

Gebruikte Weigeringsgronden:

Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur;
de economische of financiële belangen van de gemeente
&

Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur;
de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
&

Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g,
van de Wet openbaarheid van bestuur;
het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon 020 575 2111
www.zuidas.nl

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

Stichting Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten

T.a.v. 10.2.e

Postbus 15079
1001 MB Amsterdam

Datum 2 oktober 2019-2019

Ons kenmerk 20191002ub/SdW

Behandeld door 10.2.e

Onderwerp Afsprakenbrief "Kapel en Convict", Prinses Irenestraat 19 te Amsterdam

Geachte 10.2.e,

Met deze brief worden afspraken gemaakt tussen de Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten (hierna AHK) en de Gemeente Amsterdam, Zuidas (hierna Gemeente) om te komen tot herontwikkeling van "Kapel en Convict", de twee gebouwen als monumentale onderdelen van het voormalige St. Nicolaascomplex in het Beatrixpark. De afspraken vormen het kader waarbinnen de AHK de haalbaarheid van de herontwikkeling van "Kapel en Convict" (hierna de Opstallen) kan onderzoeken tot een dependance van het Conservatorium Amsterdam en een nader te benoemen openbare horeca-invulling. Het onderzoek leidt tot een schetsontwerp (SO) en een horeca-concept waarin de belangrijkste uitgangspunten voor de horeca worden vastgelegd. Op basis hiervan besluit de Gemeente of zij de AHK een exclusiviteitsovereenkomst aanbiedt op basis waarvan de AHK de herontwikkeling nader kan uitwerken teneinde binnen de exclusiviteitsperiode te komen tot een erfpachtovereenkomst.

Ambitie en uitdagingen

De Opstallen zijn uniek door hun monumentale waarden, maar ook door de ligging in het Beatrixpark. Na een jarenlange tijdelijke invulling wil de Gemeente hier een openbare, laagdrempelige publiekstrekker in het park laten realiseren, met respect voor de monumentale gebouwen en de bewoners en andere belanghebbenden in de omgeving van het park. De Gemeente juicht het gebruik van de gebouwen door het Conservatorium toe, omdat de indeling van de monumentale gebouwen en het beoogde programma van het Conservatorium goed op elkaar aan lijken te sluiten. In het Convict bieden de separate ruimtes in de basis het juiste uitgangspunt als oefenruimtes. Terwijl de Kapel zich goed leent om samen te komen en daarmee is de combinatie van een concertruimte op de eerste verdieping en horeca op de begane grond goed in te denken. Bij het gebruik met horeca en concerten zou ook het park een verlengstuk

Een routebeschrijving vindt u op www.zuidas.nl.

10.2.e

Gemeente Amsterdam is partner in



Handwritten signature or mark.

kunnen vormen. Dit dient heel zorgvuldig en in samenspraak met de Gemeente (beheerders) en de partijen/ bewoners uit de omgeving te gebeuren.

Tenslotte vraagt de herontwikkeling om een goede inpassing van het fietsparkeren op eigen terrein.

Door AHK te leveren

1. Een Schetsontwerp (SO), waaronder de stedenbouwkundige inpassing van de Opstallen in de omgeving (omliggend maaiveld), de inpassing van fietsparkeren, tekeningen met de globale invulling van de Opstallen, tekeningen van gevelaanzichten daar waar de Opstallen aangepast worden, een voorlopige meetstaat met het programma in m2 BVO);
2. Een horeca-concept met een laagdrempelig karakter van max. 479m2 BVO waarin de belangrijkste uitgangspunten voor de horeca worden vastgelegd;
3. Een realistische planning bij een eventueel vervolg na goedkeuring van de Gemeente van het SO en het horeca-concept voor de exclusiviteitsperiode.

Kader

Zonder uitputtend te kunnen zijn is hieronder een opsomming en toelichting te vinden van de belangrijkste kaders voor de herontwikkeling.

A. Gemeentelijk monument

Randvoorwaardelijk is de gemeentelijke monumentenstatus van de gebouwen, welke op 11 september 2013 is toegekend aan de Opstallen. De redengevende omschrijving alsmede de herontwikkelingskaders zijn als bijlage aan deze brief toegevoegd. Het SO dient door de afdeling Monumenten en Archeologie positief geadviseerd te worden.

B. Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is "Beethoven, tweede fase", dat op 12-04-2018 onherroepelijk is geworden. Het bestemmingsplan is via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien. Het SO dient in beginsel te passen binnen het bestemmingsplan.

C. Programma

Voor de herontwikkeling van zowel het gebouw als de gebruiksmogelijkheden van omliggende grond zijn Ruimtelijke Randvoorwaarden opgenomen. Deze vormen een bijlage van deze brief en het (steden)bouwkundige kader voor de herontwikkeling. Op basis van het bruto vloeroppervlak van de Opstallen (zie bijlage NEN-Meting) wordt ingezet op het volgende programma:

- 2.517 m2 bruto vloeroppervlak onderwijs (hogeschool/ conservatorium)
- Max. 479 m2 bruto vloeroppervlak horeca (café/ restaurant)
- 250 fiets/scooterparkeerplaatsen (of zoveel als voorgeschreven wordt op basis van vigerend beleid op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning)

D. Uitgifte van bebouwd terrein

De Gemeente is eigenaar van het perceel met de Opstallen, kadastraal bekend als ASD23 AB 02058 G 0000. Bij een herontwikkeling van de Opstallen door de AHK is de Gemeente genegen om de grond in erfpacht uit te geven. Het minimale erfpachtperceel volgt daarbij de contouren van de Opstallen, zoals aangegeven is op de voorlopige uitgiftetekening, zie bijlage X. De daadwerkelijke kadastrale grens zal op basis van het uiteindelijke plan en aspecten zoals beheer door de Gemeente bepaald worden.

Een uitgifte in erfpacht zal plaatsvinden onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam. Deze bepalingen zijn terug te vinden via www.amsterdam.nl/erfpacht. In de erfpachtaanbieding zal in ieder geval een bijzondere bepaling worden opgenomen met een aanbiedingsplicht van het erfpachtrecht door de AHK aan de gemeente indien het Conservatorium van Amsterdam de Opstallen niet meer in gebruik heeft dan wel het erfpachtrecht wenst over te dragen.

E. Erfpachtgrondwaarde

De volgende grondprijzen per eenheid gelden:

- 10.2.b/g per m2 bruto vloeroppervlak (bvo) onderwijs (Hogeschool, Conservatorium)
- 10.2.b/g per m2 bruto vloeroppervlak (bvo) horeca (café/ restaurant)
- 10.2.b/g voor fietsparkeren per m2 bvo danwel terrein

De grondprijzen per eenheid hebben als prijspeil 2019, zijn exclusief BTW en worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijs Index van het CBS, inkomen huishoudens laag, 2019=100, voor het eerst per 1 januari 2020, met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De grondprijzen zijn geldig tot 16 augustus 2020. Dit betekent dat deze grondprijzen gehanteerd worden in een erfpachtaanbieding die uiterlijk 16 augustus 2020 uitgebracht en geaccepteerd dient te zijn. Na 16 augustus 2020 vervallen deze grondprijzen en worden deze opnieuw berekend. Bovenstaande grondprijzen (met uitzondering van de grondprijs voor fietsparkeren) betreffen slechts de grondprijzen met betrekking tot de Opstallen met een totaal bvo van 2.996 m2. In het geval de Opstallen uitgebreid worden met nieuwbouw dan geldt een aangepaste grondprijs, die op basis van het plan berekend zal worden.

Voor de bepaling van het aantal m2 bvo geldt de NEN2580. Het door de Gemeente goedgekeurde Definitief Ontwerp vormt hierbij de onderlegger.

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat er sprake zal zijn van één erfpachtrecht waarbij het volledige programma in m2 bvo afgekocht dient te worden.

F. Marktconforme vergoeding Opstallen

Naast de erfpachtgrondwaarde is een eenmalige vergoeding voor de Opstallen verschuldigd. De marktwaarde, zijnde de erfpachtgrondwaarde en de éénmalige vergoeding voor de Opstallen is op basis van een taxatierapport door een onafhankelijk taxateur vastgesteld. Het uitgangspunt daarbij is afkoop van het erfpachtrecht, de huidige staat waarin de Opstallen zich bevinden, vrij

10.2.e

van huur en/of gebruik en ontruimd en met de bestemmingen (programma) zoals in deze brief opgenomen. Voor het verwijderen van asbest in het Convict is een PM post opgenomen in de taxatie. De Gemeente zal op basis van het door AHK te leveren schetsontwerp offertes opvragen voor het onderbouwen van het bedrag dat in mindering wordt gebracht op onderstaande marktwaarde voor het verwijderen van asbest.

De Opstallen (inclusief erfpachtgrondwaarde) hebben bij ondertekening van deze Afsprakenbrief conform taxatie een marktwaarde van 10.2.b/g kosten koper (zegge: 10.2.b/g kosten koper). De getaxeerde waarde staat dus gelijk aan de som van de erfpachtgrondwaarde en de opstalwaarde.

De getaxeerde waarde met peildatum 27 september 2019 heeft een geldigheidsduur van 6 maanden. Voor deze Afsprakenbrief en een eventueel daaropvolgende Exclusiviteitsovereenkomst kan deze waarde gehanteerd worden mits uiterlijk 27 maart 2020 de exclusiviteitsovereenkomst tot stand is gekomen. De fatale termijnen zoals opgenomen in deze brief (onder: Exclusiviteit- en afscheidsregeling) vallen binnen de geldigheidsduur van de taxatie.

10.2.e



Aandachtspunten AHK

1. Informeren omgeving

Om tot herontwikkeling van de Opstallen te komen dient de AHK partijen uit de omgeving te informeren en waar mogelijk te betrekken bij de planontwikkeling. De Gemeente kan ondersteuning bieden bij het in kaart brengen van de belangrijkste actoren in de omgeving en bij het gebruik van communicatiemiddelen.

2. Positief advies op SO van M&A

Gezien de monumentenstatus van de Opstallen dient AHK het SO ter advisering voor te leggen aan de afdeling Monumenten en Archeologie (M&A) van de Gemeente Amsterdam teneinde een positief advies te krijgen.

3. Inzet landschapsarchitect

Voor een goede inpassing van bijvoorbeeld de (te wijzigen) entree, fietsparkeren en het laden- en lossen is het raadzaam naast een (bouwkundig) architect ook een landschapsarchitect aan het team toe te voegen.

4. Vooroverleg bevoegd gezag omgevingsvergunning

Om zicht te krijgen of het SO passend of (op punten) strijdig is met het Bestemmingsplan, wordt AHK geadviseerd om een vooroverleg op te starten met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (het bevoegd gezag).

5. Vooroverleg Technische Advies Commissie Hoofdgroenstructuur (TAC)

Als er plannen zijn in de beschermde groengebieden zoals de herontwikkeling van Kapel en Convict, heeft dat vaak zowel positieve als negatieve gevolgen. Zo kan een bepaalde activiteit het groen aantasten, maar ook goed zijn voor de recreatieve gebruikswaarde van het groen. Het is aan de Technische Advies Commissie Hoofdgroenstructuur (TAC) om een goede afweging te maken wat het effect is van de plannen in het groen en burgemeester en wethouders bij de besluitvorming te adviseren.

6. Fiscaliteit

Bij de uitgifte in erfpacht van bebouwde grond met de Opstallen is de AHK overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor de uitgifte van bouwrijpe grond is BTW verschuldigd over de grondwaarde. Op basis van het SO (plan) is de AHK zelf verantwoordelijk om fiscaal advies in te winnen om te komen tot de juiste fiscale grondslag.

Planning Afsprakenbrief en vervolg exclusiviteitsovereenkomst

Datum	Actie
7 oktober 2019	Ondertekening Afsprakenbrief
Medio oktober	Kennismaking teams (projectmanagers, architecten, stedenbouwkundige en supervisor)
Eind oktober	Informatiebijeenkomst door AHK voor omgeving/ geïnteresseerden
Begin november	Afstemming eerste concept SO architect AHK met openbaar ruimteontwerper gemeente
Medio november	Eerste bespreking SO met Monumenten, Welstand, TAC Hoofdgroenstructuur, Supervisor Zuidas
20-24 januari 2020	Presentatie SO en horeca-concept door AHK aan gemeente en aanlevering definitieve stukken ter toetsing SO en horeca concept
27 - 31 januari 2020	Voorlopige reactie op SO van gemeente, met waar nodig verzoek om aanpassing
3 - 7 februari 2020	waar nodig doorvoeren aanpassingen SO door AHK
10-14 februari 2020	Akkoord/ niet akkoord gemeente op SO en horeca-concept
In de week van 17 februari 2020	Bij akkoord SO en horeca-concept, toesturen pakket stukken voor exclusiviteitsovereenkomst
9 maart 2020	Uiterlijk getekende exclusiviteitsovereenkomst* retour

* voor de periode van exclusiviteit wordt een vergoeding in rekening gebracht gebaseerd op de erfpachtcanon.

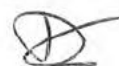
10.2.e

Exclusiviteit- en afscheidsregeling

Door ondertekening van de Afsprakenbrief wordt een haalbaarheidsperiode tot uiterlijk 9 maart 2020 afgesproken. De AHK heeft tot die tijd het exclusieve recht om de haalbaarheid van herontwikkeling van de Opstallen te onderzoeken. De Gemeente zal tot die datum niet met derden in gesprek gaan over de herontwikkeling van de Opstallen. Als de Gemeente op basis van het SO en het horecaconcept haar akkoord kan geven uiterlijk in de week van 17 februari 2020 dan wordt de concept exclusiviteitsovereenkomst met bijlagen toegestuurd en indien akkoord door beide partijen ondertekend ter ondertekening. De overeenkomst dient uiterlijk 9 maart 2020 getekend retour te zijn ontvangen door de Gemeente. Indien de Gemeente haar goedkeuring niet kan geven aan het SO en het horecaconcept binnen de termijn van deze Afsprakenbrief dan wel dat de Exclusiviteitsovereenkomst niet binnen de termijn van de Afsprakenbrief door de Gemeente getekend retour is ontvangen van AHK, dan vervallen alle afspraken uit de Afsprakenbrief. In dat geval herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot het Perceel en de Opstallen. Alle aanspraken van de AHK vervallen daarmee. De Gemeente is niet gehouden om voor dit verlies in welke vorm dan ook compensatie te bieden. De AHK doet jegens de Gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding. Alle door de AHK eventueel geleden schade en gemaakte kosten komen geheel voor rekening van de AHK.

De rechten voortvloeiend uit de Afsprakenbrief zijn persoonlijk en niet overdraagbaar.

De Gemeente en de AHK dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

10.2.e

De Gemeente ziet uit naar een prettige samenwerking waarbij de AHK in samenspraak met de Gemeente van deze unieke Opstallen en locatie iets bijzonders voor de stad kan maken. De Gemeente ontvangt uiterlijk 7 oktober 2019 één kopie van deze brief voor akkoord getekend retour.

De Gemeente

De Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten

**10.2.e**

D.W. Van Traa
Directeur Zuidas

10.2.e

Voorzitter College van Bestuur

Bijlagen:

1. Ruimtelijke randvoorwaarden Kapel en Convict, d.d. 2 oktober 2019
2. Nieuw meting, d.d. 24-7-2016
3. Monumentale waardenstelling "Kapel en Convict" en mogelijkheden verbouwing, d.d. 5 september 2019
4. Voorlopige uitgiftetekening, d.d. 3 september 2019

10.2.e