

# Memo

**Aan:**

Gemeente Amsterdam

T.av.. 5.1.2,e

**Datum:**

01-07-2022

**Onderwerp:**Stappenplan tijdelijke huisvesting op het  
Mosveld**Kenmerk:**

5.1.2,f

**Opgesteld door:**

5.1.2,e

## 1 Inleiding

De afgelopen maanden is intensief in en nabij de wijk Volewijck in Amsterdam Noord gezocht naar geschikte locaties ten behoeve van tijdelijke huisvesting voor Doras en de VCA. Eén van de locaties is het Mosveld. Na een eerste verkenning en onderzoek naar de mogelijkheden van deze locatie is de conclusie dat deze locatie het meest kansrijk is. Er dienen nu diverse stappen te worden ondernomen om deze locatie geschikt te maken voor tijdelijke huisvesting. Daarbij is het risico nog altijd aanwezig dat deze locatie uiteindelijk toch niet (meer) geschikt blijkt te zijn. Deze memo dient om inzage te geven in de te ondernemen stappen en wie die onderneemt cq verantwoordelijk voor is. Daarbij wordt tevens een eerste indicatie gegeven van het tijdsplan. Na bespreking van deze stappen, de gegeven doorlooptijden, eventuele prioritering en aanvullingen kunnen deze stappen leiden tot een definitief stappenplan met bijbehorende planning.

## 2 Stappenplan

De te ondernemen stappen zijn zo veel als mogelijk chronologisch weergegeven.

### 2.1 Informeren R&D

De afdeling R&D informeren over de plannen. Het betreft hier een beschermd stadsgezicht volgens de bedrijfsmakelaar. Mogelijke eisen en wensen inventariseren die meegenomen kunnen worden bij het realiseren van tijdelijke huisvesting (bv. materiaalgebruik, kleuren). Uitgaand dat er medewerking komt en dat er niet negatief wordt geadviseerd over deze plannen. Tevens inventariseren wat de stappen zijn bij de noodzakelijke procedure van het wijzigen van het bestemmingsplan op deze locatie voor het realiseren van tijdelijke huisvesting met een kantoorfunctie.

Tijdsplan: juli - augustus

Actie: 5.1.2,e en 5.1.2,e

### 2.2 Advies vragen afdeling parkeergelden

De dienst binnen de gemeente Amsterdam die verantwoordelijk is voor het innen van de parkeergelden informeren over het tijdelijk gedurende ca 5 jaar deels afsluiten van de parkeerstrook en daarbij tevens inventariseren welke compensatie nodig is voor de niet te ontvangen parkeergelden gedurende deze periode.

Tijdspad: juni - augustus

Actie: 5.1.2.e en 5.1.2.e

### 2.3 Uitvoeren Klic melding

Er is een onderzoek uitgevoerd via Waternet naar de aanwezigheid van eventuele rioleringen en hemelwaterafvoeren maar er dient zekerheidshalve ook nog een Klic melding uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van andere Nuts leidingen als gas en elektra. De gemeente Amsterdam heeft ongetwijfeld een account (of meerdere) bij het Kadaster om dit op te vragen. De vraag/actie is ten eerste welke afdeling heeft een account om vervolgens hierna dit bij de betreffende afdeling op te laten vragen.

Tijdspad: juli 2022

Actie: 5.1.2.e

### 2.4 Afstemming gemeente met Doras en VCA

#### 2.4.1 Onderzoek opdrachtgeverschap tijdelijke huisvesting

Er dient onderzocht te worden wie de opdrachtgever wordt van het realiseren van de tijdelijke huisvesting maar ook van de diverse onderzoeken die voorafgaand worden uitgevoerd. Wanneer is de gemeente opdrachtgever en wanneer Doras? Uitgangspunt is wel dat de gemeente nauw betrokken blijft en ondersteuning biedt daar waar nodig.

#### 2.4.2 Afstemmen met Doras en VCA middels afspraken brief

In het verlengde van voorgaande dient de gemeente met Doras en VCA af te stemmen wie waarvoor verantwoordelijk is (ook voor wat betreft financiën). Wie doet wat en wanneer op het gebied van het proces/stappenplan en inhoudelijke onderdelen maar ook hoe worden de rollen, taken en verantwoordelijkheden binnen de organisatie en personen ondergebracht. Dit alles dient in een afsprakenbrief / kadernotitie vastgelegd te worden.

#### 2.4.3 Opzetten projectorganisatie

Het is raadzaam om zowel voor de interne organisatie als voor de externe organisatie een meer formeel en gestructureerde projectorganisatie op te zetten die tot aan realisatie in stand blijft. Onder andere de overlegstructuur, type overleggen, frequentie, deelnemers, taken en verantwoordelijkheden worden hierin vastgelegd.

Tijdspad: juli – september 2022

Actie: Gemeente en Doras/VCA

### 2.5 Opdracht voor inpassingsstudie

Om op deze locatie de mogelijkheden en onmogelijkheden van het bouwen van tijdelijke huisvesting voor Doras en VCA met een omvang van ca. 1100 m<sup>2</sup> BVO nog scherper te krijgen is het raadzaam om met 1 a 2 architecten met kennis en ervaring in modulair ontwerpen en bouwen van tijdelijke units een verkennend gesprek te gaan voeren. De insteek is in 1<sup>e</sup> instantie om het plan te bespreken en om te bezien hoe eea het beste past. Vervolgens verzoek voor het uitbrengen van een offerte voor het uitwerken van een massastudie/schetsontwerp op modulaire maatvoering alsook voor een verder uitgewerkt 3d visualisatie model. Met daarin ook aandacht voor kleuren en materiaalafwerking van de tijdelijke huisvesting. Dit dient om de buurtbewoners goed te kunnen informeren en erbij te betrekken. Er kan hiermee een goed beeld geschetst worden van wat er komt en hoe dit plan het beste inpasbaar is op deze plek.

Tijdspad verkennende gesprekken: juli – september 2022

Actie: 5.1.2.e

Tijdspad offerte: juli - augustus 2022

Tijdspad uitwerken SO en 3D model: september / oktober

## 2.6 Overleg Waternet omleggen hemelwaterafvoer

Er dient met Waternet overlegd te worden hoe, op welke wijze, tegen welke kosten en wanneer de hemelwaterafvoer omgelegd kan worden. Na bestuurlijke besluitvorming (zie 2.9) kan verder gegaan worden met de voorbereiding en uiteindelijk realisatie.

Tijdspad: juli – augustus 2022 (vooroverleg) – juni 2023 (voorbereiding en realisatie)

Actie: ?

## 2.7 Opzetten Financieel overzicht

Er is door **5.1.2.e** al eens een raming opgesteld van de kosten van tijdelijke huisvesting. Dit dient nu verder uitgewerkt te worden. De kosten dienen niet alleen herijkt te worden naar de huidige tijd maar toegespitst op deze locatie met daarbij ook andere diverse andere kosten als kosten omleggen (Nuts) leidingen, leges, architect en overige adviseurs, projectmanagement, afkoop parkeergelden, onvoorzien, etc. Dit alles leidt tot een totaal financieel investeringsoverzicht. Voor kosten van de tijdelijke huisvesting is de insteek om uit te gaan van huurprijzen. Hiervoor in 1<sup>e</sup> instantie een extern bureau benaderen waarmee de afdeling GV goede ervaringen mee heeft.

Tijdspad: juli – september 2022

Actie: **5.1.2.e**

## 2.8 Opzetten besluitvormingsproces

Er dienen diverse besluiten genomen op een aanzienlijk aantal aspecten. Deze besluiten kunnen in verschillende geledingen plaats vinden binnen de gemeente. Wie mag/moet waarover beslissen en wanneer? Dit dient inzichtelijk te worden gemaakt.

Over de volgende onderdelen dient onder andere een besluit genomen te worden:

- de keuze voor locatie Mosveld;
- het stappenplan en de planning
- opdrachten voor diverse stappenplan onderzoeken;
- opdrachtgeverschap, afsprakenbrief, projectorganisatie;
- het financieel investeringsoverzicht;

Tijdspad: ntb!

Actie: ntb!

## 2.9 Informeren en betrekken buurtbewoners

De buurtbewoners dienen nauw bij de plannen betrokken te worden en in een zo'n vroeg mogelijk stadium. Dit kan al voordat er een schetsontwerp en 3D visualisatie model door een architect is gemaakt. Dan is er eerst sprake van informeren en afwachten wat de 1<sup>e</sup> reacties zijn. Met een schetsontwerp en 3d visualisatie model kunnen de buurtbewoners een beter beeld krijgen van de situatie. Tevens is er dan nog ruimte voor aanpassingen en optimalisaties. Meerdere buurtbijeenkomsten zullen gehouden moeten worden. Dit zorgvuldig te doorlopen traject is van groot belang om bezwaren op de bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning te voorkomen.

Tijdspad: september – december 2022

Actie: Intern; communicatie, stadsdeel, R&D? Doras?

## 2.10 Wijzigen bestemmingsplan en behandeling omgevingsvergunning

De afdeling R&D dient de eventueel benodigde onderzoeken en input ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan uit te voeren en neemt tevens de aanvraag omgevingsvergunning in behandeling van de tijdelijke unit bouwer. Dit is aanvullend op voorgaande stap 2.8.

Tijdspad: september 2022 – juni 2023

Actie: Afdeling R&D

## 2.11 Selectie en contracteren van de tijdelijke unit bouwer

Om te komen tot de selectie en het contracteren van de tijdelijke unit bouwer dienen er een aantal stappen doorlopen te worden. De stappen zijn wel afhankelijk van wie de opdrachtgever wordt.

Gemeente of Doras:

### 2.11.1 Opstellen vraagspecificatie

Er dient een vraagspecificatie opgesteld te worden. Deze bestaat onder andere uit een PvE, het SO en 3D visualisatie model, kostenraming en een selectieleidraad. De wijze hoe de aanbesteding exact vorm gegeven wordt en op basis van welke criteria geselecteerd gaat worden dient in samenspraak met de afdeling GV bepaald te worden cq dient Doras te bepalen. GV of Doras is verantwoordelijk voor de aanbestedingsprocedure en de bijbehorende selectieleidraad. De overige stukken dienen door het projectteam aangeleverd te worden.

Tijdspad: oktober - december 2022

Actie: Afdeling GV en projectteam of Doras

### 2.11.2 Selectie en contracteren tijdelijke unit bouwer

Na het opstellen van de vraagspecificatie kan de aanbesteding kan de selectie door de afdeling GV of door Doras opgestart gaan worden. Na de selectie wordt de winnende partij geselecteerd en gecontracteerd.

Tijdspad: januari 2022 – maart 2023

Actie: Afdeling GV of Doras

## 2.12 Voorbereiding en uitvoering tijdelijke units

Na de contracteren begint de unit bouwer met de voorbereiding voor realisatie. Dit betekent onder andere het verder uitwerken van het tekenwerk, indiening van de stukken ten behoeve van de omgevingsvergunning, inkoop van materialen en prefabben van de units. Na afgifte van de omgevingsvergunning kan er gebouwd worden

Tijdspad: maart – mei 2023: Tekenwerk, omgevingsvergunning, inkoop, prefab

Tijdspad: juni – juli 2023: Realiseren van de tijdelijke huisvesting

Actie: Aannemer tijdelijke units

## 2.13 Inhuizing

Na opleveren van de tijdelijke units kan de inhuizing van Doras en VCA plaats vinden.

Tijdspad: augustus 2023

Actie: Doras en VCA