Gemeente Amsterdam

Afspraken realisatie casco OBA/Verhalenhuis en turnkey openbare fietsenstalling in SDK-blok/MIX

Aan	5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e5.1.2,e
Van	5.1.2,e en 5.1.2,e
Kopie aan	5.1.2,e
Datum	@@ september 2021

Op 17 en 30 december jl. formuleerden MRP en de gemeente op hoofdlijnen het akkoord ter aankoop van het erfpachtrecht met appartementsrecht voor de OBA in het SDK-blok. Op basis van het DO MIX (d.d.3 september 2021) zijn de afspraken op hoofdlijnen hierover specifiek gemaakt.

MRP realiseert op basis daarvan het volgende:

Het Verhalenhuis (voorheen OBA XL):
Het casco omvat:

- 3.580 m² v.v.o. op de begane grond, de tussenverdieping en 1e verdieping. E.e.a. bij partijen genoegzaam bekend.
- Indien de gemeente meer of minder m²'s wenst af te nemen worden deze verrekend tegen € 5.1.2,e per m² v.v.o.
- Omschrijving casco conform uitgangspunten BBN van d.d. 27 augustus 2020.
- In aanvulling of wijziging daarop:
  - Diverse vides ter grootte van circa 200 m², passend binnen de constructie van het gebouw conform Definitief Ontwerp.
  - Trapopgangen (inclusief podiumtrap) naar de tussenverdieping en de eerste verdieping van tezamen minimaal 9 meter en maximaal 12 meter breed, conform Definitief Ontwerp.
  - De hoogtes van de bioscoopzalen worden gemaximeerd op de verdiepingshoogte van de begane grond, zijnde circa 6 meter. Indien mogelijk wordt de vloer ter plaatse van beoogde bioscoopzalen verdiept.
  - Inclusief daklichten, ter compensatie van de afname van de hoeveelheid daglicht, noodzakelijk door de afname van het aantal strekkende meters gevel als gevolg van de wijzigingen in het ontwerp.
- Inclusief liftkernen conform DO.

De openbare fietsenstalling:

Commented [5.1.2,e]:

Commented [5.1.2,e]: daklichten dienen nader uitgewerkt te worden, de ronde daklichten zijn niet mogelijk

Commented [5.1.2,e]: het staat er dus goed m.i.: daklichten kunnen in principe nog alle vormen krijgen in de uitwerking naar het TO. De toets daarop vindt plaats in het kader van de koopovereenkomst en zal dus langs vooral gaan over de hoeveelheid daglicht.

Commented [5.1.2,e]: liften inc aansluitingen etc voor OBA zelf

Commented [5.1.2,e]: liften en aansluitingen daarvoor worden idd niet bedoeld hier.

- Voor input zie document 'SvZ openbare fietsenstalling (turnkey realisatie MRP) dd 2021-05-04 door BvdL' (zie bijlage).
- Nadere specificatie van het bij de afsprakenbrief gevoegde PVE.
- NB. Omdat het ruimtelijk niet inpasbaar is, kan er niet aan de eis van een flauwe hellingbaan naar de kelder worden voldaan. Hierdoor is een stalling voor zware bakfietsen en scooters in de kelder niet mogelijk. Er is een ontwerpvoorstel gedaan waarbij de stalling wordt gesplitst in 2 delen.
- Een openbare fietsenstalling met stalling voor de gewone fietsen onder de begane grond bereikbaar vanaf het Verhalenhuis. En een stalling voor scooters en bakfietsen op de BG.

- Tezamen met circa 450 openbare fietsparkeerplekken: circa 270 openbare fietsparkeerplaatsten conform Nota parkeernomen fiets ten behoeve van het Verhalenhuis, retail- en kantoorfuncties en circa 180 extra openbare fietsparkeerplaatsen.
- De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor het beheer en toezicht van de fietsenstalling. ~~Als het toezicht op het begane grond-gedeelte van de fietsenstalling (scooters en bakfietsen) niet binnen de beheerkaders van 1 fietsenstalling kan worden uitgevoerd, zal MRP het toezicht voor haar rekening en risico uitvoeren.~~ Als voor 1 juni 2022 niet blijkt dat het toezicht op het begane grond gedeelte van de fietsenstalling (scooters en bakfietsen) binnen de beheerkaders van 1 fietsenstalling kan worden uitgevoerd, treden MRP en de gemeente in overleg over de mogelijkheden om dit toezicht alsnog te kunnen uitvoeren.

- Een beheerdersruimte bij de fietsenstalling met werkplaats.
- Het 'casco OBA (Verhalenhuis incl fietsenstalling)' wordt bij voorkeur afgenomen als twee appartementsrechten, nl. de begane grond en verdiepingen (appartementsrecht 1) en de fietsenstalling (appartementsrecht 2).

Commented [5.1,2,e]: we maken in totaal ca. 450 plekken, niet 450 + 180 plekken.

Commented [5.1,2,e]: Dat klopt. Voorstel ter verduidelijking opgenomen.

Commented [5.1,2,e]: nee niet akkoord. Gemeente zal beheer doen. We hebben consensus dat bakfietsen en scooters niet op -1 moeten komen. Als de gemeente dat alsnog wil ivm beheer zullen we daar weer naar kijken. (Dan staat de stoep straks vol met scooters en bakfietsen)....

Commented [5.1,2,e]: we zijn het hierover eens geworden in de laatste stuurgroep. Handhaven.
Overigens doen we er gezamenlijk alles aan om dit te voorkomen is mijn indruk. Het is dus echt een veiligheidsklep.

Commented [5.1,2,e]: MRP gaat geen toezicht uitvoeren dus niet akkoord om deze verplichting op te nemen.

Commented [5.1,2,e]: kan ik niks over zeggen, waarom wil de gemeente dit?

Commented [RS12R12]:

Koopovereenkomst
Deze specificatie is onderdeel van de Termsheet met concept koopovereenkomst.
Bijlage: SvZ input openbare fietsenstalling (turnkey realisatie MRP)
Dd 2021-05-04 Door: 5.1,2,e

Tekening:
19017_VO_MIX_Osdorp_210112_Supervisor.pdf

Aangeleverd aan MRP 2021 03 04:
- 200129 V9_Basisspecificatue Inpandige fietsenstalling_def
- 200831 Functioneel programma fietsenstalling
- 20210225 Parkeerbehoefte en basiskwaliteit fietsenstalling OBA XL
- 20210304 Concept_PvE_OBA_Osdorp_v0.2
- Bijlage 4-191212_stappenplan verkeersbelastingen
- Bijlage 5-20190400_normstellend_document_fietsparkeu_2.1
- Bijlage 8-Handboek siging & wayfinding v4
- OBA Zuidas Mobiliteitseisen Fietsenstalling

Bespreking met MRP en de CIE 2021 03-08: toelichting aangeleverde stukken

Aangeleverd aan MRP:
- 200204 Oppervlaktes Stallingsplekken fiets theoretisch

Tekening:
19017_DO_210401_MIX_Supervisor

22 april aangeleverd aan MRP:

- 20210422 Fietsenstalling PvE Beheerdershok

Bespreking met MRP en de CIE n.t.b.