23e PROJECTGROEP OVERLEG
OSDORPPLEIN AMSTERDAM – SDK BLOK
Datum: **10 december 2020**
Plaats: Microsoft Teams
Verslag opgesteld door: MRPD (NvR)

Aanwezig:

5.1.2,e (BL)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (ML)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (AL)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (FD)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (PS)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (JB)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (RS)	MRPD (MRPD)
5.1.2,e (NvR)	MRPD (MRPD)

Niet aanwezig:

5.1.2,e (MK)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (VL)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (KD)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (FvB)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (RvdP)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (MWvD)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (JwP)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (JwB)	CIE Architecten (CIE)
5.1.2,e	CIE Architecten (CIE)
5.1.2,e (PdB)	CIE Architecten (CIE)

1. ALGEMEEN
MRP Development gaat vanaf heden met het project naar buiten met de naam MIX.

2. STAND VAN ZAKEN
2.1. De ontwikkelingen ontwerp Openbare ruimte
De openbare ruimte rondom het verkeersknooppunt ingang parkeergarage SDK en huidige parkeerplaatsen bij de Anslijnflat heeft grote aandacht nodig. 5.1.2,e heeft in de extra planteam vergadering een drietal studies gepresenteerd. De gemeente heeft dit inmiddels intern doorgerekend. Als er hier nieuws over is zal Marchel-Wim ons hierover informeren.

2.2. Ontwikkelingen havenkom en havenblok
5.1.2,e en 5.1.2,e hebben de studies aan Eigen Haard toegelicht. Eigen Haard heeft begrip voor de afstand tussen het Havenblok en het SDK gebouw.
Eigen Haard gaat de opties bestuderen. De verwachting is dat de Eigen Haard in januari een keuze voor 1 van de varianten zal maken.

2.3. Welstand
Woensdag 11 november hebben 5.1.2,e en 5.1.2,e een overleg met Welstand gehad waarin zij de toekomstplannen en visie van het Osdorpplein met hen hebben besproken. Hierin is de verstedelijking ook aan de orde gekomen. De Welstand blijft bezorgd om de dichtheden.

2.4. Ontwerp
Cie heeft vanmorgen een aangepast ontwerp naar MRPD gestuurd. MRPD gaat hiernaar kijken en zal het op korte termijn aan het planteam verstrekken. 5.1.2,e stelt voor hier een Teams afspraak voor te maken, zodat Cie het plan kort kan toelichten. Aansluitend kan er dan met de supervisor worden

gesproken. Op 17 december staat er een supervisor overleg gepland. Zowel MRPD als de gemeente bespreken intern of dit haalbaar zal zijn of dat er een separaat overleg ingepland dient te worden.

2.5. Levering grond

In de bouwenvelopovereenkomst is bepaald dat de gemeente de grond bouwrijp aan MRPD gaat leveren, tenzij het fiscaal interessant is om het vooraf te leveren.
Hier zijn al diverse overleggen en mailwisselingen over geweest.
Mark heeft aangegeven de fiscalist van de gemeente erin meegaat dat bestrating onder het overdrachtsbelastingregime valt, mits de functies op de begane grond deels binnen het huidige gebouw liggen. Dit blijft een aandachtpunt.
Op dit moment worden alle te maken kosten ingeschat, waarna we het gesprek verder kunnen vervolgen over de juridische invulling van de afspraken.

2.6. Bodemonderzoeken

Er is door de gemeente een aanvullend bodemonderzoek bij BK Ingenieurs uitgezet. 5.1,2,e gaat hier achteraan om te vragen wat de status op dit moment is. **(JB)**

2.7. Ecologie

Er is door de gemeente een offerte ontvangen voor aanvullend vleermuis-onderzoek. 5.1,2,e heeft bij 5.1,2,e en 5.1,2,e het bedrijf dat voor MRPD het ecologisch onderzoek heeft gedaan, nogmaals de vraag uitgezet of zij dit nodig achten, omdat zij hier in hun rapport niets over hebben gezegd en voor project De Os ook al afdoend onderzoek hebben verricht. 5.1,2,e wacht nog even met opdrachtverstrekking totdat hij via MRPD de reactie binnen heeft. **(NvR)**

2.8. Asbest

Er dient aanvullend asbest onderzoek te worden gedaan. Normaal gesproken zou de gemeente dit uitvoeren, maar vanwege de snelheid is besloten dat MRPD dit oppakt. Afgesproken wordt dat de kosten van dit onderzoek naderhand met de gemeente zullen worden verrekend. De kosten moeten sowieso worden gemaakt. MRPD zal dit tevens in een eenzijdige brief aan de gemeente bevestigen. **(RS)**

2.9. Bouwfilm

Er is een nieuwe versie van de bouwfilm ontvangen.

2.10. Kavelpaspoort

Het aangepaste kavelpaspoort d.d. 19 december 2019 is in principe rond. Er zal nog een aanpassing worden gemaakt dat ook bepaalde maatschappelijke functies in de OBA mogelijk worden gemaakt. **(ML en FD)**

2.11. Parkeernorm

In Don Bosco is een aantal extra parkeerplaatsen gemaakt tov wat vanuit de parkeernorm nodig zou zijn. MRP vraagt of deze parkeerplaatsen meegenomen kunnen worden bij de parkeernormtoets van MRP, aangezien de parkeergarage gekoppeld zal zijn. Dit wordt momenteel meegenomen in de onderhandeling inzake de OBA.

2.12. Allonge/brief

De allongebrief is inhoudelijk rond. Mark heeft via de jurist van de gemeente opmerkingen ontvangen op de afsprakenbrief. Deze verstrekt hij vanmiddag aan MRPD. MRPD zal hier zsm op reageren en de brief zal volgende week door alle partijen worden getekend. **(ML).**

2.13. OBA

De onderhandelingen van de OBA zijn druk gaande. Maandag 14 december komt MRPD met een aangepast voorstel.

2.14. Tramtrafo

Maandag 7 december was er overleg. Hierin is het volgende afgesproken:

- Will plant een afspraak met Liander, nodigt 5.1,2,e (en 5.1,2,e ?) uit. Besproken wordt of huidige indeling akkoord is, waarbij we de tramtrafo gaan voeden via het al geplande AVP met een kabel boven/onderlangs de expeditiestraat

- Als Liander akkoord is, zal gemeente (5.1,2,e) de indelingstekening aanpassen en via de projectgroep laten vaststellen
- Will checkt met RHDHV of er wel of niet een tegenstrijdigheid zit in de eisen tav de veiligheidseisen voor geluid en straling (in casco door ontwikkelaar oplossen, of in ruimte door beheerder oplossen). MRP gaat vooralsnog ervan uit dat de aannemer die namens MRP het gebouw realiseert het casco alleen voorziet van een brandscheidende functie en dat de rest door beheerder wordt gedaan
- Er volgt een nieuwe versie van de memotramtrafo waarin de afstandseisen van 10 en 30 meter voor geluid en externe veiligheid zijn vervallen, hierdoor is deze potentiele deal-breaker vervallen.

2.15. Planologische procedure

Op 28 januari zal er een informatiebijeenkomst voor de omwonenden worden georganiseerd.
Het is de bedoeling dat de procedure in januari/februari zal gaan starten. Echter, voor die tijd moet duidelijk zijn of de OBA wel of niet in het gebouw gaat komen. Zo niet, dan dienen veel onderzoeken te worden aangepast wat extra tijd zal kosten **(NvR).**

2.16. Aanmeldnotitie

Voorafgaand aan de procedure dient een aanmeldnotitie te worden ingediend. 5.1,2,e vraagt of hier voor haar nog acties aan vastzitten. 5.1,2,e laat weten dat zij 5.1,2,e zal informeren en zal 5.1,2,e hierin meenemen in cc van de mail **(NvR).**

2.17. Coördinatieregeling

Omdat er een kans bestaat dat de omwonenden van de Anslijnflat bezwaar/zienswijzen etc gaan indienen is het wellicht verstandig om te onderzoeken of er gebruik gemaakt kan worden van de coördinatieregel. MRPD zoekt dit eerst intern uit en zal dit vervolgens met 5.1,2,e opnemen.**(NvR)**

3. PLANNING

De planning is aangepast en besproken in het overleg.

4. RONDVRAAG

5.1,2,e is bezig met de doorgang tussen het huidige stadsloket en gebouw Don Bosco. MRP wil dit op korte termijn regelen, maar heeft hiervoor de medewerking van diverse partijen nodig. 5.1,2,e vraagt of er vanuit de gemeente ook extra druk uitgeoefend kan worden om de doorgang spoedig te kunnen realiseren.

5. VOLGEND OVERLEG

Donderdag 7 januari 13.00-14.00 uur, Microsoft Teams.