



Nota van Inlichtingen Sloterdijk-Centrum, Kavel O, blok 6, 8 en 9a

Van Selectiecommissie Sloterdijk-Centrum, Kavel O, blok 6, 8 en 9a
Datum 6 maart 2018

	Vraag	Antwoord	Toegevoegde bijlage
1	Bijlage 4, matrix mate van zeggenschap heeft als titel bijlage 5. We gaan er vanuit dat dit gewoon bijlage 4 is en de gemeente dit aanpast?	Dat is correct, het gaat om bijlage 4. Dit wordt in de betreffende bijlage aangepast.	Zie bijlage 04
2	f. De inschrijver gaat er vanuit dat alle publicaties die worden gedaan door de gemeente in goed overleg gaan met de inschrijver, klopt dat?	Dat klopt.	
3	Hoe moet het parkeren voor de commerciële ruimten worden opgelost?	De parkeerbehoefte voor de commerciële voorzieningen moet (evenals voor het parkeren voor bewoners) inpandig en op eigen terrein worden opgelost. Voor wat betreft de parkeernormering voor deze voorzieningen is hier maatwerk van toepassing conform de Nota Parkeernormen Auto (vastgesteld op 29 november 2017).	https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/nota_parkeernormen_autoto?e=19262377/56381024
4	Parkeernorm is maximaal 1 p.p. per woning. Indien in blok 6 en 8 het minimaal aantal van 90 woningen wordt gerealiseerd zouden dat dus maximaal 90 parkeerplekken betekenen. Echter is er volgens het overzicht enkel een mogelijkheid van 60 plekken. Dat betekent dat een maximum van 1 p.p. per woning hier nooit gehaald kan worden (bij het minimaal aantal woningen). Klopt dat?	Het is aan de ontwikkelaar om hier invulling aan te geven conform het parkeerbeleid (de Nota Parkeernormen Auto, 29 november 2017). Op basis van de Bouwenvelop is het ook mogelijk om een verdiepte garage van twee lagen te realiseren. De gemeente heeft echter de voorkeur voor slimme mobiliteitsconcepten met minder parkeerplaatsen en meer voorzieningen voor andere modaliteiten zoals de fiets en daagt partijen hier in deze tender op uit in haar selectiecriteria. De parkeernorm in dit gebied conform het beleid (A-locatie) voorziet hier in.	https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/nota_parkeernormen_autoto?e=19262377/56381024
5	De grondwaarde wordt berekend per m ² . Indien woningen op m ³ worden verkocht en bewoners plaatsen later extra verdiepingvloeren. Hoe gaat de gemeente dan om met de extra m ² GBO?	De Algemene Bepalingen 2016 worden van toepassing verklaard op het recht van erfpacht. Bijlage 10 bevat de Algemene Bepalingen 2016. In artikel 10 lid 2 en 4 en artikel 20 lid 1a en b staan de voorwaarden die van toepassing zijn op deze vraag.	
6	Inschrijver gaat er vanuit dat op moment van inschrijving wordt ingeschreven op een haalbare omgevingsvergunning welke niet in strijd is met het bestemmingsplan. Indien blijkt dat op moment van aanvraag dit in strijd is met het bestemmingsplan (verantwoordelijkheid gemeente) zijn de extra kosten die hiermee gemoeid gaan niet voor risico en rekening van de optienemer aangezien dit verantwoordelijkheid gemeente betreft. Is de gemeente bereid deze tekst te herzien?	Nee, de gemeente handhaaft de tekst op pagina 14 van de selectiebrochure.	
7	Is deze tekening op schaal (leesbaar formaat) leverbaar?	Ja, deze wordt gepubliceerd op TenderNed.	Bijlage 17

8	Mag voorafgaand aan indiening overleg door de inschrijver met Liander of andere nutspartijen plaatshebben?	Ja. Ook heeft Nuon nadere informatie geleverd aan de Gemeente over de ligging van de gestuurde boring, welke als bijlagen zijn toegevoegd.	Bijlage 18 en 19
9	De tekeningen van de specificatie nutsruimten zijn niet leesbaar. Zijn deze tekeningen op schaal (groter formaat) verkrijgbaar?	Ja, een voorbeeldtekening d.d. 1 november 2017 is als bijlage toegevoegd. Ook is een PvE voor een middenspanningsruimte als bijlage toegevoegd.	Bijlage 20 en 21
10	Zijn de windhindertekeningen op schaal (groter en leesbaar formaat) verkrijgbaar?	Ja, deze wordt gepubliceerd op TenderNed.	Bijlage 22
11	Graag zouden we de coördinatentekening zowel op schaal ontvangen als in een bruikbaar DWG bestand. Is dat mogelijk?	Ja. De coördinaten van alle kavels van O waar de kavelregels van vastliggen zijn op één tekening weergegeven en als bijlage toegevoegd. Deze tekening is tevens als .dgn en .dwg toegevoegd.	Bijlage 23, 24 en 25
12	Kan de gemeente aangeven wat ze verstaat onder incidentele uitkragingen over een beperkt deel van de gevellengte? Wat is beperkt in percentage van de gevellengte?	De hoofdmassa van de blokken moet evident op de in de Bouwvelop aangegeven rooilijnen staan. Het is niet de bedoeling dat de bouwmassa in zijn geheel in (boven) de openbare ruimte wordt 'opgedikt' door continue rijen van balkons of galerijen over gehele gevellengtes van de bouwmassa of over de gehele hoogte.	
13	Waarom kan de parkeervoorziening in gebouw 9A alleen solitair worden gebouwd?	De tussenstraat tussen blok 8 en 9A is autovrij en een verblijfsgebied met beplanting in de volle grond. Een parkeergarage is hieronder niet toegestaan. Een eventuele parkeergarage onder blok 9A zal dus fysiek zijn losgekoppeld van een eventuele parkeergarage onder de blokken 6 en 8 van kavel O.	
14	De woningen of voorzieningen dienen gelijkvloers aan te sluiten op het aangrenzende maaiveld. We gaan er vanuit dat de gemeente hier enkel de 'entree' van de woningen en de voorzieningen bedoeld, klopt dat?	Zowel de Radarweg als de Arlandaweg liggen onder een helling. Uitgangspunt is dat de vloeren van plinten aansluiten op dit hellende maaiveld. Dat betekent naar dat de vloerpeilen van de begane grond getrapd mee moeten verspringen. Doel daarvan is om grotere blinde geveldelen in de puien te voorkomen. Kleine hoogteverschillen zijn onvermijdelijk. Uiteraard moeten entrees aansluiten op dit maaiveld. Aan de zijde van het pocketpark worden de nieuwe blokken allemaal aangesloten op de nieuwe peilmaat aan deze zijde, namelijk 2.00 + NAP. Ook aan deze zijde is het belangrijk dat de begane grondvloeren van alle woningen op deze peilmaat aansluiten en dat hier geen blinde gevelstroken ontstaan.	
15	In het pocketpark staat indicatief een overzicht met afvalcontainers. Zijn dit containers voor restafval en eventueel papier? 18 Containers lijkt dan wel erg veel. Zijn de containers bestemd voor alle blokken op het O-kavel? Hoe wordt het afval van de commerciële ruimten georganiseerd?	Het overzicht met de afvalcontainers is indicatief. Hier is het totaal aantal containers voor alle fracties (restafval, papier, plastic, glas) van het totale woonprogramma van kavel O geprojecteerd. Een optimaliseringslag wordt gemaakt in het definitief ontwerp openbare ruimte. Voor de commerciële ruimten dienen eigen in pandige afvalvoorzieningen gerealiseerd te worden op eigen terrein en dienen gebruikers/ huurders een contract te sluiten met erkende afvalinzamelaars.	
16	Worden er wel fietsgoten gesitueerd in de trappen in de tussenstraten die het hoogteverschil moeten overbruggen?	De tussenstraten worden als onderdeel van de uitwerking van het ontwerp Openbare Ruimte door de gemeente gedetailleerd waarbij fietsgoten worden meegenomen.	

17	Hoe zijn de commerciële ruimten in de plinten aan de Arlandaweg bereikbaar voor fietsers en fietsparkeren aangezien het fietspad naar de zuidkant van de Arlandaweg wordt verplaatst?	Het fietspad wordt een stukje richting het zuiden verschoven, maar blijft wel aan dezelfde kant (noordkant) van de rijweg liggen. Hierdoor ontstaat ruimte voor een groene zone aan de gevel en het fietspad loopt hier nog steeds langs.	
18	De oppervlaktes van de niet-woonfuncties mogen maximaal 300m2 bedragen. Er wordt ook vermeld dat de plint toekomstbestendig moet zijn zodat de kleinere units later eventueel te koppelen zijn. Betekent dit dat de units in de toekomst groter dan 300m2 mogen zijn?	De gemeente streeft naar een flexibele en toekomstbestendige invulling van de plinten in het gebied, met in deze tender verschillende zelfstandig te exploiteren eenheden aan de Arlandaweg en Radarweg van maximaal 300 m2 bvo per eenheid. Vergroten is niet aan de orde.	
19	Het hoogteverschil in de tussenstraten wordt opgelost met trappen uitsluitend toegankelijk voor voetgangers. Bepaalt de gemeente de locatie van deze trappen of is inschrijver vrij een voorstel te doen voor de oplossing van dit hoogteverschil? Indien de inschrijver een voorstel mag doen voor deze inrichting, betaalt de gemeente dan de uitvoering?	De gemeente maakt een ontwerp voor alle openbare ruimte dus ook de tussenstraten. Daarbij wordt rekening gehouden met de samenhang tussen en aansluiting op de aangrenzende blokken. In de Bouwenvelop is hiervoor een eerste schets opgenomen. De inzender kan altijd een vrijblijvend voorstel doen voor invulling van de tussenstraten, maar de gemeente is en blijft verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanleg en het beheer van deze tussenstraten die moeten voldoen aan de gemeentelijke richtlijnen hiervoor.	
20	Heeft de gemeente al een indicatie van de inrichting van het pocketpark of is de inschrijver vrij een voorstel hiervoor te doen?	De gemeente is onlangs gestart met een eerste schetsontwerp voor het pocketpark. Dit wordt in een later stadium afgestemd met de ontwikkelaars van de aangrenzende blokken.	
21	Waarom zijn de éénrichting verkeer straten in het circuit 8 meter breed? Op welk deel van deze 8 meter mogen de auto's rijden? Is de gemeente niet bang dat hierdoor auto's ongewenst gaan parkeren aan weerszijden van de weg? Moeten hier tevens de vuilophaaldiensten rijden voor de commerciële ruimten?	De 8 meter breedte betreft de volledige profielmaat van gevel tot gevel. Hierin zal slechts een beperkt deel als rijstrook worden aangewezen voor autoverkeer als onderdeel van het circuit. Parkeren is niet toegestaan. Handhaving op foutparkeren vindt plaats zoals dat binnen de gemeente Amsterdam gangbaar is. Het gebied moet bereikbaar zijn voor de vuilophaaldienst en hulpdiensten. Er wordt voorzien in een inrichting met een sfeer en uitstraling waarbij het autoverkeer te gast is.	
22	In de tekst wordt duidelijk aangegeven dat de straten autovrij zijn. Echter bestaat het circuit uit éénrichtingverkeer waar wel degelijk auto's rijden en wordt vervolgens aangegeven dat het shared space betreft. Dat zou betekenen dat het dus niet autovrij is, maar dat auto's te gast zijn, klopt dat?	De tussenstraten (tussen de bouwblokken van kavel O) die het pocketpark verbinden met de Radarweg en Arlandaweg zijn autovrij. Het circuit rond het pocketpark is niet autovrij. Hier zijn auto's te gast en dit circuit zal hoofdzakelijk dienen als toegang naar eventuele parkeervoorzieningen op eigen terrein. Parkeren aan dit circuit is verboden.	
23	Op p38 van de bouwenveloppe, schemahoogtes staat; 6 Oostgevel (pocketpark) 16.00 + NAP x 14.00 meter, op 8 Noord- oosthoek (Pocketpark) 12.00 + NAP 09.04 meter 14.00 meter en ga Noordgevel Pocketpark) 12.00 + NAP x 14.00 meter. De "t.o.v. NAP" maatvoering van blok 8 en ga lijkt hierbij niet te kloppen (-2 i.p.v. +2m, gelijk aan blok 6).	De constatering is juist. De maatvoering t.o.v. NAP voor blok 8 en ga is in het schema fout weergegeven en hadden beiden moeten zijn 16.00 + NAP. De max. bouwhoogte van 14 meter t.o.v. het pocketpark is wel juist. De bouwenvelop (bijlage 01 op TenderNed) is aangepast en opnieuw geüpload.	Zie bijlage 01
24	Op p41 van de bouwenveloppe staat; Het betreft hier incidentele uitkragingen ten behoeve van balkons of loggia's over een beperkt deel van de gevellengte en met een maximum van 3 meter buiten de rooilijn. Wat wordt er verstaan onder een beperkt deel van de gevellengte?	Zie beantwoording onder 558510.	

25	Mag het niet-woonprogramma aan de plint worden verdeeld over meerdere lagen?	De voorgeschreven minimale vierkante meters mogen alleen in de plinten worden gerealiseerd. Mocht de ontwikkelaar de wens hebben om meer oppervlak aan niet-woonfuncties te realiseren, dan is dat ook op eerste verdieping mogelijk mits dit niet te koste gaat van het minimale woonprogramma per blok zoals opgenomen in de selectiebrochure.	
26	Volgens het kavelpaspoort mag kavel 8 een hoogteaccent hebben van 35m t.p.v. de hoek Radarweg- Arlandaweg. Strikt genomen tot hoever mag dit hoogteaccent doorlopen? Zowel naar tussenstraten kavel 6 en kavel 9a als het pocketpark. Zelfde geldt voor de hoogteaccenten van blok 6 en 9a; tot waar mag dit accent lopen naar het pocketpark. Zijn er minimale setback afmetingen op 20m, 14m te geven?	Uitgangspunt is om op kavel 8 een verbijzonderd hoekgebouw te realiseren met een maximale hoogte van 35 meter. Er is geen sprake van een hoogteaccent in de vorm van een toren met een in deze Bouwenvelop gedefinieerde positie en footprint, maar meer van een verhoging op de hoek van het gebouw. Het is daarbij van belang dat de voorgestelde volumeopbouw blijft aansluiten bij het uitgangspunt om aan het Pocketpark een kleinschaliger (woon)sfeer te realiseren met de bijbehorende 14 meter max. bouwhoogte t.o.v. maaiveld. Bij kavel 6 en 9a is er ook sprake van hoogteverschillen tussen de zijden aan resp Radarweg en Arlandaweg en het Pocketpark. Ook hier is vooral van belang dat aan het pocketpark voldoende het kleinschaliger karakter gewaarborgd blijft.	
27	Wat zijn de aan te houden proceduretijd voor de DO toets en het opstellen van de erfpachtaanbieding, aangezien de optienemer binnen de genoemde optieperiode een getoetst DO moet hebben, alsmede een geaccepteerde erfpachtaanbieding. Is het niet zinvoller om te werken met een optieperiode waarin de optienemer een plan moet voorleggen t.b.v. een DO toets en dat vervolgens na een positieve DO toets door de gemeente een nieuwe optieperiode ingaat waarbinnen de erfpachtaanbieding wordt opgesteld en geaccepteerd kan worden door optienemer. Nu zitten er in de optieperiode twee procedures waarvan de doorlooptijden onbekend zijn.	In de concept-optieovereenkomst (bijlage 10) staan de uiterste termijnen voor de optienemer opgenomen voor het aanleveren van het VO en DO en de uiterste termijn die de gemeente hanteert om deze stukken te kunnen toetsen. Alsmede het uiterste moment voor het uitbrengen van de erfpachtaanbieding en het accepteren van de erfpachtaanbieding. Tussen de uiterste moment van het aanleveren van het DO, de toetsing en het moeten uitbrengen van de erfpachtaanbieding zit circa 2 maanden. De gemeente heeft 5 weken nodig voor het definitief maken van de erfpachtaanbieding, die als model-erfpachtaanbieding in bijlage 11 te vinden is inclusief besluitvorming. Daarmee is er na het aanbieden en toetsen van het DO maximaal 3 weken tijd voor het afstemmen van gegevens voor het definitief maken van de erfpachtaanbieding. De gemeente ontvangt bij het DO graag direct de definitieve splitsingstekeningen (ook in .DGN en .DWG) en de meetstaat definitief programma in BVO en GBO conform NEN2580 voor het definitief maken van de model-erfpachtaanbieding, eventueel te vestigen opstalrechten en erfdiensbaarheden. De optienemer dient deze termijnen op te nemen en aan te houden in de door hem/haar aan te leveren planning (zie paragraaf 5.8 van de selectiebrochure en de concept-optieovereenkomst).	

28	Wie is de tekenende partij?	Dat is de Inschrijver. Of in het geval dat meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven dienen alle partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van de partijen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om alle overige partijen rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Wellicht ten overvloede zijn voor de Inschrijver de uitgangspunten hierover opgenomen in de Selectiebrochure bindend, waaronder de artikelen g, l en m uit hoofdstuk 6 van de brochure.	
29	Mag je inschrijven met een bv i.o.?	Dat is toegestaan. Mits bij de definitieve inschrijving de betreffende B.V. is opgericht en alle bepalingen uit de brochure omtrent de inschrijvende partij (of combinatie van partijen) zijn geborgd. Daarbij wijst de Gemeente in het bijzonder op de bepalingen G, L en O in hoofdstuk 6 van de selectiebrochure. De indieningsvereisten bij de voorselectie onder paragraaf 4.1.2 gelden onverminderd voor een B.V. in oprichting.	
30	Wat is de inhoud van het erfpachtcontract en wat zijn de voorwaarden die gesteld worden aan de medeopdrachtgevers (moeten deze uit de CPO kaartenbak komen, worden er voorwaarden gesteld aan de woontermijn in het project.)	De model-erfpachtaanbieding is terug te vinden bij de bijlagen (bijlage 11). De voorwaarden die gesteld worden aan medeopdrachtgevers zijn opgenomen in de selectiebrochure. Medeopdrachtgevers hoeven niet uit de CPO kaartenbak te komen. Er wordt geen minimale woonduur in het erfpachtcontract opgenomen (zie modelerfpachtaanbieding, bijlage 11).	
31	Partij verzoekt de Gemeente om aan te geven of deze aan de hand van een aantal projecten over voldoende ervaring beschikt.	De Gemeente beoordeelt dit in het kader van de voorinschrijving (paragraaf 4.2, Minimale Eisen).	