Gemeente Amsterdam

Memo

Informatie bij herontwikkeling BG3

Van:	Projectteam Universiteitskwartier
Aan:	UvA HO
Datum	20 mrt 2020

Inleiding

De UvA wil haar gebouwen rond het Binnengasthuisterrein en de Oudemanhuispoort vernieuwen. Samen met de gemeente wordt gewerkt aan een alomvattend Strategisch Masterplan waarin o.m. de kaders voor aanpassingen aan de gebouwen en openbare ruimte worden weergegeven. Hiervoor wordt door gemeente, UvA en West8 voor de gebouwen uitvoerig overlegd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de diensten Monumenten en Archeologie (M&A) en Ruimte & Duurzaamheid (R&D) binnen de gemeente.
Een van de voornemens van de UvA is het ronde paviljoen op het BG-terrein te slopen en daarvoor in de plaats een nieuw bouwvolume te plaatsen. De vorm en locatie van het nieuwe bouwvolume is nog in uitwerking (door gemeente, UvA en West8) en zal voor advies worden voorgelegd aan de RCE en M&A op het monumentale aspect.

De UvA heeft op dit moment behoefte aan meer vastigheid hoe met een aantal zaken wordt omgegaan bij het herontwikkelen van het BG3 gebouw, indien vanuit de stedenbouwkundige kwaliteit de wens is om het nieuwe bouwvolume níet op het reeds bestaande grondeigendom van de UvA te realiseren.

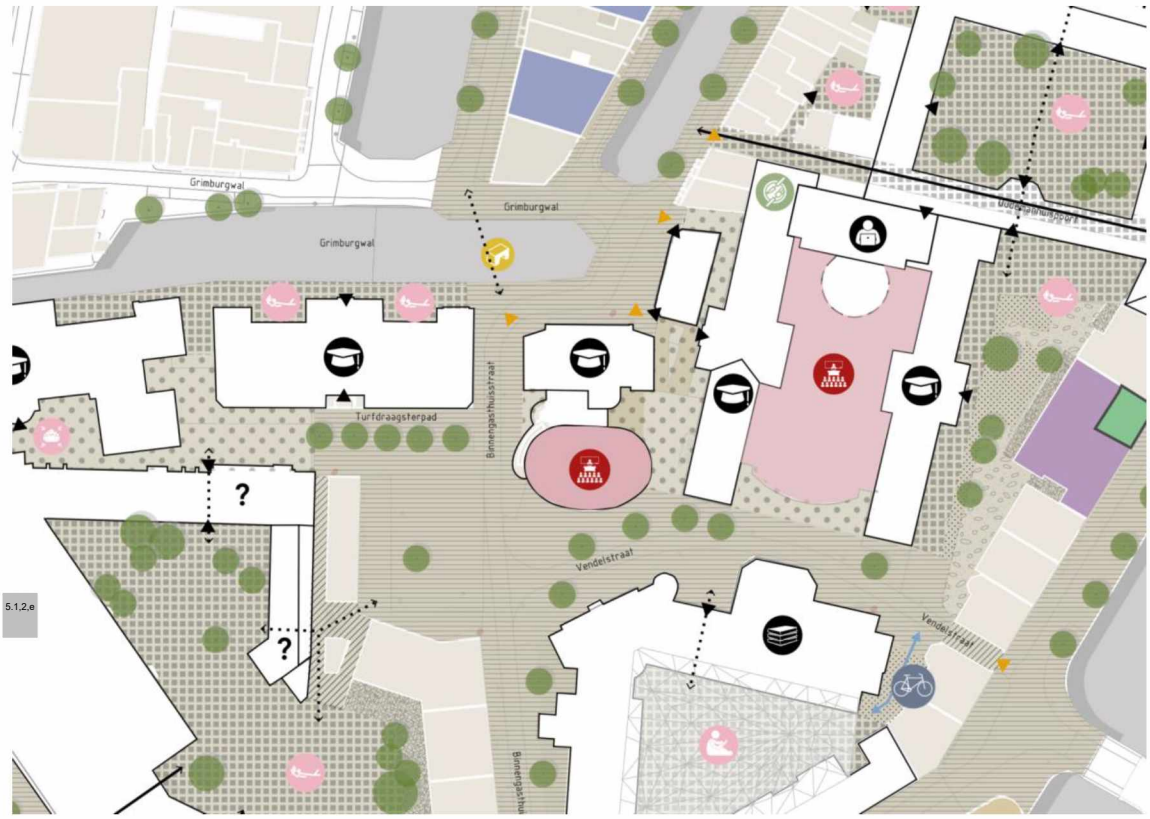
Onderstaande informatie volgt uit intern gemeentelijke consultatie van de afdelingen Gronduitgifte, Ingenieursbureau, M&A en planjuristen en geeft weer hoe de gemeente op hoofdlijnen met de aangehaalde punten omgaat bij de nadere uitwerking ervan.



Gronduitgifte

Ten aanzien van de gronduitgifte het volgende:

Het paviljoen staat op eigen grond van de UvA. Het BG-plein direct aangrenzend aan het paviljoen is openbare ruimte.



- grijzebolletjes is eigengrond UvA
- grijshorizontaal gestreept is eigendom gemeente

Grondruil lijkt in deze situatie de beste oplossing. Er wordt dan niet in erfpacht uitgegeven. De gemeente hanteert bij grondruil de prijs per m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Er vindt een ruil van m2's bvo plaats. De waardes van de oude en nieuwe bebouwing worden vergeleken; het saldo van het aantal ingeleverde BVO's ten opzichte van het aantal nieuw gebouwde programma bepaalt in dit geval de kosten.

Qua programma is op dit moment sprake van dat in het nieuwe bouwvolume de nieuwe onderwijsbalie wordt gehuisvest, kantoorruimtes voor de staf en er wordt gedacht aan ruimtes van waaruit de samenwerking tussen bedrijfsleven, universiteit en maatschappij vorm kan krijgen. Dit is een mengvorm van bedrijfsruimtes, kantoor, onderwijs en maatschappelijk. Deze functies zijn echter ondersteunend aan de hoofdfunctie 'onderwijs'. Voor het gebouw blijft dan ook de grondprijs voor maatschappelijke functie van toepassing. De grove m2-prijs voor een maatschappelijke functie is dd 2020 ca. € 185,= per bvo m2.

Bij de grondruil is de UvA overigens overdrachtsbelasting verschuldigd. Het is aan te raden voor de UvA om in deze haalbaarheidsfase ook een fiscalist mee te laten kijken.

Het principe van grondruil heeft ook gevolgen voor de staat waarin de grond wordt geruild:

Bij dit soort projecten zijn de kosten en risico voor de eigenaar/projectontwikkelaar en niet voor gemeente. De gemeente levert alleen grond bouwrijp op als deze in erfpacht wordt uitgegeven.

Bij de grondruil neemt de UvA de grond over "as it is". Dit wil zeggen dat de kosten betreffende saneren, obstakels, verleggen van kabels en leidingen e.d. voor de UvA zijn.
Omgekeerd geldt dit ook; de gemeente neemt de gronddelen van de UvA over "as it is", de UvA hoeft dus geen kosten te maken om deze grond te saneren o.i.d..

Kelder BG3
Onder het huidige volume van het paviljoen (BG3) zit een fietsenkelder. Of deze kelder gehandhaafd kan blijven of verwijderd moet worden is nog weinig van te zeggen. Dit is namelijk afhankelijk van de locatie van het nieuwe bouwvolume. De kelder steekt 1 meter boven het maaiveld uit. Deze keuze wat er in de toekomst met de kelder gedaan moet worden maakt onderdeel uit van de integrale planvorming voor de openbare ruimte en het ontwerp van het nieuwe gebouwvolume.

Kabels en Leidingen
Dit brengt ons bij de ondergrond. De nu bestaande nieuwbouwvarianten zijn geplot over de beschikbare kaarten van de ondergrond. Deze zijn opgenomen in de **bijlage**. Een disclaimer is hierbij op zijn plaats; voor een echt zekere opname van de ondergrond moeten proefsleuven gegraven worden.
Het beeld van het UK wijkt niet af van situaties elders in de binnenstad; de straten en stoepen liggen vaak vol met kabels en leidingen.
Er is voor 2 varianten e.e.a. in beeld gebracht;

- Variant compact gebouw: weinig te verleggen,
- Variant Poortgebouw: veel te verleggen

Er moet bij het poortgebouw een en ander verlegd worden, waaronder een vrijverval riool, gas, water, data en electra. Op het eerste gezicht geen uitzonderlijke elementen. Het voordeel van deze locatie is dat ten westen en oosten ruimte is om de kabels en leidingen naar toe te verleggen. In veel straten elders in Amsterdam is die ruimte er niet en moet voor veel kostbaardere oplossingen worden gekozen.
De gemeente heeft de mogelijkheid om volgens het gemeentelijke Coordinatiestelsel afspraken te maken met nutsbedrijven over het verleggen van kabels en leidingen, waarbij ook opdrachten van derden ingebracht kunnen worden.

Juridisch planologisch
Voor het realiseren van een alternatief volume zijn een aantal vergunningen noodzakelijk. In eerder stadium van overleg heeft afstemming plaatsgevonden tussen UvA, Stibbe en de verantwoordelijke planjurist bij Stadsdeel Centrum over de beste manier om alle benodigde publiekrechtelijke vergunningen te laten passeren. Tussenuitkomst van dat overleg was dat de toepassing van de WRO-coördinatieregeling óf het Chw-projectuitvoeringsbesluit hier beiden aan bij kunnen dragen. Ook de omgevingsvergunning voor bouwen in afwijking van het bestemmingsplan die in dit geval noodzakelijk is, blijft onder deze toepassing vallen. Met andere woorden: er zijn dus geen extra of andere risico's mee gebonden dan eerder in kaart is gebracht voordat de heden bekende alternatieven op tafel lagen.

Gevolgen rijksmonumentenstatus
Ten aanzien van de sloopvergunning het volgende: Hoewel niet als zodanig aangegeven op de gemeentelijke monumentale ordekaart heeft het paviljoen als onderdeel van het onlosmakelijke complex van BG3 ook de rijksmonumentale status. Het pand (juridisch gezien als een geheel) is aangewezen in 2004, inclusief de nieuwbouw van 1991. In de redengevende omschrijving ten tijde van de aanwijzing wordt dit andere deel als 'nieuwbouw' bestempeld, wat van ondergeschikt belang wordt geacht. Dit is juridisch gezien een belangrijk gegeven.

Vanuit architectuurhistorisch perspectief wordt positief gekeken naar het vervangen van het paviljoen door een ander volume indien de sloop leidt tot een beter begrip van het rijksmonument, de kraamkliniek, in zijn omgeving. Als de omgeving niet beter wordt, is sloop geen goede exercitie.
Aannemelijk is dat Heemschut en het Cuypersgenootschap bezwaar zullen aantekenen, maar mits goed onderbouwd, is het puur inhoudelijke bekeken goed denkbaar dat voor dit deel een sloopvergunning verleend kan worden. De minder grijpbare kant is het politieke, opiniërende deel.

BIJLAGE Contouren varianten BG3 over ondergrond

Poortgebouwvariant



Compactgebouw-variant

