

STADSDEEL OOST/WATERGRAAFSMEER
voordracht deelraad

datum : 4 juni 2007
documentnaam : 070604 voordracht raad ruimtelijk plan
registratienummer : 2007/67956

VOORDRACHT

(DB 19 juni 2007)

betreft : Ruimtelijk plan Amstelcampus

Aan de deelraad,

Het dagelijks bestuur heeft, gehoord hebbende de raadscommissie van 7 juni 2007, met de Hogeschool van Amsterdam overeenstemming bereikt over het onderstaande voorstel.

Terugblik

Bij de vaststelling van Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Amstelcampus door de deelraad op 26 september 2005 is per amendement bepaald dat de verdere uitwerking van het plan Amstelcampus plaats vindt onder toezicht van een stedenbouwkundig supervisor. Na een selectieproces eind 2005 werd de heer H. Davidson als beoogde supervisor, geselecteerd. De heer Davidson heeft vervolgens gesprekken gevoerd met een aantal bewoners en ook met de HvA en haar architecten. De Hogeschool van Amsterdam (HvA) heeft begin 2005 op eigen rekening en risico architecten aangesteld voor de gebouwwontwerpen waar het SPvE het toetsingskader voor vormt. Na vaststelling van het SPvE heeft de HvA haar ontwerpen met het SPvE als kader verder uitgewerkt.

Februari 2006 heeft de heer Davidson het stadsdeel gevraagd om aanpassingen van het SPvE te mogen bestuderen met de intentie deze door te voeren. Het dagelijks bestuur liet daarop weten de opdracht met het SPvE als kader te handhaven.

Direct na de verkiezingen heeft in mei 2006 weer overleg tussen het stadsdeel en de heer Davidson plaatsgevonden. Gezien de rol van de onafhankelijke supervisor om de inbreng van omwonenden in het vervolgproces na het SPvE te beoordelen, werd het vertrouwen van buurtbewoners in de heer Davidson van belang gevonden voor opdrachtuitvoering. De supervisieopdracht met het SPvE als kader is 24 juli 2006 door de heer Davidson geaccepteerd. De waarborging van de programmatische en financiële haalbaarheid zoals bepaald op basis van het SPvE, is hierbij expliciet vermeld.

Ruimtelijk plan

Het ruimtelijk plan betreft een advies van de supervisor over de verdere uitwerking van het SPvE, waarin aanpassingen van het SPvE worden voorgesteld. Het ruimtelijk plan is april 2007 afgerond na een standpunteninventarisatie, tussentijds advies en diverse workshops met een vertegenwoordiging van buurtbewoners, de HvA en haar architecten.

Het centrale onderwerp betreft de open ruimte rondom de gebouwen. De beleving vanaf maaiveld is ook de kern van de supervisieopdracht. In het SPvE is een groot deel van de open ruimte opgenomen in door de HvA, in overleg met buurtbewoners en het stadsdeel, in te richten en te beheren (semi-openbare) hoven. De supervisor adviseert om meer daadwerkelijk openbare (niet afsluitbare) ruimte toe te voegen bij het Kohnstammhof (Kohnstammlocatie) en het van Musschenbroekplein (Wibautlocatie).

De bij het supervisieproces betrokken vertegenwoordiging van buurtbewoners en hun achterban, geeft aan achter het ruimtelijk plan te staan. De HvA verwerpt het ruimtelijk plan en wil uit blijven gaan van

het SPvE en de door haar op basis daarvan opgestelde ontwerpen. Zie ook het ambtelijk memo met consequenties van het ruimtelijk plan d.d. 10 mei 2007.

Voorstel dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur heeft op 15 mei 2007 geconstateerd dat de supervisor zich (door af te wijken van de kaders van het SPvE) niet aan alle uitgangspunten van zijn opdracht heeft gehouden. De consequenties van de aanpassingen zijn beschreven in het memo consequenties ruimtelijk plan, d.d. 10 mei 2007.

Gehoord hebbende de raadscommissie d.d. 7 juni 2007 is de portefeuillehouder in gesprek gegaan met de HvA. Het belang van behoud van de Hogeschoolfunctie op deze locatie in de stad wordt door de supervisor en het dagelijks bestuur onderschreven en benadrukt. Het dagelijks bestuur is van mening dat het ruimtelijk plan voor wat betreft de openbare ruimte verbeteringen ten opzichte van het SPvE inhoudt.

De HvA benadrukt de Amstelcampus graag te willen ontwikkelen en zich in te willen spannen voor een goede relatie met haar burens (bewoners/bedrijven). Zij is bereid gevonden om mee te werken aan een aantal belangrijke verbeteringen, waarmee gedeeltelijk wordt afgeweken van (de financiële uitgangspunten van) het SPvE. De deelraad wordt gevraagd hiermee in te stemmen:

1. Vergroting Van Musschenbroekplein, inrichting voor rekening van de HvA (2 varianten)
2. Inspanningsverplichting om studentenwoningen die wegvallen, elders te realiseren
3. Autovrije 1^e Boerhaavestraat (na ingang parkeergarage, tot Swammerdamstraat)
4. Uurtarief garage maximaal gelijk aan uurtarief maaiveld
5. Inrichting representatief plein voor Singelgrachtgebouw, financiële bijdrage HvA
6. De HvA draagt bij aan de herinrichting van de Wibautstraat zoals vastgelegd in het Masterplan Wibautas.

Daarnaast zijn de volgende verbeteringen, met het SPvE als kader, door de HvA al doorgevoerd:

- Parkeergarage Oostzijde geheel ondergronds om de toegankelijkheid van het Wibauthof (en van Musschenbroekplein) te verbeteren;
- Parkeergarageentree Kohnstammlocatie verplaatst richting Wibautstraat;
- Renovatie Kohnstammhuis en Mauritsvleugel waarbij trappenhuis tussen beide gebouwen verwijderd wordt;
- De begane grond van het Kohnstammhuis wordt ingericht als publieke ruimte met (hoofd)entrees aan de Wibautstraat (die via het gebouw ook toegang bieden tot het Kohnstammhof);
- De optie van een serre in het SPvE (Kohnstammhuis, zijde Kohnstammhof), wordt ingevuld;
- De nieuwe sporthal is opgenomen in de nieuwbouw van de Boerhaavelocatie, kan daar meer kwaliteit krijgen en is groter worden dan de huidige hal;
- JACO krijgt een eigen studio in het Singelgrachtgebouw;
- Het aantal parkeerplaatsen in de HvA garages is met een strenger vervoersmanagementbeleid afgenomen van 775 tot 510.
- Het Kohnstammhof en Wibauthof kunnen in overleg met buurtbewoners en met beheerafspraken tussen stadsdeel en HvA, geheel openbaar gesteld worden. Uitgangspunt, naar aanleiding van input van bewoners bij het SPvE, is voorsnog om de hoven 's avonds af te sluiten;

Toelichting van het voorstel van het dagelijks bestuur

Algemeen

Voor de inrichting van de open ruimte in de Amstelcampus (hoven, pleinen en straat) wordt door het stadsdeel en de HvA gezamenlijk een landschapsarchitect aangesteld. Over de inrichting vindt overleg met buurtbewoners/betrokkenen plaats. Het stadsdeel is en blijft verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte en de daarbij te voeren inspraak.

1. vergroting Van Musschenbroekplein voor rekening van de HvA

De supervisor adviseert meer openbare ruimte aan de oostzijde van het plangebied toe te voegen. Een groter Van Musschenbroekplein creëert meer lucht tussen de gebouwen en biedt meer ruimte om te spelen en te verblijven. Dit is een verbetering voor alle betrokken partijen. De HvA wil medewerking verlenen aan een groter openbaar plein en neemt de kosten van inrichting voor haar rekening.

Het vergroten van het plein is mogelijk door het geplande gebouw met studentenwoningen te verkleinen. Dat kan op twee manieren:

Variant A

Er ontstaat een plein van tenminste 1.200 m² groot. De bebouwing blijft de straat begeleiden. Het Wibauthof is verbonden met het Van Musschenbroekplein. Het Wibauthof is met vier brede entrees goed toegankelijk. Er is een looproute van de Wibautstraat/het Singelgrachtgebouw, over het Wibauthof en van musschenbroekplein naar de Boerhaavelocatie. Met de inkorting van het gebouw treedt een verlies van ongeveer 30% van de oppervlakte voor studentenwoningen op (circa 40 woningen).

Variant B

Er ontstaat een plein van tenminste 1.650 m² groot. Het Wibauthof wordt omsloten door bebouwing, vergelijkbaar met het ruimtelijk plan. Er ontstaan twee fysiek van elkaar gescheiden pleinen; Het Wibauthof en Van Musschenbroekplein. Het Wibauthof wordt wat kleiner dan in het SPvE voorzien en krijgt een meer besloten karakter. Met deze variant treedt een verlies van ongeveer 50% van het oppervlak studentenwoningen op (bij benadering 55-60 woningen).

Voorstel db: de voorkeur van het dagelijks bestuur gaat uit naar variant A waarin het Wibauthof het best toegankelijk is en daarom ook het meeste kans maakt om ook als openbaar gebied gebruikt te worden. Het Van Musschenbroekplein wordt hierbij ongeveer tweemaal zo groot dan voorzien in het SPvE. Het verlies aan studentenwoningen is kleiner dan bij variant B. Een grafische weergave van deze variant is te vinden in bijlage 1, de bouwhoogte is gelijk aan de bouwhoogte van het SPvE.

2. inspanningsverplichting om studentenwoningen die wegvallen, elders te realiseren

In Amsterdam is er nog steeds een tekort aan studentenwoningen. Het dagelijks bestuur hecht belang aan de huisvesting van studenten. Zij wil een inspanningsverplichting aangaan om de woningen alsnog (elders) in het plangebied te realiseren. Indien in de toekomst in gesprekken tussen stadsdeel en HvA overeenstemming bereikt wordt over ontwikkeling van de Rhijnspoorlocatie, dan kan hier mogelijk ruimte geboden worden voor studentenwoningen voor zover voldaan blijft aan de afspraken over de grondexploitatie met de centrale stad. Daarnaast heeft het dagelijks bestuur de HvA gevraagd om te onderzoeken of er woningen in het Leeuwenhoekgebouw opgenomen kunnen worden.

3. autovrije 1^e Boerhaavestraat (na ingang parkeergarage, tot Swammerdamstraat)

Om sluiptverkeer in de buurt zoveel mogelijk te voorkomen en extra kwaliteit in de openbare ruimte aan te bieden, wordt voorgesteld om de 1^e Boerhaavestraat na de entree van de parkeergarage af te sluiten voor autoverkeer. Hierbij kan een verbinding worden gemaakt met het naastgelegen Leeuwenhoekpleintje. Dit is door bewoners bij de workshops supervisie ook aangedragen en betreft een verbetering voor alle betrokken partijen. De HvA wil hieraan medewerking verlenen en neemt de kosten van inrichting voor haar rekening.

Het grotendeels autovrij inrichten van de 1^e Boerhaavestraat tot verblijfsgebied betekent verlies van een tiental parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In het SPvE is vastgelegd dat de HvA haar garages openstelt voor dubbelgebruik en circa 60 compensatieplekken voor maaiveldparkeren met dubbelgebruik in haar garages aanbiedt. Het dagelijks bestuur is van mening dat dit met het strenge vervoersmanagementbeleid van de HvA, voldoende ruimte biedt voor compensatie. De ontsluiting van de wijk voor autoverkeer via de Deymanstraat-ventweg is nodig om de 1^e Boerhaavestraat autovrij te kunnen maken en dient nader uitgewerkt te worden.

4. uurtarief garage maximaal gelijk aan uurtarief maaiveld

Bedoeling is het voor bezoekers van de campus (en buurt) zo aantrekkelijk mogelijk te maken in de garage in plaats van op straat te parkeren en de parkeerdruk op straat daarmee zo laag mogelijk te houden. De afsluiting van de straat voor autoverkeer na de garage-entree in de 1^e als 2^e Boerhaavestraat, zal hier positief aan bijdragen. Verder wordt het tarief van de garage maximaal gelijk gesteld aan het tarief op maaiveld (met een garantie voor 5 jaar). Een parkeerverwijssysteem op de Wibautstraat zal aangeven of er plek in de garage is. Overige afspraken over de garage als vastgelegd in het SPvE, waaronder de mogelijkheid tot het aanbieden van abonnementen, blijven van toepassing.

5. inrichting representatief plein voor Singelgrachtgebouw, financiële bijdrage HvA

In het SPvE heeft dit plein al aandacht gekregen en in het ruimtelijk plan wordt het belang nogmaals benadrukt. Het plein moet tesamen met de pleinruimte op de Rhijnspoorlocatie een mooie entree van de Wibautstraat vormen. De HvA draagt bij aan de inrichting om het plein extra kwaliteit te kunnen

geven. Bij het ontwerp moet de entree naar het Wibauthof zo laagdrempelig mogelijk worden vormgegeven om openbaar gebruik van het hof te stimuleren. De parkeerplaatsen die komen te vervallen worden middels dubbelgebruik in de garages van de HvA opgenomen, dit is bij het SPvE al voorzien.

6. de HvA draagt bij aan de herinrichting van de Wibautstraat zoals vastgelegd in het Masterplan Wibautas.

Niet direct samenhangend met de gesprekken over de Amstelcampus en het ruimtelijk plan, maar wel van belang voor de kwaliteit van het gebied is dat de HvA (mede in gesprek met de centrale stad) ook bereid is gevonden om financieel bij te dragen aan de inrichting van de Wibautstraat.

Planning

De bouwaanvragen voor alle locaties zijn door de HvA ingediend. Het betreffen complexe bouwaanvragen en juridische procedures die zorgvuldig doorlopen dienen te worden. Voor de bouwplannen zal daar waar deze afwijken van het bestemmingsplan (vrijstellingsprocedures, WRO artikel 19 lid 1), een ruimtelijk onderbouwing opgesteld worden. De ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op het SPvE, aangevuld met benodigd aanvullend onderzoek en de verbeteringen die in deze voordracht worden voorgesteld.

- De bouwaanvraag voor de Boerhaavelocatie is begin 2007 in procedure gebracht (WRO artikel 19 lid 1). Wettelijke inspraak is gevoerd. Direct na het zomerreces zal de deelraad, na het db besluit over de vrijstelling, gevraagd worden om een verklaring van geen bezwaar bij GS aan te vragen.
- De bouwaanvragen voor de renovatie van het Kohnstammhuis en Mauritsvleugel zijn recent (week 22) ingediend. Planning verlening bouwvergunning eind augustus.
- De aanvragen voor de nieuwbouw en de parkeergarage op de Kohnstamm- en Wibautlocatie zijn recent (week 23) ingediend. Het betreffen vrijstellingsprocedures WRO artikel 19 lid 1. De aanvraag van de Wibautlocatie zal gezien bovenstaande voorstel aangepast dienen te worden. De ordetermin voor het db-besluit om een vrijstellingsprocedure al dan niet op te starten bedraagt 8 weken na indiening.

Het dagelijks bestuur wil vertraging bij de totstandkoming van de Amstelcampus zoveel mogelijk voorkomen en zal zich inspannen om de vrijstellingsprocedures voor de nieuwbouw te doorlopen binnen de wettelijk bepaalde (orde)termijnen. Of dit haalbaar is hangt ook af van de inhoud van de aanvragen die op dit moment nog beoordeeld moeten worden.

Tenslotte

In de voorliggende raadsvoordracht wordt de ruimtelijke inpassing van de bouwvolumes zoals vastgesteld in het SPvE grotendeels gehandhaafd. Zowel aan het Wibautgebouw als het Leeuwenhoekgebouw (Kohnstammlocatie, grenzend aan 1^e Boerhavestraat) is een lang proces van overleg, inspraak en besluitvorming vooraf gegaan. Het hoogteaccent van het Wibautgebouw komt voort uit de Nota van Uitgangspunten 2003. Er is toen voor gekozen om de bouwhoogte te verlagen aan de zuidzijde (Boerhaavelocatie) waar deze gezien de bezonning het meeste positieve effect op de buurt heeft, en daarmee samenhangend te verhogen aan de noordzijde (Wibautlocatie). In het ontwerp van de HvA is dit verder doorgevoerd door het Wibautgebouw aansluitend op de 2^e Boerhaavestraat op 27 meter uit te voeren.

Het Leeuwenhoekgebouw is van NvU tot SPvE (mede in workshops met stedenbouwkundigen, architecten en buurtbewoners) verkleind van 10.000 m² tot 6.200 m² met een trapsgewijze opbouw van de hoogte die aansluit op de bestaande bebouwing. Het dagelijks bestuur wil hieraan vasthouden. Het ontwerp voor de Rhijnspoorlocatie dient nader uitgewerkt te worden, dat geldt voor zowel het SPvE als het ruimtelijk plan. Naast een goed (stedenbouwkundig) ontwerp, dient hierbij ook de financiële haalbaarheid zoals bepaald op grond van het SPvE gewaarborgd te blijven.

Het vastgestelde SPvE, het ruimtelijk plan, het memo consequenties ruimtelijk plan en de raadscommissiebehandeling d.d. 7 juni 2007, hebben het dagelijks bestuur doen besluiten om een aantal aanpassingen voor te stellen die de kwaliteit van de openbare ruimte zullen vergroten en de HvA te vragen bij te dragen aan de kosten voor aanleg. Het bestuur ziet in het voorliggende voorstel een belangrijke verbetering van het SPvE en invulling van de kwaliteitsimpuls die de Amstelcampus moet bieden.

Op grond van vorenstaande vraagt het dagelijks bestuur u het volgende besluit te nemen.

- I. het ruimtelijk plan van de supervisor d.d maart 2007 niet integraal over te nemen
- II. vast te houden aan de uitgangspunten van het SPvE d.d. 26-9-2005
- III het SPvE aan te passen zoals verwoord in de voordracht bij punt 1-variant A en de punten 2. t/m 6.