

Factsheet 't Warderschip

Ten behoeve van marktconsultatie / 13.04.2021

Inhoud

1. Bestaande situatie
2. Opgave Buikslotermeerplein
3. Ruimtelijke opgave voor (her-)ontwikkeling
4. Specifieke ambities en randvoorwaarden

1. Bestaande situatie

Gebouw

Het Warderschip, ontworpen door architectenbureau Jan Brouwer Associates, werd aan het Buikslotermeerplein in 1993 gerealiseerd. Dit als onderdeel van een grote opknapbeurt aan de uitstraling van het winkelcentrum. De algemene interpretatie van de begrippen 'gezelligheid' en 'sfeer' was in de tijd veranderd. Om het Buikslotermeerplein te verlevendigen werden er appartementen toegevoegd en een cultuurgebouw geopend. Het Warderschip bestaat uit acht bouwlagen, waarvan vijf woonlagen op een onderbouw van kantoren, horeca en een parkeerkelder. Kenmerkend voor het gebouw is de driehoekige beëindiging van de begane grond en eerste verdieping die doet denken aan de voorkant van een schip. Hieraan wordt gerefereerd als 'de Punt'.



Foto: Het Warderschip

Bouwjaar: 1993

Totaal aantal bouwlagen: 8

Aantal bouwlagen in eigendom gemeente: 2 (begane grond en 1^e verdieping)

Aantal lagen in privé-eigendom: 5 (bovenste woonlagen)

Aantal lagen in gedeeld eigendom: 1 (parkeerkelder)

Oppervlakte kadastrale footprint: 1996 m² + 425 m² = 2421 m²

appartementsrecht A74/detailhandel (bg) = 1.996 m² BVO

appartementsrecht A75/kantoorruimte (1v) = 1.068 m² BVO

Totaal (begane grond en 1^e verdieping): 3489 m² BVO

Totale hoogte plint: 4,05 m

Totale hoogte de Punt: 8,3 m

Totale hoogte gebouw: 23,4 m

Aantal parkeerplaatsen in eigendom gemeente: 26 (in de kelder – 22 autoplaatsen en 4 motorplaatsen)

Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

Eigendomssituatie

Het perceel met het daarop gerealiseerde Het Warderschip is in 1995 in erfpacht uitgegeven. De Algemene Bepalingen 1966 zijn van toepassing. Vervolgens is Het Warderschip gesplitst in appartementsrechten. Het gebouw is sinds juni 2009 gedeeltelijk eigendom van de gemeente. De gemeente bezit in het gebouw twee appartementsrechten (erfpacht) bestaande uit de begane grond (A74, opslagruimte en detailhandel) en de eerste verdieping (A75, opslagruimte en kantoorruimte) en 26 parkeerplaatsen (A-120, 125, 126 en 150 t/m A166), tezamen aangeduid als "de Plint"). In 2016 heeft de gemeente in nauwe samenwerking met de vereniging van eigenaren en alle erfpachters van de overige appartementsrechten de splitsing in appartementsrechten gewijzigd en het erfpachtrecht verticaal gesplitst in twee erfpachtrechten. Hierdoor is de Punt (drie verdiepingen, waarvan een ondergronds) volledig in eigendom van de gemeente. Het doel was de sloop van dit gebouwdeel. De Punt maakt geen onderdeel meer uit van de splitsing in appartementsrechten.

Erfpacht

Het gaat om twee delen vastgoed, omdat Punt en Plint juridisch gezien twee losse delen zijn. De Plint betreft de verkoop van bestaande appartementsrechten/erfpachtrechten (met AB1966); de Punt is een nieuwe gronduitgifte (met AB2016). Erfpachttechnisch wordt een bestemmingswijziging uitgevoerd als deze publiekrechtelijk is toegestaan. Erfpachttechnisch is de begane grond thans horeca, terwijl dat volgens het vigerend bestemmingsplan is wegbestemd; in de nieuwe splitsingsakte is voor de begane grond detailhandel opgenomen als bestemming.

Plint	Punt
Canonbetalende erfpachtrechten/ appartementsrechten onder AB1966 met looptijd tot 2045; 22 appartementsrechten; transactie met overdrachtsbelasting	Nieuw erfpachtrechten onder AB2016; Geen onderdeel van Het Warderschip; Grondlevering met BTW (op voorwaarde van sloop voorafgaand aan tender/verkoop).

Vereniging van eigenaren (VvE)

Bij de herontwikkeling of verbouwing van de Plint dient een ontwikkelaar in veel situaties toestemming te verkrijgen van de VvE. Hieronder een niet uitputtende opsomming van de mogelijke situaties.

- Artikel 22 splitsingsreglement: Iedere aan-, op- onder of bijbouw is verboden zonder toestemming van de VvE, echter hierop is één uitzondering m.b.t. A-74. In het splitsingsreglement is het volgende opgenomen: *"De eigenaar van het appartementsrecht met index 74 (Gemeente) is echter zonder toestemming van de vergadering bevoegd de puien die zijn privé gedeelte omsluiten naar eigen inzicht te verplaatsen binnen de grenzen van dat appartementsrecht, te veranderen in architectonische zin of de constructie aan te passen mits daarbij de hechtheid van het gebouw niet in gevaar komt."*
- Tevens mogen de eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de VvE geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in binnen de contouren van het betreffende appartementsrecht bevinden.
- Artikel 23 splitsingsreglement: De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

- Tevens is voor een wijziging van de bestemming toestemming van de VvE nodig. Afhankelijk van het plan van de koper zal na verkoop toestemming gevraagd moeten worden.

Bruikleenovereenkomsten

De huidige gebruikers, zoals Tjon Express en café La Rosa, hebben een bruikleenovereenkomst met de gemeente. De gemeente kan de overeenkomsten opzeggen voorafgaand aan de verkoop of de koper kan de bruikleners als antikraakwacht overnemen.

Sloop van de Punt

De gemeente levert normaliter een nieuw uit te geven kavel functievrij en bouwrijp na sloop van de bebouwing. De gemeente heeft bij de VvE en eigenaren/erfpachters de indruk gewekt de sloop uit te voeren en het Warderschip netjes achter te laten. Een verplichting tot slopen kan aan een koper worden doorgelegd. Indien de Punt niet voor uitgifte gesloopt wordt, levert de gemeente de kavel niet in de BTW-sfeer, maar met overdrachtsbelasting. Daarbij staan er nog installaties van Het Warderschip op het dak van de Punt die verplaatst moeten worden, de bouwkundige dilatatie bovengronds komt niet overeen met de gesplitste delen van het gebouw, de kelder moet lekvrij worden achtergelaten, de gevel moet aangeheeld worden.

Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan, vastgesteld op 14-02-2018, is geënt op voormalige ontwikkelingsplannen met het gebouw, namelijk de opname in een groter bouwblok met bestemming gemengd-2. Deze plannen zijn niet meer van toepassing, waardoor de bestemming opnieuw tegen het licht gehouden kan worden.

Het huidige bestemmingsplan laat toe dat op deze locatie consumentverzorgende dienstverlening en detailhandel in de eerste en tweede bouwlaag worden gevestigd. Wat betreft detailhandel vindt de gemeente in het kader van voortschrijdend inzicht andere functies meer passend. Kantoren mogen uitsluitend in de tweede bouwlaag worden geopend. Wonen kan worden gevestigd vanaf de tweede bouwlaag of hoger. In de kelder zal het gebouw worden voorzien van een ondergrondse parkeergarages met bijbehorende in- en uitritten. De minimum bouwhoogte van de plint is 3,60 meter, maximaal mag de plint 5,0 meter hoog zijn. Op de Punt is er binnen het huidige bestemmingsplan een maximale hoogte van 17,0 meter toegestaan. Meer informatie over het vigerend bestemmingsplan is te vinden op: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>.

Voor de begane grond van het Warderschip is slechts detailhandel toegestaan, terwijl horeca een gewenste mogelijkheid is. Via de voor het Buikslotermeerplein vast te stellen projectnota kan een afwegingskader worden geschapen voor het afwegen van een omgevingsvergunning/afwijklingsprocedure op het bestemmingsplan.

ONGERPROEFLUK (VASTGESTELD 2018-02-14)



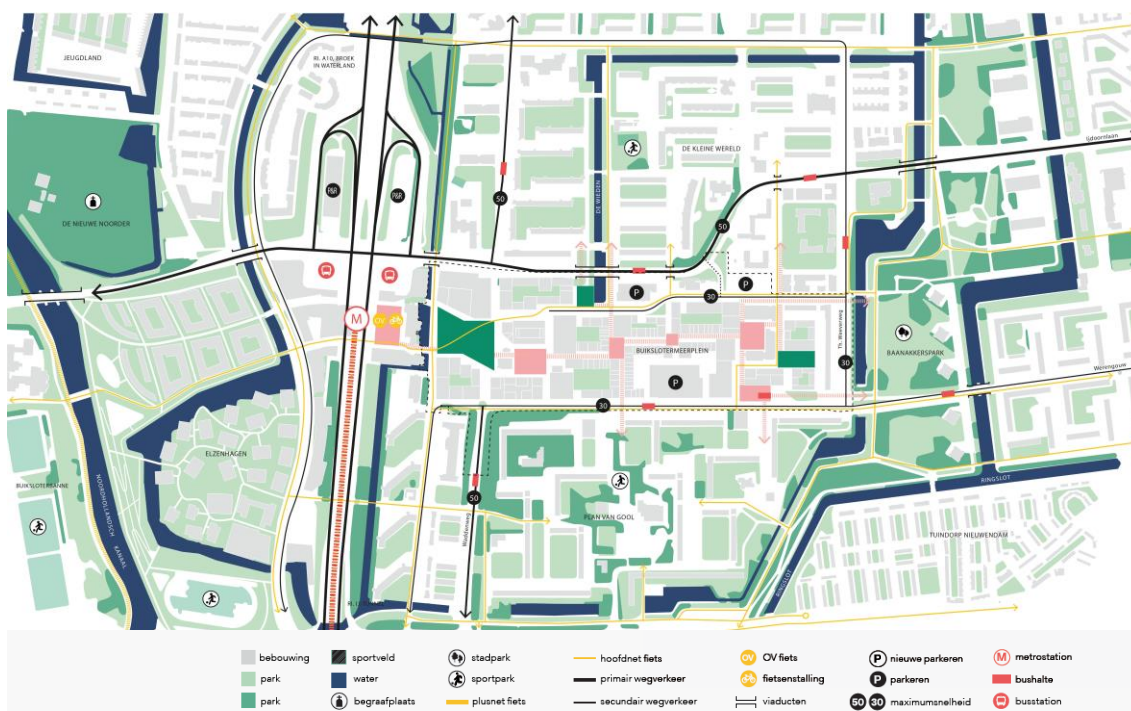
Bestemmingsplankaart

Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

2. Opgave Buikslotermeerplein

Het Buikslotermeerplein gaat een nieuwe fase van planvorming in. De komende jaren ontwikkelt hier een gemengd stedelijk centrumgebied met veel ruimte voor wonen, winkelen, werken en ontspannen. Hiertoe is samen met partijen in het gebied een ambitiedocument opgesteld.

De stedenbouwkundige planvorming zal op hoofdlijnen worden vastgelegd in de projectnota voor het Buikslotermeerplein. De projectnota legt hoofduitgangspunten voor de openbare ruimtestructuur en de ruimtelijk-programmatische invulling in hoofdlijnen vast. Een belangrijk gegeven hierin is dat het gebied flink zal verdichten. Van de huidige 100.000 m² BVO naar een bandbreedte tussen de 400-500.000 m² BVO.



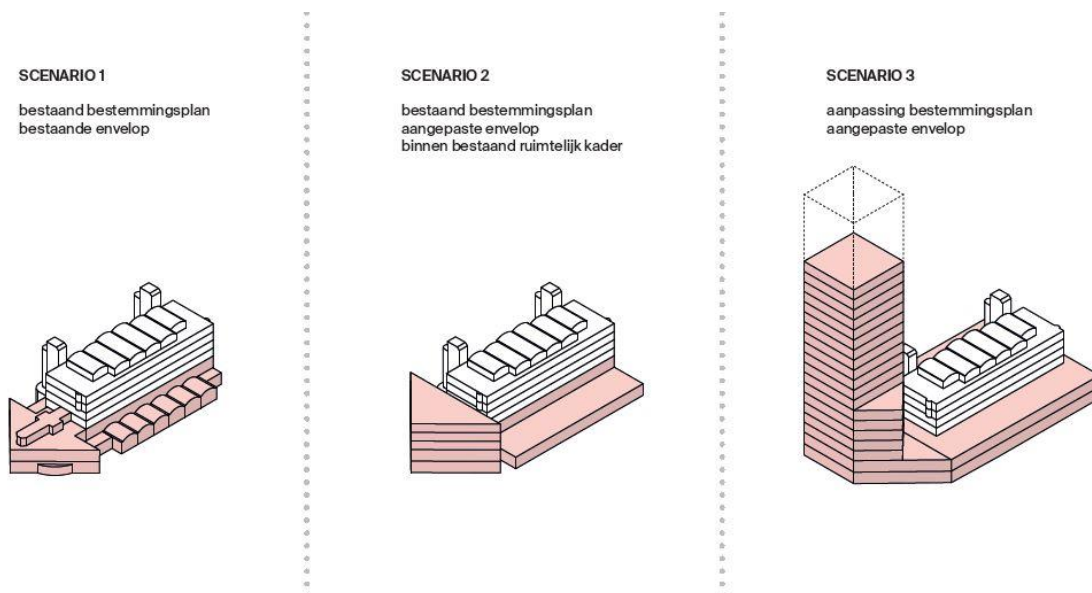
Visiekaart hoofduitgangspunten Projectnota Buikslotermeerplein

't Warderschip is een belangrijke schakel in deze grotere ontwikkeling. Met de verkoop van 't Warderschip wil de gemeente een kwaliteitsslag maken voor het Buikslotermeerplein en de toekomstige ontwikkeling activeren. Een renovatie en/of verbouwing en herprogrammering van het gebouw wordt gezien als een katalysator voor herontwikkeling van het gebied. Het is van belang dat 't Warderschip wordt voorzien van een buurtrelevante functie, een sociale verbinder, die bijdraagt aan de toekomstige kwaliteit van het plein. Deze ambitie is onder andere afhankelijk van een balans tussen een sociaal en een commercieel programma voor het gebouw. Daarbij is ook het voeren van een goede dialoog met de buurt en de eigenaren van de bestaande woningen in 't Warderschip belangrijk.

3. Ruimtelijk kader voor (her-)ontwikkeling

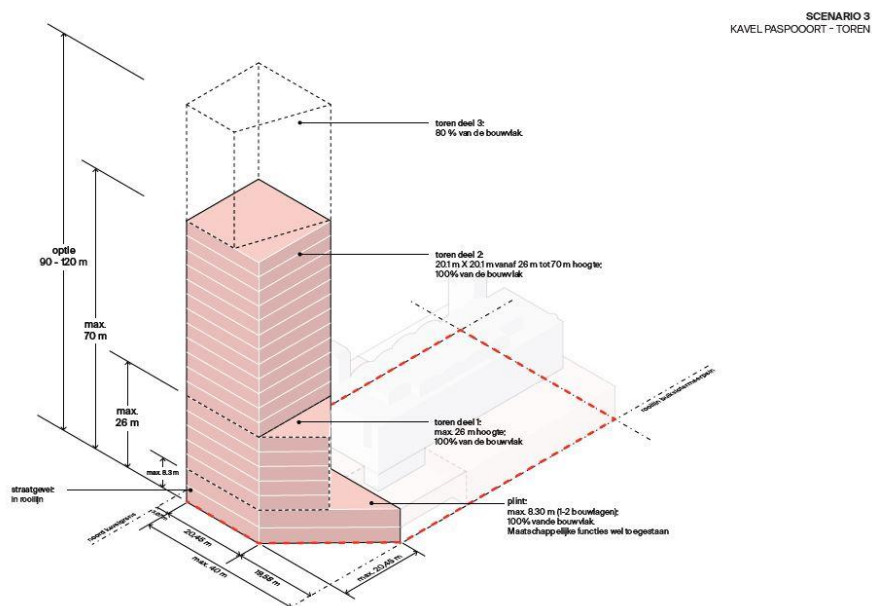
Globaal kavelpaspoort

In 2020 is uitgebreid onderzoek gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden van het Warderschip. Dit onderzoek betrof meerdere scenario's. Uit deze scenario's is een eerste globaal kavelpaspoort gedefinieerd, dat een ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van het gebouw biedt.

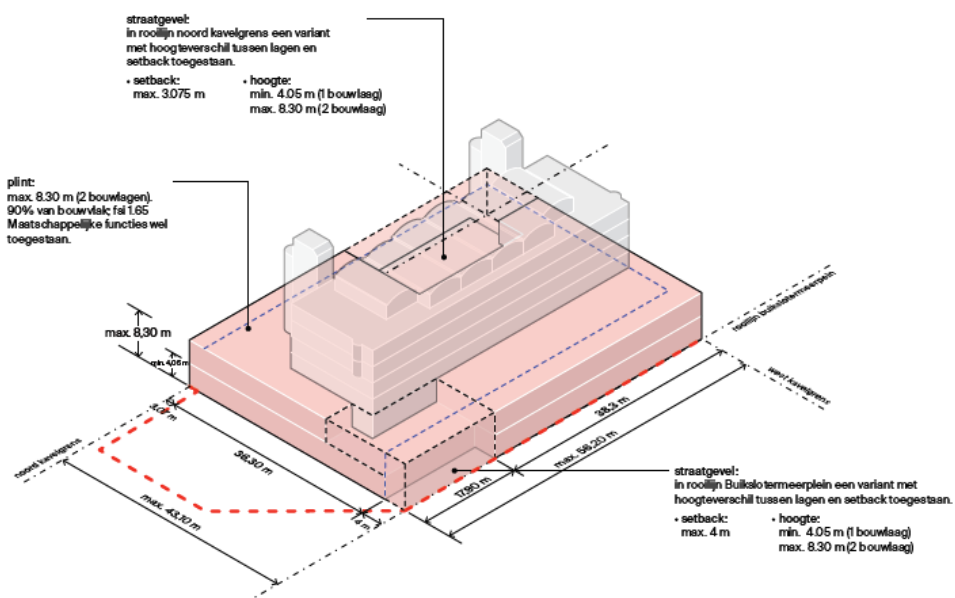


Ruimtelijk kader scenario 3

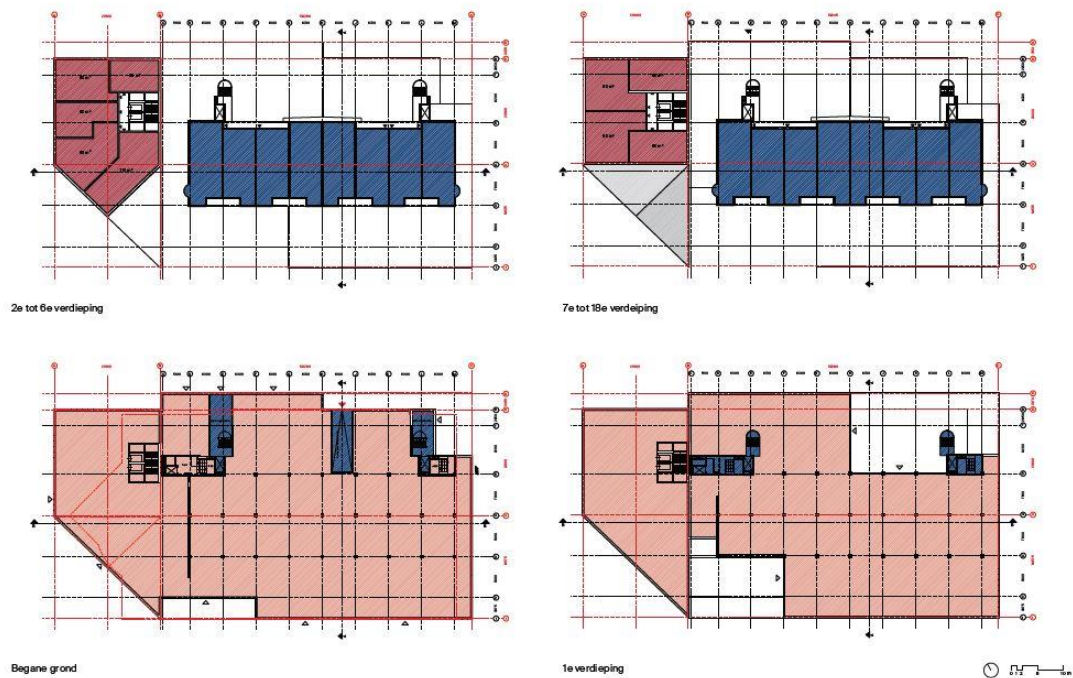
De gemeente heeft de keuze gemaakt om scenario 3 verder uit te willen werken. Hierin is een uitbreiding van de plint onder het bestaande Warderschip mogelijk en komt er ruimte voor een woontoren. Dit scenario heeft de potentie om een flinke verandering aan het Buikslotermeerplein in gang te zetten. Voorlopig uitgangspunt is dat deze toren een maximale bouwhoogte heeft van 70 meter. Een uitbreiding tot ca. 9810 m² is denkbaar.



Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden.



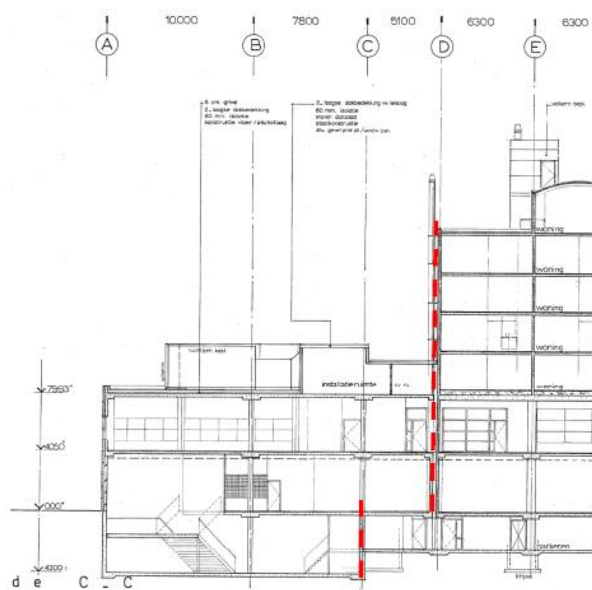
Bovenstaande afbeeldingen: positionering in nieuwe ruimtelijke context



Voorbeelduitwerking scenario 3

Constructie

Ongeacht de manier waarop de transformatie van 't Warderschip zijn vorm zou krijgen moet het door de kopende partij tijdens de (verkoop-)tender aannemelijk gemaakt worden dat er geen schade aangericht wordt aan de naburige bebouwing. Met betrekking tot de constructie van het bestaande gebouw zal door de koper voldoende onderzoek gedaan worden naar de haalbaarheid van zijn indiening. Aan te raden is de bestaande (bouw-)documentatie te bestuderen en te beoordelen op onder andere de mogelijkheid voor het toevoegen van extra bouwvolume. Belangrijk is om rekening te houden met de dilatatie tussen bestaande bouwdelen. De koper moet aannemelijk maken dat er zich geen gevaarlijke situaties (voor de bewoners van bestaande woningen en de buurt) zullen voordoen als gevolg van de toekomstige ontwikkelingen.



Figuur 1, doorsnede over de Punt; verspringing van dilatatie (rode stippellijn) van as C naar as D

Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

4. Specifieke ambities en randvoorwaarden

Criteria architectuur & duurzaamheid

Voor het Buikslotermeerplein heeft de gemeente specifieke ambities op het gebied van duurzaamheid. Naast de standaard gemeentelijke eisen zal in dit plan extra nadruk liggen op de thema's groen en gezondheid, CO2 reductie, flexibiliteit en off-site schone bouwmethodieken. Specifiek lijkt bio-based bouwen/houtbouw (CLT) hier interessant. Deze manier van nadenken over duurzaamheid betekent dat het een naast minder overlast voor omgeving en milieu ook een beeldkwalitatieve bijdrage levert aan het nieuwe Buikslotermeerplein.

Het plan voor het Warderschip moet kunnen anticiperen op de gebruiksdynamiek in het gebied. Een hoge begane grondlaag aan de straatzijde (min. 3,6 meter) is daarom gewenst. Een hogere verdiepingshoogte (min. 3,3 meter) of het gebruik van constructies die kunnen zorgen voor extra duurzame gebouwen zijn een pre. *Rainproof* en natuurinclusief bouwen zijn belangrijke ambities van de gemeente. Toepassing van groene gevels en daken (daktuinen) wordt gewaardeerd. Deze dragen bij aan een aangenaam leefklimaat en zijn van grote waarde voor de uitstraling van de straat en de buurt.

Er wordt daarnaast veel waarde gehecht aan de bijdrage die de toekomstige transformatie van het Warderschip kan leveren aan de sociale duurzaamheid van de buurt. Het wordt daarom gewaardeerd als de voorgestelde invulling van 't Warderschip een buurt-activerende functie huisvest en buurtbetrokkenheid stimuleert.

Parkeren

In de nieuwbouwplannen op deze locatie gaan de parkeernormen voor auto's, fietsen en scooters uit van parkeren op eigen terrein in een gebouwde parkeervoorziening. Voor woningen worden geen parkeervergunningen in de openbare ruimte uitgegeven. Het Warderschip beschikt momenteel over 26 parkeerplaatsen in de bestaande kelder. De bestaande kelder is niet uit te breiden. Uitbreiding van parkeerareaal in het gebouw boven de grond is niet wenselijk. Bij een uitbreiding van de gebruiksoppervlakte zoals in het voorkeursscenario te zien is, moet er naar een gepaste oplossing gezocht worden.

Voor functie wonen, kantoren en bedrijven of maatschappelijk programma is het mogelijk om de minimumnormen voor B-locaties te hanteren. Deze normering is weergegeven in onderstaande tabel. Dit beperkt de parkeervraag aanzienlijk waardoor het haalbaar lijkt binnen het bestaande aantal van 26 parkeerplaatsen. Voor programma zoals horeca, cultuur, detailhandel of dienstverlening is er maatwerk nodig afhankelijk van oppervlakten van desbetreffende functies. De parkeerplaatsen voor auto's, fietsen en scooters dienen berekend te worden volgens Nota Parkeernorm Auto 2017 en Nota Parkeernorm Fiets en Scooter 2018 van de Gemeente Amsterdam. Indien nodig kan er in overleg met de Gemeente naar een gelijkwaardigheidsoplossing of en alternatieve locatie gezocht worden.

De gemeente treft maatregelen om in de openbare ruimte tegemoet te komen aan de toekomstige behoefte voor fietsparkeren ten behoeve van bezoekers en voorzieningen.

	Parkeernormen Gemeente
Sociale huur	0,00 (0,10)
Middeldure huur	0,00 (0,30)
Vrije sector	0,60
Bezoekers	0,10

Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

Programmering plint

De vernieuwde en dubbelhoge plint zal als flexibel in te delen ruimte een divers programma moeten kunnen herbergen. Belangrijk is dat de architectuur van de plint en het programma een relatie aangaan met de publieke ruimte direct aan de plint, zodat openbare ruimte en gebouwprogramma elkaar versterken. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van horeca, sport, leisure of werkruimten.



Referentiebeeld voor een plint met houtbouw

Indicatieve planning verkoopprocedure

Tender	Q2 – Q4 2022
Planvorming en vergunningstraject	Q1 2023 – Q1 2024
Start bouw	Q2 2024