrootte kunnen zorgen, maar werd al in 2006 nadrukkelijk minder kansrijk geacht vanwege sterke terugval in die markt. De spin-off effecten van de hoogde gemengde bedrijvigheid werden daarmee in die tijd al minder kansrijk geacht. In het huidige tijdsgewricht is van een gezonde markt op dat vlak al helemaal geen sprake meer. Groei naar voldoende schaalgrootte blijft voor WBC Westpoort echter bittere noodzaak.

Concurrentieveld

Regionaal beleid ten aanzien van concentraties van grootschalige detailhandelsvestigingen moet vorm geven aan een evenwichtige ontwikkeling van locaties, en daarmee een gezonde marktwerking. De meer traditionele woonconcentraties in het hogere segment (Arena) en het middensegment (Craquelis PDV/ GDV en Zuandam) hebben een andere schaalgrootte (60.000 tot 75.000 m²) en een sterke autonome positie. Daarnaast is er nog op korte afstand de concentratie Akerpoort (PDV/GDV). Westpoort sluit qua concept meer aan bij een benadering vanuit het bezoekdoel gemak en schaalgrootte, dan bij de traditionele branche-gewijze indeling. Voor de westzijde van de Amsterdamse stadsregio zou Westpoort de locatie op dit vlak moeten worden. Alleen hier zou nog in deze omvang kunnen worden gebouwd. Recente ontwikkelingen wijzen echter in de richting van nieuwe concurrentie vanuit onverwachte hoek. Bestaande concentraties die verder willen uitbreiden (Zaandam) en nieuwe initiatieven zoals in Halfweg (Sugar City), vormen een serieuze en acute bedreiging voor het draagvlak van Westpoort. Ten aanzien van dit laatste project geldt dat het hier, ondanks de inzet van velen, toch een grootschalige, ongeclassificeerde, ontwikkeling betreft op minimale afstand.

Matige bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf doorgaande routes.

Dit moet op termijn sterk verbeteren met de aanleg van de westrandweg A5 met afslag direct in het gebied. Tot die tijd is het van belang het onderliggende lokale wegennet snel in haar volledige vorm te krijgen en onderbreking van aansluitingen t.b.v. werkzaamheden te voorkomen. Tijdelijke bestrating zoals die nu nog her en der bestaat is daarbij uit den boze. Goede bewegwijzering kan zeker in aanvang helpen de zoekende consument te geleiden.

Gedurende vele jaren was voor Westpoort de uitgangspositie, dat met de komst van de Westrandweg de locatie op de juiste plaats, in de juiste omgeving zou komen te liggen. In plaats van enkele heeft dit vele jaren geduurd. De weg is nog niet gereed, maar de komst ervan is nu realistisch. Als project WBC Westpoort willen wij dit wel graag mee kunnen maken. Wij zetten in op de juiste omvang en branchering, een efficiënte ontwikkeling en een goede oriëntatie.

Opstart in economische crisis.

Ofschoon alom aanwezig en voor iedereen negatief, werkt de huidige economische crisis voor Westpoort extra nadellig. In de opstart van een nieuw winkelcentrum wordt veel geïnvesteerd door ontwikkelaar en huurders. Zij rekenen op een goede start om normaal terugverdienen hiervan mogelijk te maken. Het wegblijven van consumenten en tegenvallende bestellingen verhinderen dit.

Daarbij komt dat juist in de traditionele woningbouwbranche de hardste klappen lijken te vallen. Omzetsdalingen van 15 tot 25% op Jaarbasis verklaren waarom partijen momenteel huiverig zijn om nieuwe huurovereenkomsten aan te gaan. Concentraties met een bewezen staat van dienst alsmede de grotere traffic-locaties krijgen bij diegenen die nog investeren dan al gauw de voorkeur boven start-up locaties zoals WBC Westpoort.

Niet onbelangrijk is daarbij, dat we te maken hebben met een significant werkgelegenheidseffect. De reeds geopende bedrijven bieden (in voltijd en deeltijd)werk aan vele lager en middelbaar opgeleide arbeidskrachten, wiens baan in hoge mate van het succes van het project afhangt. De beoogde toevoeging op WBC Westpoort draagt hier flink aan bij. In totaal praten we zomaar over 500 (directe) arbeidsplaatsen.

Wat kunnen we hier aan doen?

Gerichte actie zal nodig zijn om het gebied versneld meer leven in te blazen. Het vertrouwen in de toekomst van de locatie moet terug komen.

Gezien ligging en aard van de locatie is een gerichte uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden in de grootschalige detailhandel een logische optie welke in onze ogen overwogen moet worden. Diverse bedrijven van naam hebben serieuze belangstelling getoond. In hun slip-stream wil een aantal kleinere bedrijven waar eerder vergaand mee gesproken is alsnog de stap naar Westpoort gaan maken.

Wat als we niets veranderen?

De bestaande situatie is niet florissant en zal ongetwijfeld verder afglijden als er geen signaal van hernieuwd marktvertrouwen kan worden afgegeven.

De nog niet verhuurde units en het niet snel behouwen van de kavels L4 en L6 maken dat het consumptiedraagvlak wat WBC Westpoort (met de omliggende aanbesteders) in concurrentie met andere voorzieningen nodig heeft, niet spoedig wordt bereikt. Dit veroorzaakt dan verder achterblijvende omzetten en kan leiden tot faillissement en sluiting van andere units wat de laagstand verder doet toenemen. Uiteindelijk leidend tot vergaande leegstand met wellicht hoogstens restverschijnselen van marginale ondernemingen.

Nu aanwezige belangstelling van een aantal grootschalige aanbieders in ondermeer accessoires en huishoudelijke artikelen alsook bruin en witgoed, kan uiteindelijk daarmee ook weer verdwijnen. Andere aanbieders die weer zouden willen aanhaken bij voornoemde functies zien dan ook af van een beoogde komst naar het project.

Gegeven het feit dat ook het pitstop concept niet goed van de grond is gekomen, en ook andere ondernemingen in de automotiva het moeilijk hebben, dreigt dan verval van het hele Westpoort gebied.

Flankerende overwegingen

Het traditionele planningsmodel voor winkelconcentraties (buurt-, wijk-, stadsdeel- en stadscentra) is in de loop der tijd steeds meer aangevuld en losgelaten. Eerst was er de PDV, vervolgens de GDV en tegenwoordig ook verschijnselen als het FOC en de Markthal. Omdat branches steeds verder vervagen en de dynamiek in de retail toeneemt, wordt er in de praktijk door lokale overheden en het HBD meer en meer gebruik gemaakt van het zogenaamde driestagstelsel: centra voor dagelijkse artikelen, centra voor recreatieve doeleinden en centra waar de consument doelgericht z'n aankopen kan doen. Dit model sluit veel beter aan op wat de hedendaagse consument wil. In dit model is Westpoort te karakteriseren als een centrum voor doelgerichte aankopen voor "in en om het huis".

Als Westpoort zich op deze wijze in de markt naar de consument toe kan positioneren zal het een versterking zijn voor de totale gewenste detailhandelsstructuur in de regio Amsterdam, waarbij de aanwezige goede elementen worden beschermd maar waar dus ook ruimte is voor dynamiek en vernieuwing. De consument, waar het in de retail om gaat, wordt hiermee beter bediend.

Dynamiek en vernieuwing zijn ook de consument op één plek een zo volledig assortiment "activiteiten in en om het huis" aan te bieden. Door hierin samen (publiek en privaat) op te trekken kan de detailhandelsstructuur (verder) geoptimaliseerd worden. Op basis van ruimtelijk relevante criteria zal er een kader moeten worden geboden, zodat het concept ook publiekelijk verankerd kan worden in bij voorkeur een bestemmingsplan.

Concreet verzoek aan de gemeente Amsterdam

Mede namens de ondernemers van WBC Westpoort, Praxis Nederland en Citadel Enterprises verzoekt Fortress als ontwikkelaar en eigenaar van de aanwezige winkelruimte aan de gemeente Amsterdam concreet het volgende:

1. Aanpassing van de bestemming bedrijven en kantoren in fase II van het project (kavels L4 en L6) naar detailhandel. Daarbij is de insteek, een niet-regulier winkelcentrum (geen food, geen mode sec en geen kleinschalige winkels) waar de vestigingsvrijheden worden vastgelegd in bestemming of private afspraak. Daarnaast verzoeken wij handhaving van de bestemming horeca.

2. De winkelvoorziening WBC Westpoort volgens moderne maatstaven te karakteriseren als een *grootschalig centrum voor doelgerichte aankopen voor "In en om het huis"*. De traditionele stratificatie als een PDV centrum daarmee los te laten.
3. In het verlengde daarvan, verruiming van de vestigingsmogelijkheden voor grootschalige detailhandels vestigingen. Specifiek toestaan van de branches bruin en witgoed, baby-woonwarenhuis, woonaccessoires en huishoudelijke artikelen, plant & dier, sport/ spel en outdoor.

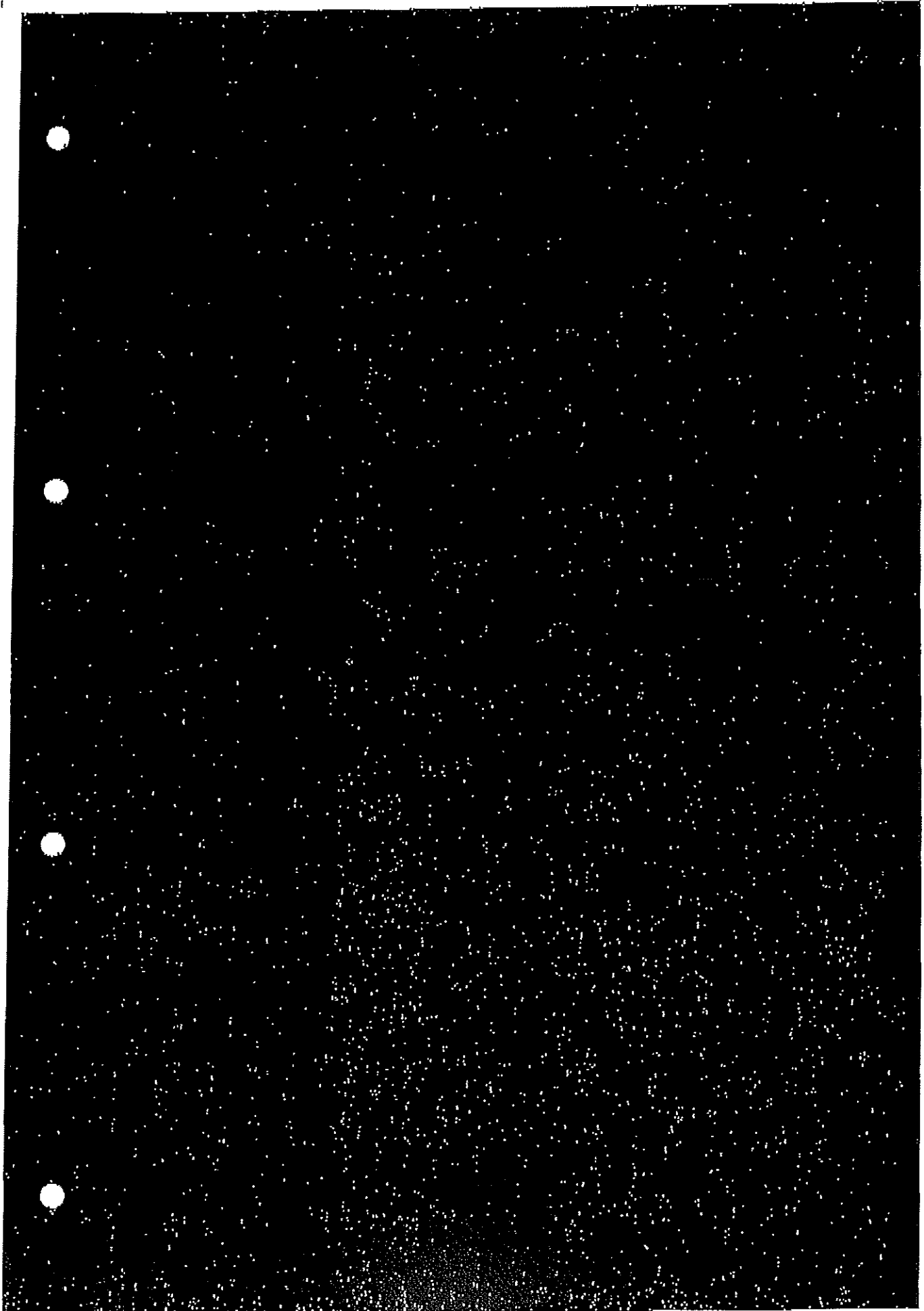
Op basis van deze aanpassingen ziet Fortress mogelijkheden om op afzienbare termijn de fase II van WBC Westpoort te realiseren. Ten bewijze en ter illustratie hiervan zal een aantal intenties voor vestiging, alsmede een aantal adhesieverklaringen (handtekeningen van zittende ondernemers) worden overlegd.

Niet alleen zou dit betekenen dat het project z'n volle wasdom kan gaan bereiken, maar ook dat het gebied Westpoort een serieuze boost krijgt in haar ontwikkeling. In deze economisch moeilijke tijden is dat naar onze mening een groot goed. Daarbij geldt uiteraard dan ook nog, dat de daarvoor benodigde gronden alsnog snel van de gemeente zullen kunnen worden afgenomen.

FORTRESS

INHOUDSOPGAVE

1. Pletdoel voor WBC Westpoort
2. Adhesieverklaringen huurders, gebruikers
3. Overzicht kandidaten voor fase I en II met bestemmingsverruiming WBC Westpoort Amsterdam
4. Intentieverklaringen huurders
5. Indelingstekeningen + plattegrond



Adhesieverklaring huurder, gebruiker

Refererend aan het pleidooi voor WBC Westpoort door Fortress willen wij als huurder/gebruiker het volgende verklaren:

Ontwikkeling van de exploitatie van grootschalige detailhandelsvestigingen in het project WBC Westpoort verloopt tot nu toe (sterk) tegenvallend. Voor ons als huurder/gebruiker is dit een bijzonder lastige situatie.

Voortduren van deze situatie kan leiden tot faillissementen en/ of voortijdig vertrek van winkels met toename van leegstand tot gevolg.

Daarmee zou een negatieve spiraal ontstaan, die ondanks moeilijke economische tijden niet zou mogen voorkomen bij een dergelijke ontwikkeling. Wij zijn blij met de inspanning die Fortress nu maakt om met de Gemeente hierover in gesprek te gaan en onderschrijven hierbij het pleidooi van Fortress. Kort sammen wij hierbij onze wensen op:

1. Verbeteren bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf doorgaande routes door goede bewegwijzering, vermelding op ANWB borden en commerciële signing op - en rond WBC Westpoort.
2. Varruiming bestemming PDV naar GDV: WBC Westpoort wordt aangevuld met de branches woonaccessoires en grote huishoudelijke artikelen, bruin en witgoed, babyartikelen, plant en dier, sport en spel, tuin- en outdoorartikelen.
3. Aanpassing van de bestemming bedrijven en kantoren in fase II van het project (kavels L4 en L6) naar detailhandel. Handhaving van de bestemming horeca.

Namens:

N.G. van Tol

Woonexpress

7. Dec. 2009 15:57

Batarbed WOG

Nr. 0879 P. 1

D-D

Adhesieverklaring huurder, gebruiker

Refererend aan het pleidooi voor WBC Westpoort door Fortress willen wij als huurder/ gebruiker het volgende verklaren:

Ontwikkeling van de exploitatie van grootschalige detailhandelsvestigingen in het project WBC Westpoort verloopt tot nu toe (sterk) tegenvallend. Voor ons als huurder/ gebruiker is dit een bijzonder lastige situatie.

Voortduren van deze situatie kan leiden tot faillissementen en/ of voortijdig vertrek van winkels met toename van leegstand tot gevolg.

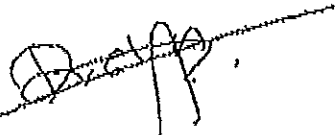
Daarmee zou een negatieve spiraal ontstaan, alle ondanks moeilijke economische tijden niet zou mogen voorkomen bij een dergelijke ontwikkeling. Wij zijn blij met de inspanning die Fortress nu pleegt om met de Gemeente hierover in gesprek te gaan en onderschrijven hierbij het pleidooi van Fortress. Kort sommen wij hierbij onze wensen op:

1. Verbeteren bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf doorgaande routes door goede bewegwijzering, vermelding op ANWB borden en commerciële signing op - en rond WBC Westpoort.
2. Vervulling bestemming PDV naar GDV: WBC Westpoort wordt aangevuld met de branches woonaccessoires en grote huishoudelijke artikelen, bruin en wiltgoed, babyartikelen, plant en dier, sport en spel, tuin- en outdoor artikelen.
3. Aanpassing van de bestemming bedrijven en kantoren in fase II van het project (kavels L4 en L6) naar detailhandel. Handhaving van de bestemming horeca.

Naam:

Bedrijfsnaam

Naam


Peter Bed
Dorien Kloozemans

7. Dec. 2009 16:45

Nr. 0059 P. 1 0/0

Adhiesieverklaring huurder, gebruiker

Refererend aan het pleidooi voor WBC Westpoort door Fortress willen wij als huurder/ gebruiker het volgende verklaren:

Ontwikkeling van de exploitatie van grootschalige detailhandelsvestigingen in het project WBC Westpoort verloopt tot nu toe (sterk) tegenvallend, voor ons als huurder/ gebruiker is dit een bijzonder lastige situatie.

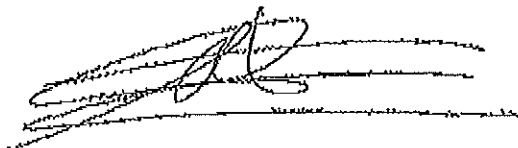
Voortduren van deze situatie kan leiden tot faillissementen en/ of voortijdig vertrek van winkels met toename van leegstand tot gevolg.

Daarmee zou een negatieve spiraal ontstaan, die ondanks moeilijke economische tijden niet zou mogen voorkomen bij een dergelijke ontwikkeling. Wij zijn blij met de inspanning die Fortress nu pleegt om met de Gemeente hierover in gesprek te gaan en onderschrijven hierbij het pleidooi van Fortress, kort sommen wij hierbij onze wensen op:

1. Verbeteren bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf doorgaande routes door goede bewegwijzering, vermelding op ANWB borden en commerciële signing op- en rond WBC Westpoort.
2. Verruiming bestemming PDV naar GDV: WBC Westpoort wordt aangevuld met de branches woonaccessoires en grote huishoudelijke artikelen, bruin en witgoed, babyartikelen, plant en dier, sport en spel, tuin- en outdoor artikelen.
3. Aangepassing van de bestemming bedrijven en kantoren in fase II van het project (kavels 14 en 16) naar detailhandel. Handhaving van de bestemming horeca.

Namens: *Kusankun Nederland B.V.*

Bedrijfsnaam



Naam

Renold de Lange

08 dec 09 08:57

KVIKHOORN

0220206008

p.1

p.0

Adhesieverklaring huurder, gebruiker

Refererend aan het pleidooi voor WBC Westpoort door Fortress willen wij als huurder/ gebruiker het volgende verklaren:

Ontwikkeling van de exploitatie van grootschalige detailhandelsvestigingen in het project WBC Westpoort verloopt tot nu toe (sterk) tegenvallend. Voor ons als huurder/ gebruiker is dit een bijzonder lastige situatie.

Voortduren van deze situatie kan leiden tot faillissementen en/ of voortijdig vertrak van winkels met toename van leegstand tot gevolg.

Daarmee zou een negatieve spiraal ontstaan, die ondanks moeilijke economische tijden niet zou mogen voorkomen bij een dergelijke ontwikkeling. Wij zijn blij met de inspanning die Fortress nu pleegt om met de Gemeente hierover in gesprek te gaan en onderschrijven hierbij het pleidooi van Fortress. Kort sammen wij hierbij onze wensen op:

1. Verbeteren bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf doorgaande routes door goede bewegwijzering, vermelding op ANWB borden en commerciële signage op - en rond WBC Westpoort.
2. Verruiming bestemming PDV naar GDV: WBC Westpoort wordt aangevuld met de branches woonaccessoires en grote huishoudelijke artikelen, bruin en witgoed, babyartikelen, plant en dier, sport en spel, tuin- en outdoor artikelen.
3. Aanpassing van de bestemming bedrijven en kantoren in fase II van het project (kavels LA en LG) naar detailhandel. Handhaving van de bestemming horeca.

Namens:

Bedrijfsnaam

Kvik Amsterdam

Rooijel 15

1043BL Amsterdam

Naam

D. van der Waan

Dir. eig.

M/k/z/g.

Adhesieverklaring huurder, gebruiker

Refererend aan het pleidooi voor WBC Westpoort door Fortress willen wij als huurder/ gebruiker het volgende verklaren:

Ontwikkeling van de exploitatie van grootschalige detailhandelsvestigingen in het project WBC Westpoort verloopt tot nu toe (sterk) tegenvallend. Voor ons als huurder/ gebruiker is dit een bijzonder lastige situatie.

Voortduren van deze situatie kan leiden tot faillissementen en/ of voortijdig vertrek van winkels met toename van leegstand tot gevolg.

Daarmee zou een negatieve spiraal ontstaan, die ondanks moeilijke economische tijden niet zou mogen voorkomen bij een dergelijke ontwikkeling. Wij zijn blij met de inspanning die Fortress nu pleegt om met de Gemeente hierover in gesprek te gaan en onderschrijven hierbij het pleidooi van Fortress. Kort sammen wij hierbij onze wensen op:

1. Verbeteren bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf doorgaande routes door goede bewegwijzering, vermelding op ANWB borden en commerciële signing op - en rond WBC Westpoort.
2. Verruiming bestemming PDV naar GDV; WBC Westpoort wordt aangevuld met de branches woonaccessoires en grote huishoudelijke artikelen, bruin en witgoed, babyartikelen, plant en dier, sport en spel, tuin- en outdoor artikelen.
3. Aanpassing van de bestemming bedrijven en kantoren in fase II van het project (kavels L4 en L6) naar detailhandel. Handhaving van de bestemming horeca.

Namens:

Praxis Nederland

PRAXIS

Postbus 268
1110 AG DIEMEN

Bedrijfsnaam

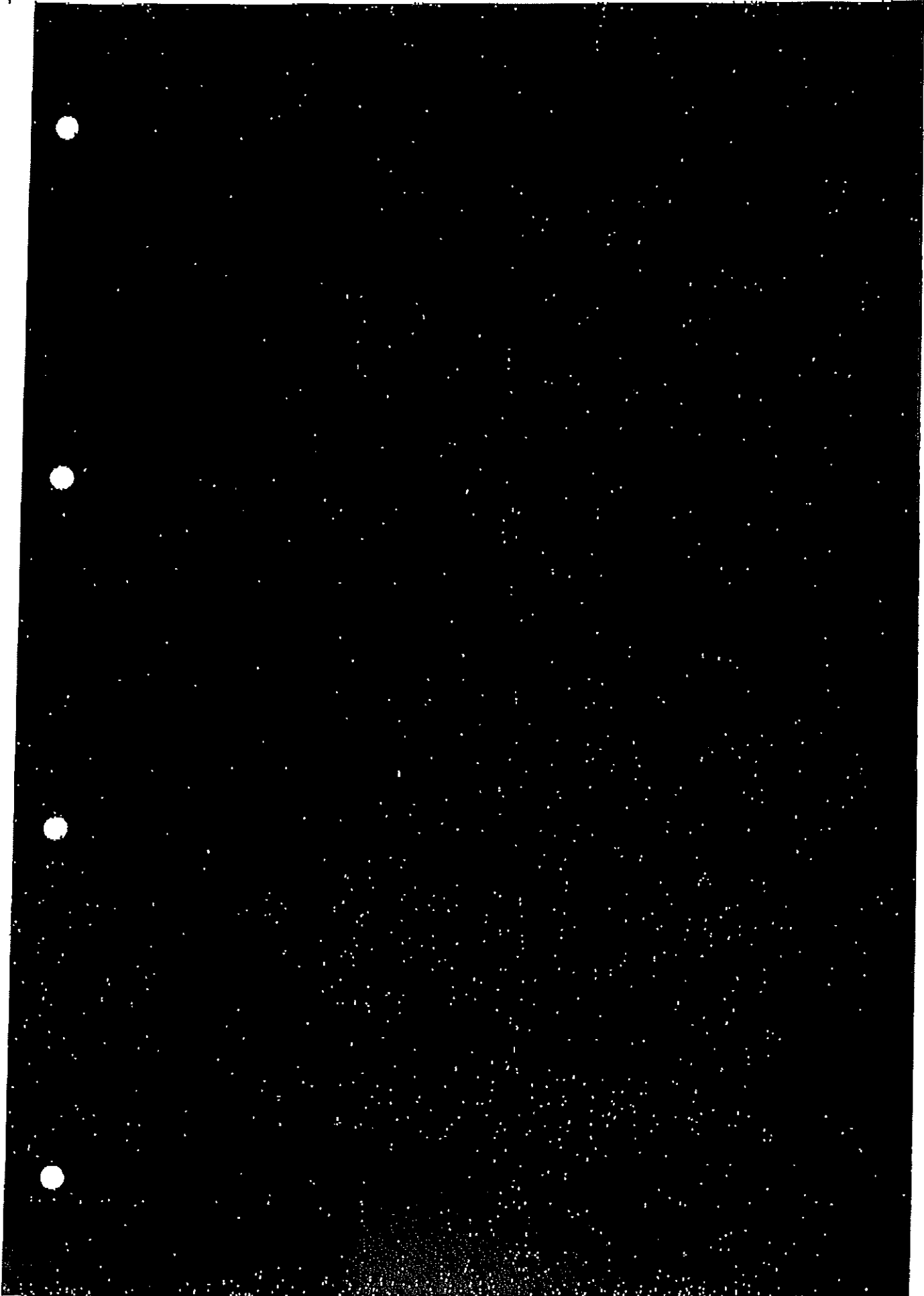
Praxis Vestgoed B.V.

Praxis Dec-Net-Zelf-Comer B.V.

Naam

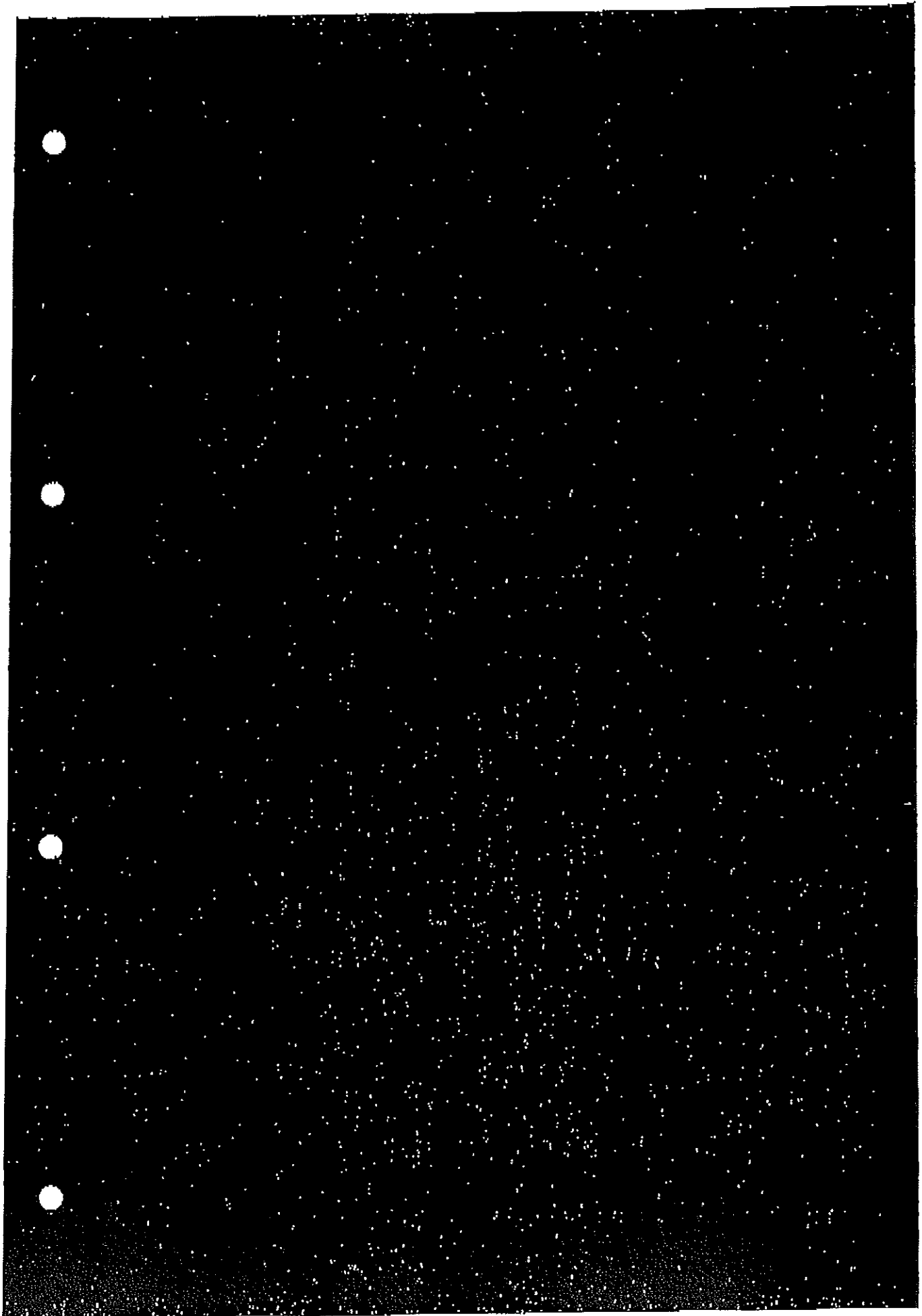
Joost Broekhuis

Handtekening



Woonboulevard Westpoort Amsterdam Kandidaten voor fase I en II met bestemmingsverruiming

Bad & Body	badkamers	
Baderle	Sanifair	
BCC	beeld/geluid	ja
Bever Zwerfsport	Outdoor	
Blokker	Diverse	ja
Blokker Tuin	Tuinmeubelen	ja
Carpetright	Woninginrichting	ja
Casba Wonen	Meubel&interieur	
De Kampaarwinkel	Kampeearartikelen	
Eurelco	Diverse	
Golf USA	Golfshop	ja
Interaport	Sport	ja nog niet ontvangen
Karwei	Bouwmarkt	ja
Lampenwereld b.v.	verlichting	
Leen Bakker	Woninginrichting	ja
Licht- & Interieur Plaza	verlichting	
Loods 6	Woninginrichting	
Media Markt	Electronica	ja, nog niet ontvangen
Mega Bike	Fietsen	
NTU Wonen	Vloeren	
Prénatal B.V.	Babyspecialzaak	ja, nog niet ontvangen
Prominent	Zitcomfort	ja, nog niet ontvangen
Roobol Tuin	Tuinmeubelen	ja, nog niet ontvangen
Supermeubel Nederland b.v.	Woninginrichting	ja
Trendhopper	Woninginrichting	
Tuintrend	Tuinmeubelen	
Xenos	Woonaccessoires	ja
De Vrijbultter (20.000 m2)	Outdoor, Tenten.	?
Decathlon	Sport (15.000m2)	ja



Bevestiging Blokker Holding

Blokker Holding BV

Beste Tim,

Onze interesse destijds was uitsluitend aanwezig in combinatie met de komst van een winkel van Media Markt of Ikea. (ten behoeve van Blokker of Blokker Tuin; Xenos en Leen Bakker)

Destijds bleek de gemeente Amsterdam niet genegen een bestemmingswijziging door te voeren om dat mogelijk te maken.

Dit antwoord lijkt mij thans voldoende voor het overleg met de gemeente Amsterdam.

We zien elkaar binnenkort,
Vriendelijke groeten,
John Vos

BLOKKER HOLDING B.V.

J.M. Vos
Postbus 8
1260 AA Leren
Telefoon 035-5393344
Telefax 035-5393366
E-mail: j.vos@blokker.nl

Bevestiging van Golfshop USA

SCM Europa
T.a.v. de heer T.C. Remmers

5 november 2009

Geachte heer Remmers,

bedankt voor uw informatie.

Ik denk dat Woonboulevard Westpoort een ultieme goede vestigingsplaats is voor een golfshop. Momenteel is er geen degelijke golfshop in Amsterdam echter het is een kwestie van tijd dat er zich een partij meldt die deze uitdaging aan wil gaan. Ik wil graag de eerste in Amsterdam zijn !! Golf is nog steeds sterk groeiende in Nederland met momenteel zo'n 300.000 golfers die regelmatig aan rondje lopen. Amsterdam is natuurlijk een mooi gebied met zo'n 750.000 inwoners exclusief de bewoners van de randgemeenten rondom. Voor een golfset zijn mensen bereid een kilometer of 50 te rijden. De markt/omzet in Nederland voor golfartikelen (exclusief reizen en events) is naar schatting momenteel zo'n 65 miljoen euro. Wanneer zo'n 5% tot 8% van de bevolking in Groot-Amsterdam woont, en de grootste groep golfers ook nog in het Westen woont, betekent dit simpelweg gerekend dat er rond Amsterdam een markt voor golfartikelen van 3-6 miljoen euro is. Dat geld wordt dus nu elders uitgegeven omdat er geen golfzaak in Amsterdam is. Persoonlijk ben ik er van overtuigd dat een omzet van 1 miljoen euro vanuit een golfzaak in Westpoort zeker realistisch is. Met uitzicht op meer.

Mijn voorkeur ruimte is zoals gisteren reeds telefonisch aangegeven aan de Roesjel en volgens de plattegrond op www.wbcwestpoort.nl is dat ruimte W04/W05. Het gaat om een ruimte op de benedenverdieping van 600-750 vierkante meter.

Ik verzoek u mij op de hoogte houden van eventuele andere gegadigden voor deze genoemde ruimte en of er zich andere aanbieders voor golfartikelen melden. Dat er een verruiming van de bestemming moet plaatsvinden, is mij zeker duidelijk gezien het feit dat er zich gezien de gewilde locatie er snel een Mediamarkt of grote sportwinkel keten a la Topshelf zich zal melden.

Zodra ik meer info kan delen, neem ik uiteraard ook contact met u op.

Met vriendelijke groet,
S. Koren
06-39 77 40 20

Bevestigingsbrief van BCC

Van: Berk en Levert [mailto:secretariaat@berk-levert.nl]
Verzonden: vrijdag 13 november 2009 10:16
Aan: Alexander Bicker
Onderwerp: Westpoort Amsterdam - BCC

Geachte heer Bicker,

In vervolg op ons onderhoud van 6 november jl. in aanwezigheid van de heer Tim Remmers, waarbij bovenvermeld onderwerp aan de orde is geweest, berichten wij u als volgt.

Wij hebben u medegedeeld dat BCC thans gevestigd is in het winkelcentrum 'Osdorpplein' te Amsterdam en daar vanwege voornamelijk een drietal redenen niet 100% gelukkig is, te weten:

- het winkelcentrum heeft een te lokaal karakter
- de huurprijs is (te) fors voor de branche
- de oppervlakte is feitelijk net iets te klein.

Als zich dehalve een aantrekkelijk alternatief voordoet, dan wil BCC daar graag kennis van hebben c.q. zou hierin geïnteresseerd kunnen zijn.

Voor het geval de bestemming van de onderhavige besproken propositie aangepast wordt, zodat zowel de 'wilt- en bruingoed' branche maar ook de 'sport' branche zich hier kunnen vestigen, dan bevestigen wij u dat er voorzichtige interesse is. Het is u bekend dat BCC in deze ook andere mogelijkheden bestudeert.

Zonder verder inhoudelijk op deze hiervoor bedoelde interesse in te gaan, zal in ieder geval wel aan de volgende uitgangspunten moeten worden voldaan, te weten:

- het totaal aan BVO meters van deze ontwikkeling, excl. de bestaande Praxis vestiging zal in ieder geval minimaal 50.000 m² moeten bedragen, verdeeld over parterre en 1^o verdieping. Dit om het e.e.a. een behoorlijk draagvlak in de markt te verschaffen.
- deze concentratie zal logisch 'aan te rijden' moeten zijn en aan direct herkenbare wegen gelegen moeten zijn.
- de bewegwijzering / reclame aanduidingen etc. zullen optimaal moeten zijn, immers het e.e.a. ligt nu (nog) in het 'wettend'.
- er zullen aansprekende partijen gecontracteerd moeten worden zoals bijv. MediaMarkt, Intersport, Decathlon, Kwantum, Leen Bakker, Beter Bed, Carpet Right, WoonExpress, etc. Deze concentratie zal een autonome aantrekkingskracht moeten hebben/krijgen, helgeen nu zeker niet het geval is.

Tot zover onze eerste uitgangspunten namens BCC.

In het vertrouwen u hiermede correct te hebben geïnformeerd, verblijven wij,

met vriendelijke groet,
Berk en Levert Makelaardij o.g.

Frans Levert

Bevestiging van Carpet Right

Van Gool Eiburg
T.a.v. de heer A.H.N. Bicker
Gustav Mahlerplein 72
1082 MA AMSTERDAM

6 november 2009

Betreft: Westpoort Ontwikkeling Amsterdam, 2^e fase

Geachte heer Bicker,

In vervolg op onze bespreking van 28 oktober jl., ter zake van de realisatie van de 2^e fase van de bestaande Westpoort ontwikkeling te Amsterdam, bericht ik u als volgt.

Sedert enige jaren overwogen wij ons te vestigen in de Westpoort ontwikkeling te Amsterdam. Het ontbreken van een door ons gestelde kritische massa voor deze ontwikkeling en niet kunnen krijgen van de juiste unit, heeft ons zover evenwel nog niet gebracht.

Ingeval daadwerkelijk van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de 2^e fase van de Westpoort ontwikkeling sprake is, zijn wij zondermeer geïnteresseerd ons in deze fase te vestigen in een unit van circa 800 m², tegen nader overeen te komen voorwaarden. Wij zien uw huurvoorstel terzake tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Jan Joseph Krimpenfort

Bevestiging Mediamarkt

SCM Europe
Dhr T.C. Remmers

2 december 2009

Betreft: Westpoort

Geachte heer Remmers,

Naar aanleiding van ons gesprek inzake het project Westpoort te Amsterdam bevestigen wij u hiermee het volgende.

Sedert enige jaren overwogen wij ons te vestigen in het project Westpoort te Amsterdam. Het ontbreken van een door ons gestelde kritische massa voor deze ontwikkeling, de bestemming en een aantrekkelijke branchering heeft ons zover evenwel nog niet gebracht.

Wij zijn zeker bereid hierover met u in gesprek te gaan op basis van de volgende voorwaarden:

- De huurvoorwaarden dienen marktconform te zijn voor een perifere detailhandelsontwikkeling;
- Fase 2 (blok L4 en L6) dient te worden gerealiseerd voor voldoende kritische massa van het retailaanbod;
- De bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf doorgaande routes wordt verbeterd met goede bewegwijzering en commerciële signing op en rond woonboulevard Westpoort.
- Voor de vestiging van een Mediamarkt moet naar alle waarschijnlijkheid de bestemming worden verruimd.
- Naast onze formule dienen er in ieder geval nog 2 formules in de GDV branche te worden gevestigd.

Wij zien de bouw van de Westelijke Randweg wel als een hele positieve ontwikkeling voor het project.

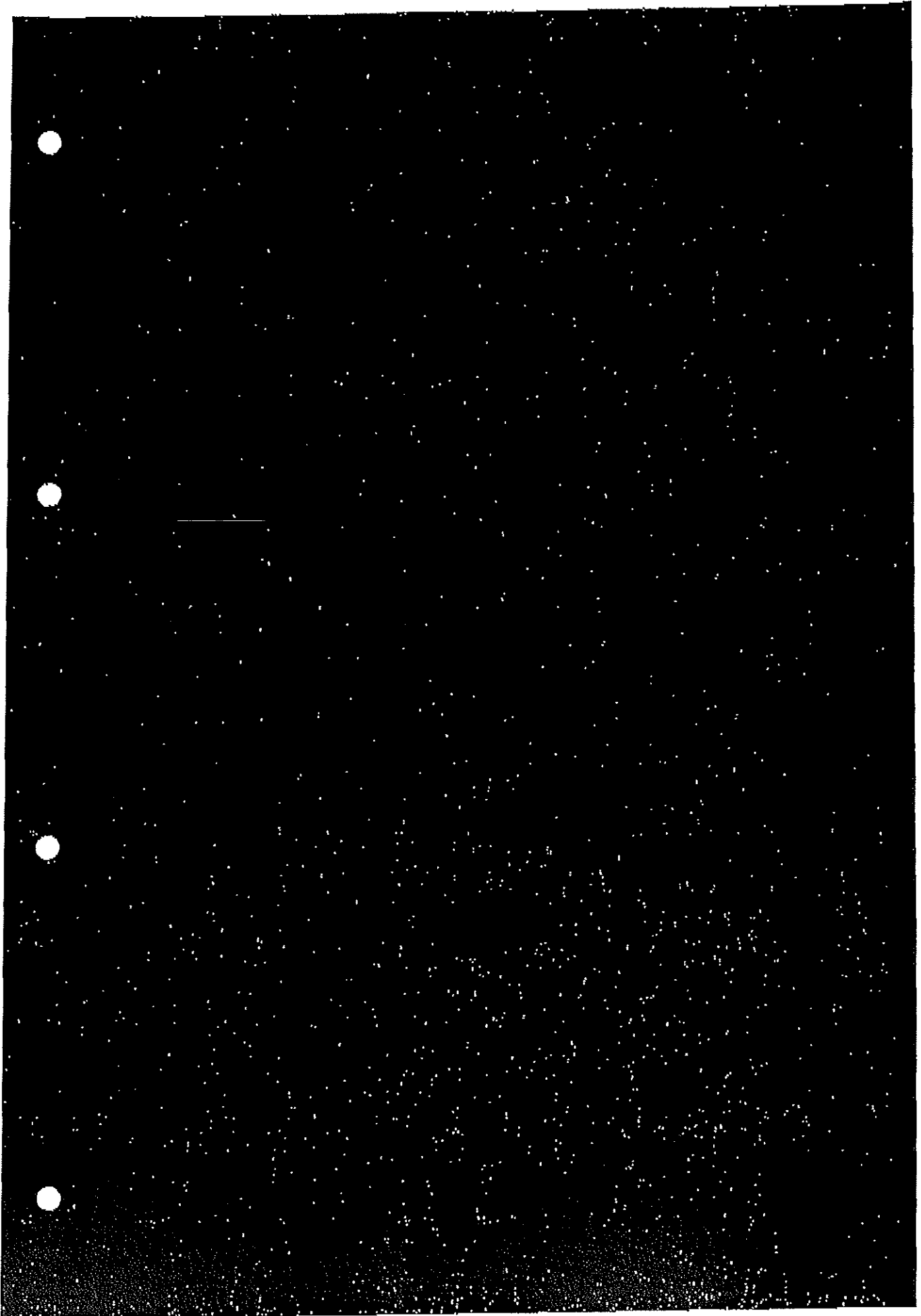
Als deze voorwaarden grotendeels kunnen worden ingewilligd zijn wij zeker bereid uw huurvoorstellen serieus in overweging te nemen.

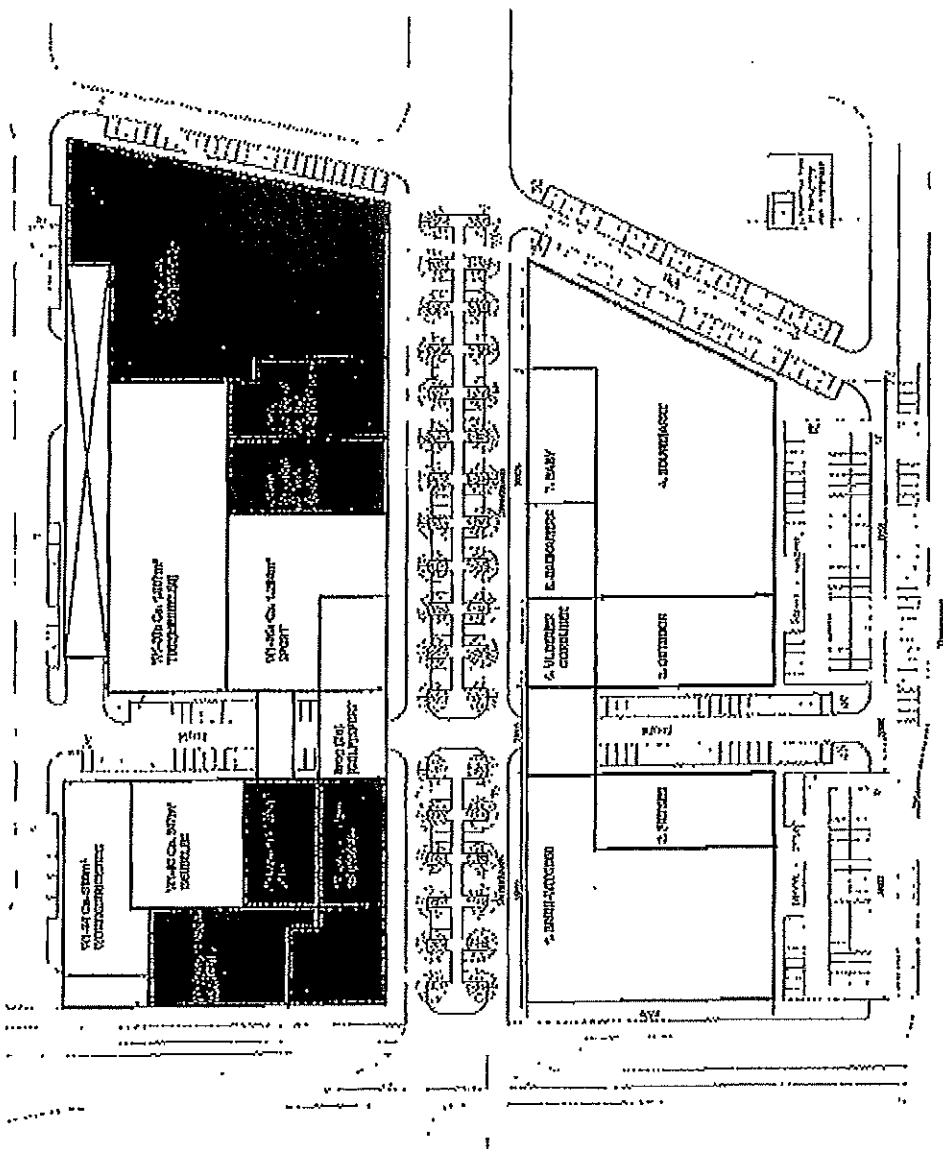
Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

MediaSaturn

J.L. Reinalda

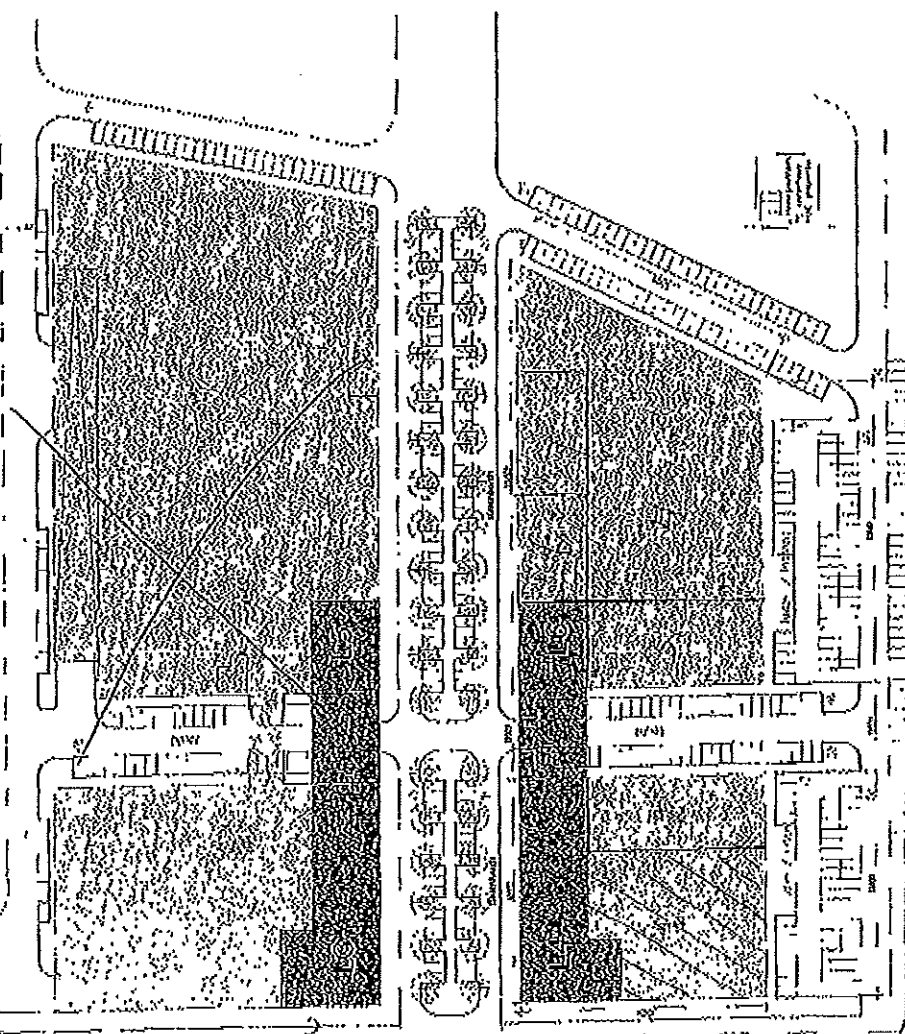




WESTPOORT AMSTERDAM

onderzoek parkeer strategie gebouwen L4 & L6

- 1. Binnenvestiging
- 2. Fietsen
- 3. Outdoorwinkelen
- 4. Binnenvestiging
- 5. Overeenkomstig
- 6. Binnenvestiging
- 7. Binnenvestiging



MODEL G

datum: 4-02-2008
methode: toegesloten

MODEL G: EXTRA PARTNERS THEEMANIES

type: openbaar
 L4: 2000 m² BVA
 L6: 2000 m² BVA
 Hout: 1000 m² BVA

PARKEERPLAATSTEN:
 Chassis: 20
 Fiets: 100
 Levensmiddelen (A, P, S): 10
 Dichtbij: 400
 Overstap: 40
 Toegang: 100
 Totaal: 600

Colloquium methode:
 Colloquium methode:
 L4: 1000 m²
 L6: 1000 m²
 Totaal: 2000 m²

type	oppervlakte	oppervlakte	oppervlakte
L4	2000	2000	2000
L6	2000	2000	2000
Totaal	4000	4000	4000

BC

SAARBERG
 VAN DER SCHEER
 EN PARTNERS BV

WESTPOORT AMSTERDAM
onderzoek parkeer strategie gebouwen L4 & L6

MODEL G

datum: 14-01-2008
in samenwerking met: [naam]

MODEL G: EXTRA PARKEREN THEEMEG

ZAMEL OPPERVLAKTES

L4	2000 m ² beton
L6	2000 m ² beton
WIND	2000 m ² beton

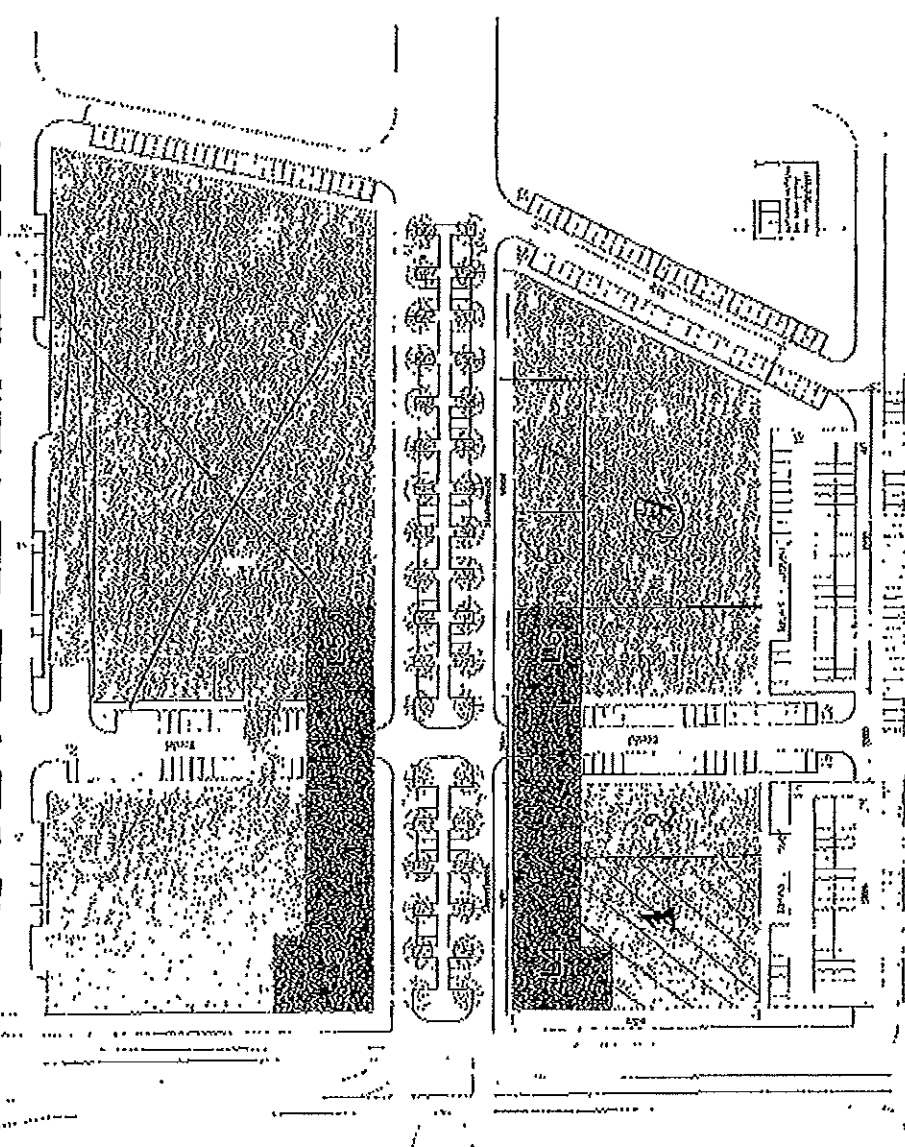
PROJEEDPLANETIEN

Plantsoen	20
Paviljoen	100
Zandveld (aanvullend)	5
Beeldbuis	100
Wegdek	10
Overstrooming	10
Totaal	245

Op de tekening is aangegeven welke oppervlaktes hiervoor beschikbaar zijn.

ZAMEL OPPERVLAKTES

L4	2000 m ²
L6	2000 m ²
WIND	2000 m ²



SAARBERG
VAN DER SCHEER
EN PARTNERS BV

Architect
Koningstraat 10
1017 CA Amsterdam
T +31 (0)20 610 0000
F +31 (0)20 610 0001
E info@saarberg.nl

Verd

Straatman Koster advocaten

BIJLAGE 3

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 0111
Fax 020 552 0100
Info@oga.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Projecten

Fortress
T.a.v. de heer O. Meelhuysen
Postbus 90101
1006 BC AMSTERDAM

Datum 28 Juni 2010
Oms Kenmerk 2010008257
Behandeld door Mevrouw drs. M. Verhagen
Doorkiesnummer 020 552 5980
Faxnummer 020 552 0116
E-mail m.verhagen@oga.amsterdam.nl

INGEKOMEN 30 JUNI 2010

Kopie aan Mw. C.G. Gehrels Wethouder-Economische zaken

Onderwerp Pleidooi WBC Westpoort Amsterdam

Geachte heer Meelhuysen,

Eind Januari 2010 heeft u uw pleidooi inzake brancheverruiming en bestemmingswijziging voor het project WBC Westpoort aan ons verzonden. Zoals u reeds heeft mogen vernemen van de Dienst Ruimtelijke Ordening heeft het enige tijd geduurd voordat dit pleidooi bij de juiste persoon van de gemeente Amsterdam terecht is gekomen. Bovendien is de beantwoording van dit pleidooi in samspraak met verschillende diensten gegaan, waardoor u enige tijd heeft moeten wachten op deze brief. Mijn excuses hiervoor.

In uw pleidooi geeft u aan dat u bij instemming van de bestemmingswijziging ook het mefrage winkelruimte zou willen uitbreiden. De betrokken diensten DRO, EZ en OGA hebben zich uitgebreid over uw verzoek gebogen.

In uw inleiding maakt u duidelijk dat de huidige situatie ernstig is. Op zich is het positief dat u mogelijkheden ziet om het huidige centrum uit te breiden en u hier ook in wil investeren. Helaas is het ook zo dat het, in uw ogen, tegelijkertijd ook noodzakelijk is om aan voldoende massa te komen. Met andere woorden: het centrum is te klein en hierdoor onvoldoende levensvatbaar.

De gemeente heeft in oorsprong, mede aangegeven door de toenmalige ontwikkelaar, meegewerkt aan een thema ontwikkeling "Bouwen en Wonen". Een tussn medewerking in de zin van het meedenken over wat onder bouwen en wonen zou kunnen vallen. De aansluiting bij de toen reeds gevestigde bouwmarkt maakt een verdere uitbreiding binnen dat thema ook plausibel.

28 juni 2010
Kenmerk 2010008257
Pagina 2 van 2

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Door de combinatie van winkel en bedrijfsruimten kon het thema uitgebreid worden. Showroom, keukens, badkamers, loodgieters, sanitair specialisten tot zelfs een hypotheekverstrekker kon wat de gemeente betreft gehuisvest worden. De daarvoor beschikbare ruimte inclusief de bouwmarkt gaf naar inzicht van de ontwikkelaar en gemeente voldoende mogelijkheden voor massa. U geeft aan dat door een terugval in de markt vanaf 2006 deze combinatie niet kansrijk meer is. Hierdoor is de gewenste massa niet gerealiseerd.


Verder geeft u aan dat het concurrentieveld stevig is. De komst van Sugar City en overige mogelijke ontwikkelingen in o.a. de regio worden door u genoemd. Daarnaast geeft u de, in uw ogen, huidige matige bereikbaarheid aan. Gelukkig ziet u met de komst van de Westrandweg, die nu in uitvoering is, hier wel weer perspectieven. U geeft hierbij aan dat u hoopt dit 'nog mee te maken' hiermee de ernst van de situatie aangevend.

In het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente, waarvan de kern is het behouden van een (fijnmazige) structuur en ruimte te geven aan de dynamiek, is er gekozen om PDV branches en QDV ook op aangewezen bedrijventerreinen toe te staan. WBC Westpoort is een PDV ontwikkeling met, zoals eerder aangegeven, het thema bouwen en wonen om hiermee een speciaal concept mogelijk te maken. Bewust staat het detailhandelsbeleid voor om in bepaalde gebieden transformatie van PDV naar QDV mogelijk te maken, bijvoorbeeld het ArenA gebied en het Bedrijfscentrum Osdorp. Het gebied WBC Westpoort valt hier echter niet onder. Beleidsmatig is er ook afstemming met de omliggende gemeenten in de Stadsregio Amsterdam waaronder Zaanstad. De gemeente Haarlemmerliede (Halfweg) maakt hier geen deel van uit. Het zal u niet ongaan zijn dat onze gemeente tot aan de Raad van State haar bedenkingen tegen (onderdelen van het plan door) Sugar City kenbaar heeft gemaakt. Bovendien is er een onderzoek gaande in de Metropoolregio ten aanzien van de planvoorraad. De verwachting is dat er in de gehele regio van Amsterdam een overcapaciteit aan ondermeer perifere grootschalige detailhandelsvestigingen naar voren zal komen.

Gezien bovenstaande argumenten (ergo: het gaat tegen het beleid in en er is mogelijke overcapaciteit) kan de gemeente Amsterdam niet meewerken aan de door u gewenste brancheverruiming en/of meer PDV.

Ik kan mij voorstellen dat u behoefte heeft aan een nadere toelichting. Mevrouw Verhagen van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam zal u benaderen voor een afspraak.

Hoogachtend,


Maarten van Pealgeest
Wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Straatman Koster advocaten

BIJLAGE 4

FORTRESS**AANGEZEKEND**

Gemeente Amsterdam, Project Management Bureau
t.a.v. mevrouw E. Nieuwehoer
Postbus 1260
1000 BG Amsterdam

Datum : Amsterdam, 8 september 2010
Betreft : Erfpachtvereenkomst WBC Westpoort

Geachte mevrouw Nieuwehoer,

Naar aanleiding van de brief van Maarten van Poelgeest d.d. 26 juni 2010, waarin wordt gereageerd op het door ons toegestuurd pleidooi betreffende ons verzoek tot bestemmingsverandering op de locaties van het woon- en holvthema centrum Westpoort d.d. 20 januari 2010, waerover wij op 31 augustus jl. met elkaar van gedachten hebben gewisseld ten kantore van het OGA in Amsterdam, bijgaand onze zienswijze hoe om te gaan met de vigerende erfpachtvereenkomst.

Zoals in ons gesprek van 31 augustus aangegeven, heeft Fortress haar nek uitgestoken door op ritico het kwalitatief zeer hoogwaardige woon & bouw thema centrum te realiseren in een gebied dat zich nog moet ontwikkelen. Dit op basis van de potentie van de locatie en het enthousiasme van alle betrokken partijen. Helaas hebben wij moeten constateren dat de verdere ontwikkeling van het gebied (nog) niet heeft gebracht wat een ieder ca. 3 jaar geleden voor ogen had. Dit ondanks de gezamenlijke inspanningen van verhuurder en huurders in de afgelopen periode.

Het voorverhuur percentage is blijven hangen op het voorverhuur percentage op het moment van oplevering t.w. 85%, terwijl er wel partijen (niet zijnde partijen te scharen onder de POV kwalificatie) in de markt waren, die aangaven zich te willen committeren aan het project als vervulling van de bestemming een feit zou zijn.

Daarnaast zijn de grote bezoekersaantallen weggebleven voor de zogenaamde woonwarrnhuizen die het van veel tallo (bezoekersaantallen) naar de locatie moesten hebben om te overleven.

Naast de economische crisis welke haar intrede deed, hebben ook gewijzigde marktomstandigheden, de concurrentiepositie en de slechte ontlelling, bewegwijzering en infrastructuur in het Westpoort gebied niet positief bijgedragen aan de situatie waarin verhuurder en huurders zich momenteel bevinden.

Het laatste ja de laatste maanden weliswaar verbeterd, maar verdient onverminderde aandacht vanuit de Gemeente. Een bedrijventerrein, welke qua omvang tot het grootste bedrijventerrein van Europa gerekend kan en mag worden, verdient in onze beleving meer aandacht. Wij staan dan ook zeer positief tegenover het aenstellen van een nieuwe wethouder voor dit specifieke bedrijventerrein, met de hoop dat hiermee het bedrijventerrein Westpoort ook hoger op de economische kalender van de Gemeente Amsterdam komt te staan. Wij kijken dan ook uit naar een vruchtbare samenwerking met deze wethouder en zullen het inlatief nemen voor het maken van een afspraak op korte termijn.

FORTRESS

Terugkomend op de benarde situatie zoals hierboven geschetst was het voor de gezamenlijke partijen (verhuurder, huurder en overige stakeholders in het gebied waaronder de Megaplex en de Pilsop formule (Kroymans/ Citadel Enterprises)) in het derde kwartaal van 2009 aanleiding om de kwestie bestemmingverruiming nog eens nadrukkelijk bij de Gemeente onder de aandacht te brengen. Dit overigens nadat voormalige directies van Fortress hier ook met enige regelmaat aandacht voor hadden gevraagd in gesprekken met de Gemeente.

Besloten werd een pleidooi te schrijven ondersteund door en in overleg met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling namens alle stakeholders in het gebied, waarin de urgentie en noodzaak tot het verruimen van de bestemming op de locatie van de Huls, te(n) en kerkenhofplein oprijtuw aan de orde werd gesteld. Ondanks deze urgentie en noodzaak kregen wij na een half jaar de zeer teleurstellende boodschap, dat de bestemming niet gewijzigd wordt.

In het licht van de gesprekken die er in de afgelopen maanden/jaren hebben plaatsgevonden (tussen verhuurder/ huurders en de Gemeente over verruiming van de bestemming, oordelen wij het als niet gepast, dat de Gemeente ons houdt aan de gemaakte afspraken ter zake realisatie van de ontwikkeling van fase 2 op basis van de vigerende bestemming t.w. showroom/bedrijfsruimte en/of hoteling van een reserveringsvergoeding voor het jaar 2010.

In 2009 hebben wij in afwachting van het besluit van de Gemeente over bestemmingsverruiming onze goede wil getoond, door betaling van deze reserveringsvergoeding. Dit, ondanks het feit dat wij in onze gesprekken met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling (J. van der Zwen) in 2009 al hadden aangegeven op basis van de vigerende bestemming niet tot ontwikkeling van fase 2 over te zullen gaan.

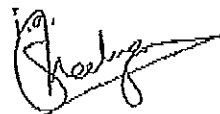
Zoals in het gesprek op 31 augustus jl, aan de orde gekomen, is het nadrukkelijk niet onze wens om onze ontwikkelingspositie vast te houden, maar gaat het ons om het overleven van zijtende huurders in ons project.

De Gemeente kan zich derhalve vijf voelen de ontwikkelingslocatie (fase 2, partijen genoemd bekend) aan derden aan te bieden, waarbij wij vanzelfsprekend graag met een partij als Hornbach en/ of de Gemeente creatief meedenken over de (eventuele) invulling van fase 2.

U heeft aangegeven, dat de gemeente thans bezig is met het vormen van een visie voor Westpoort en het in de lijn der verwachting ligt, dat PDV uitbreiding mogelijk is, mits het een vernieuwend/ creatieve aanvulling (zoals de Hornbach formule) betreft. Wij benadrukken hierbij nogmaals graag mee te willen denken en zien aan uitnodiging om samen met u een visie voor het gebied op te stellen graag tegemoet. Dit, omdat wij als verantwoordelijk ontwikkelaar in het belang van onze huurders de verdere ontwikkeling van Westpoort tot een economisch florerend bedrijventerrein onverminderd zullen nastreven.

Erop vertrouwend u met bovenstaande passend te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw reactie inzake onze zienswijze verblijven wij

Hoogachtend,
namens Fortress Projectontwikkeling B.V.



O.M. (Oscar) Meelhuysen

Straatman Koster advocaten

BIJLAGE 5

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 652 6111
Fax 020 452 6100
Info@oga.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Projecten
Afdeling Grondutilisatie

INGEKOMEN 17 OKT. 2010

Fortress Projectontwikkeling BV
T.a.v. de heer C.M. Meelhuisen
Postbus 90101
1008 BC AMSTERDAM

Datum 8 oktober 2010
Oms Kenmerk 2010013370
Dossiernummer E 10085/1
Behandeld door Mevrouw Mr. S. Aland
Doorkiesnummer 020 652 6307
Faxnummer 020 652 6110
E-mail s.aland@oga.amsterdam.nl

ONTVANGST 17 OKT 2010

Onderwerp Ontbinding erfpachtovereenkomst kavels L4 en L6, fase 2 W8C Weesperpoort

Geachte heer Meelhuisen,

Uw brief d.d. 8 september 2010, waarin u uw zienwijze geeft hoe om te gaan met de vigerende erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Amsterdam (hierna te noemen de gemeente) en Fortress Projectontwikkeling BV (hierna te noemen Fortress), heb ik in goede orde ontvangen. Naar aanleiding van uw brief bericht ik u als volgt.

U geeft aan dat het nadrukkelijk niet uw wens is om uw ontwikkelpositie vast te houden en dat het de gemeente derhalve vrij staat om de ontwikkellocatie aan derden aan te bieden. De gemeente heeft daarom met ingang van heden de erfpachtovereenkomst, d.d. 10 februari 2005 met kenmerk 2006000252, betreffende kavels L4 en L6, ontbonden. De gemeente hernooit aldus per heden haar vrijheid van handelen met betrekking tot kavels L4 en L6. De reeds betaalde waarborgsom en de reserveringsvergoedingen over de jaren 2006 tot en met 2009 verblijven aan de gemeente.

U geeft in uw brief aan dat u graag met een derde partij of de gemeente creatief meedenkt over de eventuele invulling van fase 2. Ik heb hiervan nota genomen en bericht u dat de gemeente op zich geen bezwaar heeft tegen samenwerking door u met een eventuele derde. Het zal vervolgens van u en de derde afhangen of de concrete invulling door de gemeente kan/zal worden geaccepteerd.

Vanaf 1 januari 2010 heeft de gemeente kavels L4 en L6 voor u gereserveerd zonder dat daarvoor door u tot nu toe een reserveringsvergoeding is betaald. Hoewel u eerst in uw recente brief van 8 september 2010 aangeeft, de planvorming met betrekking tot de onderhavige kavels niet langer te wensen, ben ik, gezien de bijzondere omstandigheden van het geval, bereid af te zien van de invordering van de reserveringsvergoeding over de periode 1 januari 2010 tot 1 januari 2011. De reserveringsvergoedingnota, (nummer 055460) ten bedrage van € 194.800,78, zal derhalve geordideerd worden.

Het Ontwikkelingsbedrijf is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 7 en 10), halte Weesperplein

8 oktober 2010
Kenmerk 2010013370
Pagina 2 van 2


Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Het door u in uw brief gestelde met betrekking tot het betalen van de reserveringsvergoeding over de periode 1 januari 2009 tot 1 januari 2010 onderschrijf ik niet. Er is in dat opzicht geen verband met enige door u genoemde "goede wil", maar er is wel een rechtstreekse verplichting uit een door u met de gemeente gesloten overeenkomst.

Ik vertrouw erop u voldoende geïnformeerd te hebben.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw M. Verhagen (tel. 020 662 6660) of mevrouw E. Nieuweboer (tel. 020 652 6636).

Hoogachtend,
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam


M.w. F.H.M. Apeldoorn
Adjunct-directeur Portefeuille Projecten

Straatman Koster advocaten

BIJLAGE 6

FORTRESS

Project Management Bureau
T.a.v.: mr. Drs. Ellen Nieuweboer
Postbus 1289
1000 BG AMSTERDAM

Datum : Amsterdam, 29 april 2011
Betreft : Ontwikkelperspectief WBC Westpoort

Geachte mevrouw Nieuweboer, beste Ellen,

De afgelopen periode zijn er met u en anderen verkennende gesprekken gevoerd over de ontwikkelingsmogelijkheden van WBC Westpoort en omgeving. In deze brief reageren wij op uw laatste brief van 8 oktober 2010 en nemen u graag mee in een breder ontwikkelingsperspectief voor Amsterdam dat Fortress vanuit de herpositionering van haar vastgoedportefeuille voor ogen staat. Wij nodigen u graag uit om dit perspectief medio Juni in een vervolgbijeenkomst met elkaar te delen en verbinding te zoeken met het gemeentelijk perspectief voor Sloterdijk 3 en Westpoort ter versterking en samenwerking in de beoogde transformaties.

Wij zijn verheugd dat u in ons gesprek met mevrouw Apeldoorn begin dit jaar, ruimte heeft gegeven voor het toelaten van het vigerende onderaandelen tussen PDV en GDV op de WBC Westpoort locatie. Naar wij hebben begrepen zal dit voorstel medio mei bestuurlijk worden bekrachtigd en vernemen daarvan dan graag de bevestiging. Tevens heeft u – vooruitlopend daarop – recent ingestemd met de vestiging van Harley Davidson. Dit maakt de weg vrij voor een bredere en aantrekkelijkere invulling van het Woon en Bouw Centrum.

Wij beseffen goed dat de erfpachtovereenkomst van Kavel L4 en L6, fase 2 WBC Westpoort conform ons verzoek ontbonden is, zoals in uw laatste brief van 8 oktober 2010 is bevestigd. Fortress ziet echter nog meer dan voorheen het belang van de uitbreiding van WBC Westpoort met een 2^e fase, te plaatsen in het lonkende hoogwaardigere perspectief voor Sloterdijk 3. De schaalvergroting zal het bezoekenlotief aan dit voorzieningencentrum versterken en bont de betere bereikbaarheid door de Westrandweg. Het vanuit de gemeente faciliteren van dit soort marktinitaliatieven zal het gebied niet alleen verlevendigen, maar ook tot nieuwe gronduitgifte leiden en tot mogelijk gunstig effect op de uitgifte van de nog lege kavels. Wij nemen u in de genoemde bijeenkomst graag mee in de potentie van deze uitbreiding, maar willen ook constructief meedenken over de huidige beleidsmatige belemmeringen die de benodigde bestemmingsverruiming blokkeren. De helft van de door ons betaalde waarborgsom is naar ons weten gekoppeld aan het doorgaan van deze 2^e fase.

FORTRESS

Fortress heeft de afgelopen maanden haar vastgoedportefeuille gescaand op huidige stand van zaken en ontwikkelperspectief. In gaat om circa 30 locaties in Amsterdam waarvan ruim 10 locaties in Westpoort. Vanuit markt en commercieel motief worden een aantal van deze locaties geschikt geacht voor herpositionering. De aansluiting en verbinding met het gemeentelijk perspectief voor Amsterdam en Westpoort, is daarbij bepalend voor zinvolle en succesvolle transformaties. Zoals aangegeven, wil Fortress haar Amsterdam brede ontwikkelperspectief graag presenteren aan bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers, om nadrukkelijk de synergie met het gemeentelijk perspectief te verkennen. Wij koersen op een dagdeel in de week van 20 of 27 juni bij ons kantoor in Riekerpolder.

Wij hopen dat deze benadering u aanspreekt en nemen binnenkort graag telefonisch contact met u op voor uw reactie en mogelijke suggesties voor vervolg.

Mét vriendelijke groet,
Fortress



Hilde Proost
Directeur Fortress Amsterdam