12

Hogeschool van Amsterdam

Bureau Nieuwbouw
Binnengasthuisstraat 9
1012 ZA Amsterdam
T: +31 (0)20 525 8080
www.hva.nl

Gemeente Amsterdam
T.a.v. [redacted]
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Datum	Ons kenmerk	Uw kenmerk
27 juni 2017	Rhijnspoorplein/Conradhuis	2017-624 / E 13141/1
Onderwerp	E-mail	Doorkiesnummer
Programma Rhijnspoorplein	[redacted]	[redacted]

Geachte [redacted]

In aanvulling op ons schrijven inzake de erfpachtovereenkomst, als reactie op het schrijven dd. 27 januari 2017 en 2 juni 2017 van de Gemeente Amsterdam, bericht ik u als volgt.

U geeft aan dat het erfpachtrecht voor de gronden gelegen op het Rhijnspoorplein is gevestigd op 16 december 2015 en dat op basis van de erfpachtvoorwaarden met de bouw aangevangen had moeten worden op 16 juni 2016. Daarbij geeft u aan dat de HvA nog niet is aangevangen en derhalve in verzuim is. Feitelijk is dit onjuist.

HvA is met het uitvoeren van de omlegging van de riolering van het Theo Thijssenhuis en het Kohnstammhuis feitelijk begonnen met de sloopwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw. Door gewijzigde inzichten is de start van de bouw van het vergunde ontwerp uitgesteld. Voortschrijdend inzicht levert op dat het ontwerp ook niet ongewijzigd zal worden uitgevoerd. De HvA wenst tot een herontwerp te komen

Eerder heeft de HvA kenbaar gemaakt het Conradhuis op dit moment niet te realiseren en dat het graag in overleg met u verkent of er mogelijk nieuwe plannen voor dit kavel te ontwikkelen zijn ten bate van de campusgedachte (die passen bij onderwijs/HvA). Daarnaast hebben wij u gemeld dat de HvA een nieuw huisvestingsstrategie zal ontwikkelen die vanuit de visie en missie van de HvA tot de nieuwe planvorming moet gaan leiden.

Het door de HvA gewenste programma heeft de voorlopige contour met een mix van onderwijs, onderzoek, voorzieningen zoals horeca en parkeren, (ondersteunende) kantoren en studentenhuisvesting.

Met optimalisatie wordt het bouwvolume gebracht naar 31.000 m2 BVO. Verdeling over de functies is nog nader te bepalen, maar als 1e suggestie kan de volgende indeling worden genomen:

- Onderwijs / onderzoek / kantoor / vergaderen (laag=1160+720) = 7.600 m^2 BVO
- Wonen (ca.667 studentenwoningen à 18m^2 GO = 21,6m^2 BVO) = 14.400 m^2 BVO
- Parkeren (maximaal 240 plaatsen; fietsparkeren nlb) = 6.000 m^2 BVO
- Plint voorzieningen = 3.000 m^2 BVO
    - wonen&werken-ateliers / horeca / detailhandel / etalage HvA

Met dit programma zijn we binnen de ruimtelijke contouren van het huidige bestemmingsplan gebleven. Het is onze wens nader in gesprek te gaan over de hoogtes van "de toren" (wibautstraat) naar een niveau boven de 60 meter (schipholzone 60 – 80 m) en voor de "laagbouw" (Mauritskade) naar 40 meter. In de bijlage is nadere informatie te vinden.

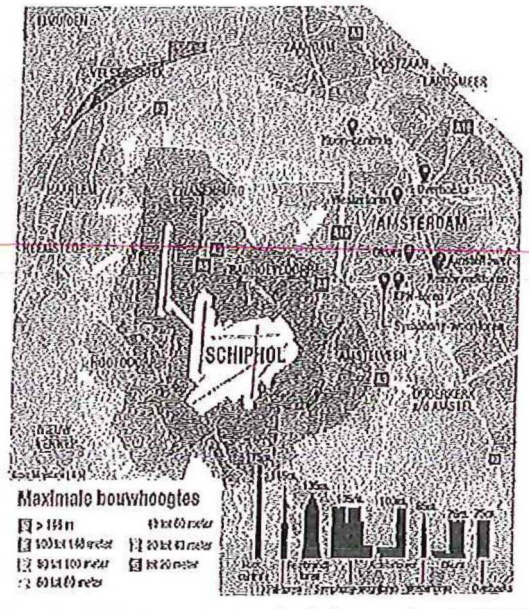
Hogeschool van Amsterdam

Het programma matcht niet met de programmatische uitgangspunten van de erfpachtovereenkomst en/of het bestemmingsplan. De HvA treedt graag met u in overleg over de erfpachtovereenkomst. Onze wens is om de erfpachtovereenkomst voor het 'oude' Conradgebouw te wijzigen conform het beoogde programma.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,





Figuur 3 – Toegestane Bouwhoogtes in de omgeving van Schiphol

Erfpacht overeenkomst (2015)
De locatie is in erfpacht verkregen onder:

- de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht tweeduizend;
- het terrein en de daarop te realiseren opstallen zijn bestemd tot 23.859 m^2 BVO onderwijsvoorzieningen (inclusief onderzoek), waarvan 2.627 m^2 BVO ondergronds;
- de erfpachter is verplicht met de voor de realisatie van het bouwplan noodzakelijke sloop en met de realisatie van nieuwe bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- de bebouwing van het terrein dient te zijn voltooid binnen zesendertig (36) maanden na de datum van ingang van de erfpacht;
- van het gestelde mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;
- de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven.

Canon, grondwaarde en vervaldata
4.1. Erfpachter is een eenmalige vergoeding verschuldigd van[redacted]
4.2. Daarnaast een jaarlijkse canon[redacted] gebaseerd op een grondwaarde van[redacted] en een canonpercentage van[redacted]
4.3. De halfjaarlijkse termijnen moeten worden voldaan vóór of op zestien juni en zestien december van elk jaar.

Voortgang, Realisatie en (Her-)Ontwikkeling
HvA is met het uitvoeren van de omlegging van de riolering van het Theo Thijssenhuis en het Kohnstammhuis feitelijk begonnen met de sloopwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw. Door gewijzigde inzichten is de start van de bouw van het vergunde ontwerp uitgesteld. Voortschrijdend inzicht levert op dat het ontwerp ook niet ongewijzigd zal worden uitgevoerd. De HvA wenst tot een herontwerp te komen.

De Amstelcampus wordt gekenmerkt door haar centrale ligging in de stad:
- 4/5 van de 7 faculteiten
- Interdisciplinaire crossovers en ontmoeting
- Bereikbaarheid
- Herkenbaarheid
- Start-ups en studentenhuisvesting nabij.

Kortom, een stadscampus met een compacte combinatie van gebouwen en openbare ruimte midden in de stad. Naast de hoofdfunctie onderwijs en onderzoek is er ook ruimte voor diverse functies zoals ontmoeting en horeca (café, kantine, zithoeken, restaurant, broodjeszaak, pleinen), wonen (studentenhuisvesting, wonen/werken ateliers), en ondersteunende bedrijvigheid (winkels, copyshop, boekhandel, bank/pinautomaat). Daarnaast is er ruimte voor sport, cultuur en welzijn.

Ontwikkelingen locatie/omgeving

De HvA wenst binnen de contouren van de huidige erfpachtovereenkomst de mogelijkheid te krijgen om te komen tot nieuwe planvorming. Zij zoekt een functiemenging die de kwaliteit en de levendigheid van de campus als onderdeel van de stad en van de buurt versterkt. De stadscampus krijgt een open, levendig, menselijk en transparant karakter. Een ontmoetingsplaats voor studenten en met een gebied met een gemeenschapsgevoel.

Functies:
- Onderwijs
- Horeca / Dienstverlening
- (Ondersteunende) kantoren
- Wonen (betaalbare studenten woningen; wonen/werken-ateliers)
- Parkeren.

Hoogte

Door de hoogtetypologie in het gebied langs de Wibaut-as is, bezien op het macroniveau van de hele stad, een hoogte mogelijk variërend van 44 m tot 80 m. Bij de nieuwbouw is gekozen voor een gevelontwerp zonder te openen delen. Dergelijke gevels zijn als "dove" gevels te classificeren. In dat geval hoeft de geluidsbelasting op deze gevels niet te worden getoetst. Ten aanzien van fijnstof geldt dat het gebouw hoger is dan 4 verdiepingen, en de inlaatopening van de mechanische ventilatie is gesitueerd aan de zuidgevel die niet gelegen is aan een drukke straat. Het gebouw zelf werkt daardoor als afscherming om de luchtvervuiling van de Mauritskade gedeeltelijk tegen te houden. Voor de Wibautstraat geldt dat in iets minder mate, maar daar staat het gebouw wat verder vandaan. De inlaatopening van de mechanische ventilatie zit hoog, namelijk op de zevende verdieping.

Bouwvolume

Kiezen voor twee deelvolumes, namelijk een liggend gedraaid volume (laagbouw) dat de schaal oppakt van de Mauritskade en een verticaal volume (de toren) dat de schaal oppakt van de Wibautstraat. Met deze opdeling ontstaat een elegant en leesbaar ensemble van toren en blok. Door te kiezen voor twee los te onderscheiden volumes / gebouwdelen ontstaat de mogelijkheid om deze in de toekomst eventueel als twee aparte gebouwen, los van elkaar te exploiteren (bevorderen duurzaamheid).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden door vraaggerichte programmering. In het Bro is bepaald:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. er wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

c. er wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Bij deze ladder wordt het project in een regionaal perspectief geplaatst. De Ladder sluit beter aan bij de praktijk en is vereenvoudigd en is daarmee effectiever, bespaart tijd en geld. Niemand wil bouwen voor leegstand. Toch blijkt uit de Landelijke Leegstandsmonitor (februari 2017) dat zo'n 75 miljoen m^2 aan vastgoed in Nederland leegstaat. Het gaat dan vooral om kantoren, winkels, vrijkomend agrarisch vastgoed en steeds meer maatschappelijk vastgoed.

Omgevingsvisie
In de startnota 'De opgaven voor de Nationale Omgevingsvisie' zijn 4 strategische opgaven beschreven, waarbij een samenhangende aanpak meerwaarde biedt:

- Naar een duurzame en concurrerende economie;
- Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
- Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- Naar een waardevolle leefomgeving.

Optimalisatie definitieve invulling

De volgende optimalisaties zijn op dit moment geïdentificeerd:

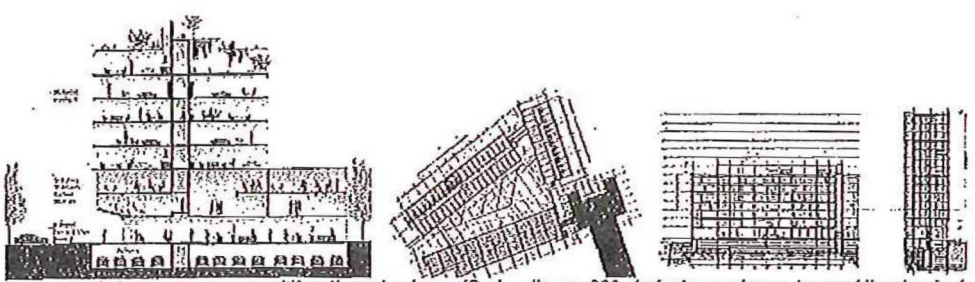
- Uniformering van het ontwerp op een stramienmaat van 3,6 m.
- Verdiepingshoogte terugbrengen naar de 3,3 m van de bouwenveloppe.
- Plint handhaven op 5 m hoogte, en over de gehele begane grond houden, dus tot aan Theo Thijssenhuis (atriumvlak = 1 laags).
- Parkeren uitbreiden naar 2-laags – ondergronds – parkeren.
- Effect bouwhoogte Mauritskade: 8,5 etage -> 9 bouwlagen + plint. Nader te bepalen effect op technische ruimte.
- Effect bouwhoogte Wibautstraat.: 15,2 etage -> 16 bouwlagen + plint. Nader te bepalen effect op technische ruimte.

In dat geval is het bouwvolume = 6.000 m^2 (parkeren) + 3.000 m^2 (plint) + 10.500 m^2 (Mauritskade) + 11.500 m^2 (Wibautstraat) = 31.000 m^2 BVO totaal.

Verdeling over de functies nog nader te bepalen. Als 1e suggestie zou dit als volgt kunnen worden opgenomen:

- Onderwijs / onderzoek / kantoor / vergaderen (laag=1160+720) = 7.600 m^2 BVO
- Wonen (ca.667 studentenwoningen à 18m^2 GO = 21,6m^2 BVO) = 14.400 m^2 BVO
- Parkeren (maximaal 240 plaatsen; fietsparkeren ntb) = 6.000 m^2 BVO
- Plint voorzieningen = 3.000 m^2 BVO
  - wonen&werken-ateliers / horeca / detailhandel / etalage HvA

Opm.: De nieuwbouw moet op termijn gesplitst kunnen worden in 4 - 6 appartementsrechten.
Wens: Onderzoek naar verhoging bouwhoogte toren tot boven de 60 m. (Schipholzone 60 – 80 m). Voor "laagbouw" tot 40 m te onderzoeken.



Figuur 4 – Schetsen voor een multifunctioneel gebouw (Onderwijs, ca. 600 studentenwoningen, horeca/dienstverlening, parkeren)

Hogeschool van Amsterdam

Overall planning (indicatief)

