



Nota van inlichtingen Kavel 1D IJburg Haveneiland Amsterdam

Van **Selectiecommissie Kavel 1D IJburg Haveneiland Amsterdam**
Datum **13-2-2020**

Nr.	Categorie	Vraag	Antwoord
1	BENG-eisen	In de brief van minister Ollongren van 7 juni 2019 staat op pagina 4 van 13: 'Ook is maatwerk mogelijk voor hout- en staalskeletbouwwoningen. Er is aangegeven dat lichte bouwwijze onnodig worden benadeeld, terwijl op bouwmaterialenniveau deze producten goed her te gebruiken zijn. Hieraan is ook tegemoetgekomen door dat de BENG 1 eis voor lichte bouwwijzen worden gecorrigeerd met 5 kWh/m ² .jr.' Geldt dat ook bij de BENG eisen van dit project?	Ja, maar hiervoor geldt het navolgende: Aan de inschrijver wordt gevraagd om een BENG berekening conform NTA8800 (Uniec 3.0) aan te leveren. De verwachting is dat de software medio februari 2020 beschikbaar komt. De BENG 1 voor lichte bouwwijze kan alleen worden meegenomen indien dit automatisch in het softwareprogramma Uniec 3.0 wordt doorberekend, dus de BENG1 waarde mag niet separaat worden gecorrigeerd, los van de softwareberekening.
2	BENG-eisen	De selectiebrochure en bouwvelop hanteert de normen van BENG123-2015 RVO van 25 kWh/m ² .jr; 25 kWh/m ² .jr; 50%). Hoewel de meeste recente BENG123-eisen in betrekking tot een appartementengebouw bestaat uit 65 kWh/m ² .jr; 50 kWh/m ² .jr; 40%. Zijn de BENG123-2015 normen gesteld als harde eisen of alleen als ambitie?	De BENG 123 – 2015 normen zijn als ambitie gesteld. Het is aan de inschrijver om de BENG 123 waardes te berekenen en in te vullen, te onderbouwen. Zie ook beantwoording vraag 1.
3	Erfpacht	Is de ontwikkelaar / belegger geheel vrij in zijn keuze om (per gebruiksfunctie) de erfpachtgrondwaarde af te kopen of voor een jaarlijkse canon te kiezen?	Nee, dat is niet geheel vrij.. De ontwikkelaar is als erfpachter voor het woonprogramma wel vrij te kiezen. Voor alle niet-woon programma is de erfpachter verplicht om af te kopen (dus ook voor evt. maatschappelijke voorzieningen.).
4	Selectieleidraad	Op pagina 8 is onder 1.3 het minimale/maximale programma duidelijk omschreven. Kan de max 30% vrije sector huur/koop ook alleen maar huurwoningen zijn cq. is het mogelijk dat het gehele woonprogramma alleen als huurwoningen wordt aangeboden	De maximaal 30% kan zowel vrije sector huur zijn als koop. Het is dus mogelijk om het gehele woonprogramma als huurwoning te ontwikkelen.



5	Selectieiddraad	Op pagina 8 is onder 1.3 het minimale/maximale programma duidelijk omschreven. Is het mogelijk huisvesting voor een specifieke groep aan te bieden, bijvoorbeeld ouderen en/of mensen met een zorgbehoefte?	Dit is mogelijk, zo lang aan de gestelde voorwaarden aan het woonprogramma wordt voldaan (zie o.a. paragraaf 1.3 uit de selectiebrochure) en dit passend is binnen de publiekrechtelijke bestemming wonen. Toewijzing vindt plaats o.b.v. de gemeentelijke huisvestingsverordening. Dat betekent dat de kandidaat-huurder o.a. moet voldoen aan inkomenseisen en eventueel -bij een woning van minimaal 61 m² en minimaal 3 kamers- een bepaalde gezinssamenstelling. Het staat verhuurder vrij om zelf voor te selecteren op een specifieke groep. Maar dat kan alleen als de huurder óók voldoet aan de eisen uit de huisvestingsverordening en als het de voorrang van andere groepen niet in de weg staat. De huisvestingsverordening is te downloaden via de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan staat ter plaatse van de tweede bouwlaag uitsluitend wonen toe. Onder wonen wordt verstaan (zie ook artikel 1.53 Wonen begripsbepalingen): <i>Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.</i>"
6	Selectieiddraad	Op pagina 8 is onder 1.3 is omschreven: Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% (met een plafond van 50 m²) van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand, horecaruimte, kantoor of de cultuurinstelling bestaat uit winkelruimte. Het totale niet-woonprogramma is aangegeven met max 1.230m²; als niet-woonprogramma één instelling is, is het dan mogelijk om een grotere detailhandel (groter dan 50m²) als onderdeel / in de verlengde van deze instelling/hoofdfunctie in te passen?	Nee, dat kan niet. In de selectiebrochure is opgenomen dat detailhandel niet is toegestaan als deze niet ondergeschikt is. Ondergeschikt is het als deze maximaal 20% van de functie beslaat en maximaal 50 m² groot is. Meerdere vestigingen met daarin elk een deel onderschikte detailhandel kan natuurlijk wel.



7	Selectieiddraad	Op pagina 8 is onder 1.3 Is er een broedplaats vereist?	Nee, dit is geen vereiste.
8	Selectieiddraad	Selectieiddraad Klopt het dat er geen eigen referentie projecten zijn gevraagd van de inschrijver? Of een onderaannemer van de inschrijver?	Het gaat om inspiratiebeelden. De inspiratiebeelden hoeven geen eigen projecten te betreffen, maar per inspira- tiebeeld dient te worden vermeld: ont- wikkelaar/architect, datum oplevering, locatie gebouw.
9	Selectieiddraad	Selectieiddraad Zijn er eisen voor de inschrijver voor on- deraanemers? Kan de inschrijver na ge- lang van het proces nog onderaannemers toevoegen aan zijn team?	(Onder)aannemers hoeven geen deel uit te maken van de inschrijfcombinatie, als contractpartij van de gemeente .t.b.v.de optie- en erfpachtovereenkomst Toevoegen kan, zie de tekst onder 'Op- dracht aan de marktpartij of combinatie van partijen' op pagina 5 van de selectie- brochure, alsmede hoofdstuk 5.
11	Selectieiddraad	Op pagina 16 word onder 3.1 / 2. Visie op plintprogramma gevraagd naar program- ma tabel, onderzoeksresultaten en illustra- ties. Kan ervan worden uitgegaan dat er alleen een indicatieve programma tabel wordt verwacht en geen een ruimtelijke indeling cq. een ruimtelijke indeling niet in de be- oordeling wordt meegenomen? verwacht?	Er wordt geen ontwerp c.q. ruimtelijk indeling gevraagd in de voorselectie. Dit wordt niet beoordeeld. Een schematische weergave is wel mogelijk.
11	Selectieiddraad	Op pagina 16 word onder 3.1 / 2. Visie op plintprogramma gevraagd naar program- ma tabel, onderzoeksresultaten en illustra- ties. Wat wordt met onderzoeksresultaten bedoeld? Graag nader de verwachtingen omschrijven.	Onderzoeksresultaten zijn vormvrij. Deze kunnen de visie concreter maken, onder- bouwen en aantonen waarom het type functie in de plint van meerwaarde is voor IJburg. Zie verder paragraaf 3.3 uit de selectiebrochure.
12	Selectieiddraad	Op pagina 16 word onder 3.1 / 2. Visie op plintprogramma gevraagd naar program- ma tabel, onderzoeksresultaten en illustra- ties. Wat wordt met illustraties bedoeld? (Ont- werp)schetsen? Kan ervan worden uitge- gaan dat er geen (ontwerp)schetsen in de beoordeling worden meegenomen?	Met illustraties wordt bedoeld: foto's en inspiratiebeelden. Er wordt niet om een schetsontwerp ge- vraagd. Een schetsontwerp wordt in de definitieve selectie gevraagd. Een (schets)ontwerp wordt niet beoor- deeld. Zie pagina 17 van de selectiebro- chure.
13	Selectieiddraad	Op pagina 18 word onder 3.3 / 1. Visie op plintprogramma: Kan ervan worden uitgegaan dat er geen	Zie vraag 12.



		(ontwerp)schetsen in de beoordeling worden meegenomen?	
14	Selectie-documenten	Op pagina 18 word onder 3.3 / 1. Visie op (woon)kwaliteit wordt oa. "Kwaliteit van de plattegronden en buitenruimte", "Architectuur die recht doet aan de locatie", "Interactie met groen binnenterrein" gevraagd Kan ervan worden uitgegaan dat er geen (ontwerp)schetsen in de beoordeling worden meegenomen?	Zie vraag 12.
15	Selectie-documenten	Algemeen Zijn er tekeningen beschikbaar van de projecten van de aangrenzende kavels?	Ja, deze zijn beschikbaar van 1A en 1B. voor 1A en 1B worden de tekeningen uit de omgevingsvergunningaanvraag als bijlage opgenomen. - document A tekening 1A - 2012-12-28 Bijlage 2 tekeningset.pdf - document B tekening 1D - 04 bouwkundig tekeningenboekje.pdf
16	Bouwenvelop	Bijlage 01, Bouwenvelop Is het binnenterrein al aangelegd? In hoeverre is het mogelijk om het (ontwerp van het) binnenterrein nog aan te passen aan het ontwerp voor kavel 1D?	Het binnenterrein is nog niet aangelegd. De gemeente maakt het ontwerp en realiseert het binnenterrein, rekening houdend met de omliggende kavels (1A, 1B, 1C en 1D). Zie verder Bouwenvelop pagina 29 en verder.
17	Bouwenvelop	Op pagina 12 staat een breedtemaat van het kavel van 16,67 meter. Moet dit niet 26,67 meter zijn?	Dit is een ommissie in de tekening: De correcte maat is inderdaad 26,67 m1.
18	Bouwenvelop	Is een aansluiting op stadsverwarming verplicht?	Ja, dat is verplicht.
19	Selectiebrochure	De sluitingsdatum en uiterlijke tijdstip van inschrijving definitieve selectie is 14 augustus 2020, tot 17.00 uur. Dit is midden in de Bouwvakantie 2020 voor regio Midden en Zuid. Is het mogelijk dit termijn te verschuiven naar begin september '20?	Dit is niet mogelijk. In de termijnen is al rekening gehouden met een langere aanlevertermijn dan gebruikelijk voor definitieve selectie.
20	Selectiebrochure	In paragraaf 4.8 is de planning van het ontwikkeltraject opgenomen. Hierin staat dat parallel aan de goedkeuring op het DO een ontvankelijke omgevingsvergunning	Indienen 'Ontvankelijke aanvraag vergunning' is indicatief. Het is aan de ontwikkelaar/optienemer om tijdig de benodigde vergunning te



		moet worden ingediend. Dat lijkt niet logisch. Graag een toelichting hier op of een aanpassing met 1 maand.	hebben verkregen en daar haar eigen planning op te maken. In de model optie-overeenkomst (bijlage van de selectiestukken) zijn de uiterlijke termijnen opgenomen van zowel de privaatrechtelijk toetsing van VO en DO als van het verkregen hebben van een omgevingsvergunning (publiekrechtelijk). O.a. in artikel 3.6 is opgenomen: "De Ontwikkelaar dient in ieder geval binnen de optietermijn van 20 maanden een geldende omgevingsvergunning te hebben verkregen die ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente geaccordeerde DO."
--	--	---	---

Mededelingen		
A	Middeldure huur –voorwaarden.	In aanvulling op het voorgaande wil de gemeente ter voorkoming van misverstanden mededelen dat: er onlangs een intentieovereenkomst is gesloten tussen leden van IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM en de Gemeente Amsterdam en dat de daarin genoemde voorgenomen maatregelen voor middeldure huurwoningen nadrukkelijk <u>niet</u> van toepassing zijn op de onderhavige tender. De tendervoorwaarden blijven derhalve onveranderd.
B	Overbouwen / plasticiteit gevels	Ter voorkoming van eventuele onduidelijkheden ten aanzien van overbouwen: In principe is het de bedoeling dat het maken van plastic binnen het bouwvlak worden gemaakt, maar een kleine overschrijding van maximaal 50 cm is mogelijk vanaf de 2 ^e bouwlaag (1 ^e verdieping, boven 5,8 meter) aan de zijde van de Cas Oorthuyskade en Joris Ivensstraat. Overbouwen op gemeente grond mag o.g.v. art. 7 Bijzondere Bepalingen. Aan de zijde van 1A en het binnenterrein is overschrijding van de bouwgrens geheel <u>niet</u> toegestaan
C	Bouwhoogtes	Ter voorkoming van onduidelijkheden ten aanzien van verdiepingshoogtes: De genoemde verdiepingshoogtes (resp. 5,8m1 en 3,6 m1) betreffen de minimale bruto hoogtes: Bruto verdiepingshoogte betekent van bovenkant vloer tot bovenkant vloer, dus inclusief de vloerconstructie.
D	Woningaantallen	Ter voorkoming van onduidelijkheden omtrent woningaantallen. In de tabel op pagina 54 van de bouwvelop zijn woningaantallen genoemd. Van deze woningaantallen kan worden afgeweken zolang dit past binnen de aanvullende eisen m.b.t. minimale, minimaal gemiddelde en maximale woninggrootte. De opgenomen woningaantallen zijn als voorbeeld bedoeld.



E	Entree	Ter voorkoming van onduidelijkheden omtrent entrees van het gebouw. Naast een hoofdentree aan de zijde van de Cas Oorhuyskade is het mogelijk om toegangen te realiseren aan de zijde van Joris Ivensstraat en aan de zijde van het binnen-terrein.
F	Ondergronds parkeren/ maaiveld.	Ter informatie: Het verloop van de hoogtes in het maaiveld aan de Cas Oorhuyskade loopt niet in een rechte lijn. Er is een hoogtekaart beschikbaar, die de erfpachthoogtes uit de bouwvenvelop (p38) vervangt. Indien er een parkeerkelder wordt gerealiseerd, mogen er aan de zijde van de Cas Oorhuyskade geen blinde gevels ontstaan. Verder is ter informatie een kaart met de hoogtes van het deck van kavel 1A bijgevoegd, deze is <u>niet</u> van toepassing op de openbare ruimte. - document C Hoogtematen WRM blok 1CD_11-02-20.pdf - document D inmeting deck 1A 2017.pdf