



**Gemeente
Amsterdam**

Nota van inlichtingen Voorselectie Tender Kavel E Podium Lelylaan

Van **Selectiecommissie Kavel E Podium Lelylaan**
Datum **9 november 2017**

	Vraag	Antwoord
1	Relatie met omgeving	
1.1	Graag ontvangen wij gevel tekeningen van West Beat (kavel F).	De geveltekeningen zijn als bijlage 15 aan de tenderstukken toegevoegd.
1.2	Graag ontvangen wij nadere duiding van waaruit de programma's van West Beat (kavel F) en het cultuur-/horecapaviljoen (kavel G) exact bestaan. Wat zijn de functies en het gebruik van de verschillende voorzieningen?	Deze zijn nog niet beschikbaar. Zie website http://www.lingotto.nl/projecten/west-beat/ Kavel G heeft een cultuur met horeca bestemming. Het programma hiervan zal reageren op de programma's in kavel C/D, E en F (West Beat).
1.3	Graag ontvangen we situatie tekening van het plangebied Podium Lelylaan als dwg bestand.	De concept DO openbare ruimte tekening is als dwg-bestand aan de tenderstukken toegevoegd als bijlage 16.
2	Openbare Ruimte	
2.1	Is er al een meer uitgewerkt inrichtingsplan voor de openbare ruimte, inclusief parkeerinrichting en balans (bezoekers), beschikbaar?	Voor de inrichting van het maaiveld is een concept DO opgesteld (bijlage 6) dat binnenkort ter vaststelling aan het bestuur ter vaststelling wordt aan geboden.
2.2	Mag de ontwikkelaar van Kavel E meedenken of ontwerpen aan de inrichting van het Schielandplein?	Voor de inrichting van het maaiveld voor het Schielandplein is een concept DO opgesteld (bijlage 6) dat binnenkort ter vaststelling aan het bestuur ter vaststelling wordt aan geboden. Binnen deze kaders mogen belanghebbenden meedenken over de inrichting van het plein.
2.3	Mag de ontwikkelaar van Kavel E meedenken over het ontwerp en gebruik van de trappen aan de oost en westzijde?	De trappen maken deel uit van het concept DO openbare ruimte. Binnen dit kader mogen belangstellenden meedenken over de kunstwerken aan de oost- en westzijde van het gebouw.
3	Beeldmateriaal	
3.1	In de selectiebrochure (art. 3.1) wordt bij het aan te leveren beeldmateriaal aangegeven dat maquettes en afbeeldingen van renderingen of gevelarchitectuur niet aan-geleverd mogen worden. Zijn referentie-beelden wel toegestaan?	Ja, dit is toegestaan.



Gemeente Amsterdam

3.2	Wat doet u met inschrijvingen waarin toch gerenderde beelden zijn opgenomen?	Voor de voorselectie wordt om een gebouw-concept gevraagd. Dit kan prima worden verbeeld in illustratieve (hand)schetsen en tekeningen. Renderingen voegen hiervoor niets toe. In het schetsontwerp tijdens definitieve selectie zijn renderingen wel toegestaan.
4	Woonprogramma	
4.1	Bijlage 5, artikel 4.1.1 beschrijft een opgave van 50% sociaal. Dit is niet in de selectiebrochure van kavel E overgenomen. Klopt het dat de woningen van kavel E allemaal binnen het marktsegment vallen, oftewel niet in het sociale segment.	De differentiatie die in bijlage 5 is opgenomen is van toepassing op het gehele plangebied. Alle woningen in kavel E vallen binnen het marktsegment. Zie ook vraag 4.3.
4.2	Het woonprogramma zal moeten bestaan uit koopwoningen. Wordt hiermee vrije sector huur uitgesloten of is vrije sector huur ook toegestaan?	De gemeente heeft, gelet op de woningdifferentiatie, een sterke voorkeur om koopwoningen te realiseren. Vrije sector huur is niet uitgesloten.
4.3	Moet voor dit project de 40-40-20 norm (40% sociale huur, 40% middeldure huur/koop, 20% dure huur/koop) worden aangehouden of mag hier van worden afgeweken?	40-40-20 norm is op deze kavel niet aan de orde. Deze verdeling is op het projectniveau opgelost. Er wordt uitgegaan van 100% markt(koop)woningen.
4.4	De gemeente vraagt om een gevarieerd aanbod grote koopwoningen. Is het mogelijk om ook huurwoningen of een mix van huur en koop te realiseren mits de overige programmaeisen gerespecteerd worden (uiteenlopende woningtypen, grootte gemiddeld 80 m2 en aansluiten bij verschillende doelgroepen)?	De gemeente heeft, gelet op de woningdifferentiatie, een sterke voorkeur om koopwoningen te realiseren. Vrije sector huur is niet uitgesloten.
5	EPC	
5.1	In de selectiebrochure (art. 1.6) is aangegeven dat met maatregelen op kavelniveau de EPC-score gemiddeld lager of gelijk aan 0,15 dient te zijn. Wat wordt bedoeld met "uitzondering van warmtenet"? Gezien de verplichte aansluiting op stadswarmte.	De verplichte aansluiting op Stadswarmte is de enige maatregel die wordt meegenomen bij de beoordeling van de EPC-ambitie die buiten de kavel wordt gerealiseerd. De overige maatregelen die in het pakket mogen worden opgenomen, dienen allemaal op kavelniveau te worden gerealiseerd.
6	Bodeminformatie	
6.1	Zijn er actuele bodemonderzoeken en informatie over de grondgesteldheid en kabels- en leidingen (bestaande en nieuwe tracés) voorhanden? De beschikbare informatie bij het bestemmingsplan is uit 2012 en betreft alleen een historisch onderzoek.	Er is een archiefonderzoek (2011) en een bodem- en verhardingsonderzoek (2012) uitgevoerd. Beide onderzoeken geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Kort voor de feitelijke gronduitgifte zal door de gemeente opnieuw een verkennend onderzoek worden uitgevoerd.



Gemeente Amsterdam

		De bouwkavel zal bouwrijp vrij van kabels, leidingen en bodemvreemde materialen worden geleverd. De afstemming met diensten en bedrijven over de nieuwe en definitieve kabel- en leidingentracés in de woonrijpsituatie vindt nog plaats en wordt in een later stadium vastgesteld.
7	Bouw- en woonrijp maken	
7.1	De gemeente zal de grond bouwrijp en geschikt voor beoogd gebruik tot de overeengekomen ontgravingsdiepte aan de ontwikkelaar opleveren. Wordt in de overeen te komen ontgravingsdiepte ook de ontgraving voor de eventueel te realiseren ondergrondse kelders t.b.v. parkeren meegenomen?	Nee, ontgravingen t.b.v. de realisatie van ondergrondse kelders t.b.v. parkeren worden niet meegenomen in de bouwrijpe oplevering van de kavel. Voor verdere voorwaarden zie de terreinspecificatie (bijlage 12.2).
7.2	Wat bedoelt u met "Op de toekomstige gevellijn start het talud richting Schielandplein" zoals vermeld in paragraaf 4.9 van de selectiebrochure? Voor wiens rekening zijn de kosten van de aanleg van dit talud?	Het talud is in de bestaande situatie aanwezig en hoeft niet worden aangelegd.
8	Kosten bouwterrein	
8.1	Kunt u een indicatie geven van de kosten van het huren van het bouwterrein voor Kavel E?	De verhuur van bouwterreinen kent binnen de gemeente Amsterdam een uniform tarief van € 36/m ² bouwterrein per jaar (excl. BTW), prijspeil 2017.
9	Bestemmingsplan	
9.1	Mag evt. horeca gelegen aan het Schielandplein een terras aanleggen?	Ja, de maat en locatie van het terras worden door de ontwerper openbare ruimte bepaald. Hiervoor moet een separaat vergunningentraject worden doorlopen.
9.2	Het bestemmingsplan geeft ruimte om buiten het bouwvlak een parkeergarage te realiseren, maar dit valt niet binnen het gegeven uitgeefbare terrein. Is dit toch een mogelijkheid? Zo ja, kunt u hiervoor de kaders aangeven?	Nee, dit is geen mogelijkheid.
9.3	In het bestemmingsplan staat een minimale afstand van 9 meter t.o.v. de verkeersbestemming. In het kavelpaspoort wordt over 8 meter gesproken. Wat moet worden aangehouden?	Het bestemmingsplan geeft een binnenplanse afwijkmogelijkheid om de minimale afstand t.o.v. verkeer terug te brengen naar 8 meter. Voor de haalbaarheid van een eventuele parkeervoorziening op m.n. +1 is dit wenselijk en kan hier vanuit worden gegaan.
10	Kavelpaspoort	
10.1	In het kavelpaspoort staat een doorsnede met een kelder van 1 laag. Mag er ook een	Dit is mogelijk. Er dient te worden aange- toond dat een eventuele tweede kelderver-



Gemeente Amsterdam

	kelder van 2 of meer lagen worden gemaakt?	dieping ruimtelijk goed is ingepast (m.n. op het gebied van grondwaterstromen).
11	Parkeren	
11.1	Kunnen wij er vanuit gaan dat het bezoekersparkeren (0,1 per woning) buiten het uitgeefbaar gebied is opgelost en dat deze parkeerplaatsen dus niet door ontwikkelaar gerealiseerd moeten worden? Als deze wel door ontwikkelaar gemaakt moeten worden, mag dat dan ook inpandig in plaats van de openbare ruimte?	Er zijn 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor deze kavel toegewezen in de gebiedsparkeerbilans. Deze 8 parkeerplaatsen kunnen worden benut in het voorzien van de parkeerbehoefte van kavel E. De overige noodzakelijke parkeerplaatsen dienen inpandig te worden gerealiseerd.
11.2	Moeten wij conform het document Uitwerkingsplan Podium Lelylaan (p.25) vanuit gaan dat de parkeervoorzieningen voor horeca bezoekers allemaal inpandig plaats vinden i.p.v. in de openbare ruimte?	Zie het antwoord op vraag 11.1.
11.3	In de selectiebrochure artikel 1.8 staat dat parkeren mag op niveau -1, 0 en +1. Mag er ook op andere niveaus geparkeerd worden?	Hoger dan +1 is niet toegestaan.
12	Fietsparkeren	
12.1	In het concept definitief ontwerp openbare ruimte staat op pagina 9 dat gemeente en ontwikkelaar beide 50% van het benodigde fietsparkeren voor hun rekening nemen. Hoe moet dit geïnterpreteerd worden? Geldt dit alleen voor bezoekers fietsparkeren? Is de inpandige fietsvoorziening conform bouwbesluit onvoldoende?	Dit is een richtlijn die geldt voor de bezoekers van de woningen. Voor de eisen en richtlijnen voor inpandige fietsvoorzieningen wordt gerefereerd naar de concept-Nota 'Parkeernormen Fiets & Scooter' (bijlage 17).
12.2	De concept 'Nota Parkeernormen Fiets&Scooter' is nog niet via internet beschikbaar. Kunt u deze, of relevante passages daarvan, verstrekken?	De concept-nota 'Parkeernormen Fiets & Scooter' is als bijlage 17 aan de tenderstukken toegevoegd.