

Nota van inlichtingen II Tender kavel 4B1 Sluisbuurt

Van Selectiecommissie kavel 4B1 Sluisbuurt
Datum 13 mei 2022

Let op: enkele antwoorden op de vragen bevatten naast uitleg ook een verduidelijking en/of aanpassing van de selectiedocumenten. Waar dat speelt is dat expliciet in het antwoord aangegeven.

	Vraag	Antwoord
	<i>Bouwenvelop</i>	
1	Is het mogelijk het hoogteaccent vanaf de 4de bouwlaag iets te verbreden als dat beter uitkomt voor het gebouw- en gevelstramien?	Het volume moet binnen de zones van de bouwhoogtes zoals vermeld op figuur 15 (pagina 18) van de bouwenvelop worden gerealiseerd.
2	In de bijlage 'Bouwenvelop Kavel 4B1' wordt aangegeven dat een zone van 20 meter vanaf de gevellijn aan de hoofdstraat beschikbaar moet zijn voor commerciële voorzieningen. In het schema in hetzelfde do-	De 20 meter zone vanaf de hoofdstraat is een zoekruimte voor detailhandel en of horeca. Verder zijn de eerste twee bouwlagen bestemd voor niet-woonfuncties. Het is dus mogelijk om de diepte van het schema aan te

	cument is deze zone 18 meter, namelijk exact dezelfde diepte als de erboven gelegen commerciële voorziening. Het toepassen van dezelfde diepte is veel logischer voor de indeling van het gebouw. Mogen we de diepte van het schema aanhouden, namelijk 18 meter?	houden.
3	Mag de hoogte van de 1ste verdiepingvloer gelezen worden als onderzijde van de vloer?. Dit omdat wanneer hoogtes t.b.v. isolatie en groendaken hierop in mindering moeten worden gebracht er een beperkte vrije verdiepingshoogte op de begane grond overblijft.	Hier doet de gemeente een aanpassing / geeft de gemeente een verduidelijking van de bouwvelop: De begane grond heeft een bruto hoogte van minimaal 4 meter. Alleen voor de begane grond geldt de uitzondering dat de bruto hoogte van 4 meter exclusief het grondpakket en isolatie van het dak is. De maximale hoogte van 4 meter, zoals weergegeven op figuur 15 (pagina 18) van de bouwvelop, is exclusief het grondpakket en de isolatie van het dak.
4	Mag de maximale bebouwingshoogte af te lezen in de doorsnedes A-A en B-B uit kavelpaspoort worden overschreden voor een hoogteaccent?	Nee, het hoogteaccent dient binnen de maximale bouwhoogtes zoals aangegeven in de bouwvelop te worden gerealiseerd.
5	Voor de erfpacht geldt dat het bruto vloeroppervlak gemeten wordt conform NEN2580, geldt dat ook voor het te realiseren maximale programma?	Ja, dit geldt ook voor het te realiseren maximale programma.
6	In de bouwvelop Kavel 4B1 op pagina (10 & 16) lijkt het dat de onderdoorgang over de volledige diepte van K4b2 aanwezig te zijn. Klopt onze aanname dat hiervoor slechts een ruimte gereserveerd is van slechts 1 bij 12 meter en niet over de volledig diepte?	Deze aanname klopt. De zone voor de constructie van kavel 4B2 bedraagt 1 bij 12 meter zoals vermeld bij "aansluiting kavel 4b2" op pagina 21 van de bouwvelop.



Gemeente Amsterdam

7	Aangezien 4B1 een van de eerste blokken op de Sluisbuurt wordt en het project de eerste jaren in een bouwput zal liggen, zal het lastig zijn de eerste jaren de bedrijfsruimtes voor detailhandel en horeca te verhuren. Is het mogelijk in de 2 laagse bedrijvenplint een tijdelijke voorziening te maken, in de vorm tijdelijke woonruimte, kantoorruimte, sportaccommodatie of misschien vluchtelingenopvang om leegstand te voorkomen?	Nee, er mag niet tijdelijk worden afgeweken van de erfpachtbestemmingen waarmee is ingeschreven. Zie ook sub S in hoofdstuk 5 van de selectiebrochure.
8	Mag de plint (deels) terug liggen uit de aangegeven rooilijn? Bijvoorbeeld verdiepte winkelpuien of entrees en zo ja, hoeveel. Of een afgeronde hoek bij hoofd- en dwarsstraat?	Nee, terug ligging van de gevel is uitgesloten (zie artikel 7.2.1 f. van het bestemmingsplan voor nadere eisen). Vanwege de strategische locatie van het kavel is het niet wenselijk om het gebouw terug te leggen uit de vaste rooilijn. Een afgeronde hoek is mogelijk indien dit bijdraagt aan een markante positionering van de hoek hoofd- en dwarsstraat.
9	Moet er rekening gehouden worden met geluidsbelasting van de Zuideerzeeweg? Zo ja welke normering?	Ja, er dient rekening te worden houden met 56dB en een geluidluwe zijde. Raadpleeg "Bijlage 7 Akoestisch onderzoek" en "Bijlage 29 Besluit hogere waarden" van de bijlagen toelichting van het bestemmingsplan voor verdere informatie.
10	(p18) Mogen de voorzieningen voor zonnepanelen en installaties boven de aangegeven bouwhoogtes uitsteken? Indien terug liggend van de gevel aangelegd? Is een pergola bovendaks als inrichting daktuin mogelijk boven de maximale bouwhoogte, wellicht met de 45 graden regel?	Voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor technische installaties waaronder begrepen installatie voor duurzame energie, zie het bestemmingsplan (artikel 29, lid e). Een pergola als inrichting daktuin is ook mogelijk boven de maximale bouwhoogte van de <i>bouwvelop</i> , mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vermeld onder "daken en dakterrassen" op pagina 21 van de

		bouwenvelop. Let op: een pergola is niet mogelijk boven de maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan.
11	Wat zijn de afmetingen van de WKO voorzieningen? Moet er ook een APV in het gebouw worden opgenomen. Zo ja hoe groot?	Op dit moment worden er geen WKO voorzieningen verwacht voor kavel 4B1, afgezien van de voorgeschreven WOS/KOS ruimte van 40m2 (pagina 25 Bouwenvelop). Er zal in kavel 4B1 geen AVP worden opgenomen.
	<i>Financieel</i>	
12	Is het een optie dat gemeente de eind 2021 (de voor deze tender) vastgestelde residuele erfpachten in heroverweging neemt? Dit in het kader van het gestelde ambitieniveau, zowel ruimtelijk als op duurzaamheidsgebied, in samenhang met in de afgelopen periode extreem gestegen bouwkosten?	Nee, de vaste (nog te indexerende) erfpachtgrondwaarden zoals opgenomen op pagina 10 van de selectiebrochure vormen het uitgangspunt van de selectieprocedure voor kavel 4B1 in de Sluisbuurt.
	<i>Algemeen</i>	
13	Is het al bekend wie de overige blokken van blok 4 (met name 4B2) gaat ontwikkelen?	Nee, dat is op dit moment nog niet bekend. Kavel 4A wordt momenteel getenderd. Voor de overige kavels worden op dit moment nog geen partijen geselecteerd.



Gemeente Amsterdam

	<i>Duurzaamheid</i>	
14	Klopt het dat er geen toelichting moet worden gegeven op de lijst natuurinclusief bouwen?	Dat klopt. Alleen de tabel dient ingevuld te worden (bijlage 5 van de selectiebrochure, tabel 2).
	<i>Selectiebrochure</i>	
15	<p>U stelt op blz. 25 selectiebrochure 'Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 t/m 5 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie.'</p> <p>1. Wanneer besluit de gemeente dat dit niet het geval is? Kunt u een voorbeeld geven? Tot hoever mogen we afwijken van de ingediende visie in de selectiefase?</p> <p>Voorbeeld 1. De appartementen krijgen een beter gevelmateriaal die beter scoort bij de MPG berekening, zien jullie dat net als ons als een acceptabele nadere uitwerking?</p> <p>Voorbeeld 2. Is het mogelijk de ontsluitings-typologie van de woningen te wijzigen om gunstigere woningplattegronden te realiseren?</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Hetgeen dat wordt ingediend bij de definitieve selectie dient een nadere uitwerking te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie. Indien dit naar oordeel van de gemeente geen nadere uitwerking is van de indiening in de voorselectie, dan volgt uitsluiting van deelname aan de definitieve selectie en is herstel niet mogelijk, zoals beschreven in paragraaf 4.1 en 4.2 van de selectiebrochure.2. Ja, mits hetgeen dat wordt ingediend bij de definitieve selectie naar oordeel van de gemeente een nadere uitwerking is van de indiening in de voorselectie en past binnen de verdere tendervoorwaarden.



Gemeente Amsterdam

	<p>Voorbeeld 3. De financiële uitwerking, stijgende bouwkosten en marktwijzigingen van dit moment veroorzaken dat we een aantal zaken heroverwegen, zoals bijvoorbeeld de ondergrondse parkeergarage te laten vervallen, zien jullie dat net als ons als een acceptabele nadere uitwerking?</p> <p>2. Mogen wij ervan uitgaan dat de beoordeling van de selectiecriteria en de aangegeven opmerkingen van de gemeente op de subcriteria van de visie in de voorselectie, verwerkt mogen worden in het uitgewerkte plan van de definitieve selectie.</p>	
16	<p>(p10) Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.</p> <p>Wij willen partijen toevoegen aan onze combinatie. Hoe kunnen we dit aanvragen, en welke voorwaarden en termijnen zijn hieraan verbonden.</p>	<p>Toevoeging van partijen aan de combinatie is in strijd met het gelijkheidsbeginsel dat door de gemeente in acht dient te worden genomen. Dit is derhalve niet toegestaan.</p>
17	<p>(4.6 p32) Is de onkostenvergoeding voor de niet winnaars in- of exclusief BTW?</p>	<p>De in de selectiebrochure genoemde onkostenvergoeding is exclusief BTW.</p>

18		<p>Hier doet de gemeente een aanpassing op de planning van de selectieprocedure:</p> <p>De presentaties voor de definitieve selectie zullen plaatsvinden in week 25 op woensdagmiddag 22 juni tussen 13:00 en 17:30 uur. Elke partij krijgt in totaal drie kwartier; een half uur om de plannen toe te lichten en daarna 15 minuten voor vragen van de jury.</p> <p>Zie ook het document “20220509 aangepaste planning selectiebrochure4B1 Sluisbuurt”.</p> <p>De precieze datum is onder voorbehoud. Mocht dit veranderen dan worden partijen tijdig geïnformeerd.</p>
	<i>Nota van Inlichtingen</i>	
19	<p>NVI vraag 7: Een grote supermarkt is niet gewenst.</p> <p>I) Een kleine kan dan wel van 550 m2?</p> <p>II) Flitsbezorgers zijn hier wel toegestaan?</p> <p>III) Mag er aan de dwarsstraat ook detailhandel gesitueerd worden, of alleen aan de hoofdstraat?</p>	<p>I) Een supermarkt op dit kavel geniet niet de voorkeur, maar een kleine supermarkt is wel toegestaan. Daarnaast is in de vorige Nota van Inlichtingen (d.d. 27 januari 2022) benoemd dat er een vestigingsgrootte van maximaal 550 m2 BVO geldt.</p> <p>II) 'Darkstores' voor flitsbezorgers zijn hier niet toegestaan.</p> <p>III) Detailhandel en horeca zijn enkel aan de hoofdstraat bestemd. Zie het bestemmingsplan voor regels en ruimtelijke voorwaarden.</p>

	<p>IV) Mag er voor de horeca een terras op de stoep gesitueerd worden?</p> <p>V) We zien in de rendering op voorzijde bouwenvelop een terras op de stoep, maar welke terras afmetingen kunnen we toekennen aan de horeca (type I,III,IV)</p>	<p>IV&V) De Sluisbuurt kent brede trottoirs zodat er ruimte is voor bijvoorbeeld eventuele terrassen. Er zijn echter geen vooraf aangewezen locaties voor terrassen. Een terras mag geplaatst worden na verstrekking van een terrasvergunning. Deze is t.z.t. aan te vragen via stadsdeel oost, op dit moment via de volgende link: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B7A3DECC1-619A-4F33-9DB0-90338ADA95BE%7D#case_%7B0EA7AD7F-DAD4-497A-B1E4-B4CDF29B7B86%7D.</p>
20		<p>Hier geeft de gemeente een verduidelijking van de bouwenvelop: Zoals eerder is gespecificeerd in de Nota van Inlichtingen d.d. 27 januari 2022 zijn woonfuncties uitgesloten op de eerste twee bouwlagen. Voor de volledigheid wordt daaraan toegevoegd dat gemeenschappelijke buitenruimtes voor woonfuncties op de daken van deze bouwlagen wel zijn toegestaan.</p>
21		<p>Hier doet de gemeente een aanpassing van de bouwenvelop: In bijlage 6 van de bouwenvelop "Programma van eisen ondergrondse constructies -en grondwater" staat beschreven dat er een verticale grondverbetering moet worden aangebracht langs de zijkanten van ondergrondse constructies middels kolommen van draineerzand met een breedte van 1 meter. Vanwege de naastgelegen kademuurconstructie is hiervoor aan de noordzijde van de kavel echter geen ruimte. Aan de noordzijde van de kavelgrens kan worden volstaan met een kolom met een breedte van 0,5</p>



Gemeente
Amsterdam

		meter, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none">- drainagezand met K-waarde van 20m/d;- of Rockflow- of grind (ingepakt in geotextiel)
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------