8e PROJECTGROEP OVERLEG
OSDORPPLEIN AMSTERDAM – SDK BLOK
Datum: **4 juli 2019**
Plaats: Tuinstadhuis, Plein 40-45
Verslag opgesteld door: MRPD (NvR)

Aanwezig:

5.1.2,e (NvR)	MRPD (MRPD)
5.1.2,e (HT)	MRPD (MRPD)
5.1.2,e (ML)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (JS)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (MB)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (FD)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (JwB)	CIE Architecten (CIE)
5.1.2,e (MvZ)	CIE Architecten (CIE)

Afgemeld:

5.1.2,e (AW)	MRPD (MRPD)
5.1.2,e (PS)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1.2,e (PdB)	CIE Architecten (CIE)

1. ALGEMEEN

1.1. De vorige notulen worden vastgesteld.

2. STAND VAN ZAKEN

2.1. 5.1.2,e heeft naar aanleiding van het ontwerp van Cie contact gehad met de supervisor. Zij zijn van mening dat de torens 'te dik' worden en mist de losse architectonische eenheden in dit ontwerp. Ook vinden ze het hof geen hof meer, maar een binnentuin. Daarnaast hebben ze moeite met de eenzijdig gerichte woningen. JwB geeft aan dat het ontwerp weinig is veranderd tov het ontwerp dat aan de supervisor is gepresenteerd. Daarnaast is de discussie omtrent de eenzijdig gerichte woningen al eerder uitgebreid besproken. Cie en MRPD waren in de veronderstelling dat de gemeente inmiddels ook was overtuigd van de kwaliteit van de eenzijdige gerichte woningen tov galerijwoningen. Besproken wordt dat op korte termijn een supervisor overleg wordt ingepland om bovenstaande separaat te bespreken **(GA).**

2.2. 5.1.2,e laat weten dat de gemeente het eens is om de openbare ruimte aan de oostzijde van het gebouw aan te passen. De leefbaarheid van de woningen/units aan de oostzijde zal worden verbeterd door de stoep te verbreden en mogelijk ook de rijbaan en parkeervakken deels aan te passen. **(GA)**

2.3. MRPD heeft een overleg gehad met Van Riezen en Partners over de te lopen procedure. Het idee is om een WABO afwijkingsprocedure voor het bestemmingsplan te lopen, vooruitlopend op de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Hier zal dan tzt overleg met de gemeente over gevoerd worden hoe dit opgepakt kan gaan worden**. (MRPD)**

2.4. Op 5 juni is er stuurgroep-overleg met de OBA geweest. Er is gekozen voor een plattegrond waarbij het filmhuis op de noordzijde van de begane grond blijft met een plattegrond van op dit moment ruim 3.800 m2. De OBA kan op dit moment met haar samenwerkingspartners totaal 3.700 m2 invullen**.** OBA zal met haar partners de afspraken meer concreet gaan maken. De gemeente stelt de vraag waar nu de hoofdentree komt. Het zou wel wenselijk zijn de hoofentree (ook) aan de noordzijde te hebben.

2.5. ~~Om de grondprijs van de OBA te kunnen bepalen dient MRPD/OBA een lijst aan te leveren met meer specifieke uitleg over de verschillende functies/gebruik. Om duidelijkheid te krijgen welke informatie het grondbedrijf nodig heeft, heeft~~ 5.1.2,e ~~een 'vragenlijst' aangeleverd voor de functies om de grondprijs beter te kunnen bepalen.~~ 5.1.2,e ~~was in de veronderstelling dat dit nav het~~

~~stuurgroepoverleg niet meer nodig was, aangezien 5.1,2,e (directeur OBA) heel duidelijk heeft aangegeven dat het totale programma maatschappelijk is en hij niet van plan was dit nader toe te lichten. Ook tijdens het stuurgroepoverleg van 27 juni heeft 5.1,2,e aangegeven dit niet van plan te zijn.~~ 5.1,2,e laat weten dat zij van de OBA heeft vernomen dat de afdeling Kunst en Cultuur van de gemeente Amsterdam contact op gaat nemen met het Grondbedrijf **(GA)**

2.6. Er is een concept allonge opgesteld door de gemeente. Echter, aangezien we niet verwachten het kavelpaspoort op korte termijn af te ronden zal een brief worden opgesteld met afspraken gekoppeld aan de allonge van De Os. De grondprijs van de OBA moet meer duidelijk zijn en het kavelpaspoort dient te worden afgerond voordat er concreet een allonge voor SDK kan worden vastgesteld. De datum van de allonge staat op 1 november 2019. De brief die gekoppeld is aan de allonge van De Os en waar de datum van het onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning sdk wordt aangepast naar 31 december 2020 zal dinsdag 9 juli aanstaande worden getekend. **(GA)**

2.7. Op 14 juni is een aangepaste conceptversie van het kavelpaspoort verstrekt. Deze is in de vergadering van 18 juni uitgebreid besproken, waarbij de volgende opmerkingen zijn gemaakt. De aanvullingen uit deze vergadering staan dik en cursief gedrukt:

2.7.1. Pagina 1: De tussenstraat aan de zuidkant: Er staat nu dat er 5 bij 13,5 meter wordt vrijgehouden, maar de gemeente geeft aan dat hun voorkeur toch uitgaat naar 10 meter extra breedte. MRPD en CIE gaan dit nader uitzoeken of ze aan deze wens van de gemeente kunnen voldoen. ***Cie heeft inmiddels via hun collega begrepen dat er een gebouw ten zuiden van de middenstraat komt en begrijpt de noodzaak van de verbreding (nog) niet. Daarnaast is onderzocht dat het verbreden van de straat grote gevolgen heeft voor de hoofdstructuur van het gebouw.*** 5.1,2,e ***heeft toegelicht wat de gedachte is en zal het boekje met uitgangspunten van het betreffende gebouw aan Cie mailen. Cie gaat nogmaals onderzoeken wat zij de beste oplossing vindt.(CIE)***

2.7.2. Pagina 1: MRPD gaat uit van maximaal 51.000 m2 BVO plus het programma van de OBA. De gemeente geeft aan dat ze al een concessie hebben gedaan voor het auto parkeren bovengronds. MRPD gaat nog na op hoeveel m2 bvo ze nu zitten. Als dit tot een probleem zou leiden komt MRPD hier op terug. **(MRPD)**

2.7.3. Pagina 1: Het totale oppervlakte detailhandel is momenteel 4.900m2 te zijn i.p.v. 4.600m2; Voor de functie detailhandel wordt een supermarkt uitgesloten.

2.7.4. Pagina 1 en 5: Bij de OBA XL staat specifiek het filmhuis benoemd. MRPD geeft aan dat ze hier graag de toevoeging: OBA XL *met de voorkeur voor* een filmhuis aan toegevoegd ziet. MRPD licht toe dat OBA de gesprekken voert met de diverse samenwerkingspartners en MRPD heeft geen invloed op deze gesprekken. MRPD kan geen filmhuis forceren als er hier geen partij voor gevonden kan worden. De toevoeging van het filmhuis wordt echter wel door alle partijen van toegevoegde waarde gezien, dus er wordt uiteraard wel naar gestreefd. ***Voordat er weer een uitgebreide discussie ontstaat wordt besloten voorlopig even af te wachten op de verdere gesprekken tussen OBA en de exploitant van het Filmhuis.***

2.7.5. Pagina 1: De kosten en subsidie voor een openbare fietsenstalling worden nader onderzocht door de gemeente. Pas als hier meer duidelijkheid over is kunnen we de openbare fietsenstalling vaststellen in het kavelpaspoort. ***MRPD wacht op de calculatie en zal vervolgens een voorstel doen aan de gemeente.***

2.7.6. Pagina 4 Bouwhoogten: ''en/of noordoost hoek'' toevoegen omtrent de bouwhoogten van de woontoren van 60 meter;

2.7.7. Pagina 4: de plinthoogte van max. 10m betreft enkel de winkelstraat;

2.7.8. Pagina 4: energie, natuur inclusief en klimaatbestendig bouwen: afspraak is bouwen conform bouwbesluit. Waarbij partijen streven naar maximale toepassing etc.

2.7.9. Pagina 5: er wordt verwezen naar de actuele parkeernorm, dit is momenteel parkeernota 29-11-2017;

2.7.10. Pagina 5: er wordt verwezen naar een verdiepte parkeergarage dat minimaal 10m vanaf V1/V3 ligt, dit is behoudens de ingang van de parkeergarage;

2.8. MRPD geeft aan dat zij modulair bouwen overwegen voor de woningen in het project. Dit kan interessant zijn vanwege duurzaamheid, circulariteit en bouwsnelheid. CIE gaat de mogelijkheden hiervoor onderzoeken **(CIE).**

3. PLANNING

MRPD zal de planning aanpassen mbt:

- Procedure afwijking bestemmingsplan en omgevingsvergunning
- 1 november afronding kavelpaspoort en allonge
- 1 november overeenkomst OBA
- LIB procedure

4. RONDVRAAG

Er zijn geen vragen.

5. VOLGEND OVERLEG

5.1. 25 juli 13:00-14:00, Tuinstadhuis (op 18 juli wordt beslist of deze wel of niet door zal gaan)