

## Memo

Aan Geïnteresseerden tender A10-strook (1ste fase) Kop Zuidas  
 Van Jouke Eppenga, j.eppenga@amsterdam.nl  
 Datum 12 mei 2017  
 Onderwerp Vraag- en antwoorddocument tender A10-strook (1ste fase) Kop Zuidas

Dit document bevat de vragen die gesteld zijn in de voorselectie-fase van de tender A10-strook (1<sup>ste</sup> fase) Kop Zuidas. Elke vraag is van een antwoord voorzien. Aanvullend hierop - en op de selectiedocumenten - is onderaan dit document extra informatie opgenomen over sociale woningbouw.

	Vraag	Antwoord
1	Het bouwoppervlak mag maximaal 24.000 m2 bvo zijn. Is dit volume inclusief of exclusief een gebouwde parkeervoorziening?	Het toegestane metrage is exclusief de gebouwde parkeervoorziening voor auto's.
2	Zijn serviced appartements (short stay) toegestaan?	Nee. Short stay is niet toegestaan.
3	Past het gewenste programma binnen het vigerende bestemmingsplan?	Nee. De gewenste ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Kop Zuidas. Voor de ontwikkeling zal daarom het bestemmingsplan herzien moeten worden. Selectie zal onder voorbehoud van een onherroepelijk bestemmingsplan Kop Zuidas plaatsvinden.
4	Wat zal de looptijd zijn van de bouwenvelopovereenkomst?	De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisering van het bouwprogramma.
5	Is er een gasaansluiting?  "Bouwenvelop p.4 - 'Er is geen stadswarmte op Kop Zuidas. Op de kavel moet in pandig een Algemeen Voedingspunt voor de netbeheerder elektriciteit Liander worden gerealiseerd in overleg met Liander en de gemeente Amsterdam.'"	Nee. De gemeente heeft de ambitie dat in 2050 geen gebruik meer wordt gemaakt van aardgas en faciliteert om die reden niet langer aansluitingen op het gasnetwerk.
6	Mag parkeren ook in pandig boven de grond? Gezien de huidige ontwikkeling rondom zelf rijdende auto's carsharing etc. Is er een grote kans dat er over enkele jaren autobezit aanzienlijk afneemt. Bovengrondse verdiepingen kunnen makkelijker	Nee. Parkeervoorzieningen voor auto's moeten ondergronds gerealiseerd worden. Het realiseren van een bovengrondse parkeergarage is vanuit kwalitatief oogpunt, in combinatie met onzekere transformatie, niet gewenst.

	<p>getransformeerd worden naar andere functies, een kelder bak niet.</p> <p>Brochure voorselectie p.11 - 'waarbij de inschrijver wordt uitgedaagd om in de visie extra aandacht te besteden aan circulair bouwen, duurzame mobiliteit en innovatie'</p> <p>Bouwenvelop p.3 - 'Parkeren is op eigen terrein, geheel inpandig en ondergronds'</p>	
7	<p>Moet de parkeergarage (deels) een publieke functie hebben? Ten behoeve van het faciliteren van de 50-100 gevraagde parkeerplaatsen.</p> <p>Bouwenvelop p.3 - 'Aanvullend hierop dienen in de ondergrondse parkeergarage minimaal 50 en maximaal 100 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers van woningen en voorzieningen in Kop Zuidas.'</p>	<p>Ja. Minimaal 50 en maximaal 100 parkeerplaatsen moeten publiek toegankelijk zijn.</p>
8	<p>Hoe wordt de meerwaarde in de plint aan de zuidzijde gezien? Is het mogelijk om het parkeren ook (deels) bovengronds binnen het blok te ontwikkelen zodat er minder functies zijn die op het talud van de A10 kijken?</p> <p>Brochure voorselectie p.10 - 'De functionele invulling en uitstraling van de plint van het gebouw is van groot belang voor de meerwaarde in relatie tot de omgeving.'</p> <p>Bouwenvelop p.5 - 'Aan de A10-zijde richt het gebouw zich nadrukkelijk op de snelweg.'"</p>	<p>De zone langs de A10 is onderdeel van de Groene Zoom tussen Amstel en Beatrixpark en is een belangrijke fiets- en voetgangersverbinding. In aanvulling daarop wordt door Zuidasdok het talud groen ingericht. Het is gewenst dat het gebouw – en in het bijzonder de plint- reageert op de kwaliteiten van deze omgeving.</p> <p>Het is niet toegestaan parkeren voor auto's bovengronds te realiseren.</p>
9	<p>Wat is de beoogde invulling van de plint aan de overzijde van de straat? Wil kopzuidas meerwaarde voor het gebied creëren is het namelijk van groot belang om de plintfuncties op elkaar af te stemmen.</p> <p>Brochure voorselectie p.10 - 'De functionele invulling en uitstraling van de plint van het gebouw is van groot belang voor de meerwaarde in relatie tot de omgeving.'</p>	<p>Aan de overzijde van de straat aan de noordzijde van de kavel is woningbouw voorzien, met beperkt kleinschalige, buurtgerichte voorzieningen.</p>
10	<p>Mag het onderbrekende element in het</p>	<p>In de bouwenvelop is, zoals in uw vraag</p>

	<p>zoekgebied van ca. 10 m. ook in een hoek/diagonaal/rond lopen?</p> <p>"Bouwenvelop p. 2 - 'Zoekgebied verplichte onderbreking van het volume boven de plint onderbreking is ca 10m breed.'</p> <p>Bouwenvelop p. 3 - 'Het verbindende bouwdeel is max. 10 meter hoog en de tussenruimte is 10 meter breed.'"</p>	<p>vermeld, op pagina 2 opgenomen dat de onderbreking ca. 10m breed moet zijn en op pagina 3 dat deze (exact) 10m moet zijn. Om te voorkomen dat deze verschillende formuleringen tot interpretatieverschillen leiden vindt u in de bijlage een specificatie van de bouwmaten van het verbindend bouwdeel en de daaraan grenzende bebouwing. Deze verbeelding is een aanvulling op de afbeelding op pagina 2 van de bouwenvelop.</p> <p>Afwijkende vormen zijn binnen deze randvoorwaarden toegestaan.</p>
11	<p>Is het toegestaan de 'schouder' aan de Noordzijde te interpreteren als een vraag naar een goede bezonning i.p.v. een strikte beperking in de hoogte ?</p> <p>Bouwenvelop p. 3 - 'De bouwhoogte van de twee bouwdelen is inclusief opbouwen ed. maximaal resp. 40 meter en 30 meter met een setback aan de noordzijde i.v.m. de lichttoetreding naar de aansluitende woonbuurt'</p>	<p>Nee. De opgenomen bouwhoogtes zijn maximaal toegestane bouwhoogtes.</p>
12	<p>Welke referenties er gehanteerd zijn al dan niet met indexatie voor de bepaling van de grondprijzen van met name de kantoren, woningen en parkeren?</p> <p>Brochure voorselectie p.16 - Grondwaarde per functie</p>	<p>De erfpachtgrondprijzen zijn genormeerd residueel bepaald, volgens het grondprijnsbeleid van de gemeente Amsterdam.</p>
13	<p>Geldt de verplichte afkoop ook voor ondergrondse parkeerplaatsen?</p> <p>Brochure voorselectie p.16 - 'Voor alle niet-woonbestemmingen moet de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016, de canon verplicht afkopen tegen de eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde.'</p>	<p>Bij uitgifte van grond met de volgende bestemmingen kan de erfpachter kiezen of hij periodiek canon wil gaan betalen of dat de canonverplichtingen worden afgekocht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen;</li> <li>- sociaal maatschappelijke voorzieningen waarvoor de vaste grondprijs van toepassing is.</li> </ul> <p>Voor alle overige bestemmingen (dus ook voor parkeervoorzieningen behorend bij niet-woonfuncties) geldt dat verplicht moet worden afgekocht.</p>

14	U stelt bij Programma dat voorzieningen maximaal 250 m2 bvo beslaan. In de plint is horeca van maximaal 500 m2 mogelijk en grootschalige maatschappelijke en/of culturele voorzieningen tot een gezamenlijk oppervlak van 1.500 m2 bvo. Hoe verhouden deze oppervlaktes zich tot elkaar? Betekent dit dat er in totaal 2.250 m2 aan voorzienigen mogelijk is?	Voorzieningen zijn <u>per eenheid</u> beperkt tot 250m <sup>2</sup> bvo. Het aantal eenheden is niet begrensd. Er zijn twee uitzonderingen mogelijk op de oppervlaktebeperking: (a) 1 horecavestiging van maximaal 500m <sup>2</sup> bvo op de kop van het blok en (b) grootschalige sociaal-maatschappelijke en/of culturele voorzieningen van gezamenlijk maximaal 1500m <sup>2</sup> bvo.
15	Bij Parkeren geeft u aan dat voor voorzieningen maatwerk is vereist. Is er een richtlijn waarmee wij in deze fase dienen te rekenen?	Vooralsnog kunt u als rekenkundige richtlijn uitgaan van maximaal 1 parkeerplaats per 100m <sup>2</sup> bvo, met de volgende opmerkingen: 1. parkeren voor bezoek van de voorzieningen dient gerealiseerd te worden in het publieke deel van de parkeergarage. 2. het definitieve maximale aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de normering voor de specifieke te realiseren functies. 3. Voor kleine, buurtgerichte, voorzieningen hoeven geen parkeerplaatsen voor bezoek gerealiseerd te worden.
16	Geluid. "Vooruitlopend op het nieuwe nog vast te stellen bestemmingsplan voor Kop Zuidas": Wanneer wordt het bestemmingsplan vastgesteld?	Vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in Q2 2018
17	U geeft aan dat op het inschrijfformulier aangegeven dient te worden indien er zekerheid is over het betrekken van of samenwerken met andere partijen. Geldt dit alleen voor Combinanten of ook voor eventuele onderaannemers/adviseurs? Er is op het formulier namelijk geen mogelijkheid hier onderscheid in te maken.	Het inschrijfformulier is alleen bedoeld voor de contractpartijen. In het visiedocument kunt u aangeven met welke andere partijen u voornemens bent samen te werken
18	Moeten de referentieprojecten van de ontwikkelende danwel exploiterende partij zijn, of mogen deze ook van een architect zijn die door Gegadigde is aangetrokken als samenwerkingspartner voor onderhavige opgave	Referentieprojecten dienen projecten te zijn van de ontwikkelende partij die het inschrijfformulier rechtsgeldig ondertekend heeft – en dus niet van de beoogde architect.
19	Voor de Referentieprojecten stelt u geen termijn. Kunnen wij ervan uitgaan dat de projecten niet later gestart of opgeleverd mogen zijn dan een periode van 5 jaar	Nee, er geldt geen termijn.

	voorafgaand aan de datum van inschrijving, zoals in vergelijkbare Selectieprocedures gebruikelijk is?	
20	Kunt u nader specificeren door welke personen danwel functies de Selectiecommissie wordt vertegenwoordigd?	De selectiecommissie bestaat uit vertegenwoordigers van de projectorganisatie Zuidas. In deze commissie zijn de volgende functies vertegenwoordigd: stedenbouwkundigen, manager duurzaamheid, projectleider grondzaken, planningsadviseur/risicoanalist en projectmanager
21	De periode van de Definitieve Selectie (van 21-06 t/m 15-09) wordt onderbroken door de Bouwvak. Wij stellen voor de Sluitingstermijn van de Definitieve Selectie te verzetten naar 6 oktober (3 weken later), zodat alle geselecteerde partijen genoeg tijd hebben om een ontwerp van gedegen kwaliteit te leveren.	Akkoord. In de selectiebrochure voor de definitieve selectie zal dit aangepast worden.

### Sociale woningbouw

In aanvulling op bovenstaande vragen en antwoorden benutten we deze gelegenheid om extra informatie te verstrekken m.b.t. sociale woningbouw. Amsterdam kent zeven toegelaten instellingen die exclusief gemachtigd zijn sociale woningbouw te ontwikkelen. De Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties heeft bepaald dat vier van deze partijen in aanmerkingen komen voor ontwikkelingen in Zuidas: DUWO, Rochdale, Eigen Haard en De Key.

### Verbeelding behorend bij het antwoord op vraag 10

