7e PROJECTGROEP OVERLEG
OSDORPPLEIN AMSTERDAM – SDK BLOK
Datum: **18 juni 2019**
Plaats: Informatiepunt Osdorpplein
Verslag opgesteld door: MRPD (HT)

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	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1,2,e (JwB)	CIE Architecten (CIE)

Afgemeld:

5.1,2,e (AW)	MRPD (MRPD)
5.1,2,e	Gemeente Amsterdam (GA)
5.1,2,e	CIE Architecten (CIE)
5.1,2,e (MvZ)	CIE Architecten (CIE)

1. ALGEMEEN

1.1. De vorige notulen worden vastgesteld.

2. STAND VAN ZAKEN

2.1. 5.1,2,e heeft op 15 mei een mail naar MRPD gestuurd als reactie op het voorstel van de woningdifferentiatie van MPPD. MRPD zou nog onderzoeken of zij met een middenweg terugkomen op deze reactie, maar vooralsnog houdt zij vast aan het oorspronkelijke programma van het kavelpaspoort met de extra woningen vanuit De Os. **(MRPD)**

2.2. 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. Hiertoe moeten de contouren van het gebouw wel (zo goed als) vastliggen, net als het woningaantal en overige zaken, zoals uitsluitsel over LIB-hoogte. Van Riezen gaat een quick-scan uitvoeren om te bepalen welke onderzoeken nodig zijn, zodat duidelijk is welke stappen gezet moeten worden en streven is om de procedure dan eind 2019/begin 2020 op te starten. Voordeel van het lostrekken van beide onderdelen is dat er eerder duidelijkheid is over de mogelijke bezwaren en er meer tijd is om deze procedure te doorlopen. Waarbij mogelijk als de procedure nog niet is voltooid, maar de omgevingsvergunningsaanvraag wel ingediend kan gaan worden, er wel alvast door de gemeente begonnen kan worden met de beoordeling van deze aanvraag. Hier zal dan tzt overleg met de gemeente over gevoerd worden hoe dit opgepakt kan gaan worden. **(MRPD)**

2.3. Op 5 juni is er stuurgroep-overleg met de OBA geweest. Er is gekozen voor een plattegrond waarbij het filmhuis op 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.

2.4. 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. 5.1,2,e geeft aan dat het grondbedrijf de toelichting toch echt nodig heeft. 5.1,2,e zal dit met de OBA overleggen **(MRPD).**

2.5. 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. **(GA)**

2.6. Op 14 juni is een aangepaste conceptversie van het kavelpaspoort verstrekt. Deze wordt in de vergadering besproken, waarbij de volgende opmerkingen zijn gemaakt:

2.6.1. 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 en MRPD).**

2.6.2. 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)**

2.6.3. 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.

2.6.4. 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.

2.6.5. 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.

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

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

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

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

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

2.7. Er is helaas geen tijd om de stand van zaken van het ontwerp door te nemen. Afspraak is dat de architect voorafgaand aan de volgende bespreking de stand van zaken aan iedereen mailt en voor het volgende overleg wordt extra tijd ingepland**. (CIE)**

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 overweegt om de bestemmingsplanprocedure los te koppelen van de procedure van de omgevingsvergunning. De planning van de SDK hangt samen met de planning van De Os. Zodra de planning van de Os meer concreet is, kunnen we ook verder met de SDK-planning. Hier zal dan een separaat overleg voor worden ingepland.

4. **RONDVRAAG**
   Er zijn geen vragen.

5. **VOLGEND OVERLEG**
   5.1. 4 juli 12:00-14:00, Tuinstadhuis