22e PROJECTGROEP OVERLEG
OSDORPPLEIN AMSTERDAM – SDK BLOK
Datum: **18 november 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 (RvdP)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (MWvD)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (JB)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (JwP)	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 (PS)	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 (JwB)	CIE Architecten (CIE)
5.1.2,e	CIE Architecten (CIE)
5.1.2,e (PdB)	CIE Architecten (CIE)

1. ALGEMEEN

Voor de volgende vergadering zullen 5.1.2,e en 5.1.2,e vooraf overleggen welke punten besproken worden en zal 5.1.2,e de betreffende collega's binnen de gemeente laten weten of hun aanwezigheid wel of niet gewenst zal zijn.

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. Marchel 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. Er is nog geen keuze in de varianten gemaakt.

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. Er lijkt ook wat verdeeldheid binnen de commissie. Waarschijnlijk komt het verslag morgen en dan zien we de formele reactie.
Welstand blijft kritisch over de vertaling van het gebied grenzend aan de tuinsteden.
Het Waterplein wordt over het algemeen positief bevonden.

De Achitecten Cie neemt de opmerkingen van Welstand mee in de verdere uitwerking van het project, waarbij de massaliteit in het ontwerp ook verbeterd kan worden door bijvoorbeeld het ontwerp van de gevels en setbacks.
5.1,2,e laat weten dat MRPD de keuze heeft gemaakt om voor dit project af te zien van modulaire bouw en toch traditioneel verder te gaan. Dit vanwege het gegeven dat bij modulaire bouw het ontwerp volledig op de specifieke modulaire bouwer dient te worden afgestemd en dit risico alsnog door MRP te groot wordt bevonden.

Voor het ontwerp van de binnentuin heeft MRPD het bureau Sant en Co ingeschakeld.

Zodra Cie en Sant en Co een slag verder zijn, zal weer met Welstand aan tafel worden gegaan. We verwachten dat dit in januari zal zijn.

5.1,2,e geeft aan dat er 17 december nog een supervisor overleg is. Dit lijkt MRPD nog iets te vroeg.

Daarnaast wordt besproken dat het wellicht verstandig is om in het overleg met 5.1,2,e met een maquette het gebied goed in beeld te krijgen.
Wellicht handig om dit samen met de architecten van Suha 2C (Spoetnik) en het havenblok op te pakken.
5.1,2,e zal dit met de architect opnemen.

2.4. 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.
Er is nog enige onduidelijkheid of het nu goed gaat met de woningen op de begane grond, die via de begane grond worden ontsloten en voor een groot deel niet in het bestaande pand zullen vallen.
Mark gaat hier nog even achteraan bij de fiscalist. **(ML).**

2.5. 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)**

2.6. Ecologie

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

2.7. 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)**

2.8. Wenstracé

Er is een tekening verstrekt van het wenstracé, maar volgens de installatie-adviseur Hiensch van MRPD is deze verouderd. 5.1,2,e heeft 5.1,2,e en 5.1,2,e aan elkaar gekoppeld en gaat ervan uit dt dit nu los van deze vergadering geregeld gaat worden. **(RS en MdR)**

2.9. Bouwfilm

De bouwfilm is geüpdated en wordt tijdens het vastgoedoverleg dat deze middag plaatsvindt besproken. 5.1,2,e vraagt of zij deze update ook kunnen ontvangen. **(JB)**

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.
5.1,2,e adviseert dit straks in de ruimtelijke onderbouwing op te voeren.
MRP wil hier graag vooraf duidelijkheid over van V en OR.
MRP zal het omschrijven met afbeeldingen en versturen naar 5.1,2,e **(NvR)**
Vervolgens kan het naar 5.1,2,e en eventueel alvast naar V en OR voor een pretoets.

2.12. Allonge/brief

De allongebrief is inhoudelijk rond. Mark zal de uiteindelijke versie verspreiden en deze zal op korte termijn worden getekend. 5.1,2,e geeft de noodzaak aan dat dit echt voor het einde van het jaar rond dient te zijn en vraagt aan Mark om wekelijks een update te geven van de stand van zaken. **(ML).**

2.13. OBA

Er zijn taxaties verricht door een tweetal door de gemeente en MRPD geselecteerde taxateurs. Dinsdag 24 november is hiervoor een stuurgroep vergadering ingepland om dit te bespreken.
Het streven is om voor 1 december duidelijkheid te hebben of het wel of niet financieel mogelijk is om de OBA in het SDK blok te realiseren. Tot 24 december hebben we dan tijd om tot een uitwerkingsovereenkomst te komen.
BBN is kostendeskundige van MPRD voor het project SDK, maar de gemeente werkt ook met een model van BBN om het inbouw- en inrichtingspakket te calculeren. De gemeente heeft MRPD gevraagd of MRPD hier geen problemen mee heeft. MRPD heeft dit met BBN besproken. BBN heeft aangegeven dat zij beide opdrachten voor beide partijen volledig zullen scheiden. Bijgaand het voorstel van BBN:
De opdracht voor de gemeente Amsterdam zal worden uitgevoerd 5.1,2,e *en MRP deel o.l.v.* 5.1,2,e
De strikte scheiding van personen en werkzaamheden zullen we verder doorvoeren qua ICT waardoor alleen de projectleden toegang tot het werknummer krijgen waaraan zij werken.
Voor alle andere personen binnen bbn zijn de betreffende werknummers incluis alle documenten, berekeningen e-mails e.d. afgeschermd en onzichtbaar.
Hiermee kan MRPD akkoord gaan.

2.14. Tramtrafo

Er zijn nieuwe tekeningen van 5.1,2,e ontvangen. De gewenste tramtrafo is nu 58 m2 ipv de eerdere 45 m2.
MRPD heeft aangegeven dat ze mee wilden gaan met de oorspronkelijk gevraagde 20 m2 die toen werd vergroot naar 45 m2 en nu gaan kijken of 58 m2 eventueel mogelijk is, maar heeft hier nog geen toezegging in gedaan. Daarnaast moet er ook overeenstemming over de te maken kosten komen.
Ook is er een discussie of het vanuit geluidsoverlast en externe veiligheid wel mogelijk is om de trafo in het woongebouw te plaatsen. Als er op 10 meter van de trafo geen woningen mogen worden gemaakt, dan is dat niet haalbaar.
De gemeente is bezig met een kostenraming. **(BL)**

2.15. Planologische procedure

In 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).**

3. **PLANNING**
   De planning zal worden aangepast op basis van de uitvoering van de bouw middels een traditioneel systeem. **(RS).**

4. **RONDVRAAG**

5. **VOLGEND OVERLEG**
   Donderdag 10 december 13.00-14.00 uur, Microsoft Teams.