

Propositie Multiplex Filmtheater BCO

Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling

Wat je nu begint te lezen, gaat over geld: 65 participaties van elk 1.000 euro leveren een budget op van 65.000 euro. Dat budget is nodig voor het verkrijgen van de gemeentelijke vrijstellingsvergunning, die dan geld oplevert. Doel is dat elke inleg van 1.000 euro leidt tot een uitkering van 4.000 euro.

Het gaat om het volgende: Sandra Doevendans, lid van het dagelijks bestuur, wil de aantrekkelijkheid van het stadsdeel Nieuw-West vergroten, bijvoorbeeld door de vestiging van een Multiplex Filmtheater: dat is een bioscoop met een groot aantal zalen en zitplaatsen, op een goed bereikbare locatie. "Zou zo'n bioscoop op het BCO kunnen komen?"

Die vraag stelde de gebiedsmakelaar aan mij, voorzitter van de ondernemerskring. Ik ben ermee aan de slag gegaan. Conclusie: het is mogelijk en haalbaar.

De belangrijkste hindernis is de planologische vrijstelling. Nadat die is verkregen, zijn er genoeg ontwikkelaars die het project willen realiseren, beleggers die zo'n gebouw in portefeuille willen nemen en bioscoopexploitanten die graag de aantrekkelijke Amsterdamse markt willen bedienen.

Het Multiplex Filmtheater zal zeker een positief effect hebben op de waarde van het vastgoed op het BCO. Ondernemers en eigenaren gaan daarvan profiteren. Om die reden heb ik voorgesteld om de ondernemerskring in te schakelen om de vergunning voor de planologische vrijstelling aan te vragen.

Er is meer winst te behalen: het benodigde budget voor de planologische vrijstelling is 65.000 euro (inclusief BTW). Dat is verdeeld in 65 gelijke participaties van 1.000 euro.

Nadat de planologische vrijstelling is verkregen, wordt hij verkocht aan de ontwikkelaar of belegger die het plan gaat realiseren. Van de opbrengst wordt 260.000 euro uitgekeerd aan de houders van de 65 participaties. Wie 1.000 euro heeft ingelegd, krijgt dan 4.000 euro terug.

Wie organiseren dit?

De planologische vrijstelling wordt aangevraagd door de BIZ-Vereniging Bedrijvencentrum Osdorp van de ondernemerskring. [Zie bijlage 1 voor de statuten en het uittreksel uit het handelsregister van Kamer van Koophandel.] BIZ is de afkorting van Bedrijven Investerings Zone. Op het BCO hebben we een 'eigenaren BIZ'. Alle vastgoedeigenaren betalen (via de gemeentebelastingen) mee aan het jaarlijkse BIZ-budget van circa 11.500 euro.

De algemene ledenvergadering heeft op 15 februari 2024 besloten dat ik, via de BIZ-vereniging deze aanvraag kan indienen, dat de BIZ-vereniging daarvoor 18.000 euro uittrekt en dat ik de rest van het budget en al het werk verder moet regelen.

Mijn volledige naam is Klaas Tjalling Bakker. Sinds 1999 ben ik actief op het BCO. Ik ben ontwikkelaar en een van de eigenaren van Akerpoort Outlet en Megastores. Die ontwikkeling ging niet vanzelf; het bestemmingsplan en de gemeente maakten die opgave niet eenvoudig. Maar

uiteindelijk lukt het altijd en het heeft geleid tot mijn grote expertise op het gebied van planologische vrijstellingen.

Dat werk doe ik niet alleen. Voor het Multiplex Filmtheater werk ik samen met Paul Schut, de beste vastgoedmakelaar die ik ken. Hij is geboren voor dat vak: vasthoudend, met focus op resultaat. Hij onthoudt alles en kent iedereen. Mijn vaste Akerpoort-team is ook ingeschakeld: de architecten van Personal Architecture, de advocaten van NGNB, de experts van bureau Peutz en van Sweco.

Hoe is het precies gegaan?

Op 14 december 2022 werd ik gebeld door gebiedsmakelaar Khalid El Gouy, met de vraag of er in Akerpoort of op het BCO plaats zou zijn voor een multiplex filmtheater. Wat er daarna gebeurde en wat we allemaal uitzochten kun je lezen in bijlage 2.

Het memo is besproken met ambtenaren en daarna informeel getoetst door diverse ambtelijke afdelingen. Hun feedback kun je lezen in bijlage 3.

Op 8 december 2023 had ik een informatief gesprek met Sandra Doevendans (lid van het dagelijks bestuur van stadsdeel Amsterdam Nieuw-West), Jamal Schoute (Projectleider Economie) en Nada Ben Omar (stagiair Projectleider Economie). Na bestudering van de ambtelijke feedback concludeerde ik dat de inhoud daarvan de vervolgstappen niet in de weg staan. En de eerste, logische vervolgstap is de planologische vrijstelling.

Wat houdt de planologische vrijstelling in?

Het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) voor het BCO bevat de regels over de bebouwing: welk gebruik is toegestaan, hoe hoog je mag bouwen etc.

De beoogde locatie voor het Multiplex Filmtheater is Zuidermolenweg 19-25. Het omgevingsplan laat nu nog niet toe dat die locatie daarvoor kan worden gebruikt. We vragen toestemming om dat wel te mogen doen. De Omgevingswet schrijft voor welke informatie we moeten verstrekken. In grote lijnen komt het hierop neer: in de ruimtelijke onderbouwing geven we de argumenten; de tekeningen laten globaal zien welke omvang het gebouw zal krijgen.

Uitgaande van de kavelgrootte van circa 4.900 m² is en 25 m² per parkeerplaats is op de begane grond en de eerste etage ruimte voor circa 390 parkeerplaatsen. Op die parkeerlagen komt de tweede etage met de bioscoopzalen met circa 1.300 stoelen.

Voor de aanvraag voor de planologische vrijstelling stelt Bureau Peutz de ruimtelijke onderbouwing op. Zie bijlage 4 voor hun offerte. Personal Architecture verzorgt de benodigde tekeningen. Zie bijlage 5 voor hun offerte. Sweco maakt een update en uitbreiding van een eerder opgesteld rapport over de marktbehoefte aan leisure, horeca en andere publieksvoorzieningen op het BCO.. Zie bijlage 6.

De tabel hierna bevat een overzicht van de totale kosten voor de planologische vrijstelling voor het Multiplex Filmtheater op het BCO:

Bijlage	Aanbieder	Onderdeel	€ excl. BTW	€ incl. BTW
1	Peutz	Ruimtelijke onderbouwing	12.210,00	14.774,10
2	Personal Architecture	Programma en massastudie	19.340,00	23.401,40
3	Sweco	Marktbehoefte leisure Amsterdam Nieuw-West	12.600,00	15.246,00
	NGNB Advocaten	Bestuursrechtelijke adviezen (raming)	4.000,00	4.840,00
	Nog te bepalen	Inventarisatie flora en fauna (raming)	2.000,00	2.420,00
		Overig (legeskosten e.d., raming)	3.569,01	4.318,50
		Totaal	53.719,01	65.000,00

Werken de huidige eigenaren daaraan mee?

We hebben de eigenaren uiteraard geïnformeerd over het plan voor hun locatie. Ze ontvingen het memo (bijlage 2) en we zenden ze ook deze propositie. De huidige bebouwing moet verdwijnen; de gebruikers moeten verhuizen. De ontwikkelaar/belegger van het Multiplex Filmtheater zal, nadat deze de planologische vrijstelling heeft overgenomen, de panden moeten aankopen en de huidige gebruikers moeten uitplaatsen.

Dat is het gebruikelijke proces waarmee deze marktpartijen bekend zijn. Dat geldt ook voor de huidige eigenaren van Zuidermolenweg 19-25.

Ik heb in 1999 de aankoop en de financiering van het oude bedrijfsgebouw georganiseerd, de huurders uitgeplaatst en het ontwikkeld tot de eerste fase van Akerpoort. Datzelfde deed ik bij de uitbreiding voor MediaMarkt en bij de bouw van KFC. Paul Schut heeft er eveneens veel ervaring mee.

Wat is de planning?

Personal Architecture, Peutz en Sweco hebben circa acht weken nodig om de geoffreerde stukken aan te leveren. Doel is om de aanvraag eind mei 2024 in te dienen.

Voor planologische vrijstellingen geldt de 'uitgebreide procedure'. Dit houdt in dat die niet aan de vaste, wettelijke termijnen is gebonden.

Gaat dat dan jaren duren? Gezien het voorwerk dat is gedaan, verwacht ik dat de verlening van de gevraagde vergunning een doorlooptijd heeft van ruim een jaar. De aanvraag wordt in die periode getoetst aan de wet- en regelgeving door allerlei gemeentelijke afdelingen. Het kan leiden tot vragen of verzoeken tot aanlevering van additionele informatie.

Als dat allemaal is gebeurd, publiceert het gemeentebestuur het '*voornemen tot het nemen van het besluit*' om de gevraagde vergunning te verlenen. Gedurende zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen tegen dat voornemen.

Als die niet worden ingediend, neemt het gemeentebestuur het besluit. Daartegen kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep aantekenen.

Als ook dat niet gebeurt, is de verleende vergunning onherroepelijk geworden. Op dat moment is de verleende omgevingsvergunning verkoopbaar. Want dan is er de toestemming om af te wijken van de regels van het huidige omgevingsplan voor Zuidermolenweg 19-25. Dan kan het 'bouwplan'

worden ontwikkeld en ingediend door de ontwikkelaar of belegger die deze planologische vrijstellingsvergunning van de BIZ-vereniging heeft gekocht.

Bij die transactie wordt rekening en verantwoording afgelegd aan de eigenaren van de 65 participaties en krijgen zij de toegezegde opbrengst op hun bankrekening gestort.

Zijn er nog vragen?

Hoe lang gaat het duren als er wel zienswijzen komen en beroep wordt aangetekend?

In voetbaltermen zou je het zo kunnen omschrijven: als de gemeente iets wil, begin je de returnwedstrijd (beroepsperiode) met 3-0 voorsprong.

Ik weet waar ik het over heb: Akerpoort heeft momenteel 18 huurders, 16 mochten zich pas vestigen nadat ik daarvoor de planologische vrijstelling had geregeld.

Waarom ontwikkelt de eigenaar van Akerpoort dit project niet zelf?

Liberty Real Estate, de eigenaar van Akerpoort, is de grootste bezitter van vastgoed op het BCO en heeft daarmee een dominante marktpositie. Het is voor alle eigenaren wenselijk dat ook andere partijen kansen krijgen en benutten op het BCO.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Mr Amma Grapperhaus (van NGNB advocaten) legde me uit dat betrokkenheid van belanghebbenden een van de doelen is van deze wet. Daar is zelfs een mooie term voor: participatieplanologie. En dat is wat wij hier doen. Samen sta je veel sterker.

Marcel Boekhoorn zei ooit: *"Als je niet kunt delen, kun je ook niet vermenigvuldigen."* Daar ben ik het volkomen mee eens.

Zullen de eigenaren van het Osdorpplein bezwaar maken tegen het Multiplex Filmtheater op het BCO?

Het Osdorpplein is geen concurrent van Akerpoort; we zijn complementaire winkelcentra. We bedienen voor een belangrijk deel hetzelfde publiek. Beide centra doen het voortreffelijk.

Van hun kant is nooit bezwaar gemaakt tegen ontwikkelingen in Akerpoort. Omgekeerd deden wij dat ook niet tegen hun plannen.

Hoeveel krijgen Paul en jij?

Paul en ik doen al het werk zonder enige vergoeding. Wij weten wat we moeten doen en hoe we op de goede uitkomst kunnen anticiperen. Nadat de planologische vrijstelling onherroepelijk is geworden, regelen we de verkoop en wikkelen we de overdracht van deze vergunning af.

Als de verkoop slechts 32.500 euro zou opleveren, krijgen alle 65 participanten de helft van hun inleg terug. Paul en ik krijgen dan niets. Als de verkoop 300.000 euro opbrengt, krijgen de 65 participanten ieder 4.000 euro uitgekeerd. Dat is bij elkaar de beloofde 265.000 euro. De

resterende 35.000 euro delen Paul en ik: ieder ontvangt 17.500 euro. Wij streven natuurlijk naar een hogere opbrengst, maar vooraf is nooit zeker of dat lukt.

Kunnen we ons geld kwijt raken?

Het is mogelijk dat het stadsbestuur, ondanks alle goede intenties en de vele argumenten, toch besluit om de gevraagde planologische vrijstelling niet te verlenen. In dat geval is alle werk voor niets geweest en zijn wij allen ons geld kwijt.

Wie doen er al mee?

De BIZ-vereniging verwerft met zijn 18.000 euro 18 participaties. Paul Schut en ik verbinden ons voor elk 10 participaties van 1.000 euro. Hij en ik zijn ervan overtuigd dat deze vorm van 'crowd funding' op het BCO een groot succes wordt.

Waarom maak je de BTW niet aftrekbaar; dat scheelt 21% op je budget?

Als je BTW kunt verrekenen, is het een zakelijke transactie van je beroep of bedrijf. Winst of verlies wordt dan verrekend in de zaak.

De BIZ-Vereniging heeft geen BTW-nummer, daarom financieren we ook de BTW. Jij kunt het dan als privé-deelname opvatten. Omdat je er verder geen werk aan hebt, zou winst of verlies fiscaal in box 3 moeten vallen.

Wat moet ik doen om een of meer participaties te kopen?

Je hebt het bovenstaande gelezen. Ga nu eerst de bijlagen 1 tot en met 6 bestuderen. Bijlage 7 is het bewijs tot inschrijving.

- Vul dit in, onderteken het en maak een scan,
- mail die scan naar Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com.
- Maak het op het bewijs tot inschrijving genoemde bedrag over op bankrekening NL91 RABO 0304 5063 46 van BCO BIZ-Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp.
- Na bijschrijving van het bedrag op deze rekening ontvang je per mail de bevestiging van je deelname.

Klaas T. Bakker

voorzitter BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam: 61.695688

Kantooradres: Cornelis Schuytstraat 56, 1071 JL Amsterdam

Telefoon 0653-792827

E-mail Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com

www.bedrijvencentrumosdorp.nl

Bijlage 1

Statuten BIZ-Vereniging Bedrijvencentrum Osdorp en het uittreksel uit het handelsregister van Kamer van Koophandel



AKTE VAN OPRICHTING

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Heden, veertien oktober tweeduizend veertien, verscheen voor mij, mr. Jeroen —
 Joannes Cornelis Maria Kuin, notaris te Amsterdam: —
 mevrouw Gerarda Theodora Bernardina Hammer, werkzaam bij Kuin Van —
 Overbeek notariaat, kantoorhoudende te 1075 EB Amsterdam, Koninginneweg —
 56, geboren te Amsterdam op vijf juni negentienhonderd tweeënvijftig, houdster —
 van een Nederlands rijbewijs nummer 404637400, te dezen handelend als —
 schriftelijk gevolmachtigde van: —

1. de heer **Klaas Tjalling BAKKER**, wonende te 1071 JL Amsterdam, Cornelis —
 Schuytstraat 56, geboren te Wymbritseradeel op vijftien juni —
 negentienhonderd zevenenveertig, houder van een Nederlands paspoort met —
 nummer NN2221304, uitgegeven te Amsterdam op zeven juli tweeduizend —
 veertien, ongehuwd en niet als partner geregistreerd; en —
2. de heer **Eduard Victor LENSVELT**, wonende te 3584 ZW Utrecht, Fien de la —
 Marlaan 37, geboren te 's-Gravenhage op eenentwintig augustus —
 negentienhonderd zevenenveertig, houder van een Nederlands paspoort met —
 nummer NNP4KLR16, uitgegeven te Utrecht op zevenentwintig juni —
 tweeduizend elf, gehuwd; en —
3. de heer **Sander MULLER**, wonende te 1243 JN 's-Graveland, Noordereinde —
 165, geboren te Hilversum op twintig juli negentienhonderd zesenzestig, —
 houder van een Nederlands rijbewijs nummer 3328906263, uitgegeven te —
 Wijdmeren op zeven oktober tweeduizend vijf, gehuwd. —

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde bij deze akte namens —
 bovengenoemde oprichters een vereniging op te richten en daarvoor de —
 navolgende statuten vast te stellen: —

Statuten —

Naam en zetel —

Artikel 1

1. De vereniging draagt de naam: **BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvenscentrum Osdorp**.

2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam.

Doel

Artikel 2

1. De vereniging heeft uitsluitend ten doel: het verrichten van activiteiten in de openbare ruimte en op het internet, die zijn gericht op het bevorderen van leefbaarheid en/of veiligheid in de bedrijveninvesteringszone, en/of ruimtelijke-kwaliteit en/of economische ontwikkeling van de bedrijveninvesteringszone, te weten van het gebied Bedrijvenscentrum Osdorp, hierna te noemen "BI-zone".
2. De vereniging tracht haar doel te verwezenlijken door het sluiten van een overeenkomst met de gemeente Amsterdam, als bedoeld in artikel 7, derde lid, van de Wet op de bedrijveninvesteringszones, en de uitvoering daarvan.

Duur

Artikel 3

1. De vereniging is aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. Het boekjaar van de vereniging is het kalenderjaar.

Lidmaatschap

Artikel 4

1. De vereniging kent leden.
2. Leden kunnen slechts zijn diegenen die bij het begin van het kalenderjaar in de BI-zone gelegen onroerende zaken, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht, gerechtigd zijn tot deze onroerende zaken, als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de bedrijveninvesteringszones.
3. Leden zijn zij die zich schriftelijk als lid bij het bestuur hebben aangemeld en door het bestuur als lid zijn toegelaten blijkens een door het bestuur onmiddellijk na het verzoek afgegeven verklaring. Het bestuur is verplicht een ieder die voldoet aan het bepaalde in het tweede lid, onmiddellijk als lid toe te laten tenzij betrokkene eerder als lid is



geroyeerd. _____

Ingeval van niet-toelating door het bestuur kan de algemene _____

ledenvergadering alsnog tot toelating besluiten. _____

4. Het lidmaatschap is persoonlijk en kan niet worden overgedragen of door _____
erfopvolging worden verkregen. _____

Artikel 5 _____

1. Het lidmaatschap eindigt: _____
 - a. door de dood van het lid; _____
 - b. door opzegging door het lid; _____
 - c. door opzegging door de vereniging; _____
 - d. door ontzetting; en _____
 - e. door verlies van de kwaliteit bedoeld in artikel 4, tweede lid, aan het eind —
van het kalenderjaar voor zover het lidmaatschap voor het einde van het —
kalenderjaar niet door een andere oorzaak is geëindigd. _____
2. Opzegging van het lidmaatschap door het lid kan slechts schriftelijk _____
geschieden voor één december van een kalenderjaar. Indien een opzegging —
niet tijdig heeft plaatsgevonden, loopt het lidmaatschap door tot het einde van —
het eerstvolgende kalenderjaar. _____
Het lidmaatschap eindigt onmiddellijk: _____
 - a. indien redelijkerwijs van het lid niet gevergd kan worden het lidmaatschap —
te laten voortduren; _____
 - b. binnen een maand nadat een besluit waarbij de rechten van de leden zijn —
beperkt of hun verplichtingen zijn verzwaaard, aan een lid bekend is _____
geworden of medegedeeld (tenzij het betreft een wijziging van de _____
geldelijke rechten en verplichtingen); _____
 - c. binnen een maand nadat een lid een besluit is meegedeeld tot omzetting —
van de vereniging in een andere rechtsvorm of tot fusie. _____
3. Opzegging van het lidmaatschap namens de vereniging kan door het bestuur —
slechts schriftelijk worden gedaan vóór één december van een kalenderjaar —
en met ingang van het volgende kalenderjaar - wanneer een lid na daartoe bij —
herhaling schriftelijk te zijn aangemaand op één november niet volledig aan —

zijn geldelijke verplichtingen jegens de vereniging over het voorgaande —
kalenderjaar heeft voldaan. —

Indien een opzegging niet tijdig heeft plaatsgevonden, loopt het lidmaatschap —
door tot het einde van het eerstvolgende kalenderjaar. —

De opzegging kan evenwel onmiddellijke beëindiging van het lidmaatschap —
tot gevolg hebben, wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet kan worden —
gevergd het lidmaatschap te laten voortduren. —

De opzegging geschiedt steeds schriftelijk met opgave van de redenen. —

4. Ontzetting uit het lidmaatschap kan alleen worden uitgesproken wanneer een —
lid kennelijk en meer dan eenmaal in strijd met de statuten, reglementen of —
besluiten van de vereniging handelt of wanneer het lid de vereniging op —
onredelijke wijze benadeelt. Zij geschiedt door het bestuur, dat het lid zo —
spoedig mogelijk van het besluit in kennis stelt, met opgave van de redenen. —
Het betrokken lid is bevoegd binnen één maand na de ontvangst van de —
kennisgeving in beroep te gaan bij de algemene ledenvergadering. —
Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep wordt de ontzetting —
uit het lidmaatschap opgeschort tot aan het besluit van de algemene —
ledenvergadering omtrent de ontzetting. —

5. Wanneer het lidmaatschap in de loop van een kalenderjaar eindigt, blijft de —
jaarlijkse bijdrage voor het geheel door het lid verschuldigd, tenzij het bestuur —
anders beslist. —

Contributies —

Artikel 6 —

Ieder lid is jaarlijks een contributie verschuldigd. De hoogte van de contributie —
wordt vastgesteld door de algemene ledenvergadering, doch kan niet meer —
bedragen dan vijftig euro (€ 50,00) op jaarbasis. —

Bestuur —

Artikel 7 —

1. Het bestuur bestaat uit ten minste twee en ten hoogste vijf natuurlijke —
personen, die uit hun midden een voorzitter, een secretaris en een —
penningmeester aanwijzen. De functies van secretaris en penningmeester —



- kunnen door een persoon worden bekleed. _____
2. De bestuursleden worden door de algemene ledenvergadering benoemd uit —
de leden van de vereniging. _____
De algemene ledenvergadering stelt het aantal bestuursleden vast. _____
3. Bestuursleden kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door de _____
algemene ledenvergadering worden geschorst en ontslagen. De algemene _____
ledenvergadering besluit tot schorsing of ontslag met een meerderheid van _____
twee/derde van de uitgebrachte stemmen. _____
4. De schorsing eindigt wanneer de algemene ledenvergadering niet binnen drie—
maanden daarna tot ontslag heeft besloten. Het geschorste bestuurslid wordt —
in de gelegenheid gesteld zich in de algemene ledenvergadering te _____
verantwoorden en kan zich daarbij door een raadsman doen bijstaan. _____
5. Bestuursleden worden benoemd voor een periode van maximaal vier (4) jaar. —
Onder een jaar wordt te dezen verstaan de periode tussen twee _____
openvolgende jaarlijkse algemene ledenvergaderingen. De bestuursleden —
treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster. Een volgens het —
rooster aftredend bestuurslid is ten hoogste drie (3) maal onmiddellijk _____
herbenoembaar. _____
6. Indien het aantal bestuursleden beneden het in lid 1 vermelde minimum is —
gedaald, blijft het bestuur niettemin bevoegd. Het bestuur is verplicht zo _____
spoedig mogelijk een algemene ledenvergadering te beleggen, waarin de _____
voorziening in de vacature(s) aan de orde komt. _____
7. Op de vergaderingen en de besluitvorming van het bestuur is het bepaalde in —
de artikelen 10 tot en met 13 zoveel mogelijk van toepassing. _____

Artikel 8 _____

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. _____
2. Het bestuur zorgt er voor dat artikel 8 van de Wet op de bedrijven- _____
investeringszones wordt nageleefd, zolang dat artikel van toepassing is. _____
3. Het bestuur is, met voorafgaande goedkeuring van de algemene _____
ledenvergadering, bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten —
tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen en tot het _____

aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of _____ hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt. _____

Artikel 9 _____

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging. _____
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan de voorzitter _____ tezamen met de secretaris of de penningmeester, dan wel de secretaris _____ tezamen met de penningmeester. _____

Algemene ledenvergaderingen _____

Artikel 10 _____

De algemene ledenvergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de _____ vereniging statutair is gevestigd. _____

Artikel 11 _____

1. Toegang tot de algemene ledenvergadering hebben de leden en degenen, _____ die daartoe door het bestuur en/of de algemene ledenvergadering zijn _____ uitgenodigd. _____
2. Ieder lid heeft één stem in de algemene ledenvergadering. Ieder _____ stemgerechtigd lid kan aan een andere stemgerechtigde schriftelijk volmacht _____ verlenen tot het uitbrengen van zijn stem. Een stemgerechtigde kan voor ten _____ hoogste twee personen als gevolmachtigde optreden. _____
3. Een eenstemmig besluit van alle stemgerechtigde leden, ook al zijn zij niet in _____ vergadering bijeen, heeft, dezelfde kracht als een besluit van de algemene _____ ledenvergadering. Dit besluit kan ook schriftelijk tot stand komen. _____
4. De voorzitter bepaalt de wijze waarop de stemmingen in de algemene _____ ledenvergadering worden gehouden. _____
5. Alle besluiten waaromtrent bij de wet of bij deze statuten geen grotere _____ meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij volstreekte meerderheid _____ van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen over zaken is het _____ voorstel verworpen. Staken de stemmen bij verkiezing van personen, dan _____ beslist het lot. Indien bij verkiezing tussen meer dan twee personen door _____ niemand een volstreekte meerderheid is verkregen, wordt herstemd tussen de _____



twee personen, die het grootste aantal stemmen kregen, zo nodig na —
tussenstemming. —

Artikel 12 —

1. De algemene ledenvergaderingen worden geleid door de voorzitter of, bij —
diens afwezigheid, door het oudste aanwezige bestuurslid. —
Zijn geen bestuursleden aanwezig, dan voorziet de vergadering zelf in haar —
leiding. —
2. Het door de voorzitter ter algemene ledenvergadering uitgesproken oordeel —
omtrent de uitslag van een stemming, is beslissend. —
Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover werd —
gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. —
Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter —
de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien —
de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming —
niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit —
verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de —
oorspronkelijke stemming. —
3. Van het ter algemene ledenvergadering verhandelde worden notulen —
gehouden door de secretaris of door een door de voorzitter aangewezen —
persoon. Deze notulen worden in de zelfde of in de eerstvolgende algemene —
ledenvergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de —
secretaris van die vergadering ondertekend. —

Artikel 13 —

1. Per kalenderjaar wordt ten minste één algemene ledenvergadering gehouden —
en wel binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar, behoudens —
verlenging van deze termijn door de algemene ledenvergadering. In deze —
algemene ledenvergadering brengt het bestuur zijn jaarverslag uit over de —
gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het legt de —
balans en de staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring —
aan de algemene ledenvergadering over. —
Deze stukken worden ondertekend door de bestuursleden; ontbreekt de —

ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt. Na verloop van de termijn kan ieder lid in rechte vorderen van de gezamenlijke bestuurders dat zij deze verplichtingen nakomen.

2. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken bedoeld in het vorige lid aan de algemene ledenvergadering niet overgelegd een verklaring afkomstig van een accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, dan benoemt de algemene ledenvergadering, jaarlijks, een commissie van ten minste twee leden die geen deel van het bestuur mogen uitmaken.
3. Het bestuur is verplicht aan de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en inzage in de boeken en bescheiden van de vereniging te geven.
4. De commissie onderzoekt de in lid 1 en lid 3 bedoelde stukken.
5. Vergt dit onderzoek naar het oordeel van de commissie bijzondere boekhoudkundige kennis, dan kan zij zich op kosten van de vereniging door een deskundige doen bijstaan. De commissie brengt aan de algemene ledenvergadering verslag van haar bevindingen uit.

Artikel 14

1. Algemene ledenvergaderingen worden door het bestuur bijeengeroepen zo dikwijls het dit wenselijk oordeelt of daartoe op grond van de wet verplicht is.
2. Op schriftelijk verzoek van ten minste één/tiende gedeelte van de stemgerechtigde leden is het bestuur verplicht tot het bijeenroepen van een algemene ledenvergadering, te houden binnen vier weken na indiening van het verzoek. Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot de bijeenroeping van de algemene ledenvergadering overgaan op de wijze als in lid 3 bepaald of door middel van een advertentie in ten minste één veel gelezen dag- of weekblad. De verzoekers kunnen alsdan anderen dan bestuursleden belasten met de leiding van de vergadering en het opstellen van de notulen.
3. De bijeenroeping van de algemene ledenvergadering geschiedt door



schriftelijk mededeling aan de stemgerechtigden op een termijn van ten minste zeven dagen. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.

Statutenwijziging

Artikel 15

1. Wijziging van de statuten kan slechts plaatshebben door een besluit van de algemene ledenvergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld.
2. Zij, die de oproeping tot de algemene ledenvergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste vijf dagen voor de dag van de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgestelde wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na de afloop van de dag, waarop de vergadering werd gehouden.
3. Tot wijziging van de statuten kan door de algemene ledenvergadering slechts worden besloten met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
4. De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Ieder van de bestuursleden is bevoegd de akte van statutenwijziging te doen verlijden.
5. Het bepaalde in de leden 1 en 2 is niet van toepassing, indien in de algemene ledenvergadering alle stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen.
6. De bestuursleden zijn verplicht een authentiek afschrift van de akte van statutenwijziging en een volledige doorlopende tekst van de statuten, zoals deze na de wijziging luiden, neer te leggen ten kantore van het door de Kamer van Koophandel en Fabrieken gehouden register.

Ontbinding en vereffening

Artikel 16

1. Het bepaalde in artikel 15 leden 1, 2, 3 en 5 is van overeenkomstige toepassing op een besluit van de algemene ledenvergadering tot ontbinding

- van de vereniging. _____
2. De algemene ledenvergadering stelt bij haar in het vorige lid bedoelde besluit – de bestemming vast voor het batig saldo, en wel zoveel mogelijk in _____ overeenstemming met het doel van de vereniging. _____
 3. De vereffening geschiedt door het bestuur. _____
 4. Na de ontbinding blijft de vereniging voortbestaan voor zover dit tot _____ vereffening van haar vermogen nodig is. Gedurende de vereffening blijven de – bepalingen van de statuten zoveel mogelijk van kracht. _____
In stukken en aankondigingen die van de vereniging uitgaan, moeten aan _____ haar naam worden toegevoegd de woorden "in liquidatie". _____
 5. De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaar _____ bekende baten meer aanwezig zijn. _____
 6. De boeken en bescheiden van de ontbonden vereniging moeten worden _____ bewaard gedurende tien jaren na afloop van de vereffening. Bewaarder is _____ degene die door de vereffenaars als zodanig is aangewezen. _____

Reglementen _____

Artikel 17 _____

1. De algemene ledenvergadering kan een of meer reglementen vaststellen en _____ wijzigen, waarin onderwerpen worden geregeld waarin door deze statuten _____ niet of niet volledig wordt voorzien. _____
2. Een reglement mag geen bepalingen bevatten, die strijdig zijn met de wet of _____ met deze statuten. _____
3. Op besluiten tot vaststelling en tot wijziging van een reglement is het _____ bepaalde in artikel 15 leden 1, 2 en 5 van overeenkomstige toepassing. _____

Slotbepaling _____

Artikel 18 _____

Aan de algemene ledenvergadering komen in de vereniging alle bevoegdheden _____ toe, die niet door de wet of de statuten aan andere organen zijn opgedragen. _____

SLOTVERKLARING _____

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld: _____

1. als lid van de vereniging treden toe alle sub 1. tot en met 3. genoemde _____



oprichters; en _____

2. zij benoemen als eerste bestuursleden alle sub 1. tot en met 3. genoemde _____ oprichters, met de hieronder achter hun naam vermelde functies: _____

- de heer **Klaas Tjalling BAKKER**, voornoemd, voorzitter; _____
- de heer **Eduard Victor LENSVELT**, voornoemd, _____
penningmeester/secretaris; en _____
- de heer **Sander MULLER**, voornoemd, gewoon bestuurslid. _____

VOLMACHTEN

Van de voormelde volmachten aan de verschenen persoon is mij, notaris, _____
genoegzaam gebleken uit drie (3) aan deze akte gehechte onderhandse akten _____
van volmacht. _____

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze _____
akte vermeld. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte _____
is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon _____
heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig _____
voor het verlijden van de akte een concept-akte te hebben ontvangen, van de _____
inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. _____
Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen _____
persoon en mij, notaris, ondertekend. _____

VOOR AFSCHRIFT



Inzien uittreksel - BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp (61695688)

Kamer van Koophandel, 24 februari 2022 - 11:06

KvK-nummer 61695688

**De onderneming / organisatie wil niet dat haar
adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde
postreclame en verkoop aan de deur.**

Rechtspersoon

RSIN	854450300
Rechtsvorm	Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid
Statutaire naam	BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
Statutaire zetel	Gemeente Amsterdam
Bezoekadres	Cornelis Schuytstraat 56, 1071JL Amsterdam
Eerste inschrijving handelsregister	17-10-2014
Datum akte van oprichting	14-10-2014
Activiteiten	SBI-code: 94997 - Overige belangenbehartiging Het verrichten van activiteiten in de openbare ruimte en op het internet, die zijn gericht op het bevorderen van leefbaarheid en/of veiligheid in de bedrijveninvesteringszone, en/of ruimtelijke kwaliteit en/of economische ontwikkeling van de bedrijveninvesteringszone, te weten van het gebied Bedrijvencentrum Osdorp

Bestuurders

Naam	Bakker, Klaas Tjalling
Geboortedatum	15-06-1947
Datum in functie	14-10-2014 (datum registratie: 17-10-2014)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Lensvelt, Eduard Victor
Geboortedatum	21-08-1947
Datum in functie	14-10-2014 (datum registratie: 17-10-2014)
Titel	Secretaris penningmeester
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Muller, Sander
Geboortedatum	20-07-1966
Datum in functie	14-10-2014 (datum registratie: 17-10-2014)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gegevens zijn vervaardigd op 24-02-2022 om 11.07 uur.

Bijlage 2

Memo Multiplex Filmtheater BCO [04-09-2023]

Memo Multiplex Filmtheater BCO

Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van Nieuw-West legde in december 2022, via gebiedsmakelaar Khalid El Gouy, het verzoek voor aan het bestuur van de ondernemerskring tot vestiging van een Multiplex filmtheater in Akerpoort of elders op het Bedrijvenscentrum Osdorp (BCO).

Het bestuur is met het verzoek aan de slag gegaan. We gaan ervan uit dat het DB de ambitie heeft om het plan in de huidige bestuursperiode te realiseren. Onderzocht is of het ruimtelijk inpasbaar is en of er een exploitant is te vinden die daar brood in ziet. Het bestuur heeft voor dat onderzoek Paul Schut van makelaarskantoor Kroese-Paternotte ingeschakeld. Het onderzoek heeft uitgewezen dat er voldoende perspectieven zijn voor een haalbaar en realiseerbaar plan.

In dit memo wordt dat nader onderbouwd. Het is bedoeld als leidraad voor het gesprek op 6 september 2023 met gebiedsmakelaar Khalid El Gouy en EZ-medewerker Joris Zevenbergen over de vervolgstappen.

BCO innovatief ecosysteem

We beginnen met een korte introductie die het BCO belicht vanuit ontwikkelingsperspectief voor de lange termijn.

De provincie Noord-Holland verstrekke op 25 januari 2010 een subsidie voor de bouw van de parkeergarage van Akerpoort in het kader van de HIRB (Herstructurering Intensivering Ruimtegebruik Bedrijventerreinen). Een belangrijk motief daarvoor was de parkeerstudie van Ecorys 'Onderzoek Parkeerbehoefte Bedrijvenscentrum Osdorp' van 18 december 2008. Daarin werd geconcludeerd dat de omvang van de bebouwing van het BCO zou kunnen worden verdubbeld door toevoeging van circa 500 parkeerplaatsen. De parkeergarage van Akerpoort voorzag in dat aantal. Daarnaast was de onderlinge samenwerking een belangrijk criterium. De in 2009 opgerichte Vereniging Ondernemerskring Bedrijvenscentrum Osdorp formaliseerde de reeds langer bestaande goede, onderlinge banden.

Om die intensiveringsdoelstelling te kunnen bereiken was samenwerking met de gemeente nodig. Op 1 februari 2018 vond een gesprek plaats met de gebiedsregisseur voor het noordelijk deel van Nieuw-West. Dat leidde tot de Startnotitie 'BCO als proefgebied voor Amsterdam': opheffen limiet voor hogere bebouwing, verdere verduurzaming, versterking publieksfuncties, meer beeldkwaliteit, meer samenwerking. Bureau Stedelijke Planning (nu Sweco) voerde daarover in oktober 2018 een draagvlakmeting uit onder ondernemers en eigenaren van het BCO. Deze wees uit dat de voorstellen op steun konden rekenen van de achterban. Dat was logisch want de punten uit de startnotitie kwamen voort uit de vraag van (potentiële) gebruikers.

De bureaus Personal Architecture en SVP Stedenbouw en Architectuur werkten de ideeën uit in de stedenbouwkundige verkenning. Op 12 september 2019 vond daarover een workshop plaats met de gemeente. De gebiedsregisseur gaf aan dat de gemeente wil samenwerken aan de plannen, als de eigenaren die samen meer dan 70% van het vastgoed van het BCO bezitten daarover een intentieovereenkomst willen tekenen. Mr Amma Grapperhaus (NGNB) stelde vervolgens het

concept op van de intentieovereenkomst. Deze werd voorgelegd aan de gemeente en aan de eigenaren. De respons op het BCO was zeer positief: eigenaren die gezamenlijk 80% van het vastgoed op het BCO bezitten, verklaarden zich bereid de intentieovereenkomst te tekenen.

Covid-19 leidde tot vertraging in de voortgang maar in januari 2021 vond een actualiserende inventarisatie plaats onder de eigenaren. Het BCO telt 34 panden/complexen. Voor 11 daarvan hebben eigenaren ideeën, plannen en voorstellen voor hun bedrijfspand. Meerdere daarvan zijn inmiddels in uitvoering of al uitgevoerd.

Het BCO is een logische keuze voor een Multiplex filmtheater. In het westelijk deel ligt Akerpoort met een concentratie van grootschalige winkels maar ook steeds meer andere publieksfuncties: de wereldkeuken The Foodmarket is zeer succesvol. De Monkey Town in Akerpoort is een van de drukste vestigingen van deze keten. BasicFit draait ver boven de verwachtingen. Padelbanen op het parkeerdak (waarvoor vergunning is aangevraagd) zullen ongetwijfeld veel spelers trekken.

Het bovenstaande geeft aan dat de eigenaren van het BCO bewezen hebben een grote bereidheid te hebben tot vernieuwing en verbetering, van hun vastgoed en van het BCO als geheel. Het verzoek van het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie van Nieuw-West voor de bouw van een multiplex filmtheater op het BCO kan dan ook rekenen op een positieve respons.

Multiplex filmtheaters in Amsterdam

Amsterdam Nieuw-West groeit en heeft nu circa 160.000 inwoners. Dat is qua aantal ongeveer even veel als Amersfoort, Arnhem en Den Bosch. Anders dan in die steden zijn de bewoners van Nieuw-West voor veel stedelijke voorzieningen aangewezen op de binnenstad en andere stadsdelen. Dus in feite moeten ze daarvoor naar buurgemeenten.

In het verleden was dat niet anders: in 1999 sloot Cinema aan het August Allebéplein; de enige bioscoop in Nieuw-West. Het gebouw maakte plaats voor woningbouw en een politiebureau. Thans is Cinema De Vlucht de enige (kleine) bioscoop in het stadsdeel. Film liefhebbers moeten daarvoor naar andere stadsdelen.

Het bestemmingsplan voor het Osdorpplein biedt de mogelijkheid voor de bouw van een bioscoop als onderdeel van de bestemming 'cultuur'. Die is mogelijk door uitbreiding van de Meervaart met faciliteiten voor congressen e.d. Een Multiplex filmtheater is daarin ruimtelijk moeilijk inpasbaar.

Wat betreft de exploitatie van filmtheaters is Pathé dominant in Amsterdam:

Plaats	Zalen	Zit- plaatsen
Pathe Arena	14	3.250
Pathe Noord	12	2.500
Pathe De Munt	13	2.415
Pathé Tuschinski	6	1.431
Pathe City	4	484
TOTAAL	49	10.080

Daarnaast zijn er, verspreid over de stad, grote en kleinere filmtheaters met dagelijks meerdere filmvoorstellingen: EYE, Cinecenter, De Balie, De Uitkijk, FC Hyena, Filmhallen, Het Ketelhuis, Kriterion, LAB111, Rialto De Pijp, Rialto VU, Studio/K, The Movies. In andere zijn incidenteel films te zien: Cinema De Vlucht, De Omval Diemen, Filmhuis Cavia, Melkweg Cinema. Omdat Pathe dominant is in Amsterdam, moet een uitdager worden gevonden. Kinopolis lijkt een geschikte partij:

- Kinopolis exploiteert 20 bioscopen in ons land, de meeste zijn multiplex filmtheaters.
- Kinopolis heeft nog geen vestiging in Amsterdam.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle Kinopolis filmtheaters in Nederland:

Kinopolis - Multiplex en overige filmtheaters					
Plaats	Zalen	Zit- Adres	Opp. BAG	Opp. p/ stoel	
		plaatsen			
Utrecht	14	2.988	Jaarbeursboulevard 300	11.848	3,97
Enschede	10	2.548	Colosseum 60	8.162	3,20
Almere	8	2.137	Forum 16	6.550	3,07
Groningen	10	1.758	Boumaboulevard 53	12.291	6,99
Breda	10	1.711	Bavelseparklaan 4	5.825	3,40
Leidschendam	11	1.650	Kornoelje 116	6.520	3,95
Emmen	7	1.249	Westeind 70	4.273	3,42
Hoofddorp	8	1.115	Raadhuisplein 12	3.573	3,20
Dordrecht	6	1.090	Lijnbaan 200	3.587	3,29
s-Hertogenbosch	7	1.012	Bordeslaan 510	3.690	3,65
Spijkensisse	9	951	Groene Kruisweg 19	3.735	3,93
Haarlem	6	937	Californiëplein 1	3.805	4,06
Rotterdam	7	900	Westblaak 18	3.258	3,62
Zoetermeer	8	874	Oostwaarts 70	1.899	2,17
Oss	5	768	Lievekampaan 4-6	2.126	2,77
Den Helder	6	733	Willemsoord 51	2.822	3,85
Schagen	5	532	Grotewallerweg 2	1.500	2,82
Utrecht City	3	508	Voorstraat 89	1.166	2,30
Huizen	3	454	Plein 2000 nr. 5	1.215	2,68
Enschede (Cineast)	3	451	Bolwerkstraat 4	794	1,76

Het aantal zalen en zitplaatsen van elk filmtheater is afkomstig van de website van Kinopolis. Voor elk van de locaties is de oppervlakte opgezocht in de BAG (Basisadministratie van Adressen en Gebouwen) van het kadaster. Daarmee is een koppeling te maken tussen de oppervlakte van het gebouw en het aantal zitplaatsen. Zo heeft de vestiging in Utrecht een oppervlakte van 11.848 m² met daarin 2.988 zitplaatsen. Per zitplaats is daar dus 3,97 m² vloeroppervlakte. Het gemiddelde van alle vestigingen is 3,40 m². Voor de berekeningen voor het multiplex filmtheater op het BCO gaan we uit van 3,75 m² per zitplaats.

Multiplex filmtheater BCO

Op het BCO is het westelijk deel de meest voor de hand liggende locatie. Dat is de strook van Ingelandenweg 2 tot aan de KFC op Zuidermolenweg 27. Ingelandenweg 2 is langdurig verhuurd (aan Luxury Beds). Hetzelfde geldt voor Zuidermolenweg 17 (voorheen Brezan, nu opererend onder de nieuwe naam Parts).

Meer kansrijk als locatie zijn de andere panden aan de oneven zijde van de Zuidermolenweg:



Dit kavel heeft een oppervlakte van 4.891 m² (conform de calculatie van Google Maps). Daarop bevinden zich de volgende panden:

Zuidermolenweg 19-21

Voor dit pand is in 2010 vergunning verleend voor sloop en nieuwbouw van een parkeerkelder met daarop 3 winkellagen. Het bestaande pand wordt gehuurd door de tapijtwinkel Oz Selam.

Zuidermolenweg 23

Het pand is in 2006-2007 uitgebreid en vernieuwd. Fitshop en Keuken Arena zijn huurders; de kantoorunit staat leeg.

Zuidermolenweg 25

De gevel en het interieur van het pand zijn vernieuwd in 2014-2014. De ruimte is nu verhuurd aan KO'EX. De eigenaar van het pand heeft herontwikkelingsplannen voor zijn locatie.

Tussen Zuidermolenweg 19-21 en 25 ligt een bouwkaavel dat nog nimmer is uitgegeven.

Hoewel nog geen concrete stappen zijn ondernomen, achten wij het mogelijk om de bovengenoemde panden te verwerven ten behoeve van sloop/nieuwbouw van het Multiplex filmtheater.

Dat kavel van 4.891 m² zou als volgt bebouwd kunnen worden:

- Op de begane grond en 1e etage 2 parkeerlagen.
- Boven de parkeerlagen komen de filmzalen te liggen.
- De parkeerlagen en de filmzalen zijn in principe even groot als het kavel.

- Uitgaande van 3,75 m2 per zitplaats leidt dat tot een totaal van 1.304 zitplaatsen.

In een publicatie (van de gemeente Deventer) staat dat de parkeernorm voor bioscopen buiten het centrumgebied 0,3 parkeerplaats per zitplaats is. Uitgaande van 1.304 zitplaatsen leidt dat tot een parkeerbehoefte van 391 parkeerplaatsen.

Op het kavel komen 2 parkeerlagen van elk 4.891 m2. Per parkeerplaats is gemiddeld 25 m2 nodig. Dat leidt tot een capaciteit van 195,64 parkeerplaatsen per laag. Op de 2 lagen zijn 391,28 parkeerplaatsen beschikbaar. Op basis van deze uitgangspunten zijn de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen precies even groot.

Een multiplex bioscoop met circa 1.300 zitplaatsen is een middenmoter, die redelijk aansluit bij de omvang van Nieuw-West met circa 160.000 inwoners.

Als het plan aldus zou worden uitgewerkt, wijkt het op de volgende punten af van het vigerende bestemmingsplan:

Bijeenkomstfunctie t.b.v. Multiplex filmtheater

Deze bestemming is momenteel nog niet toegestaan.

Hoogte van het gebouw, circa 20+ meter

De maximaal toegestane bouwhoogte is thans nog 14 meter.

Overkluizing van de walkant

Deze is vergelijkbaar met die van KFC op Zuidermolenweg 27 en heeft nauwelijks effect op de capaciteit van de waterberging van de gracht.

Het plan sluit aan bij de doelen van de provincie Noord-Holland met de HIRB en bij de doelstellingen van de ondernemerskring zoals aangegeven in de Startnotitie en de daaruit voortgekomen ruimtelijke verkenning.

Augustus 2023

Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Klaas T. Bakker

Voorzitter

Bijlage 3

Bestand: 'Bioscoop Akerpoort.docx'

*BIOSCOOP
AKERPOOR
T*

Verhalenhuis

Op het Osdorpplein wordt er in 2027 verwacht dat het mix-gebouw met in de plint het Verhalenhuis geopend wordt. Het wordt een plek waar ruimte is voor het vertellen van verschillende verhalen, talentontwikkeling, ontmoeting en geletterdheid in alle vormen en talen. Het wordt een kunst- en cultureel centrum met een huiskamerfunctie en daarnaast komt er ook een horecafunctie.

In het Verhalenhuis komen 4 kunst- en culturele partijen:

- OBA XL;
- FunX;
- Oxville – (zitten nu op de Burgemeester de Vlugtlaan 125 [Cinema de Vlugt](#));
 - Momenteel is er sprake van 1 bioscoopzaal
 - Er is een crowdfunding gestart voor nog 2 zalen
- [El Hizjra](#) – centrum voor Arabische kunst en literatuur.

G&O

Voordeel van bouwen in stadscentrum ODP:

- Functie die bij een stadscentrum past.
- Er hoeven geen parkeerplaatsen te worden gebouwd als de bios in stadscentrum ODP wordt gemaakt. In dit plan wil de uitbater een 2-laagse bovengrondse parkeergarage maken. Lijkt me heel slecht voor de leefbaarheid van Akerpoort.

Nadeel is:

- Zij weten nog niet of een grote bioscoop verkeerskundig inpasbaar is. Dit moeten zij nog onderzoeken
- Zij weten nog niet op welke termijn een bioscoop in ODP gerealiseerd zou kunnen worden.

De focus van Oxville op een specifieke doelgroep wordt erkend en er wordt gesproken over de wens om een tweede bioscoop in het centrumgebied te realiseren, gericht op een brede doelgroep. De projectgroep overweegt momenteel diverse locaties.

Zij vragen dus af of deze bioscoop, als die er komt, geen belemmering zou vormen voor een eventuele bioscoop in het stadscentrum in de toekomst. *Misschien is er iemand in het stadsdeel (of de uitbater?) die kan uitzoeken voor hoeveel bioscoopplaatsen er plek is? Is er in de toekomst plek voor twee bioscopen én Oxville (3 filmzalen)?*

Conclusie

Vanuit G&O zien zij het liefst dat er een bioscoop op het Osdorpplein komt gezien het een centrum stedelijke functie betreft welke niet thuis zou moeten horen op een bedrijventerrein.

Detailhandel

Een negatief advies wordt gegeven als de komst van de bioscoop leidt tot het verdwijnen van PDV-ruimte zonder adequate uitplaatsingsruimte, omdat dit een negatieve invloed zou hebben op de detailhandelsstructuur.

Aangezien er al een bioscoop op het Osdorpplein komt, wordt benadrukt dat niet overal een bioscoop gerealiseerd moet worden en het zou handiger zijn om op specifieke locaties te focussen. Het ontbreken van Leisure-beleid maakt het echter moeilijk om dit te beoordelen. Hetzelfde geldt als de komst van de bioscoop leidt tot het verdwijnen van bedrijfsruimte in vierkante meters.

Veiligheid

Hierbij het gevraagde advies vanuit veiligheid (incl. Politie) voor het voornemen van het realiseren van een bioscoop in Akerpoort:

Vanuit veiligheid is er geen bezwaar tegen het realiseren van de bioscoop in Akerpoort. Een dergelijke culturele faciliteit zal zorgen voor meer publiek en aanloop. Daar moet rekening mee gehouden worden in de veiligheidsmaatregelen. Dit kan maken dat hier extra inzet voor nodig is. Dit wordt niet gezien als reden om daarin negatief te adviseren.

Als de bios in gebruik genomen is dan is het essentieel dat er goede contacten en afstemming tussen de bioscooporganisatie, Gemeente Amsterdam en de politie moet worden gelegd indien er zittingen plaats gaan vinden bij de zwaarbeveiligde rechtbank. Hierbij rekening houdend bij op overlap en tijden etc.

Bijlage 4

Bureau Peutz: offerte planologische vrijstelling



Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
T.a.v. de heer K. Bakker
Cornelis Schuytstraat 56
1071JL Amsterdam

Verzonden per email: bedrijvencentrumosdorp@gmail.com

Zoetermeer, 12 januari 2024

Betreft: Bedrijvencentrum Osdorp BCO te Amsterdam – advieswerkzaamheden
ruimtelijke ordening ten behoeve van realisatie Multiplex filmtheater
Ref: IKa/IKa/JMa/FJ 18785-1-OF

Geachte heer Bakker,

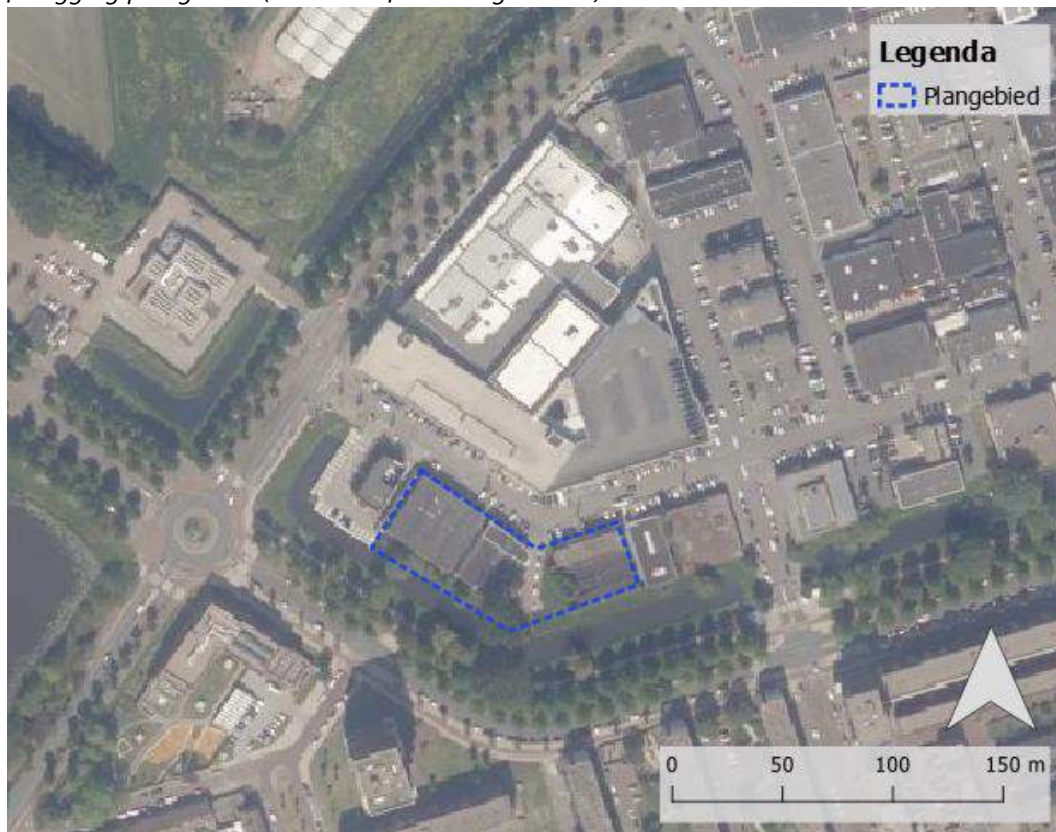
Naar aanleiding van uw verzoek ontvangt u hierbij een offerte voor advieswerkzaamheden op het gebied van ruimtelijke ordening ten behoeve van de beoogde vestiging van een Multiplex filmtheater op het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO).

Projectomschrijving

Het voornemen bestaat aan de Zuidermolenweg/Ingelandenweg, ten zuiden van koopcentrum Akerpoort, een Multiplex filmtheater te realiseren. In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied weergegeven.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het Omgevingsplan van gemeente Amsterdam. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd worden. Hiertoe zal een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moeten worden waarmee wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met wet- en regelgeving en de beginselen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook dient een mededeling in het kader van de m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

f1 Ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)



Omschrijving werkzaamheden

Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag voor ontwikkeling zal niet alleen een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, maar zal ook een aantal (milieu)technische onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Hierna worden de te verrichten werkzaamheden nader toegelicht.

A. Ruimtelijke onderbouwing

In de vorm van een ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de impact van het plan op de omgeving en vice versa. Aan de hand van foto's van de huidige situatie en tekeningen van de beoogde situatie zal in de ruimtelijke onderbouwing worden ingegaan op de (visueel ruimtelijke) gevolgen van de ontwikkeling op de omgeving.

Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zal optimaal gebruik worden gemaakt van reeds beschikbare informatie. Natuurlijk zal de ruimtelijke onderbouwing zich volledig toespitsen op het plan, wordt in de ruimtelijke onderbouwing de bestaande situatie beschreven en zal worden ingegaan op het plan en de uitvoerbaarheid daarvan. Daarnaast zullen de conclusies die volgen uit de verschillende milieutechnische onderzoeken op heldere wijze in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Tevens voorzien de ruimtelijke onderbouwingen in een beschrijving van alle relevante beleidsstukken van het Rijk, de Provincie, de regio en gemeente Amsterdam. De ruimtelijke onderbouwing zal in nauw overleg met u en de gemeente Amsterdam worden opgesteld. Om er zorg voor te dragen dat de gemeente een goed beeld krijgt van de uiteindelijk door ons op te leveren ruimtelijke onderbouwing, zullen wij de (concept-) inhoudsopgave aan de gemeente voorleggen alvorens wij de werkzaamheden zullen uitvoeren. Desgewenst kan de inhoudsopgave van de ruimtelijke onderbouwing worden aangepast.

De impact van de ontwikkeling zal voor de volgende (milieu)aspecten nader inzichtelijk worden gemaakt:

Milieuaspect	Toelichting
Geluid	Sprake is van de realisatie van een Multiplex filmtheater. Dit betreft geen geluidgevoelig gebouw. De beoogde ontwikkeling heeft echter wel mogelijk een effect op het geluid in de omgeving. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vraagt dit om een beschouwing. Op kwalitatieve wijze zal dit worden onderbouwd.
Bedrijven en milieuzonering	Om tot een goede ruimtelijke ordening te komen, is het gewenst dat er een afweging plaatsvindt over de impact van (bedrijfsmatige) activiteiten op de (woon)omgeving. Als hulpmiddel bij deze afweging wordt in eerst aanleg getoetst aan richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).
Externe veiligheid	In de toekomstige situatie is sprake van een beperkt kwetsbaar gebouw zoals gedefinieerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die aan de orde kunnen zijn als gevolg van activiteiten (inrichtingen en transport) waarbij grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Door de beoogde ontwikkeling vindt een toename plaats van het aantal aanwezige personen ter plaatse van het plangebied. Dit betekent dat aandacht voor het aspect externe veiligheid noodzakelijk is. De externe veiligheidsaspecten ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen, alsmede de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, zullen worden geïnventariseerd voor de nabije omgeving van het plangebied. Op basis van een eerste beoordeling vraagt daarbij het transport van gevaarlijke stoffen via nabijgelegen hogedrukaardgasbuisleidingen om aandacht. De beoogde ontwikkeling bevindt zich mogelijk in het vast te stellen aandachts- en/of voorschriftengebied van deze bron. De randvoorwaarden die hieruit volgen voor de beoogde ontwikkeling zullen inzichtelijk gemaakt worden. Naar verwachting zullen de externe veiligheidsrisico's voor deze risicobron op kwantitatieve wijze inzichtelijk gemaakt moeten worden. In het kader van de Omgevingswet zullen dergelijke berekeningen echter mogelijk overbodig zijn. In overleg met de gemeente zal daarom bepaald moeten worden of dit noodzakelijk wordt geacht. Vooralsnog is een dergelijke berekening niet in de kostenraming opgenomen.
Luchtkwaliteit	Het effect van de beoogde ontwikkeling op de lokale luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden. Vanwege de aard en omvang draagt het plan in niet-betekenende mate (NIBM) bij aan de lokale luchtkwaliteit. De ontwikkeling zal derhalve worden getoetst aan het NIBM-criterium. Daarnaast zal ingegaan worden op de concentratie van de luchtkwaliteit bepalende stoffen stikstofdioxide (NO ₂) en fijnstof (PM _{2,5} /PM ₁₀).
Verkeer en parkeren	De verkeerssituatie na realisatie van de beoogde ontwikkeling dient in beeld gebracht te worden om te beoordelen of er knelpunten te verwachten zijn. Hiertoe zal – op basis van door u aangeleverde informatie - tevens een parkeerbalans opgesteld worden, waarbij aan de hand van de (gemeentelijke) parkeernormen beoordeeld wordt of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
Stikstofdepositie	Met de beoogde ontwikkeling verandert ook de emissie van stikstofhoudende verbindingen. Het effect van deze verandering van de emissie van stikstofhoudende verbindingen (in hoofdzaak stikstofdioxide (NO ₂)) op de depositie van stikstof in beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) dient te worden beoordeeld. De resultaten worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
Ecologie	Beoordeeld moet worden of de realisatie van de beoogde ontwikkeling geen negatieve impact op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee kan brengen. Met name de sloop van bestaande

Milieuaspect	Toelichting
	bebouwing kan effect hebben op flora en fauna. Peutz onderzoekt dit onderdeel niet zelf, maar zal de resultaten van een dergelijk – door u aangeleverd ¹ – onderzoek opnemen in de ruimtelijke onderbouwing.
Water	In de vorm van een watertoets zal ingegaan worden op de impact ten aanzien van de waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De van toepassing zijnde randvoorwaarden conform het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht zullen daarbij worden toegelicht. In overleg met u zal worden aangegeven op welke wijze hier, indien aan de orde, invulling aan wordt gegeven.
Bodem	De realisatie van nieuwbouw brengt eisen met zich mee met betrekking tot de kwaliteit van de bodem. Er dient gemotiveerd te worden dat de bodemkwaliteit passend is in relatie tot de beoogde bestemming. In de huidige situatie zijn deze gronden reeds bestemd voor bedrijvigheid. Hiermee is geen sprake van een significant anders gebruik van de gronden, en wordt in eerste aanleg aangenomen dat de bodemkwaliteit passend is voor het beoogde gebruik.
Archeologie en cultuurhistorie	De gronden ter plaatse van het plangebied kennen geen archeologische of cultuurhistorische waarden. Dit zal in de ruimtelijke onderbouwing nader toegelicht worden.
Luchtverkeer	De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen een gebied waar beperkingen voor bebouwing gelden, conform bijlage 3 van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). In de ruimtelijke onderbouwing zal dit aspect nader worden toegelicht.
Duurzame verstedelijking	Sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waar conform het Besluit ruimtelijke ordening de zogenaamde 'Ladder' dient te worden doorlopen. Daarmee wordt een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van de nieuwe ontwikkeling geborgd.

Mededeling m.e.r.-beoordeling

Sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze ontwikkeling wordt benoemd in het Omgevingsbesluit onder één van de projectgevallen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing is. Het betreft Projectnr. J11 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen".

De initiatiefnemer van het project dient daarvoor conform artikel 16.45 lid 1 van de Omgevingswet een mededeling te doen bij het bevoegd gezag, in dit geval het college van B&W. De mededeling bevat de beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Als blijkt dat aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, dient alsnog een milieueffectrapport te worden opgesteld. Gezien de te verwachten beperkte invloed op de omgeving, lijkt dat voor de beoogde ontwikkeling niet het geval te zijn. Dit zal ook worden toegelicht in de mededeling.

Planning

Qua planning kan, uitgaande van een spoedige opdrachtverstrekking en het tijdig verstrekken van de benodigde gegevens, rekening gehouden worden met het binnen 8 weken opleveren van de eerste conceptstukken na opdrachtverstrekking en de ontvangst van de benodigde gegevens. Wij zullen uw eventuele (tekstuele) opmerkingen eenmalig verwerken.

¹ Desgewenst kunnen wij een offerte opvragen bij een externe partij. Wij dragen in dat geval zorg voor de coördinatie van de werkzaamheden.

Honorering

Alle opdrachten aan ons bureau worden aanvaard, uitgevoerd en berekend volgens 'De Nieuwe Regeling 2011; Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur' (DNR 2011)². In dit geval lijkt het ons het meest realistisch de regeling volgens artikel 53 toe te passen, dat wil zeggen de berekening van de honorering op basis van bestede tijd.

Op grond van ervaring met vergelijkbare projecten ramen wij de kosten van voornoemde advieswerkzaamheden die Peutz uitvoert op € 12.210,-- (exclusief BTW). Hierbij wordt nogmaals opgemerkt dat Peutz geen onderzoek naar flora en fauna uitvoert. Desgewenst kunnen wij voor een dergelijk onderzoek een externe partij benaderen. Peutz zal in dat geval zorg dragen voor de coördinatie van de werkzaamheden.

Telefonische afstemming is reeds opgenomen in voorliggende kostenraming. Mocht het nodig en mogelijk zijn, dan is het te allen tijde mogelijk extra besprekingen in te plannen. Voor eventuele besprekingen waarbij een van onze adviseurs aanwezig is, dient u rekening te houden met circa € 550,-- (exclusief BTW) per bespreking, inclusief verslaglegging.

Deze aanbieding is geldig tot drie maanden na datum van deze brief.

Opdrachtbevestiging

Indien u akkoord gaat met deze aanbieding, verzoeken wij u deze aanbieding voor akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren. Hiermee aanvaardt u ons aanbod en bevestigt u de opdracht. Door bevestiging van de opdracht stemt u er tevens mee in dat de DNR 2011 u elektronisch ter beschikking is gesteld en gaat u akkoord met deze voorwaarden.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.

Met vriendelijke groet,
Peutz bv



MSc I.H. Kalverboer

² De voorwaarden van de DNR 2011 kunt u vinden op onze website www.peutz.nl/DNR2011.

Bijlage 5

Personal Architecture: offerte Programma- en Massastudie

OFFERTE



Ondernemerskring Bedrijvenscentrum Osdorp
t.a.v. dhr. Bakker
Cornelis Schuytstraat 56
1071 JL Amsterdam



offerte

project	Programma- en Massastudie Multiplex Filmtheater BCO
offertenummer	1077
offertedatum	14 februari 2024

Geachte heer Bakker, beste Klaas,

Met veel plezier en dankzegging voor het vertrouwen, doe ik u bij dezen ons opdrachtvoorstel toekomen voor project 'Multiplex Filmtheater BCO Amsterdam'. De scope van de voorliggende opdracht behelst het maken van een verkennende Programma- en Massastudie, die ter onderbouwing dient voor de aanvraag 'Buitenplanse Omgevingsactiviteit'.

Wij hopen van harte u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Mocht u vragen hebben dan zijn wij vanzelfsprekend bereid een nadere toelichting te geven.

We hebben zin om aan de slag te gaan met deze interessante, ambitieuze opgave en kijken uit naar een prettige samenwerking!

Mede namens Merel Paes,

Maarten Polkamp
Architect / directeur Personal Architecture



werkzaamheden

Deze opdracht behelst het maken van een verkennende Programma- en Massastudie voor een Multiplex Filmtheater aan de Zuidermolenweg 19-21, 23 en 25, gelegen op het Bedrijventerrein Osdorp (BCO) te Amsterdam.

Uitgangspunten

Het door ons op te leveren product zal (onder meer) gebruikt worden voor de aanvraag 'Buitenplanse Omgevingsactiviteit', zoals gedefinieerd in het kader van het Omgevingplan. Deze aanvraag is nodig aangezien in het voorgenomen bouwplan zal worden afgeweken op tenminste de volgende onderdelen: bouwvlak, bouwhoogte en functie. De informatie die benodigd is teneinde een aanvraag 'Buitenplanse Omgevingsactiviteit' in behandeling te kunnen laten nemen, betreft op hoofdlijnen:

- het inzichtelijk maken van de bestaande toestand versus de nieuwe toestand;
- de stedenbouwkundige inpassing op het bouwplot, inclusief entreezone en toegang en aansluiting op de openbare gebieden, alsmede de relatie tussen het bouwplot en de omliggende gebouwen en omgeving;
- de inpassing van het bouwplan (met zijn afwijkende bouwhoogte) in zijn omgeving;
- het inzichtelijk maken van de beoogde functies, inclusief hoeveelheden en positionering in bouwmassa.

Product

Het op te leveren product behelst een globale voorstelling van het project, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de oplossingen op stedenbouwkundige schaal en van de hoofdvorm en hoofdindeling van de bebouwing. Een en ander wordt verbeeld in de volgende bescheiden:

- situatietekening bestaand, schaal 1:1000;
- situatietekening nieuwe toestand, schaal 1:1000, met hoofdmassa gebouw, positionering op de locatie en entrees (voetgangers, fietsers, auto's, emballage);
- plattegronden van alle bouwlagen, schaal 1:200, weergegeven als vlekkenplannen met daarin de functies en ontsluitingen;
- doorsneden, schaal 1:200, ter indicatie van volumes en functies;
- globaal overzicht van m2/m3 BVO en GO, aantallen parkeerplaatsen en aantallen zitplaatsen;
- 3D impressies van het exterieur op schetsniveau waarin hoofdmassa en positionering op het kavel (en de relatie tot de belendingen) tot uitdrukking komt.

paraaf opdrachtgever



Projectrisico's

Als projectrisico's wordenesignaleerd:

- De haalbaarheid van het gewenste aantal parkeerplaatsen (in relatie tot het gewenste aantal zitplaatsen) versus het op het beschikbaar plot te projecteren maximum aantal parkeerplaatsen. Hiertoe zal een separate studie worden gemaakt waarvan de uitkomsten tussentijds met opdrachtgever worden gedeeld.
- Het volledig benutten van het plot, buiten het huidige bouwvlak en boven het oppervlaktewater, in relatie tot het stedenbouwkundig plan. Het is niet mogelijk dit risico binnen de scope van deze opgave af te kaarten. Advies om na afronding van deze studie in overleg te treden met de betreffende Gemeentelijke instanties en diensten.

Opdrachtvoorwaarden & uitgangspunten

- Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder toepasselijkheid van de Standaardvoorwaarden De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011) met daarin opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding. Een exemplaar van de DNR 2011 zal op verzoek aan u ter hand gesteld worden.
- Als basis voor de massa en programma studie dienen de twee 'startgesprekken PvE' tussen Klaas Bakker en Merel Paes, dd 30-01-2024 en 2-02-2024, alsmede het volgende door Klaas Bakker overhandigde document:
 - Memo Multiplex Filmtheater BCO, augustus 2023.
- De Programma- en massastudie en het hieruit volgende voorstel 'nieuwe toestand' dient aansluiting te vinden op het rapport van Peutz. Hiertoe is vooraf afstemming tussen beide partijen benodigd.
- Voor wat betreft de planning en doorlooptijd is rekening gehouden met:
 - opdrachtverstrekking op vrijdag 16 februari;
 - een totale doorlooptijd van circa 8 weken na opdrachtverstrekking;
 - een kick off overleg met opdrachtgever, tussentijds (online) overleg / afstemming met opdrachtgever, een eindpresentatie aan opdrachtgever;
 - een aaneengesloten opdracht.
- De volgende werkzaamheden vallen thans buiten de scope van onze opdracht (uiteraard is het indien gewenst mogelijk hierbij, middels een aanvullende opdracht of op regiebasis, te ondersteunen):
 - werkzaamheden welke betrekking hebben op het participatieplan in het kader van het omgevingsplan;
 - aansturen van- en overleggen met adviseurs (anders dan Peutz), stakeholders en Gemeentelijke instanties;
 - vooroverleg met de Gemeentelijke instanties;
 - (aanvullende) presentaties aan overige stakeholders en externe partijen.
- De volgende werkzaamheden / producten maken geen onderdeel uit van deze offerte, maar kunnen in overleg en indien gewenst aanvullend worden aangeboden:
 - aanvullende impressies interieur;
 - geprinte maquette (stedenbouwkundig en/of op gebouwniveau);
 - Virtual Tour (een tool waarmee iedereen op elk gewenst moment met eigen device (computer, tablet, telefoon), zonder aanvullende software een 3D wandeling rond het gebouw kan maken.

paraaf opdrachtgever



kostenoverzicht

<i>fase</i>	<i>uren</i>	<i>uurtarief</i>	<i>subtotaal</i>	<i>totaal</i>
Programma- en Massastudie				€ 18.940,00
Architect - Partner	8	€ 157,50	€ 1.260,00	
Architect	38	€ 140,00	€ 5.320,00	
BIM Modelleur	76	€ 100,00	€ 7.600,00	
Modelleur Visualisaties	68	€ 70,00	€ 4.760,00	
Bijkomende kosten				€ 400,00
Bijkomende Kosten	1	€ 400,00	€ 400,00	
			totaal exclusief BTW	€ 19.340,00
			BTW 21%	€ 4.061,40
			totaal inclusief BTW	€ 23.401,40

Voor aanvullende werkzaamheden die op verzoek van opdrachtgever op regie dienen te worden uitgevoerd, hanteren wij de volgende tarieven:

Architect - Partner	€ 157,50
Architect	€ 140,00
BIM-modelleur	€ 100,00
Modelleur Visualisaties	€ 70,00

Facturatie van deze opdracht geschiedt als volgt: 50% totaal honorarium bij opdrachtverstrekking, 50% bij oplevering van het product. Als betaaltermijn wordt 3 weken aangehouden.

paraaf opdrachtgever



ondertekening

Indien u akkoord gaat met deze offerte dan vragen wij u deze te ondertekenen ter opdracht bevestiging en retour te sturen.

Voor akkoord

datum:

handtekening:

naam:

Klaas Bakker

paraaf opdrachtgever

Bijlage 6

Sweco: offerte update calculatie marktbehoefte leisure, horeca en andere publieksvoorzieningen op het BCO.

Voorstel actualisatie rapport Functieverbreiding en brancheverruiming Koopcentrum Akerpoort (2 augustus 2021)

1 bericht

Hooft, Toine <toine.hooft@sweco.nl>

9 februari 2024 om 13:11

Aan: "K.T. Bakker" <Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com>

Cc: "Stoer, Douwe" <douwe.stoer@sweco.nl>, "Que, Petra" <petra.que@sweco.nl>

Dag Klaas,

Dank voor je komst afgelopen dinsdag. Sta jou/jullie graag terzijde met de verdere ontwikkeling van BCO/Koopcentrum Akerpoort. Het multiplex theater (1.300 stoelen, 391 parkeerplaatsen) op de locatie [Zuidermolenweg 19-25](#). Zou een mooie aanwinst zijn.

Je vraagt een update van ons rapport Functieverbreiding en brancheverruiming Koopcentrum Akerpoort (2 augustus 2021), met een meer specifieke uitwerking van de (markt)behoefte voor **leisure (met een nadere uitwerking van het multiplex theater), horeca en andere publieksvoorzieningen** binnen BCO (breder dan alleen het Koopcentrum Akerpoort). Het rapport is bedoeld om de (deel)gemeente mee te krijgen met functieverbreiding en brancheverruiming in het algemeen en voor het multiplexen iig voor en het multiplex theater in het bijzonder. Het rapport kan ook mee met de ruimtelijke onderbouwing. Ik stel voor een zorgvuldig proces te doorlopen met jou/jullie (incl. Peutz en Amma Grapperhaus), de deelgemeente (Jamal Schouten) en de gemeente/MRA (René van Schie, Regisseur verblijfsaccommodaties en leisure MRA). Heb een drietal overleggen begroot.

Stel de volgende opzet voor (in lijn met ons eerdere rapport van 2 augustus 2021):

- Samenvatting
- Inleiding
- 1. (Update) ontwikkelvisie Bedrijvencentrum Osdorp (BCO), daarmee een duidelijk een punt op hetgeen er al ligt
- 2. (Update) Positie en perspectief koopcentrum Akerpoort
- 3. Specificatie (markt)behoefte en effecten
 - a. Leisure, met een nadere uitwerking voor het multiplex theater
 - b. Horeca
 - c. Overige publieksvoorzieningen
- 4. Conclusies, afweging en advies branchering

Reken op een doorlooptijd van circa 4 weken. Ik schat in 9 adviesdagen, als volgt gespecificeerd:

Onderdeel		Adviesdagen
1	(Update) ontwikkelvisie Bedrijvencentrum Osdorp (BCO)	0,5
2	(Update) Positie en perspectief koopcentrum Akerpoort	0,5

3a	Specificatie (markt)behoefte en effecten – Leisure (incl. uitwerking multiplex	4
3b	Specificatie (markt)behoefte en effecten - Horeca	1
3c	Specificatie (markt)behoefte en effecten - Overig	0,5
4	Conclusies, afweging en advies branchering, incl rapportage	1
	Overleg (3x)	1,5
	TOTAAL	9

Dat maakt een honorarium van € 12.600 (9 adviesdagen * gemiddeld dagtarief van € 1.400). Het honorarium is exclusief BTW.

Hoor graag of je hiermee uit de voeten kan. Zullen we maandag even schakelen?

Fijn weekend!

Met hartelijke groet,

Toine Hooft

Teammanager Winkelen en Vrije tijd

Sweco Nederland B.V. | Amsterdam

M 06-22993549

toine.hooft@sweco.nl

www.sweco.nl



[Facebook](#) | [LinkedIn](#) | [Instagram](#) | [Twitter](#)

Handelsregister: 30129769 | Statutair gevestigd te: De Bilt

Lees hier voor meer informatie over hoe Sweco uw persoonsgegevens verwerkt.

Bijlage 7

Bewijs tot inschrijving

Achternaam _____

Voorletters _____

Eventuele bedrijfsnaam _____

Straat en huisnummer _____

Postcode en woonplaats _____

Telefoon _____

Emailadres _____

Aantal participaties ad. 1.000 euro _____

Totaalbedrag in € _____

Maak Totaalbedrag in € over naar

NL91 RABO 0304 5063 46 ten name van
BCO BIZ-Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Door overmaking van het Totaalbedrag in € bevestig je dat je het bestand

Propositie Multiplex Filmtheater BCO

Planologische vrijstelling: participatie en winstdeling

met de bijlagen hebt gelezen en dat je weet dat je het bedrag van je inleg kunt verliezen.

Datum _____

Plaats _____

Handtekening _____