Nota van Inlichtingen	Tender Optiecontract Blok 6A Amstelkwartier

Aanbesteding	Tender Optiecontract Blok 6A Amstelkwartier
Aanbestedende Dienst:	Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling (voormalig Ontwikkelingsbedrijf)
Referentie:	

Omschrijving:

De opgave omvat het geheel voor eigen rekening en risico ontwikkelen, realiseren en financieren van Blok 6A (Amstelkwartier 2e fase) met ruimte voor minimaal 6.000 m² en maximaal 9.000 m² BVO inclusief bergingen, exclusief (fiets)parkeren. De Gemeente Amsterdam tendert voor de bovengenoemde opgave een optiecontract. Het betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.

Toelichting:

Nr: 1

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft aanbieding eeuwigdurende erfpacht - pag 13

Vraag

Hoe kan de jaarlijkse canon worden bepaald/berekend nu we te maken hebben met eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

De jaarlijkse canon wordt gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde en het dan geldende actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht. Zie voor meer informatie: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/artikelen/verschil-tussen/

Nr: 2

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft erfpachtaanbieding pag 8 - b iii

Vraag

waarom is alleen 1m aan weerszijden van de voor- en zijgevellijnen de houten en/of de betonnen funderingspalen verwijderd? En waarom niet binnen de gehele kavel?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Langs de rooilijnen van de voor- en zijgevel is het lastiger om paalstramienen cq. palenplan aan te passen. In het midden van het kavel kan daar vaak beter op worden geanticipeerd (bv verschuiven van palen of funderingsbalken als oude funderingsrestanten daar aanleiding toe geven). Daarom is gekozen om deze rooilijnen [redacted] te maken.

Nr: 3

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft selectieprocedure pag 9

Vraag

er wordt een omschrijving van het programma gevraagd. Waar bestaat dit uit? En is het een ongelimiteerd aantal pagina's?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Het programma dient op maximaal 1 A4 beschreven te worden en dient te passen binnen de gestelde kaders en eisen en voorwaarden van de tender(stukken).

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft bouwenvelop pag 37

4 **Vraag**

we nemen aan dat de inpandige regelruimte voor de stadsverwarmingsinstallatie die verplicht moet worden gemaakt geen onderdeel uitmaakt van het maximal 9000 m2 BVO?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Voor het bepalen van het Bruto Vloer Oppervlak en het Gebruiks Oppervlak worden de NEN normen gehanteerd (NEN 2580). Daarnaast zijn in het bestemmingsplan aanvullende bepalingen opgenomen ten aanzien van de berekening van het BVO. In het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord (2017) is in Hoofdstuk 1 “inleidende regels” het begrip brutovloeroppervlakte (bvo) gedefinieerd.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft bouwenvelop pag 24

5 **Vraag**

doorsnede lijkt niet te kloppen. in de doorsnede staat een kelder getekend. Is een kelder nu wel of niet toegestaand? Tevens staat in de doorsnede 7a, dit zou 6a moeten zijn?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Per abuis is een fout in de doorsnede opgetreden. Het gaat in de doorsnede inderdaad om kavel 6a. Een kelder is op kavel 6a alleen halfverdiept toegestaan

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft bouwenvelop pag 16 - parkeren

6 **Vraag**

ons inzien past de hellingbaan incl een vlakstand van 5 meter niet volledig op eigen kavel. Kan dit nader worden toegelicht dmv een tekening?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

In de bouwenvelop voor kavel 6a is een halfverdiepte parkeerkelder voorgeschreven. Het toepassen van een hellingbaan inclusief vlakstand past, indien toegepast volgens de NEN-normen, op eigen kavel. De vlakstand kan hierbij deels in de voortuin gerealiseerd worden. Daarnaast is een hellingbaan niet verplicht, er kan ook gekozen worden voor een mechanische oplossing.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft bouwenvelop pag 15 - blokopening en achterpad

7 **Vraag**

waarom is het achterpad 3meter breed en zou deze versmald kunnen worden naar 2 meter?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Voor het achterpad is gekozen een royale 5.12e voor te schrijven die past bij de statige uitstraling van het Amstelkwartier. Dit achterpad wordt niet versmald.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft bouwenvelop pag 11

8 **Vraag**

bij de kavelinformatie staat dat de grond uiterlijk maart 2019 wordt geleverd. Ons inzien is dat niet juist en zou dat mei 2020 moeten zijn?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

De informatie in de bouwenvelop over de levering van de grond klopt inderdaad niet. De ingangsdatum van het erfpachtrecht is uiterlijk 1 mei 2020, een en ander afhankelijk van de datum definitieve gunning (zie bijlage 7 indicatieve planning). De te bebouwen terrein zal u op of omstreeks deze datum bouwrijp worden geleverd (zie bijlage 6 Model erfpachtaanbieding).

Nr:

Categorie Contractvoorwaarden

Betreft Optieovereenkomst artikel 2.3

9 **Vraag**

In de planning wordt uitgegaan wordt van een uitgebreide WABO procedure. Waarom niet een reguliere?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Voor blok 6A kan worden uitgegaan van een reguliere WABO procedure (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De optietermijn voor blok 6A is 14 maanden. Binnen deze termijn moet de erfpachtaanbieding worden geaccepteerd. De uitgebreide procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voor blok 6A niet aan de orde. De optieovereenkomst wordt op dit punt aangepast.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft pagina 3 selectiebrochure Inleiding

10 **Vraag**

De inschrijver hoeft geen uitgewerkt plan in te dienen. Indien er een geschil ontstaat tussen de winnende inschrijver en de gemeente over het al of niet voldoen van het DO aan de gestelde kaders en randvoorwaarden, op welke wijze en door wie wordt er een beslissing genomen in dit geschil?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

De gemeente bepaalt of het D.O. binnen het gestelde kaders past en verder voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft pagina 3 selectiebrochure Inleiding

11 **Vraag**

In de inleiding staat dat wordt gezocht naar een partij die het programma van Blok 6A kan ontwikkelen, financieren, realiseren en vervolgens exploiteren en/of overdragen. Houdt deze zin en met name het woord exploiteren in dat het ook is toegestaan vrije sector huurwoningen te realiseren?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Nee, het programma is vrije sector koopwoningen (grondgebonden en/of appartementen), zoals in de selectiebrochure en de bouwenvelop (bijlage 4) is aangegeven.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft n.a.

12 **Vraag**

Welke definitie van de BVO en GO wordt gehanteerd?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Voor het bepalen van het Bruto Vloer Oppervlak en het Gebruiks Oppervlak worden de NEN normen gehanteerd (NEN 2580). Daarnaast zijn in het bestemmingsplan aanvullende bepalingen opgenomen ten aanzien van de berekening van het BVO. In het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord (2017) is in Hoofdstuk 1 “inleidende regels” het begrip brutovloeroppervlakte (bvo) gedefinieerd.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft n.a.

13 **Vraag**

Telt een voordeur van een grondgebonden stadswoning ook als portiek..? zie blz 9 bouwenvelop

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Nee, een voordeur van een grondgebonden stadswoning wordt niet meegeteld als portiek.

Nr:

Categorie Contractvoorwaarden

Betreft n.a.

14 **Vraag**

Technische ruimten….zijn er specifieke eisen aan deze reserveringen….bereikbaarheid, plaats…bv direct aan de weg …welke weg ..?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Bij de uitwerking van de plannen dient afstemming plaats te vinden met de nutspartijen voor de juiste inpassing van de technische ruimte.

Nr:

Categorie Contractvoorwaarden

Betreft n.a.

15 **Vraag**

Levering als bouwrijpe grond. Er zit nog van alles ….fundering, heipalen, kabels, gasleiding en secundaire waterkering…is dit straks allemaal weg…?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

In bijlage 6.2 is aangegeven op welke manier de gemeente het erfpachtterrein aan de erfpachter ter beschikking zal stellen.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft n.a.

16 **Vraag**

Is in het gebied een warmtenet of WKO aanwezig waarop we kunnen aansluiten?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Conform het raadsbesluit d.d. 8 november 2017 over het warmteplan voor Amstelkwartier 2e fase is een aansluitplicht op stadswarmte opgelegd. Het warmteplan wordt toegevoegd als bijlage 9.12.

Nr:

Categorie Contractvoorwaarden

Betreft n.a.

17 **Vraag**

Wij gaan er van uit dat de 'bieding op de optie' gelijk is aan 'optievergoeding'. Is dit correct?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Dit klopt.

Nr:

Categorie Contractvoorwaarden

Betreft n.a.

18 **Vraag**

De optieperiode loopt 14 maanden, hoe verhoudt dit zich tot de gewenste levering grond uiterlijk maart 2019?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

De informatie in de bouwenvelop over de levering van de grond klopt inderdaad niet. De ingangsdatum van het erfpachtrecht is uiterlijk 1 mei 2020, een en ander afhankelijk van de datum definitieve gunning (zie bijlage 7 indicatieve planning). De te bebouwen terrein zal u op of omstreeks deze datum bouwrijp worden geleverd (zie bijlage 6 Model erfpachtaanbieding).

Nr:

Categorie Eisen en criteria

Betreft Programmatische invulling

19 **Vraag**

Is half verdiept verplicht of is volledig verdiept ook mogelijk? Is hier een minimale/maximale diepte in vastgesteld?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Vanuit de bouwenvelop, de technische randvoorwaarden uit de bodem en van Gasunie zijn langs het 5.1.2e alleen half verdiepte parkeerkelders toegestaan. Voor aanvullende voorwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 7, bouwlogistiek & kabels en leidingen in de bouwenvelop.

Nr:

Categorie Eisen en criteria

Betreft Bijlage 4, pagina 16 en pagina 31

20 **Vraag**

Klopt het dat in bijlage 4, Bouwenvelop Blok 6A, op pagina 16 en pagina 31 de bandbreedte v.w.b. parkeren wordt aangegeven aangezien er zowel een minimale hoeveelheid (pagina 16) als een maximale hoeveelheid (pagina 31) wordt afgegeven?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Dat klopt, er geldt voor Amstelkwartier 2e fase Weststrook zowel een minimale parkeernorm als een maximale parkeernorm. Zie bouwenvelop, bijlage 4, pagina 16.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Bijlage 4, pagina 16, Bouwenvelop

21 **Vraag**

In bijlage 4, document Bouwenvelop Blok 6A, pagina 16, wordt bij parkeren gepraat over de minimale aantal parkeerplaats per woninggrootte. Hier wordt o.a. de minimale hoeveelheid parkeerplaatsen gegeven voor woningen van maximaal 30m². In de Selectiebrochure wordt echter gepraat over dat er een minimale woninggrootte van 40m² GO wordt gehanteerd. Deze informatie correspondeert niet met elkaar. Klopt het dat de gegevens omtrent het parkeren van woningen tot 30m² niet gebruikt dient te worden omdat deze woninggrootte niet toegestaan is?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

De genoemde parkeernormen gelden voor het hele Amstelkwartier 2e fase Weststrook. Voor kavel 6a is echter gekozen om niet in te zetten op de realisatie van kleine woningen om zo over het hele gebied een goede balans tussen kleinere en grotere woningen te krijgen. Het klopt dus dat de normen voor parkeren voor woningen tot 30 m² niet gebruikt dienen te worden.

Nr:

Categorie Eisen en criteria

Betreft Selectiebrochure, Voorwaarden deal

22 **Vraag**

Er wordt gesproken over vrije sector koopwoningen. Dienen deze woningen verkocht te worden aan particulieren of is het ook toegestaan dat de woningen verkocht worden aan een belegger (zowel wel als niet gelieerde onderneming) die deze woningen vervolgens zal verhuren?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Het programma is vrije sector koopwoningen (grondgebonden en/of appartementen), zoals in de selectiebrochure en de bouwenvelop (bijlage 4) is aangegeven. Dit betekent derhalve dat het programma geen huurwoningen zijn.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Bouwenvelop

23 **Vraag**

Op de laatste pagina van de Bouwenvelop wordt gesproken over archeologie. Valt Blok 6A in zone D en E. Wij kunnen nergens uit opmaken waar welke zone zich bevind.

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Kavel 6a ligt op de archeologiekaart in gebied 1c, welke geclassificeerd is als zone C en D, waarin het maaiveld is opgehoogd tussen 1945-1960. Dit gebied heeft een lage archeologische waarde.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Bouwenvelop

24 **Vraag**

Kan de gemeente inzichtelijk maken hoe de milieu hygiënische bodemgesteldheid is onder Blok 6A, inclusief mogelijk vervuild grondwater? In het Raamsaneringsplan staat omschreven dat de gemeente dit inzichtelijk heeft.

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

In de bijlagen 9.13 t/m 9.18 is informatie opgenomen over de bodemgesteldheid. LET OP: Blok 6A (waar deze tender betrekking op heeft) werd in deze rapportages destijds genummerd als Blok 5b.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Bouwenvelop

25 **Vraag**

Milieu hygiënische bodemgesteldheid: Er is door de gemeente een grondig onderzoek gepleegd op bodemvervuiling van de locatie. Daaruit voort is ook een Raamsaneringsplan uitgevoerd. Echter zal naar alle waarschijnlijkheid de nieuwbouw dieper dan de aangebrachte leeflaag worden gerealiseerd, wat inhoud dat er vervuilde grond afgevoerd dient te worden. In de stukken staat dat de grond eerst aangeboden dient te worden aan de gemeente zelf. Neemt de gemeente alle vervuilde grond aan en wat zijn de kosten t.b.v. het aanleveren?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Indien er vervuilde grond van onder de eerder aangebrachte leeflaag wordt verwijderd dient dit net als alle andere grond te worden aangeboden aan de grondbank. Alle kosten zijn voor de ontdoener. Indien de grondbank de grond niet kan ontvangen dan staat het de ontdoener [redacted] deze grond af te voeren naar een andere locatie of verwerker.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Bouwenvelop

26 **Vraag**

Er wordt duidelijk aangeduid dat bouwwerken in de waterkering vergunningplichtig zijn. Dit staat vermeld omdat Blok 6A deels geprojecteerd staat in de beschermingszone van de secundaire waterkering van Waternet/AGV.
Kunnen wij aannemen dat het Waternet/AGV haar medewerking verleend aan deze ontwikkeling en dat een gebouw tot een diepte van -3m NAP gerealiseerd kan worden. Dat het aanvragen van een vergunning dus eigenlijk een formaliteit is. Wij gaan ervan uit dat de gemeente bij zo'n planontwikkeling reeds goed overleg heeft gehad met alle instanties.

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Een bouwwerk in de beschermingszone van de waterkering is vergunningplichting. Het is aan het bevoegd gezag om te beslissen op deze vergunningaanvraag.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Bouwenvelop

27 **Vraag**

We lezen niets over het rekening houden met geluidsvoorzieningen in de gevels. Wij nemen hieruit op, omdat alles zorgvuldig is uitgeschreven, dat hiervoor geen voorzieningen dienen te worden opgenomen.

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

In het kader van het Uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord is voor de woningen van blok 6a een hogere waarde vastgesteld van 49 dB (zie nieuw toegevoegde bijlage 9.19). Die geluidsvoorzieningen moeten worden getroffen die wettelijk noodzakelijk zijn.

Nr: 28

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Bouwenvelop

Vraag

In het stuk staat dat de levering van de grond uiterlijk maart 2019 is. Dit strookt volgens ons niet met de optieperiode van 14 maanden die in de optieovereenkomst staat vermeld. Wij nemen aan dat de indicatieve planning die is afgegeven 'leidend' is. Hier wordt gesproken dat op uiterlijk 1 mei 2020 de erfpachtaanbieding geaccepteerd wordt en dat zoals wij dit lezen dan de levering van de grond dus plaatsvind.

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

De informatie in de bouwenvelop over de levering van de grond klopt inderdaad niet. De ingangsdatum van het erfpachtrecht is uiterlijk 1 mei 2020, een en ander afhankelijk van de datum definitieve gunning (zie bijlage 7 indicatieve planning). De te bebouwen terrein zal u op of omstreeks deze datum bouwrijp worden geleverd (zie bijlage 6 Model erfpachtaanbieding).

Nr: 29

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Bouwenvelop

Vraag

Heeft de gemeente een kwaliteitsverklaring van Nuon verkregen betreffende het opwekkingsrendement waar mee gerekend mag worden t.b.v. de EPC? En hoelang is deze geldig? Mogen wij deze kwaliteitsverklaring ontvangen?

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Ja, dit is opgenomen in bijlage 4 van het Warmteplan. Geldig tot 14-12-2018. Zie verder het antwoord op de vraag met intern referentienummer 666642.

Nr: 30

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Selectiebrochure

Vraag

Op pagina 3 van de selectiebrochure wordt in de 3e alinea gesproken over de optieperiode en wat van de optienemer verwacht wordt binnen deze periode. Hier wordt aangegeven dat binnen deze optieperiode ook een onherroepelijke omgevingsvergunning dient te worden verkregen. Als je verder leest en tevens de overige stukken doorneemt dan wordt er gesproken over dat er in de optieperiode een goedgekeurd DO dient te zijn uitgewerkt. Wat is het uitgangspunt? Wij nemen aan het laatste.

Antwoord **Vrijgegeven:** 18-09-2018

Binnen de optieperiode dient zowel een goedgekeurde DO te zijn uitgewerkt en een onherroepelijke omgevingsvergunning te worden verkregen conform hetgeen in de selectiebrochure is opgenomen.