MRP

29e PROJECTGROEP OVERLEG
OSDORPPLEIN AMSTERDAM – MIX (SDK BLOK)
Datum: **15 april 2021**
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 (FD)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1,2,e (AL)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1,2,e (VL)	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)
5.1,2,e (JwB)	CIE Architecten (CIE)
5.1,2,e (PB)	Sant & Co (SC)

Niet aanwezig:

5.1,2,e (PS)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1,2,e (MWvD)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1,2,e (MK)	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 (FA)	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1,2,e	CIE Architecten (CIE)
Pi 5.1,2,e (PdB)	CIE Architecten (CIE)

1. ALGEMEEN

Verslag 25 maart 2021 is niet besproken.
Tijdens de vergadering hebben 5.1,2,e en 5.1,2,e van Sant & Co het plan gepresenteerd.
Na de presentatie zijn vragen gesteld:
Hoe wordt er aan wateropvang gedaan? De ondergrond van daktuin bestaat uit een krattensysteem om de waterbuffer zo optimaal mogelijk te regelen en het beheer van de tuin mogelijk te maken met het regenwater dat wordt opgevangen.
Hoe werkt het water op de trap? Er komt een systeem onder de trap dat het water rondpomt. Dit water is van speelwaterkwaliteit.
Hoe wordt er met zware regenval omgegaan? Het is de bedoeling dat dit grotendeels in de kratten terecht zal komen. De overstort zal met Hiensch, de installatie-adviseur, worden afgestemd.
Zorg om Pluvia putten: Zover MRP bekend staan er geen Pluvia putten gepland. 5.1,2,e gaat dit nog even navragen.
Is er ook gedacht aan een combinatie van sedumdaken met zonnepanelen op de bovenste daken? Hier is over nagedacht, maar ook indien sedum in combinatie met zonnepanelen wordt geplaatst, is er voor het sedum ook zonlicht nodig. De daken liggen echter zo vol met panelen, dat dit niet mogelijk is.

Verder mag het dak met alles wat erop ligt niet hoger zijn dan 41 meter + NAP vanwege het LIB, en is dit niet mogelijk.
Is er rekening gehouden met de parkeerbalans als er andere functies of een grotere OBA komt?
Hier is rekening mee gehouden. Voor de 360 parkeerplaatsen is uitgegaan van het worst case scenario en is nog een overschot in het aantal m2's BVO
Zijn er al gesprekken met de gebruikers van de commerciële units?
MRP is bezig met oriënterende gesprekken, maar er is nog niets concreet.
Worden de parkeerplaatsen in de expeditiestraat nog verwijderd? Dit is omwille van de veiligheid voor de gemeente niet acceptabel. MRP is van mening dat deze parkeerplaatsen goed mogelijk zijn, aangezien de verwachting is dat de expeditiestraat minimaal wordt gebruikt. De gemeente staat hier anders tegenover. Besloten wordt dit in de geplande stuurgroepvergadering mee te nemen. Daarnaast zal de gemeente nogmaals in een officiële brief aangeven wat zij van deze invulling vindt.
Hoe gaan we om met het beheer van het fietsparkeren als een deel van het fietsparkeren (bakfietsen en scooters) bovengronds is geregeld? Dit zal MRP nader gaan onderzoeken.
Vraag aan de gemeente: zijn er richtlijnen hoe groot het beheerdershokje van de fietsgarage dient te zijn? 5.1,2,e gaat hier achteraan.

Het verslag van 25 maart 2021 is niet besproken en komt de volgende vergadering aan de orde:

2. STAND VAN ZAKEN

2.1. Aquathermie
De gemeente, MRP en Hiensch Engineering hebben op 11 maart een afspraak gehad met de projectgroep die aquathermie onderzoekt.

2.2. Vattenvall
5.1,2,e zal een afspraak inplannen met Vattenvall, de gemeente en MRP om duidelijk vast te leggen dat MRP alleen voor het warme tapwater aan het onderzoeken is of ze gaan aansluiten op stadsverwarming. Ook andere duurzame methoden worden nog onderzocht. Vanuit de gemeente worden 5.1,2,e en 5.1,2,e uitgenodigd. Ook 5.1,2,e zal bij het gesprek aanwezig zijn. **(RS)**

2.3. De ontwikkelingen ontwerp Openbare ruimte

2.4. Ontwikkelingen havenkom en havenblok

2.5. Welstand
Op 1 april zal Cie en Sant & Co het aangepaste ontwerp aan de gemeente en supervisie presenteren. Vervolgens zal een afspraak met Welstand worden ingepland. Afhankelijk van het door de supervisor af te geven advies.

2.6. 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.
Op dit moment worden alle te maken kosten ingeschat, waarna we het gesprek verder kunnen vervolgen over de juridische invulling van de afspraken. Er zal hiertoe een separate afspraak worden gemaakt. Van belang is tevens hoe we omgaan met risico's tijdens de uitvoering. De afspraak staat gepland op 8 april. **(RS)**

2.7. Asbest
Het aanvullend asbest onderzoek is afgerond. MRP wacht nu op offertes van bedrijven om de sloop- en eventuele saneringskosten te bepalen. **(RS)**

2.8. Allonge

De allongebrief is door alle partijen getekend op 31-12-2020. Er dient een nieuwe allonge te komen voor specifieke afspraken. 5.1,2,e en 5.1,2,e hebben de lijst samen doorgenomen. De jurist van de gemeente zal een opzet van de allonge maken. **(Gemeente)**

2.9. OBA

Er is overeenstemming over de voorwaarden van de OBA. De gemeente heeft een concept-koopovereenkomst opgesteld. MRP zal hier nog op reageren. **(NvR).**
De gemeente/OBA heeft op 15 februari laten weten het maximale aantal (3.300 m2 VVO) te willen afnemen. Ook hebben ze MRP het verzoek gedaan nog 300 tot 400 m2 extra te mogen kopen om FunX ook mee te nemen in Het Verhalenhuis. MRP zal hier nog op reageren. **(NvR)**

2.10. Fietsenstalling

Er was op 8 maart een afspraak met de beleidsmedewerker van de gemeente, 5.1,2,e MRP en Cie. Op basis van die afspraak gaat de Cie het ontwerp verder uitwerken**. (CIE)**

2.11. Parkeernorm

In de onderhandeling over de OBA is afgesproken dat MRP zich gaat richten op circa 355 parkeerplaatsen in project SDK. Hier zal gebruik worden gemaakt van de parkeerbalans van Don Bosco en SDK samen. MRP heeft een voorstel gedaan hoe zij tot dit getal komt. Dit is besproken met VOR. Op basis hiervan wordt het rapport van Goudappel Coffeng aangepast en zal de indiening worden gedaan. Op zit moment gaat MRP uit van 360 parkeerplaatsen. **(MRP en gemeente)**

2.12. Tramtrafo

De gemeente is bezig te onderzoeken wat voor soort overeenkomst er gesloten gaat worden. het betreft een casco ruimte. Het voorstel waarschijnlijk een recht van opstal of huurovereenkomst betreffen.
MRP wordt gevraagd een opgave te geven van de door haar verwachte vergoeding op basis van de te verwachten bouwkundige kosten. **(MRP)**
5.1,2,e heeft contact opgenomen met 5.1,2,e om duidelijk te hebben hoe het er mee staat.
De m2's die nu getekend zijn, zijn voldoende. Er is geen extra ruimte nodig. Er dient nog wel een intepretatie van het rapport van Royal Haskoning te komen. **(gemeente).**

2.13. Planologische procedure

Op 18 maart heeft MRP een set VO Omgevingsvergunning I, die de basis wordt voor de ruimtelijke onderbouwing naar de gemeente gestuurd. De projectgroep verzamelt de reacties en deze worden dinsdag 30 maart besproken. Hier zal MRP vervolgens weer op reageren.
Aansluitend zal MRP de laatste aanpassingen doen en de stukken voor de Omgevingsvergunning I indienen. Dit zal donderdag 8 april gebeuren.
De gevels van de set van 5 februari zijn aanvullend aangeleverd. De gemeente vraagt om 1 complete set. MRP zal Cie vragen de juiste gevels en doorsneden in de set van 18 maart te voegen **(MRP en CIE).**
Op 21 mei 2021 dient MRP het concept DO in waar de gemeentelijke privaatrechtelijke toets op basis van de afspraken uit de bouwenveloppe overeenkomst wordt gedaan.
Na diverse contractueel bepaalde controlerondes zal omstreeks november de omgevingsvergunningsaanvraag II worden gedaan. **(MRP).**

2.14. Aanmeldnotitie

Tegelijkertijd met de procedure dient een aanmeldnotitie te worden ingediend. **(NvR).**

3. PLANNING

Geen wijzigingen.

4. RONDVRAAG

De planning van De Os, SDK en verhuizing stadsloket lopen door elkaar heen en is complex. Hier zal separaat een afspraak voor worden gepland.

5. VOLGEND OVERLEG

Donderdag 6 mei 13.00-14.00 uur, Microsoft Teams.