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. : 20200228/JT/[redacted]
Datum : 28 februari 2020
Betreft : Update bouw Kavel 5b/6 Oosterdokseiland

Geachte mevrouw [redacted],

In mijn brief d.d. 6 juni 2019 met kenmerk 00498/OM/WBGALLE heb ik u een update gegeven over de bouw van kavel 5b/6 van ons project ODE. Deze brief bevat, op basis van de meest recente planning van onze aannemer Züblin, een nieuwe update over de bouw van ons 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, en de aannemer uiteraard haar uiterste best doet om de achterstand niet verder op te laten lopen.

Inmiddels zijn we ruim een half jaar verder. Tijd voor een nieuwe update.

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 de nodige overlast voor het Conservatorium - zonder grote problemen verlopen. Er zijn verder geen noemenswaardige incidenten te melden 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, maar ook 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 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.

Wij zijn blij dat in de BLVC-kaders en plannen de mogelijkheden voor vervoer over water zijn opgenomen, omdat dit voor de bouwlogistiek cruciaal blijkt 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, en gaat een soortgelijke faciliteit in Duivendrecht in bedrijf nemen. Dit zal de hoeveelheid vrachtverkeer en de CO2-uitstoot aanzienlijk beperken.

De constructief zeer uitdagende 4e verdieping is in ruwbouw gerealiseerd, waarbij de stalen constructie inmiddels 'vrij' hangt binnen de berekende toleranties. Inmiddels is de aannemer begonnen met de ruwbouw van de 6e verdieping. Helaas heeft het uit-engineeren en bouwen van de constructief meest ingewikkelde verdieping tot een verdere vertraging geleid.

ODE

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.

Gezien de grote tijdsdruk op het project-vooral ingegeven door de huisvestingsbehoefte van de gebruiker Booking- is door partijen besloten dat het ontwerp van het inbouwpakket voor (en door) Booking 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 aangeleverd. Dit ontwerp blijkt in omvang maar ook in complexiteit aanzienlijk omvangrijker 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) bezig met de engineering van het ontwerp en – daaropvolgend- de aanbesteding daarvan.

Het definitieve ontwerp is op belangrijke onderdelen nog onvoldoende uitgewerkt om integraal te kunnen aanbesteden. Daarom kan OOA nu nog niet finaal beoordelen wat de tijdsconsequentie is van het maken en inpassen van het inbouwpakket in het casco gebouw. Immers, de uitvoerende partijen dienen voor een aantal percelen nog te worden gecontracteerd. Wel hebben we op basis van de beschikbare informatie de voorlopige conclusie getrokken dat het realiseren van het inbouwpakket voor Booking 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 - zonder dat het ontwerp bekend was - is ingeschat. Er moet meer werk worden verricht dan eerder aangenomen, letterlijk en figuurlijk. Voor de zomer van 2020 verwachten zij hiervan een totaalbeeld te hebben.

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 kennen en niet kunnen inschatten wat de invloed is van onwerkbaar weer en/of andere verstorende factoren. Voor de 42 woningen is nog niet helemaal duidelijk of dit tot een vergelijkbare opleverdatum leidt; nadere bouwlogistieke studies zijn daarvoor nodig.

Momenteel zoeken wij nog uit wat de impact is van deze vertraging op de openstelling van de routes over het eiland. Tot nader order kunt u uitgaan van de planning zoals die in het vastgestelde BLVC-plan fase 6 is opgenomen (december 2021). In het eerder vastgestelde BLVC plan voor fase 4/5 staat dat de openbare ruimte Oosterdokskade vanaf april 2021 toegankelijk is voor langzaam verkeer.

Wij zullen in het kader nog dit voorjaar een informatiebijeenkomst voor de omgeving/ belanghebbenden organiseren.

Uiteraard zijn wij bereid tot het geven van een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,
Oosterdokseiland Ontwikkeling Amsterdam C.V.
voor deze ODE Beheer B.V.

ODE

[redacted]
Projectdirecteur

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