



**Gemeente  
Amsterdam**

## Marktconsultatie

**De gemeente Amsterdam zoekt een partij om de gebouwen Kapel en Convict in het Beatrixpark te herontwikkelen**

September - oktober 2022

In het Beatrixpark staan de gebouwen Kapel en Convict, twee gemeentelijke monumenten en onderdelen van het voormalige St. Nicolaas Lyceum. [Op de website van Zuidas](#) kunt u een artikel teruglezen over de achtergrond van deze panden. In het voorjaar van 2022 zijn [de herontwikkelingsplannen voor een dependance van het Conservatorium in deze gebouwen gestaakt](#). Daarmee is er ruimte ontstaan voor geïnteresseerde partijen om deze bijzondere gebouwen op een unieke plek in Amsterdam te herontwikkelen.



Foto boven: Zuidzijde Kapel en Convict

Gemeente Amsterdam is partner in



De gemeente ziet op deze belangrijke sleutelplek graag een invulling met een publiek karakter waarmee de monumentale gebouwen zoveel mogelijk toegankelijk zijn en er voor een brede doelgroep in het park ruimte is om te ontmoeten, te leren, te ontdekken etc. Gezien de kaders uit het bestemmingsplan ligt een culturele en/of maatschappelijke invulling aangevuld met in ieder geval horeca voor de hand. Het mag een spraakmakende, levendige plek worden met een vernieuwende invulling en programmering. Tegelijkertijd vraagt het herontwikkelen van een monumentaal complex in een stedelijke omgeving de nodige kennis, ervaring, financiële armslag en zicht op een gezonde exploitatie. Coalitievorming is onontbeerlijk om alle kwaliteiten in huis te hebben om deze herontwikkelingsuitdaging aan te gaan en om een gezonde toekomstbestendige exploitatie te kunnen voeren.

De gemeente is voornemens om in 2023 via een openbare selectieprocedure een partij te selecteren voor het verkrijgen van het optierecht voor de herontwikkeling van de gebouwen gevolgd door een uitgifte in erfpacht van de grond met de daarop staande gebouwen. Er zal nog een definitief besluit genomen worden over het al dan niet starten van de selectieprocedure.

Via deze consultatie wil de gemeente de animo onder partijen en mogelijke coalities van partijen onderzoeken en aandachtspunten ophalen voor de openbare selectieprocedure. De consultatie is schriftelijk, maar de gemeente stelt geïnteresseerden ook graag in de gelegenheid om de gebouwen te bezoeken en wel op 29 september 2022 tussen 9.30 uur en 12 uur. De consultatieperiode eindigt op vrijdag 14 oktober 2022 om 17 uur. U kunt tot uiterlijk dat moment via TenderNed uw schriftelijke reactie met de gemeente delen.

## **Uitgangspunten voor de herontwikkeling**

### A. Gemeentelijke monumenten

Randvoorwaardelijk is de gemeentelijke monumentenstatus van de gebouwen, welke op 11 september 2013 is toegekend aan de gebouwen. De redengevende omschrijving met de kernwaarden die van belang zijn voor de herontwikkeling is als bijlage toegevoegd.

### B. Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan "Beethoven, tweede fase" is op 12-04-2018 onherroepelijk is geworden. Het bestemmingsplan is via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) in

te zien.

### C. Stedenbouw en programma

De herontwikkeling van de gebouwen dient in beginsel binnen het bestemmingsplan te passen. Voor de herontwikkeling van de gebouwen tot dependance van het conservatorium is een onherroepelijke omgevingsvergunning van kracht waarvoor een afwijking van dit bestemmingsplan op onderdelen noodzakelijk was. Deze afwijkingen hebben betrekking op:

- de uitbreiding van de kopse kanten (noord- en zuidzijde) van het Convict om de benodigde ontsluitingsmogelijkheden te realiseren;
- de uitbreiding van de entree aan de westzijde van de Kapel ten behoeve van o.a. een toiletgroep;
- verhoging van de 2<sup>de</sup> bouwlaag van de Kapel ten behoeve van akoestiek;
- het optrekken van de dakrand van het Convict voor het aan het zicht onttrekken van (technische)installaties en zonnepanelen.

Voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunning(en) is de contractpartij zelf verantwoordelijk.

De huidige gebouwen hebben tezamen een metrage van bijna 3.000 m<sup>2</sup> BVO. De gemeente staat in beginsel positief tegenover uitbreiding van dit metrage met maximaal 10%. In het bestemmingsplan worden verschillende functies toegestaan als invulling van Kapel en Convict, vastgelegd met de bestemming Gemengd. Gedacht kan worden aan culturele voorzieningen, maatschappelijke en consumentverzorgende dienstverlening, horeca, galerie en beperkte detailhandel, waarvan een aantal functies op de begane grond zijn uitgesloten ofwel in oppervlakte zijn beperkt. Achterliggende gedachte is dat deze functies een bijdrage leveren aan het publieke karakter van het gebied of daaraan in elk geval geen afbreuk doen. Met name voor wat betreft de Kapel geldt als uitgangspunt dat de functie een openbaar karakter heeft.

Bij de gebouwen zijn geen autoparkeerplaatsen, behoudens voor kortdurend laden- en lossen. Fietsparkeerplaatsen is een belangrijk aandachtspunt: binnen de bebouwing of op een wel doordachte manier buiten de gebouwen dienen in voldoende mate fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Afhankelijk van de precieze invulling van de gebouwen gaat het om 200-250 fietsparkeerplaatsen.

#### D. Uitgifte van bebouwd terrein

De Gemeente is eigenaar van het perceel met de gebouwen Kapel en Convict, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AB, nummer 02058. Voor een herontwikkeling is de Gemeente voornemens om de grond met de gebouwen in erfpacht uit te geven. Het minimale erfpachtperceel volgt daarbij de contouren van de gebouwen. De daadwerkelijke kadastrale grens zal op basis van het uiteindelijke plan en aspecten zoals beheer door de Gemeente bepaald worden.

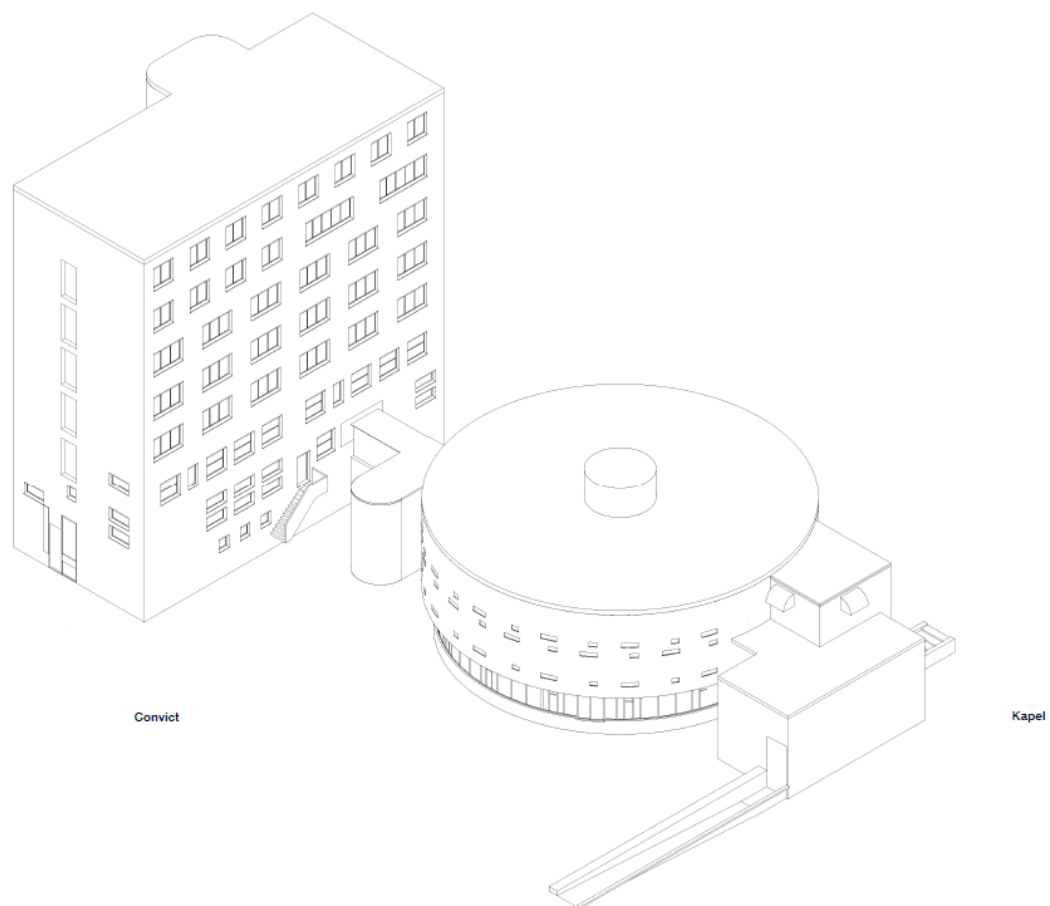
Een uitgifte in erfpacht zal plaatsvinden onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam. Deze bepalingen zijn terug te vinden via [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

Bij een openbare selectieprocedure zal de gemeente marktconforme grondprijzen afgeven per toegestane bestemming welke tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht geïndexeerd zullen worden met de CPI.

In de erfpachtaanbieding zal in ieder geval een bijzondere bepaling worden opgenomen met een aanbiedingsplicht van het erfpachtrecht door de erfpachter aan de gemeente indien de erfpachter de opstallen niet meer in gebruik heeft dan wel het erfpachtrecht wenst over te dragen.

#### E. Marktconforme vergoeding opstallen

De opstallen Kapel en Convict zullen voorafgaand aan de tender getaxeerd worden om tot een marktconforme prijs te komen. Deze prijs zal, evenals de marktconforme grondprijzen, afgegeven worden als minimale eis bij de tender.



Afbeelding boven: Kapel en Convict, huidige situatie

**De gemeente heeft een aantal vragen aan geïnteresseerde partijen. Het volstaat om slechts die vragen te beantwoorden, die u kunt en wilt beantwoorden. U kunt voor het beantwoorden van deze vragen gebruik maken van het antwoordformulier dat u op [zuidas.nl](http://zuidas.nl) kunt vinden. Dit formulier dient u vervolgens uiterlijk 14 oktober 2022 om 17 uur naar [contact@zuidas.nl](mailto:contact@zuidas.nl) te mailen.**

**Bij voorbaat hartelijk dank voor de door u getoonde interesse en tijd.**

1. Heeft u ervaring met een vergelijkbare ontwikkeling (qua locatie in een park, qua functies, de herontwikkeling van een monumentaal gebouw?) Zo ja, kunt u dit kort toelichten?
2. Welke invulling zou u Kapel en Convict geven op basis van de toegestane bestemmingen zoals opgenomen in het [bestemmingsplan Beethoven Tweede Fase onder 3.1 en 3.3](#)? Gebruikt u daarvoor onderstaande tabel.

Bestemming	In Kapel of Convict en welke bouwlaag?	Meters in BVO (ca.)

3. In welke mate zou u voor deze invulling gebruik maken van de extra ruimte zoals opgenomen in de onherroepelijke omgevingsvergunning d.d. 8 januari 2021 met (OLO-5616325)? En met welk doel/ welk gebruik?
4. Kapel en Convict zijn gezien de ligging in het Beatrixpark slechts bereikbaar lopend of per fiets (laden en lossen is toegestaan). Welke ruimtelijke oplossingen ziet u voor het fiets- en scooterparkeren in de gebouwen en in de directe nabijheid van de gebouwen?
5. Welke kansen ziet u om de monumenten te verduurzamen?<sup>1</sup> Welke rol ziet u daarvoor voor de gemeente weggelegd?
6. Welke periode (in maanden) heeft u nodig na het sluiten van een optieovereenkomst om uw plan tot een definitief ontwerp uit te werken en een omgevingsvergunning te verkrijgen? NB. Binnen deze periode zult u ook de financiering voor het project moeten hebben.
7. De gemeente overweegt een optievergoeding in rekening te brengen voor het hebben van het optierecht. Hoe kijkt u hier tegenaan? Zou u adviseren een vaste

<sup>1</sup> Zie voor meer informatie over het verduurzamen van erfgoed: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/loket-duurzaam-erfgoed/>

vergoeding in rekening te brengen of een optiebieding op te nemen als selectie criterium?

8. Wat ziet u als grootste kans(en)/ mogelijkhe(i)d(en) bij de herontwikkeling van Kapel en Convict?

9. Wat ziet u als grootste risico('s) bij de herontwikkeling van Kapel en Convict? En welke beheermaatregel(en) ziet u om dit risico te verminderen?

10. Welke kwaliteiten brengt u als potentiële partij in voor de herontwikkeling van Kapel en Convict en heeft u samenwerkingspartners in gedachten waarmee u tot een juiste coalitie kunt komen om de herontwikkeling en de toekomstige exploitatie te laten slagen? Zo ja, om welke partijen gaat het?

11. Kunt u voorwaarden meegeven aan de gemeente die volgens u van belang zijn voor dit coalitieverband?

12. Tenslotte, zou u op basis van deze informatie een inschrijving doen voor het verkrijgen van het optierecht?

**Bijlagen voor nadere informatie welke via [zuidas.nl](http://zuidas.nl) te raadplegen zijn.**

- NEN-meting, d.d. 24 juli 2015
- Bestemmingsplan Beethoven Tweede Fase, link naar [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).
- Beschrijving, waardering en kernwaarden van kapel en klooster van het Sint Nicolaascomplex, Prinses Irenestraat 19, d.d. 1 april 2019
- Onherroepelijke omgevingsvergunning bouwplan AHK, d.d. 8 januari 2021 (OLO-5616325, in te zien via de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied)