

## Verlag

Aan

5.1.2.e

5.1.2.e (niet aanwezig)

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e (niet aanwezig)

5.1.2.e

5.1.2.e (niet aanwezig)

5.1.2.e

C.c

Plaats

Amsterdam

Kenmerk

2190379/20230620JR01

Onderwerp

Knelpunten ontwikkeling nieuwbouw Metropolis

Datum

20 juni 2023

Behandeld door

5.1.2.e

Op verzoek van het VOvA is de stuurgroep bijeengekomen. Dit in vervolg op de bespreking van 8 juni jl. tussen gemeente en VOvA. De planning voor de ontwikkeling en realisatie staat al lang onder druk en de actuele zaken worden in dit overleg besproken.

Punten die ten aanzien van de planning onder druk staan zijn de volgende:

- Planning verbouwing Buurteam Amsterdam Noord op de Meeuwenlaan
- 1 oktober 2023 start sloop met als doel 1 februari 2024 te kunnen starten met de bouw
- Doorlooptijd sloopvergunning
- Doorlooptijd vergunning nieuwbouw
- Communicatie

Genoemde punten worden besproken.

- **Planning verbouwing Buurteam Amsterdam Noord op de Meeuwenlaan**

5.1.2.e geeft aan dat twee weken geleden door 5.1.2.e voorzichtig is aangegeven dat 1 oktober onder druk staat. Op dat moment is vooral besproken wat mogelijk is om dat te voorkomen. In een daaropvolgend telefoongesprek gaf 5.1.2.e aan dat 1 oktober niet haalbaar zou zijn en dat het 1 november zal gaan worden. Dat overviel 5.1.2.e /VOvA aangezien dit niet de verwachting was.

5.1.2.e geeft aan dat zij allereerst het beeld had dat dit een probleem was voor het Buurteam maar nu lijkt het erop dat het probleem weer bij het VOvA terecht komt. Een maand vertraging betekent feitelijk een half jaar vertraging omdat de verhuizing idealiter in de zomervakantie of in de kerstvakantie plaats vindt. VOvA heeft iedere keer de vertraging moeten accepteren en 5.1.2.e is van mening dat het Buurteam dit ook een keer mag oplossen. 5.1.2.e geeft aan dat er op alle mogelijke manieren gekeken wordt of het mogelijk is te versnellen. De spreekkamers zijn cruciaal en mogelijk kan het kantoorwerk vanuit huis worden gedaan. 5.1.2.e geeft aan dat het daarbij om dagen gaat (versnellen) en niet om een maand.

- **1 oktober 2023 start sloop met als doel 1 februari 2024 te kunnen starten met de bouw**

Om verschillende redenen staat de planning onder druk. Zoals bij het voorgaande punt staat 1 oktober onder druk vanwege de uithuizing van het Buurteam. Vervolgens is er nog altijd de discussie over de planning tussen 1 oktober en 1 februari 2024. Om oplevering eind 2025 te halen moet op 1 februari 2024 gestart worden met de bouw.

De gemeente heeft in eerdere planningen aangegeven een maand tot twee maanden nodig te hebben voor het bouwrijp maken. VOvA heeft in haar planning altijd rekening gehouden met 2 maande sloop en 2 maanden bouwrijp maken. In de afsprakenbrief gaat de gemeente uit van start bouw 1 april 2024. 5.1.2.e geeft aan dat zoals het er nu naar uit ziet de gemeente 2.5 maanden nodig heeft voor bouwrijp maken.

De gemeente en VOvA onderzoeken nu of het mogelijk is deze periode zodanig in te richten en werkzaamheden te verdelen dat 1 februari haalbaar wordt. 5.1.2.e (ICS) zit namens VOvA met de gemeente aan tafel om te kijken wat mogelijk is. De gemeente geeft aan dat zij erover na willen denken om het geheel bouwrijp maken aan het VOvA over te laten maar onderzoeken nog de aanbestedingsregels. 5.1.2.e geeft aan dat dit niet de oplossing is. Er moet vooral gekeken worden naar de onderdelen die de lange doorlooptijd veroorzaken. Zoals het er nu naar uitziet zijn dat de bodemonderzoeken waaronder het explosieven onderzoek. Als het helpt om te versnellen is het VOvA bereid om dat op zich te nemen. De overige zaken van bouwrijp maken gaan sneller als de gemeente dat oppakt. Het gaat dan bijvoorbeeld om verleggen van kabels en leidingen, maaiveld inrichting verwijderen, bomen kappen etc. De gemeente heeft kortere lijnen met de partijen die hier een rol in spelen.

De uitkomst van de afstemming is dat de focus met name moet liggen om het halen van 1 februari start bouw. En dat gekeken moet worden hoe we dat met elkaar kunnen bereiken.

#### - Doorlooptijd sloopvergunning

5.1.2.e heeft eerder aangegeven dat de sloopvergunning alleen nog 'hangt' op flora en fauna. De beoordelende ecooloog heeft aangegeven dat een groter gebied onderzocht had moeten worden. De ecooloog die het onderzoek namens de gemeente heeft uitgevoerd geeft aan dat het juiste gebied is onderzocht. De ecologen stemmen dat momenteel af. 5.1.2.e heeft er vertrouwen in dat dit snel is afgehandeld en dat dan ook snel de sloopvergunning kan worden verstrekt.

#### - Doorlooptijd vergunning nieuwbouw

5.1.2.e geeft een toelichting op het moeizame verloop van de behandeling van de vergunningaanvraag.

Allereerst is er de problematiek ten aanzien van stadsverwarming. Bij aanvang van het project heeft VOvA onderzocht of stadsverwarming aangebracht moest worden. Het bleek dat de locatie niet binnen een stadsverwarmingsgebied viel. Daarbij heeft de installatieadviseur contact gehad met Vattenfall. Ook zij hebben toen bevestigd dat stadsverwarming niet aan de orde was. Vervolgens heeft het ontwerpteam een installatieontwerp gemaakt zonder stadsverwarming. Ongeveer een driekwartjaar geleden is er vanuit de gemeente gevraagd of stadsverwarming aangelegd kon worden. Op dat moment is dat besproken en is ook een toelichting gegeven op het ontwerp. Daarmee leek het afgehandeld. Nu bij de vergunning-beoordeling wordt opnieuw naar stadsverwarming gevraagd. Na de nodige afstemming kon ook worden volstaan met aantonen dat met de voorgestelde installatie een gelijkwaardige duurzaamheid zou worden behaald. Later bleek dat dit minimaal 5% beter moest zijn. De berekeningen hiervoor zijn afgelopen week aangeleverd en leidt ertoe dat er ruim 40 zonnepanelen extra geplaatst moeten worden. De moeizame afstemming leidt tot onnodige vertraging. De extra zonnepanelen leidt tot extra kosten. 5.1.2.e geeft aan dat hiervoor separate budgetten zijn en dat dit niet in de reguliere aanvraag meegenomen moet worden. Dit kan VOvA verder afstemmen met 5.1.2.e

Met de CRK is ca. 3 maanden geleden het plan besproken. Zij waren enthousiast maar hadden nog een aantal opmerkingen en aandachtspunten. De architect heeft dat binnen heel korte termijn aangepast en ingediend. Vervolgens is er 2 maanden geen reactie ondanks vragen van onze kant. Toen is het in de CRK behandeld en nu wachten we alweer bijna 2 weken op de uitkomst. Ook 5.1.2.e en 5.1.2.e hebben geprobeerd een reactie te krijgen maar tot op heden is die er niet.

Verder waren er nog vragen over geluid waaronder de geluidproductie van de warmtepompen op het dak. VOvA moest een berekening overleggen waaruit bleek dat dit voldoet aan wet- en regelgeving. Normaliter wordt deze informatie later opgevraagd/aangeleverd en niet bij de behandeling zelf. De gevraagde informatie is aangeleverd. Een tweede vraag ging over omgevingsgeluid. Dit was een aanvullende vraag op het rapport van de gemeente en dient afgehandeld te worden door de gemeente.

Al enige tijd is het grondwateronderzoek in behandeling. Dit dient te voldoen aan recente nieuwe wet- en regelgeving. De berekeningen zijn alweer enige tijd geleden aangeleverd. Er is nog geen terugkoppeling gegeven over de beoordeling.

Recent is de vraag aan VOvA voorgelegd om ook buitenruimte onderdeel te laten zijn van de opgave. VOvA heeft daar afwijzend op gereageerd. <sup>5.1.2.e</sup> legt uit dat dit puur een financiële kwestie is vanuit de grondexploitatie en dat dit niet aan de orde is. De kavelgrens blijft waar die was bedacht aan de randen van het gebouw.

Door de moeizame behandeling is er dermate vertraging opgetreden dat de vergunning moest worden losgekoppeld van de bestemmingsplanprocedure. Deze zou gecoördineerd worden. Voor belanghebbenden zijn er nu meer mogelijkheden voor inspraak en meer kans op vertraging door bezwaarprocedures. Dit was in de ogen van VOvA niet nodig geweest.

- **Communicatie**

De gemeente communiceert met de omwonenden en VOvA met docenten, leerlingen en ouders. De planning is daar een kwetsbaar onderwerp bij. Afgesproken wordt om momenteel geen wijzigingen te communiceren totdat we meer duidelijkheid hebben over de planning.

Afgesproken wordt dat we de komende periode goed met elkaar blijven afstemmen. Als er een knelpunt dreigt zal er direct afstemming zijn. Eventueel weer met de hele stuurgroep.