



## Nota van inlichtingen Sloterdijk-Centrum, Kavel O, blok 5 en 10

Van Selectiecommissie Sloterdijk-Centrum, Kavel O, blok 5 en 10  
Datum 4 juli 2017

	Vraag	Antwoord
1	Op blz 45 van de bouwvelop wordt gesteld dat gezien de beperkte footprint van Blok 10 onderzocht kan worden of de zone onder de spoorconstructie gebruikt kan worden voor delen van het niet-woonprogramma. Dit geldt ook voor een mogelijke supermarkt? Is er daarbij verkeerstechnisch voorzien in laden/lossen voor vrachtwagens t.b.v. de supermarkt en zo ja waar?	Er wordt uitgegaan van een supermarkt van maximaal 1.200 m2 waarbij 300 m2 onder het spoor kan worden gerealiseerd- onder voorbehoud van vergunning ProRail -. In de bouwvelop is het opnemen van laden/lossen t.b.v. een supermarkt onder het spoor als een van de mogelijkheden omschreven. De verkeerstechnische aspecten hiervan zijn nog niet onderzocht. In de openbare ruimte aan de Zaventemweg is 1 kleine laad-losplek aanwezig. t.w. bij Holiday INN hotel. Een extra laad- losplek op maaiveld t.p.v. Blok 10 is ongewenst.
2	In het selectiedocument (o.a. in tabel 2, blz. 17) staat vermeld dat onder blok 5 een supermarkt van maximaal 900 m2 bvo zich mag vestigen. In de bouwvelop op bladzijde 45 staat vermeld dat de supermarkt uit marktanalyse is gebleken dat de maximale oppervlak 1.200 m2 bvo is en dit daarom als uitgangspunt in deze tender is opgenomen. Dit is in tegenspraak, wat moet worden aangehouden. Daarbij overigens de opmerking dat een supermarkt van 900 m2 bvo een inefficiënte omvang is, de voorkeur gaat uit naar 1.200 m2 bvo.	Er wordt uitgegaan van een supermarkt van maximaal 1.200 m2 waarbij een gedeelte – 300 m2- onder voorbehoud van vergunning ProRail - onder het spoor kan worden gerealiseerd.
3	Voor Blok 10 is het programma omschreven als 6.000m2 studenten programma en minstens 900m2 voorzieningen. Rekening houdend met de oppervlakte van de plint van Blok 10 en de maximale 450m2 footprint voor de toren en de aangegeven 12 verdiepingen, komt het totaal bruto oppervlak net niet uit op 6.900m2 BVO. Op welke manier wordt programmatisch en financieel beoordeeld wanneer er minder programma gepland wordt dan gevraagd?	In deze selectie van kavel O blok 5 en 10 wordt beoordeelt op kwaliteit zie blz. 27 van de selectie brochure. De vierkante meters programma zijn geen selectie criterium. In een later stadium, bij het tekenen van de erfpachtaanbieding wordt het programma financieel beoordeeld. Het financiële metrage dat per bestemming gerealiseerd wordt, wordt afgerekend conform NEN2580.
4	Voor Blok 10 staat er in de Bouwvelop omschreven dat de hoogte maximaal 40	In het schema op P. 36 van de bouwvelop staan de maximale bouwhoogtes omschreven.



## Gemeente Amsterdam

	<p>meter mag zijn, met een plint van 5,50m en een tweede bouwlaag van 4,00m. Zo lijken de aangegeven twaalf bouwlagen voor de toren van Blok 10 niet mogelijk wanneer er ook rekening gehouden moet worden met een reservering voor een dakrand. Mogen wij derhalve aannemen dat er 12 bouwlagen gerealiseerd mogen worden, dat de 40 meter dit indicatief beschrijft en dat een architectonische beëindiging van de toren en technische, transport en duurzame voorzieningen alsmede overige ondergeschikte bouwdelen, boven de 40 meter mogen uitsteken?</p>	<p>Daarin wordt voor Blok 10 gesteld dat de max. hoogte van 40 meter wordt gerekend vanaf het Orlyplein. Bovenop de plint van 4 meter aan het Orlyplein kunnen nog 12 bouwlagen gerealiseerd worden. In de omschrijving daaronder staat aangegeven dat bovenop deze hoogte van 40 meter nog maximaal 4,5 meter ruimte is voor het realiseren van ondergeschikte bouwdelen zoals liftopbouw en installaties, mits deze 2,5 meter terug worden gelegd van de gevels. Alleen dan blijft het plan passen binnen het bestemmingsplan.</p>
5	<p>Voor beide blokken geldt een minimum van 1900 m2 aan voorzieningen (niet-wonen). Is er geen maximum ?</p>	<p>Er geldt geen maximum voor het aantal voorzieningen, zolang er wordt voldaan aan het minimale programma middensegment wonen, het programma onzelfstandige studenteneenheden voor Blok 10 en zolang het niet afwijkt van de programmatische mogelijkheden in het bestemmingsplan. (bijv. geen 2e supermarkt, geen hotelfuncties).</p>
6	<p>Is het mogelijk om onder de Hemboog permanente gebouwen voor te stellen ? Dit i.v.m. de bereikbaarheid en onderhoud van de bestaande constructies door ProRail.</p>	<p>Het staat de inschrijvers vrij permanente gebouwen voor te stellen onder de spoorconstructie. Met betrekking tot bereikbaarheid en onderhoud van het spoor heeft ProRail in het kader van deze tender een aandachtspuntenlijst geleverd. Die is toegevoegd aan bijlage 4 (pag 68). In alle gevallen zal voor het bouwen naast en onder de spoorconstructies vergunning moeten worden verleend door ProRail, zie Spoorwegwet. Tijdens de definitieve selectie fase zal er door de gemeente voor iedere inschrijver, een aparte consultatie georganiseerd worden met ProRail.</p>
7	<p>Beide woontorens moeten rechthoekig en Noord-Zuid georiënteerd zijn. Zijn andere vormen en/of oriëntaties toegestaan mits deze beter reageren op licht- en geluidsproblematiek ?</p>	<p>Nee. Om een eenheid te krijgen binnen het woonmilieu in Sloterdijk hebben alle nieuwe torens een rechthoekige footprint en een orthogonale oriëntatie. In de tussenbouw tot 20 meter is bij blok 5 ruimte om andere vormen, terrassen en dergelijke toe te voegen.</p>
8	<p>De woontoren van Blok 10 heeft een zeer slanke footprint. Is het mogelijk een andere footprint voor te stellen die beter geschikt is voor het beoogde woningprogramma?</p>	<p>Nee. Zie vorige vraag.</p>
9	<p>De voorgestelde woontypologieën loods (en mogelijk ook lofts) zijn diep en kennen een eenzijdige oriëntatie op straat. De suggestie "dat er met loggia's en patio's mogelijkheden zijn om extra daglicht in de woningen te krijgen" lijkt ontoereikend om aan de eisen</p>	<p>Plannen dienen aan alle vigerende wet- en regelgeving te voldoen, dus ook wat betreft daglichttoetreding. Voor wat betreft de daglichttoetreding binnen de loodswoningen aan het pocketpark zijn er verschillende mogelijkheden. Naast de moge-</p>



## Gemeente Amsterdam

	m.b.t. daglichttoetreding (bouwbesluit) te kunnen voldoen. Ziet u mogelijkheden voor dispensatie i.v.m. de regels m.b.t. daglichttoetreding?	lijkheid om diepe woningen te realiseren met loggia's en patio's, kan er ook voor worden gekozen de woningen minder diep te maken, met grote ramen georiënteerd op het pocket-park.
10	Er wordt gesuggereerd dat de plint van Blok 10 geschikt is voor een supermarkt aan de Zaventemweg. Hoe zien jullie dit in relatie tot de grote moeilijkheden om levendigheid op straatniveau te creëren en de verplichting om aan de Radarweg levendige functies in de plint te plaatsen (Bouwenvelop Kavel O, Blok 5 en 10, pagina 27, paraaf 3.7)?	Aan de Radarweg en de Arlandaweg is een levendige plint voorzien met kleinschalige niet-woonfuncties en meerdere entrees aan de straat. De Zaventemweg heeft een ander karakter, deze kenmerkt zich door een grotere schaal (o.a. het hotel) en een sterke relatie met het busstation. Een supermarkt in de plint kan deze relatie versterken en een rol spelen in het begeleiden van de loopstromen richting het busstation, maar ook richting de L-kavels en het andere programma aan de andere kant van het Carrascoplein.
11	Geldt de restrictie en bandbreedte (inclusief jaarlijkse verhoging met CPI 'eeuwigdurend' of valt de restrictie weg na exploitatieperiode van 25 jaar en/of bij verkoop?	De voorwaarden die de gemeente verbindt aan middeldure huurwoningen en daarmee ook de kale huurprijs en de indexatie gelden gedurende de exploitatieperiode van tenminste 25 jaar.
12	Blijft de grondprijs in geval van uitponden na 25 jaar gelijk? Of moet er op dat moment worden bijbetaald?	In de model-erfpachtaanbieding (bijlage g) hebben de middeldure huurwoningen reeds de erfpachtbestemming 'koopwoningen' met nadere bepalingen ten aanzien van de eerste 27 jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht (rekening houdend met ca. 2 jaar bouwtijd en 25 jaar exploitatie als middeldure huurwoning). Deze nadere bepalingen komen te vervallen na deze termijn. Er is daarmee geen sprake van een bestemmingswijziging en daarmee ook niet met een wijziging van de grondwaarde.
13	Kan de verhuurder zelf huurders werven of zal de gemeente huurders aandragen middels een urgentie verklaring?	Het staat de verhuurder vrij zelf huurders te werven. In deze selectiebrochure staat de eis dat huurders een huishoudinkomen van max 1,5x modaal <sup>1</sup> mogen hebben. De gemeente heeft de intentie dit in de Huisvestingsverordening onder te brengen. In dat geval zal de gemeente een (huisvestings-) vergunningverlening alleen toetsen aan het inkomen van de potentiële huurders.
14	Geldt de 1,5 x modaal voor de hoogst verdienende binnen een huishouden of werkt het cumulatief? D.w.z. als 2 leerkrachten met full	Het gaat om het huishoudinkomen. Dat betekent dat dit cumulatief werkt.

<sup>1</sup> Voor de hoogte van een modaal inkomen dient het vastgestelde inkomensniveau door het Centraal Planbureau (CPB) gehanteerd te worden.



## Gemeente Amsterdam

	time baan samenwonen/huren dan is het inkomen al hoger dan 1,5 x modaal.	
15	Het huishoudinkomen van de doelgroep mag niet hoger zijn dan 1,5 x modaal. Is de 1,5x modaal vereiste een gemiddelde (en is er een bandbreedte) of is 1,5x een harde bovengrens?	Dit is een harde bovengrens.
16	Het huishoudinkomen van de doelgroep mag niet hoger zijn dan 1,5 x modaal. Wat gebeurt er als tijdens een lopend huurcontract niet langer wordt voldaan aan de 1,5x modaal vereiste?	Er wordt na afgifte huisvestingsvergunning niet meer getoetst op inkomen.
17	Het huishoudinkomen van de doelgroep mag niet hoger zijn dan 1,5 x modaal. Wie doet deze inkomenstoets? De gemeente of de verhuurder?	De gemeente zal toetsen op inkomen om te bepalen of de huisvestingsvergunning kan worden afgegeven.
18	Er dient tenminste 1 referentieproject te worden aangegeven waarbij risicodragend is geparticipeerd in een project met hoge geluidsbelasting. Zijn deze pagina's aanvullend op de maximaal 14 pagina's van het visiedocument?	Nee, dit maakt onderdeel uit van de in totaal maximaal 14 enkelzijdige pagina's op A4
19	Geldt voor de visie op duurzaamheid ook dat er ondersteunend maximaal 4 pagina's ter illustratie kunnen worden toegevoegd aan de tekst?	Nee, de visie op duurzaamheid dient in totaal maximaal uit 4 enkelzijdige pagina's op A4 bestaan
20	Moeten de referentieprojecten ter onderbouwing ervaring zijn uitgevoerd door inschrijver of mogen deze ook van de bij inschrijver aangesloten partijen/adviseurs zijn (welke niet op het inschrijfformulier staat).	De referentieprojecten dienen van inschrijven de partij/partijen te zijn
21	Is het toegestaan blok 10 te ontsluiten via het Orlyplein?	De woontoren van blok 10 zal worden ontsloten vanaf het Orlyplein, het niet-woonprogramma vanaf de Zaventemweg.
22	"De bebouwing direct grenzend aan het park is maximaal 10 meter hoog": dit is strijdig met de hoogtes aangegeven op de pagina's 34-36. Welke maat is juist?	De maximale bouwhoogte ten westen van het spoor en grenzend aan het pocketpark moet 13 meter zijn. Bij de bovenste bouwlaag zijn verspringen gewenst ten behoeve van daktuinen en terrassen.
23	Wat is de planning met betrekking tot het verlagen van de snelheid en het herinrichten van de Haarlemmerweg?	De start van het project de nieuwe N200 is eind 2017, oplevering staat gepland op eind 2019. Voor meer informatie zie <a href="http://www.denieuwen200.nl">www.denieuwen200.nl</a>
24	Er worden in diverse documenten meerdere metrages benoemd voor de supermarkt. In de selectiebrochure 900 m2 (p11), in het bestemmingsplan 1.000 m2 en in de bouwontwikkeling 1.200 m2 (p45). Welke maat kunnen wij aanhouden?	In het bestemmingplan wordt binnen Sloterdijk Centrum 1 supermarkt mogelijk gemaakt met een oppervlakte van maximaal 1.000 m2. Aangezien er in het gebied al een Spar aanwezig is zal dit aantal en ook het totale oppervlak met een nieuwe supermarkt worden overschreden en is een juridisch-planologische



## Gemeente Amsterdam

		procedure nodig. De gemeente vindt een extra supermarkt in blok 010 wenselijk en zal meewerken aan een aanvraag voor een supermarkt van maximaal 1.200 m <sup>2</sup> . Van dit oppervlak kan een gedeelte 300m <sup>2</sup> - onder voorbehoud van vergunning Prorail - onder het spoor worden gerealiseerd.
25	Wat is de globale planning voor de realisatie van de 1.200 woningen in het gebied en van de 6.000 - 8.000 woningen in Sloterdijk centrum. Dit in verband met het draagvlak voor voorzieningen.	Binnen het huidige bestemmingsplan worden voor Sloterdijk centrum wordt de bouw van 2025 woningen mogelijk gemaakt en deze zijn globaal volgens volgende planning gerealiseerd: 2017: 600 (J kavel (tijdelijke studentenunits en Barajasblokken) 2018: 175 (N kavel) 2019: 560 (O kavel blok 5, 10 en 9b) 2020: 170 (N kavel blok 2 en O kavel blok 6, 8 9A) 2022: 20 (O kavel blok 7) 2023: 500 (L kavel en J kavel def) Daarnaast is met de ontwikkeling van Havenstad een MER onderzoek gedaan waarin 6000 extra woningen in Sloterdijk centrum wordt onderzocht. Hiervoor is nog geen planning.