Per post en per e-mail
Gemeente Amsterdam
t.a.v. mevrouw [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Behandelaar: : MSc MRE MRICS. [redacted]
Onze ref. : 20200618/JTR/[redacted]
Datum : 18 juni 2020
Betreft : Update bouw Kavel 5b/6 Oosterdokseiland Amsterdam

Geachte mevrouw [redacted]

ODE

In onze brief d.d. 6 juni 2019 met kenmerk 00498/OM/WBGALLE gaven wij, ontwikkelaar Oosterdokseiland Ontwikkeling Amsterdam C.V., een update over de bouw van kavel 5b/6 van het project ODE. Deze brief bevat, op basis van de meest recente planning van onze aannemer Züblin, een nieuwe update over de bouw van dit uitdagende project.

In juni 2019 moesten wij u helaas melden dat er op dat moment sprake was van een vertraging in de bouw van 6 maanden, waarbij wij op basis van de toen beschikbare gegevens oplevering van het gebouw en de openbare ruimte in oktober 2021 voorzagen. Tevens gaven wij aan, dat gelet op de complexiteit van het gebouw, de locatie en de logistieke randvoorwaarden, deze planning nog onzekerheden kende. Waarbij niet aannemelijk was dat deze achterstand kon worden ingelopen, maar de aannemer uiteraard haar uiterste best doet om de achterstand niet verder op te laten lopen. Inmiddels zijn we een jaar verder. Tijd voor een nieuwe update, waarbij we tevens even stilstaan bij de (mogelijke) gevolgen van COVID-19.

Parkeergarage & bereikbaarheid
De nieuwe in-en uitrit van de parkeergarage functioneert prima, waarbij bewoners en abonnementhouders kunnen beschikken over hun eigen rijbaan. Filevorming als gevolg van verkeer dat de parkeergarage bezoekt, heeft zich dan ook nauwelijks voorgedaan. Een zeer lastig onderdeel, namelijk de sloop van de oude in- en uitrit van de parkeergarage, is - weliswaar met enige overlast voor het Conservatorium - zonder grote problemen verlopen. Er hebben zich verder nauwelijks omstandigheden voorgedaan die tot overlast voor de omgeving hebben geleid. Wel is het zo dat als gevolg van allerlei ingrepen in het omliggende wegennet (vooral de 'knip' in de Prins Hendrikkade, het afsluiten voor vrachtverkeer van de Piet Heintunnel en recent de gedeeltelijke afsluiting van de Kattenburgerstraat) de bereikbaarheid van het Oosterdokseiland over de weg voor bouwverkeer en bestemmingsverkeer het afgelopen half jaar is verslechterd.
Om de bereikbaarheid te waarborgen, blijft een goede afstemming tussen- en regie over alle

(verkeers)projecten in de omgeving cruciaal. Temeer omdat vanaf de zomer de intensiteit van het bouwverkeer zowel over het water als over de weg gaat toenemen. Wij maken ons daarom zorgen over de aanlanding van een nieuw IJveer aan De Ruijterkade die voor dit jaar op het programma staat en dan met name over de grote stroom extra fietsers die op het zeer drukke kruispunt Piet Heinkade/ Oostertoegang/ De Ruijterkade de binnenstad in en uit moeten zien te komen, en het bestemmings- en bouwverkeer moet kruisen. Wij doen daarmee een appel op de gemeentelijke regie- en coördinatiefunctie en blijven bereid daar actief in te participeren. Als gevolg van COVID-19 is de hoeveelheid autoverkeer die onze parkeergarage Parking Centrum Oosterdok bezoekt drastisch (met ruim 80%) afgenomen. We zien een geleidelijke toename van het aantal bezoekers, en verwachten dat het nog geruime tijd zal duren om weer op het oude niveau te belanden.

Bouw & Logistiek

De in de BLVC-kaders en plannen opgenomen mogelijkheden voor vervoer over water blijken voor de bouwlogistiek cruciaal te zijn. Onze aannemer heeft inmiddels in het westelijk havengebied 2 Hubs ingericht die de mogelijkheden bieden om over het water bouwmaterialen aan te voeren en naar de bouwlocatie te brengen. Een soortgelijke faciliteit zal in Duivendrecht in bedrijf worden genomen.
Dit zal de hoeveelheid vrachtverkeer en de CO2-uitstoot aanzienlijk beperken. De ruwbouw van de constructief zeer uitdagende 4e verdieping is voltooid, waarbij de stalen constructie nu 'vrij' hangt binnen de berekende toleranties. Inmiddels is de aannemer begonnen met de ruwbouw van de 9e verdieping en is een begin gemaakt met het monteren van de gevels.
Helaas heeft het uit-engineeren en bouwen van deze complexe 4e verdieping tot een verdere vertraging geleid. De ruwbouw van het west gebouw (het 'Post CS-volume') is direct na ingebruikname van de nieuwe inrit van de parkeergarage gestart en zal binnenkort parallel gaan lopen met het oost gebouw. De bouw van dit projectonderdeel verloopt volgens planning, en de aannemer verwacht in september 2020 met de afbouw te kunnen beginnen.

Inbouwpakket & bouwtijdverlenging

Gezien de grote tijdsdruk op het project-vooral ingegeven door de huisvestingsbehoefte van de gebruiker Booking.com is door partijen besloten dat het ontwerp van het inbouwpakket voor (en door) Booking.com in een paralleltraject tijdens de bouw zal plaatsvinden. In de planning die bij aanvang van het project is opgesteld, zijn aannames gemaakt over de omvang en impact van dit inbouwpakket. Inmiddels is het definitieve ontwerp - dat door 10 verschillende ontwerpers is gemaakt - door Booking.com aangeleverd. Dit ontwerp blijkt aanzienlijk omvangrijker en complexer te zijn dan bij aanvang van het project werd voorzien. Ook de aanpassingen in het casco gebouw die nodig zijn om het inbouwpakket mogelijk te maken zijn ingrijpend. OOA is op dit moment (in opdracht van Booking.com) bezig met de engineering van het ontwerp en – daaropvolgend - de aanbesteding daarvan. Voor een aantal grote inbouwpakketten zijn de uitvoerende partijen nog niet gecontracteerd. Wel hebben wij op basis van de beschikbare informatie de voorlopige conclusie getrokken dat het realiseren van het inbouwpakket voor Booking.com verlenging van de bouwtijd noodzakelijk maakt. Dit is wat anders dan vertraging.
Simpel gezegd kost het ontwerpen, engineeren, maken en inpassen van het inbouwpakket meer tijd dan bij aanvang van het project - toen het ontwerp nog niet bekend was - is ingeschat. Er moet meer werk worden verricht dan eerder is aangenomen. Na de zomer van 2020 verwachten wij hiervan een totaalbeeld te hebben

inclusief de gevolgen voor de bouwtijd.

Covid-19

Verder heeft COVID-19 gevolgen voor het project. Allereerst is er een impact voor onze klant Booking.com. Zoals bekend uit diverse publicaties in de pers heeft COVID-19 de business van Booking.com hard geraakt. Hoewel Booking.com verwacht dat het nog geruime tijd kan duren voordat de business weer op het niveau is van voor COVID-19, geven zij aan dat dit geen gevolgen heeft voor het project ODE en dat zij aan haar verplichtingen kunnen blijven voldoen.

Ten tweede is er een impact voor de uitvoerende partijen. Hoewel er tot op heden 'gewoon'- dat wil zeggen met aanpaste veiligheidsprotocollen - wordt doorgewerkt, wordt melding gemaakt van de volgende zaken:

- Verhoging van het ziekteverzuim (blijf thuis bij verkoudheid e.d.)
- Moeilijkheden bij het in- en uitreizen van buitenlands bouwpersoneel
- Moeilijkheden in de aanvoer van diverse onderdelen benodigd voor de bouw uit het buitenland.

Het is nog onduidelijk wat hiervan de tijdsconsequentie is en of dit daadwerkelijk tot extra bouwtijd zal leiden. Een risico vormt de 1,5 meter maatregelen in relatie tot de inbouw- en afbouwwerkzaamheden waarbij meer mensen op de bouw aanwezig zijn dan thans in de ruwbouwfase (ook binnen het gebouw) in relatie tot de beschikbare liftcapaciteit. Deze neemt dramatisch af indien de 1,5 meter strikt dient te worden gehanteerd. Dit zou mogelijk tot verdere vertraging kunnen leiden.

ODE

Nieuwe (voorlopige) planning

Indien wij de inmiddels opgelopen vertraging van 6 maanden, de vertraging bij de ruwbouw van de 4e verdieping en de bouwtijdverlenging als gevolg van het inbouwpakket bij elkaar optellen, komen we tot de voorlopige conclusie dat er ten opzichte van de oorspronkelijke opleverdatum 13 maanden extra bouwtijd nodig is. Dit resulteert in oplevering van het kantoorgebouw en openbare ruimte in Q2 van 2022. Dit is nog onder voorbehoud, omdat we nog niet de volledige leveringsomvang en aanbesteding van het inbouwpakket van Booking.com kennen en niet kunnen inschatten wat de invloed is van onwerkbaar weer en/ of andere verstorende factoren, zoals COVID-19. Voor de 42 woningen is nog niet helemaal duidelijk of dit tot een vergelijkbare opleverdatum leidt; nadere bouwlogistieke studies zijn daarvoor nodig.

Gevolgen voor de route voor langzaam verkeer over het Oosterdokseiland

Deze vertraging leidt helaas ook tot vertraging in de openstelling van de routes over het eiland en het weer in gebruik kunnen nemen van de langzaam verkeersroute over de Oosterdoksdraaibrug. Tot nader order kunt u uitgaan van de planning zoals die in het vastgestelde BLVC-plan fase 6 is opgenomen, hetgeen inhoudt dat deze routes in december 2021 volledig in gebruik kunnen worden genomen. In het eerder vastgestelde BLVC plan voor fase 4/5 staat dat de openbare ruimte Oosterdokskade vanaf april 2021 toegankelijk zou zijn voor langzaam verkeer. OOA C.V. heeft in het kader van de eerder goedgekeurde BLVC plannen onderzocht of de langzaam verkeersverbindingen (gedeeltelijk) tijdens de bouw in gebruik zouden kunnen blijven.

Dat blijkt - voornamelijk om redenen van veiligheid - niet te kunnen. Deze conclusie is tevens bevestigd door een extern onderzoek dat op opdracht van de gemeente Amsterdam en in overleg met de werkgroep Dijksgracht-Oosterdok door bureau Zwarts en Jansma is opgesteld.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Uiteraard zijn wij bereid tot het geven van een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ODE

IJsbaanpad 1 / 1076 CV Amsterdam
Postbus 51262 / 1007 EG Amsterdam

Tel. +31 20 304 99 99
KvK 27198174

IBAN: NL07 RABO 0191 9905 74
BTW nr: NL809845337B01