



Nota van Inlichtingen

Voorselectie tender kavel 5A1 Sluisbuurt

De gemeente Amsterdam heeft geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit was mogelijk tot en met maandag 16 november 2020. Alle via TenderNed binnen gekomen vragen worden door middel van deze Nota van Inlichtingen tegelijkertijd geanonimiseerd verwoord en beantwoord. Dit document is te raadplegen via www.tenderned.nl.

- Mag de supermarkt ook op andere lagen dan de begane grond worden gerealiseerd?
Nee, de supermarkt dient op de begane grond te worden gerealiseerd.
- Kunt u de voorwaarde voor de maximale m2 bvo voor de supermarkt laten afhangen van de behoefte die uit nadere marktanalyses volgt?
Nee, dit is niet mogelijk.
- In de Bouwenvelop wordt het advies gegeven vanuit ruimtebesparing om bij het laden en lossen slimme combinaties te maken met technische en serviceruimtes. Wordt een dergelijke gecombineerde ruimte dan als algemene ruimte beschouwd en niet als onderdeel van de supermarkt of het commerciële metrage?
Ruimte ten behoeve van laden en lossen telt niet mee in het commerciële metrage.
- Vallen de laad- en losruimte ten behoeve van commerciële functies en de supermarkt onder algemene ruimtes of telt deze mee in de commerciële metrage?
Ruimte ten behoeve van laden en lossen telt niet mee in het commerciële metrage.
- In het document 'Bijlage o8 Bouwenvelop kavel 5A1' wordt een eis gesteld: "de toren heeft een maximale footprint van 600m2 BVO per bouwlaag." Worden de oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke tot de BVO van een bouwlaag gerekend?
De berekening geschiedt volgens NEN-2580 norm (zoals beschreven in model-erfpachtaanbieding).
- Bij de erfpachtprijzen staan er geen prijzen voor maatschappelijk programma, betekent dat dit niet gewenst is?
Voor deze kavel gaat voor het niet-woonprogramma de wens uit naar de functies die in de bouwenvelop en selectiebrochure zijn benoemd; werkplekken, detailhandel en horeca. Maatschappelijk programma heeft op deze locatie niet de voorkeur. Indien

wordt gekozen voor maatschappelijk programma zijn de grondprijzen zoals aangegeven in de selectiebrochure voor commerciële plint 1^e en 2^e bouwlaag van toepassing.

- Is er - in de mogelijkheid geen gebruik te maken van het warmtenet, wel mogelijkheid om TEO (thermische energie uit oppervlaktewater) toe te passen?
Hoewel de toepassing van TEO op zich niet uitgesloten is, kan niet worden gegarandeerd dat hiervoor benodigde inpassing van leidingen, een eventuele combinatie met een eigen WKO op de kavel of hieruit voortvloeiende extra elektriciteitsvraag mogelijk is / geacommodeerd kan worden.
- Is er - in de mogelijk geen gebruik te maken van het warmtenet, wel mogelijkheid om een WKO installatie toe te passen?
De gemeente heeft een Warmteplan voor de Sluisbuurt vastgesteld. Als uitvloeisel van het Warmteplan heeft de gemeente een concessieovereenkomst gesloten met WestPoort Warmte, welke uitgevoerd wordt door Vattenfall. Om het collectieve warmtenet van Vattenfall te kunnen realiseren werkt de gemeente aan een Bodem Energieplan voor een zo effectief mogelijke benutting van de energie in de bodem. Eén beoogde erfpachter heeft een vergunning ontvangen voor het plaatsen van twee kleine bronnen in het gebied. Het concept-Bodemenergieplan toont aan dat er buiten de bronnen die nodig zijn voor het collectieve netwerk en de reeds vergunde bronnen, geen ruimte is voor andere bronnen in de bodem zonder de kwaliteit en capaciteit van de andere bronnen te verminderen. In het Bodemenergieplan wordt voorrang gegeven aan de bronnen ten behoeve van het collectieve systeem, vanwege het grote belang dat de gemeente hecht aan het realiseren van duurzame en betaalbare collectieve systemen.
- Voor selectiecriterium 'Organisatieteam en referentieprojecten' wordt gesproken over 'reeds ontwikkelende projecten'. Klopt het dat dit projecten kunnen zijn die (reeds zijn uitontwikkeld) en in vergunningsprocedure, vergund, in voorbereiding uitvoering, in uitvoering of opgeleverd zijn?
De referentie dient bij voorkeur een opgeleverd project te zijn.
- In welke mate speelt punt 5 'Toelichting in woord en beeld op de samenhang tussen de ambities op architectonische kwaliteit, programmatische kwaliteit en duurzaamheid' op p15 van de selectiebrochure mee in de beoordelingscriteria?
Voor het subcriterium 'samenhang' als onderdeel van het selectiecriterium 'ambitie en visie op ruimtelijke kwaliteit' kunnen 10 punten worden behaald. De toelichting is te vinden op pagina 17 en in de tabel op bladzijde 19.
- Beoordeelt u de subcriteria per inschrijver of wordt de beoordeling vergelijkend gedaan? Met andere woorden: kent u de punten toe op basis van beoordelingscriteria of vergelijkend tussen de inschrijvers? Zo ja, kunt u aangeven op grond van welke beoordelingscriteria u een rangschikking maakt? (Ervan uitgaande dat er meerdere

beoordelingscriteria zijn per subcriterium, waarbij de ene inschrijver de meeste punten krijgt toebedeeld op één subcriterium en een andere meer punten toebedeeld krijgt op een ander subcriterium. In de rangschikking zal er toch een systematiek moeten zijn waarlangs de verschillende beoordelingen per (sub)criterium tot een uiteindelijke rangschikking naar de meeste punten leiden).

Iedere inschrijving krijgt per subcriterium een individuele score op een schaal van 0 tot het maximaal te behalen aantal punten. De opgetelde individuele scores leiden tot een totaalscore voor het selectiecriterium, waarna de 5 inschrijvers met de hoogste scores punten krijgen toegekend op basis van de vastgestelde rangorde.

- Kunt u aangeven op grond van welke beoordelingscriteria u punten aan een subcriterium toebedeeld? Anders gevraagd: op basis waarvan worden punten tussen 0 en het maximaal te behalen punten toebedeeld? Op welke wijze kan het maximaal aantal punten worden behaald?

De inschrijvingen worden door de deskundige jury beoordeeld op de selectiecriteriën zoals beschreven op pagina 17 en 18 van de selectiebrochure. De score wordt gebaseerd op de mate waarin de inschrijving voor het betreffende onderdeel aansluit bij de in de bouwvelop beschreven eisen en wensen voor deze kavel.

- 5.3 Gunningscriteria definitieve Selectie, de onderdelen Ruimtelijke kwaliteit en Programmatische kwaliteit worden door de jury beoordeeld. Op elk van de bovengenoemde subcriteria is een maximum van 10 punten te behalen. Per subcriterium worden de inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie, waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend, namelijk: nr. 1: 10 punten, nr. 2: 7 punten, nr. 3: 4 punten, nr. 4: 0 punten.

Vraag:a. Kunt u aangeven op grond van welke beoordelingscriteria u de inschrijvingen beoordeelt?

De inschrijvingen worden door de deskundige jury beoordeeld op de selectiecriteriën zoals beschreven op pagina 24 t/m 27 van de selectiebrochure. De score wordt gebaseerd op de mate waarin de inschrijving voor het betreffende onderdeel aansluit bij de in de bouwvelop beschreven eisen en wensen voor deze kavel.

b. Kunt u aangeven op grond van welke criteria u een rangschikking maakt van de beste prestatie? (Ervan uitgaande dat er meerdere beoordelingscriteria zijn, waarbij de ene inschrijver beste prestatie behaald op één criterium en een andere goed de beste prestatie toebedeeld krijgt op een ander criterium. In de rangschikking zal er toch een systematiek moeten zijn waarlangs de verschillende beoordelingen per criterium tot een uiteindelijke rangschikking naar beste prestatie leiden).

In de definitieve selectie worden de inschrijvingen per subcriterium gerangschikt naar beste prestatie.

- Hoe bepaalt u de ranking per subcriterium indien één of meerdere inschrijvers hetzelfde aantal punten behalen?

In de definitieve selectie worden de inschrijvingen per subcriterium gerangschikt naar beste prestatie en inschrijvers krijgen vervolgens in een vaste verhouding punten toegekend. Het is zodoende niet mogelijk dat twee inschrijvers voor een subcriterium hetzelfde aantal punten behalen.

- Per onderdeel wordt een maximale aantal A4 pagina's benoemd. Wij gaan ervan uit dit exclusief de gevraagde impressie is.
 - a. Is dit uitgangspunt correct?
 - b. Is het toegestaan de impressies ook in A4 formaat aan te leveren?**Het maximale aantal pagina's is inclusief de impressie.**
- In de bouwvelop wordt gevraagd om een kolomvrije ruimte aan de hoofdstraat. Dit uitgangspunt staat haaks op het behalen van een lage MPG-score. Wat dient hierin te worden aangehouden, staat de gemeente open voor alternatieven?
Het uitgangspunt hoeft niet haaks te staan op een lage MPG score. Hierin kan een alternatief worden bedacht waarmee men in de MPG voordelig scoort zoals gerecycled beton. De gemeente vraagt om een kolomvrije ruimte.
- Circulariteit is een belangrijk toetsingskader in deze uitvraag van kavel 5A1. De gemeente heeft voor de uitgifte van grond voor circulaire plannen recentelijk een "Roadmap circulaire gronduitgifte" gemaakt, is deze nu ook van toepassing? En zo niet, waarom wijkt het af?
De Roadmap Circulaire Gronduitgifte is een beleidsdocument welk aan de hand van onderzoek en ervaring een groot verscheidenheid van mogelijkheden presenteert om uit te vragen op circulariteit. In deze tender is gekozen om Circulariteit toe te spitsen op 2 aspecten, te weten materialisering en adaptiviteit. De uitvraag op deze twee aspecten is in lijn met de Roadmap.
- De bouwvelop laat een volume toe van max. 17.000m². Klopt het dat dit exclusief de ondergrondse voorzieningen / parkeergarage is?
Dit is juist. De bouwvelop zegt hierover in paragraaf 4.2 het volgende:
Kelders
Eventuele kelders mogen maximaal 0,5 meter boven maaiveld uitsteken en worden niet meegerekend in het totaal aantal m² bvo van het bestemmingsplan (totaal bruto vloeroppervlak). Kelders die tot maximaal één meter boven maaiveld uitsteken, liggen vijf meter terug uit de rooilijn en worden wel meegerekend in de bovengrondse m² bvo die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Souterrainoplossingen ten behoeve van wonen of werken mogen één meter boven maaiveld uitsteken tot aan de rooilijn en worden meegerekend in de m² bvo bovengronds.
- Kunt u definities geven van 'niet-woon programma' en 'commerciële voorzieningen', het verschil aangeven tussen deze twee termen, en verduidelijken welke functies onder deze twee termen vallen?
Niet-woonprogramma is een overkoepelende term voor onder andere commerciële voorzieningen. Onder niet-woonprogramma kan ook een maatschappelijke

voorziening vallen, terwijl detailhandel onder commercieel valt. In het bestemmingsplan vindt u een exacte opsomming (in de bijlage "ladder duurzame verstedelijking)

- De wens gaat uit naar een gedifferentieerd woonprogramma. Kunt u hierbij voorbeelden geven van diverse woontypologieën?

Er worden geen voorbeelden genoemd, de gemeente staat open voor voorstellen.

- Op pagina 39 van Bijlage 08 Bouwenvelop wordt gesproken over het waterneutraal ontwikkelen. Hierbij wordt de volgende definitie gehanteerd: Hieronder wordt verstaan dat gedurende 60 uur een hoeveelheid kubieke meter water wordt vastgehouden dat gelijk is aan het totale verharde kaveloppervlak maal 60 mm hemelwater. Kunt u dit middels een voorbeeld verduidelijken zodat wij deze op eenzelfde wijze interpreteren als u?

Om schade aan gebouwen te voorkomen en het hemelwaterstelsel niet te belasten is deze maatregel opgesteld. Hiervoor dient al het verharde oppervlak van het kavel maal 60mm genomen te worden. Hieruit resulteert een bepaalde hoeveelheid kubieke meter. Deze hoeveelheid kubieke meter water moet kunnen worden geborgen op de kavel, op bijvoorbeeld groene daken of beplanting in maaiveld. Het water mag langzaam worden afgevoerd; hiervoor kunt u het beste de Hemelwaterverordening nalezen op

<https://bekendmakingen.amsterdam.nl/bekendmakingen/publicatie/inspraak/hemelwaterverordening/>

- "Op pagina 22 van de model-erfpachtaanbieding is opgenomen dat ontwikkelaar uitsluitend gerechtigd is om het recht op levering van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit acceptatie van de erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker. Kunt u bevestigen dat onder de definitie van eindgebruiker - naast de particuliere kopers van de koopappartementen - ook vallen de beleggers/investeerders in het commerciële vastgoed/huurappartementen?"

Nee: bij overdracht van een erfpachtrecht door de ontwikkelaar aan een eindgebruiker (niet zijnde een erfpachter-bewoner) vóór voltooiing van de realisatie en ingebruikname van de opstallen is toestemming van de gemeente vereist. Indien de gemeente toestemming verleent, kan zij daaraan voorwaarden verbinden.

- In enkele tekeningen wordt een nieuwe fietsverbinding gesuggereerd zoals op p. 5, waarbij besluitvorming plaatsvindt in 2021. Als deze verbinding er komt, hoe zal deze route landen en aansluiten op oa de hoofdstraat en dwarsstraat?

De tekeningen waarnaar wordt verwezen stammen uit het Stedenbouwkundig Plan (2017) en bevatten een fietsverbinding, bij voorkeur een vaste verbinding in de vorm van een brug, die via het waterbassin aanlandt op het waterplein in het hart van de wijk. Deze tekeningen zijn inmiddels achterhaald. Sindsdien is door de commissie D'Hooghe een advies uitgebracht (juni 2020) aan onder andere de gemeente. Het advies luidt om geen fietsbrug naar de Sluisbuurt aan te leggen. Wel wordt

geadviseerd een permanente pontverbinding te realiseren. Over het advies van de commissie D'Hooghe moet nog besluitvorming plaatsvinden. Dit zal in 2021 plaatsvinden. Daarnaast wordt gewerkt aan besluitvorming over een beoogde tijdelijke pontverbinding tussen de Sluisbuurt en het Oostelijk Havengebied, gericht op gebruik in de periode 2021 – 2028. De tijdelijke pont landt aan de zuidoever van het waterplein. Deze zal langs de gevellijn, via de zuidoever aantakken op de hoofdstraat.

- Het volgen van de rooilijn aan de hoofdstraat is verplicht tot 15m. Echter is de bouwhoogte aan de hoofdstraat maximaal 20m. Is het uitgangspunt 15m volledig bebouwd op de rooilijn tot bouwhoogte van 15m en vanaf die hoogte tot 20m op de rooilijn of terugliggend?
Ja dit is juist.
- In hoeverre is de inrichting van de openbare ruimte van cluster 5 definitief? Zit er nog enige vrijheid in de manier waarop er met de openbare ruimte direct rondom kavel 5A1 omgesprongen kan worden? Bijvoorbeeld de vormgeving van de kade en het plantsoen tussen kavels 5A1 en 5A2. Ook ter plaatse van het laden en lossen zien wij nog een uitdaging in relatie tot de draaicirkels van vrachtwagens en de inrichting van de buitenruimte.
De locatie van de bomen is definitief. De inrichting van de openbare kade ook. En gezien de ligging van kabels en leidingen is de inrichting van het plantsoen tussen 5A1 en 5A2 ook nagenoeg definitief. Let op: voor laden en lossen is rekening gehouden met model 'city trailer' met een lengte van 14.5 meter.
- Dienen de referenties aangeleverd te worden door uitsluitend de ontwikkelaar of mogen dit tevens referenties zijn uit het gehele team waarmee gewerkt wordt? Bijvoorbeeld van de architect die aangesloten is bij de inschrijvende partij.
De referentie dient een project te zijn van de inschrijvende partij(en). Een referentieproject van de architect kan alleen worden opgegeven indien de architect mede- inschrijver is.
- Gezien de gevraagde vooruitstrevende blik en wetende dat een project vaak een doorlooptijd van jaren kent. Mag een referentieproject een project zijn dat nog in ontwikkeling/in aanbouw fase is?
De referentie dient bij voorkeur een opgeleverd project te zijn.
- Mogen er ook referenties van adviseurs (lees Architecten) worden gebruikt?
De referentie dient een project te zijn van de inschrijvende partij(en). Een referentieproject van de architect kan alleen worden opgegeven indien de architect mede- inschrijver is.
- Beschrijving van de samenhang wordt op twee plekken gevraagd en beoordeeld. op p.15 punt 5. Toelichting in woord en beeld op de samenhang tussen de ambities op architectonische kwaliteit, programmatische kwaliteit en duurzaamheid, maximaal één

pagina (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt). en eveneens als onderdeel van selectie criterium ruimtelijke kwaliteit op p.17. Het lijkt daarmee alsof 2x hetzelfde onderwerp wordt beoordeeld. Kunt u het verschil duiden in de gewenste toelichting?

Er wordt eenmaal procesmatig beoordeeld (door de selectiecommissie) en eenmaal inhoudelijk beoordeeld door de jury. Voor het subcriterium 'samenhang' als onderdeel van het selectie criterium 'ambitie en visie op ruimtelijke kwaliteit' kunnen 10 punten worden behaald, zoals op pagina 17 is beschreven. Omdat het bij dit subcriterium gaat om de integraliteit tussen de verschillende beoordelingscriteria, wordt van inschrijvers gevraagd om dit in een apart document toe te lichten, zoals staat beschreven onder punt 5. op pagina 15. De punten beschreven op pagina 15 van de selectie brochure bevatten informatie over de wijze waarop inschrijvers de informatie dienen aan te leveren.

- Hoe ziet u de overbouw aan de Hoofdstraat van de doorgang tussen 5A1 en 5A2 voor zich? Waarmee eindigen wij en start het andere blok?
Het gebouwdeel boven de onderdoorgang steunt op het deel ten noorden daarvan. Het kan niet aan kavel 5A2 gehangen worden en kolommen zijn ook niet toegestaan.
- Kan de bouwplaats inrichting plaats vinden op naastgelegen kavel?
Nee, volgens de planning wordt op de naastgelegen kavel (5A2) in september 2021 gestart met bouwen.
- Wat is de planning van het naastgelegen kavel waarop fysiek aangesloten dient te worden zijnde kavel 5A2 ?
De planning is oplevering in maart 2023.
- Bijlage 8.21 dienen we uit te gaan van 100% mogelijke aansluiting? Kortom dienen we het toekomstig verbruik mee te nemen in de energievraag?
Nee u hoeft in de berekening van de energievraag niet de behoefte van 100% aangesloten parkeerplekken op elektrisch laden mee te nemen.
- Is de OAT exploitant al bekend?
De partij die voor de gemeente het OAT-systeem in de openbare ruimte aan gaat leggen en exploiteren is bekend. Dit is MariMatic.
- Grondwater stroomt op ca. 80 cm onder maaiveld door. Het gebied kent meerdere maaiveld hoogtes, hierdoor verspringt ook de mogelijke fundering bij een eis dat deze niet dieper dan max. 80 cm onder maaiveld mag reiken. Kan maximale aanlegdiepte fundering niet gewijzigd worden naar een NAP maat?
Ja. Zie PvE ondergrondse constructies en grondwater waar wordt aangegeven dat met maaiveldhoogte nap + 2,2 bedoeld wordt, 80 cm daaronder komt uit op nap +1,4.
- Komen er ook openbare parkeerplaatsen aan de noordzijde van kavel 5A1?

Ja. Het aantal openbare parkeerplekken op maaiveld is echter beperkt in de Sluisbuurt.

- Wordt er rondom de supermarkt een hogere concentratie aan openbare parkeerplaatsen aangelegd?
Nee, de Sluisbuurt kent lage parkeernormen, omdat autogebruik er wordt ontmoedigd. Dit geldt zowel voor de parkeergarages als de openbare ruimte. Er wordt geen hogere concentratie autoparkeerplaatsen gerealiseerd rondom bepaalde functies.
- Wij konden in de documenten niet terugvinden of er aanvullende openbare parkeerplekken toegevoegd kunnen worden voor verkoop en/of verhuur. Zijn hier regels voor gegeven?
Nee, er worden geen parkeervergunningen uitgegeven in de openbare ruimte.
- Wat wordt er bedoeld met minimale grondwaarde per parkeerplaats, met andere woorden kan deze nog verhoogd worden?
Vaste en minimale erfpachtgrondwaarden worden per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vast of minimale grondwaarde. Deze kan daardoor anders zijn dan de vaste en minimale grondwaarde ten tijde van het uitbrengen van het grondprijzadvies(prijspeil 2020 = €1.914,-). Ter indicatie; de minimale erfpachtgrondprijs voor parkeerplaatsen in 2021 is onlangs vastgesteld en bedraagt €1.946,-.
- Heeft het kavel 5A1 de fiscale status van een bouwterrein in de zin van de BTW ?
Ja, het terrein wordt bouwrijp geleverd en heeft zodoende de fiscale status van bouwterrein.
- Vindt de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak plaats op basis van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst ?
De feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte van vestiging; van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd (zie pagina 12 onder b. Model-erfpachtaanbieding).
- Wat is het moment cq de datum van ingang van het erfpachtrecht; is dit direct na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning ? (2 maanden na acceptatie aanbieding op basis van een geaccordeerd DO; prognose 1 juli 2023).
Datum ingang erfpachtrecht is uiterlijk binnen 2 maanden na acceptatie van de aanbieding, te weten uiterlijk 1 juli 2023, of op zijn vroegst nadat de onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, op de 1e of 16e van de maand. De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het

dichtst liggend bij de datum waarop u tezamen met de andere opdrachtgever(s) met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten (zie pagina 11 van de Model-erfpachtaanbieding).

- Hoe groot mag de tweede supermarkt worden in de sluisbuurt in bvo?
Voor wat betreft de toekomstige plannen in de Sluisbuurt bestaat het voornemen om meer dan één supermarkt mogelijk te maken waarbij de Sluisbuurt op den duur een centrumfunctie krijgt voor het gehele Zeeburgereiland. De exacte locatie en eventuele afmetingen zijn op dit moment nog niet vastgesteld.
- Komt er in de sluisbuurt nog een supermarkt?
Voor wat betreft de toekomstige plannen in de Sluisbuurt bestaat het voornemen om meer dan één supermarkt mogelijk te maken waarbij de Sluisbuurt op den duur een centrumfunctie krijgt voor het gehele Zeeburgereiland. De exacte locatie en eventuele afmetingen zijn op dit moment nog niet vastgesteld.
- In paragraaf 1.2 staat dat de supermarkt buiten de in het bestemmingsplan voor detailhandel aangewezen plint kan worden mogelijk gemaakt door middel van een binnenplanse afwijking. Is dit de enige plek binnen de Sluisbuurt waar dit mogelijk wordt gemaakt of worden op termijn nog andere tenders/bouwenveloppen uitgeschreven waarbinnen vestiging van een supermarkt mogelijk is? Zo ja waar is dit gepland, op welke termijn en welke omvang krijgt die supermarkt?
Voor wat betreft de toekomstige plannen in de Sluisbuurt bestaat het voornemen om meer dan één supermarkt mogelijk te maken waarbij de Sluisbuurt op den duur een centrumfunctie krijgt voor het gehele Zeeburgereiland. De exacte locatie en eventuele afmetingen zijn op dit moment nog niet vastgesteld.
- De hoogte van de plint is 7.3 meter, de onderdoorgang 8. Is het mogelijk dit naar 1 hoogte toe te trekken?
Dat is mogelijk mits de hoogte minimaal 8m is.
- Is het mogelijk om het Warmteplan , waar tegen beroep is ingesteld, te ontvangen?
Het Warmteplan maakt deel uit van de op Tendered gepubliceerde stukken (bijlage 08.17 / documentnummer 34).
- Is de verplichting tot het aansluiten op het warmtenet komen te vervallen?
Nee, de aansluitplicht op het Warmtenet geldt. Alleen hoofdstuk 4 is buiten werking gesteld door de Rechtbank. Tegen dit vonnis heeft de gemeente beroep aangetekend.
- Kunt u bevestigen, dat bij de uitspraak mbt Warmtenet in het voordeel van de gemeente Amsterdam, een aansluiting op het warmtenet als verplichting wordt ingevoerd?
De aansluitplicht op het Warmtenet geldt (ook nu al). Alleen hoofdstuk 4 is buiten werking gesteld door de Rechtbank. Tegen dit vonnis heeft de gemeente beroep aangetekend.

- In bijlage 6: 'Bijlage o6 Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam' wordt de nieuwe zelfbewoningsplicht nader uitgelegd. In dit document wordt ook vermeld dat dit nieuwe beleid (vastgesteld d.d. 02-06-2020) geldt voor plannen waarvan het investeringsbesluit genomen is na die vastgestelde datum. Het lijkt erop dat het investeringsbesluit voor dit plan wel al enige tijd geleden is genomen in september 2017. Hoe gaat de gemeente hiermee om?
Uitgangspunt van het beleid is dat het voor alle nieuwe koopwoningen geldt. In de beleidsnotitie staat: Voorgesteld wordt een verhuurverbod in te voeren voor alle koopwoningen die door middel van nieuwbouw of transformatie gerealiseerd worden. Dit betekent dat de zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in alle nieuwe tenders en dat dit derhalve ook geldt voor onderhavige tender.
- In het warmteplan wordt verwezen naar de nieuwe BENG methodiek om vanaf 2020 de gelijkwaardigheid mee aan te tonen. Indien het warmteplan toch doorgang vindt na het hoger beroep, kunnen we dan aannemen de gelijkwaardigheid met BENG aan te tonen?
Het Warmteplan is door de Rechtbank grotendeels in stand gelaten. Dat betekent dat er een aansluitplicht is op het in het Warmteplan voorgeschreven netwerk van de Concessiehouder (WestPoort Warmte, uitgevoerd door Vattenfall). De gelijkwaardigheid zal getoetst worden met inachtneming van alle dan geldende regelgeving, waaronder BENG of eventuele nadere aanscherping voor Amsterdam die daarbij is vastgelegd.
- Zeeburgereiland kent als eiland een grote bereikbaarheidsuitdaging. Kan de gemeente inzicht geven in hoeverre er openbaar vervoer wordt toegevoegd om de locatie auto-onafhankelijker te maken?
Er is een "Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg Integrale aanpak van de bereikbaarheid – 2018 tot 2038" opgesteld. Het plan en updates zijn te vinden op www.amsterdam.nl/projecten/mobiliteitsplanoost. Hiernaast wordt gewerkt aan besluitvorming over een beoogde tijdelijke pontverbinding tussen de Sluisbuurt en het Oostelijk Havengebied, gericht op gebruik in de periode 2021 – 2028. Tot slot zal in 2021 besluitvorming plaatsvinden over het advies van de commissie D'Hooghe. Deze commissie heeft geadviseerd om geen fietsbrug naar de Sluisbuurt aan te leggen, maar wel een permanente pontverbinding te realiseren.
- De Breeam Credit MAT 8 geldt niet voor woningbouw. Dient deze credit alleen voor het niet wonenprogramma te worden uitgerekend?
Nee, de MAT8 wordt voor het gehele gebouw ingezet. Daarnaast kunnen inschrijvers een toelichting geven op hun doelstellingen en de invulling ervan omtrent adaptiviteit en flexibiliteit.
- De BREEAM-MAT8 is een vrij algemene tool, vooral bedoeld voor utiliteit. Klopt het dat de BREEAM tool alleen voor het commerciële gedeelte gebruikt dient te worden?
Nee, de MAT8 wordt voor het gehele gebouw ingezet. Daarnaast kunnen inschrijvers een toelichting geven op hun doelstellingen en de invulling ervan omtrent adaptiviteit en flexibiliteit.

- In paragraaf 4.3 verwijst u naar de BREEAM credit MAT 8. De MAT 8 credit is niet bedoeld/geschikt voor gebruik bij woningbouw en geeft een verkeerd beeld. De nieuwe credit uit de BREEAM 2020, werkt op dezelfde wijze en kan binnen de BRL niet gebruikt worden voor woningbouw. Wij kunnen ons voorstellen dat het geschikter is om flexibiliteit op een andere wijze inzichtelijk te maken, mogen wij hiervoor een eigen voorstel doen in de visie? In paragraaf 5.3 omschrijft u over dit punt tevens dat op basis van de score een rangorde wordt bepaald. De score binnen deze tool wordt echter vrij arbitrair bepaald waar zowel de assessoren als bij de DGBC erg verschillend wordt beoordeeld. Hoe gaat u hiermee om?

De MAT8 wordt voor het gehele gebouw ingezet. Daarnaast kunnen inschrijvers een toelichting geven op hun doelstellingen en de invulling ervan omtrent adaptiviteit en flexibiliteit. Een toelichting in de visie omtrent het criterium adaptiviteit is zeer wenselijk en juichen we toe. Daarnaast (DO-fase) vragen we echter ook een berekening aan via de gekozen tool van MAT8 om tot een kwantitatieve waarde te komen.

- De MAT8 Tool maakt geen onderscheidt in verschillende gebruiksfuncties c.q. gebouw onderdelen. Om onze ambitie beter vorm te geven stellen wij voor om per gebouwdeel (bijvoorbeeld wonen en plint) de MAT8 berekening te maken en de berekeningen te middelen op basis van m2 BVO. Is dit akkoord?
Nee, dit is niet wenselijk. Om alle inzendingen eerlijk en goed te kunnen vergelijken willen we vasthouden aan een methodiek. Hier gelieve één berekening aan te leveren voor het gehele gebouw, zonder onderscheid van functies.

- Er wordt een MAT8 berekening uitgevraagd. Normaliter wordt deze berekening alleen gebruikt voor utiliteitsfuncties. Kunnen wij er van uitgaan dat de Tool ook voor de woonfuncties wordt ingezet?

Ja de tool wordt voor het gehele gebouw gebruikt, ongeacht functie.

- Er wordt een MAT8 berekening uitgevraagd. Wij gaan er van uit dat hiervoor de MAT8 rekentool versie 1.1 augustus 2019 kan worden gebruikt (laatste versie). Is dit correct?

Ja dit is correct.

- Flexibiliteit is een belangrijk onderwerp in de selectieleidraad. In hoeverre dient de flexibiliteit van het plan ook voor het woonprogramma onderbouwd te worden? Zijn er methodieken die hiervoor de voorkeur hebben?

Flexibiliteit is ook voor het woonprogramma van toepassing, hierdoor blijft een gebouw meegaan met veranderende woonbehoeftes, bijvoorbeeld kleinere of grotere woningen, woon-werk combinaties. Flexibiliteit in de plattegrond kan bijvoorbeeld worden behaald door gebruik te maken van droge verbindingen, verplaatsbare binnenwanden, slim en flexibel ontwerp van leiding tracés; CLT of prefab elementen. Flexibiliteit en adaptiviteit zijn in deze tender middels MAT8 uitgevraagd, zie hiervoor de toelichting over MAT8 in de Nota van inlichtingen.

- Zijn er voor de andere buurten op Zeeburgereiland, te weten de Sportheldenbuurt, Baaibuurt West, Baaibuurt Oost en Oostpunt, supermarkten opgenomen in het ontwikkelprogramma? Zo ja hoeveel, op welke locaties, met welke omvang en op welk moment is de realisatie gepland?
In de Sluisbuurt is inpassing van voorzieningen gericht op het hele Zeeburgereiland gepland (zie ook de 'Ladder voor duurzame verstedelijking voorzieningen' - bijlage bij de toelichting op het Bestemmingsplan Sluisbuurt, www.ruimtelijkeplannen.nl). Er wordt gestreefd naar een concentratie van voorzieningen in de (plinten van) hoofdstraat. Voor de ontwikkeling van de Baaibuurten zal t.z.t. waarschijnlijk een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Of daarin ruimte is voor extra detailhandel zal alsdan onderzocht worden. In de Sportheldenbuurt – bijna voltooid – zijn thans een kleiner AH-filiaal en een Turkse buurtsupermarkt gevestigd. Het bestemmingsplan voor de Sportheldenbuurt – Bestemmingsplan RI-Oost en vijf partiele herzieningen daarop maakt dit (beperkt) mogelijk.
- Welke erfpachtgrondwaarde geldt voor functies als Expeditiehof en de technische ruimtes die een plek moeten krijgen in de plint?
Ruimte ten behoeve van laden en lossen telt niet mee in het commerciële metrage (grondwaarde is verdisconteerd in de grondprijs voor commerciële plint). Voor nutsvoorzieningen geldt een vaste erfpachtgrondwaarde die voor 2020 is vastgesteld op 194 euro per m² bvo.
- In het kavelpaspoort komt terug dat een galerijontsluiting onwenselijk is in relatie tot de alzigdigheid van de toren. Klopt het dat dit alleen voor de toren van toepassing is?
Galerijontsluiting is onwenselijk voor het hele gebouw.
- Er is een maatverschil tussen de digitale onderlegger en het kavelpaspoort ter plaatse van de onderdoorgang tussen de twee bouwblokken, kunnen wij er vanuit gaan dat het kavelpaspoort correct is?
Het kavelpaspoort is leidend
- Moeten de torens een orthogonale vormgeving hebben?
Nee dit moet niet.
- Op pagina 7 van het BLVC-kader worden aangegeven dat er slechts alleen met geluids- en trillingsarme technieken gebruik gemaakt mag worden. Kavel 5A1 is een van de eerste kavels die gerealiseerd gaat worden in de Sluisbuurt er zal daarom weinig tot geen bebouwing rondom de kavel aanwezig zijn, waardoor overlast beperkt is voor de omgeving. Mag het paalsysteem worden gewijzigd of houdt de Gemeente vast aan een geluids- en trillingsarme technieken?
De gemeente houdt vast aan geluids- en trillingsarme technieken.

- "Bestaat de mogelijkheid tot het aanleggen van parkeerplaatsen ten behoeve van mobiliteitsdiensten (mobiliteitsservices/deelautodiensten zoals snappcar, greenwheels, Felyx etc.)?

Ja dat is toegestaan.

Welke normering dient daarvoor te worden gevolgd?

De normering zoals in de bouwvelop voor parkeren geldt.

Als dat is toegestaan buiten de normeringen, hoeveel plaatsen mogen worden gerealiseerd?

Dat is niet toegestaan buiten de normeringen

Als dat is toegestaan binnen de normeringen, hoeveel plaatsen mogen worden gerealiseerd ten kosten van welk maxima en welke functies?

Het max. aantal te realiseren parkeerplekken wordt bepaald zoals beschreven in de bouwvelop. De toewijzing van de parkeerplekken aan woning, niet-woonprogramma of deelconcept is naar inzicht van de ontwikkelaar.

- Bestaat de mogelijkheid de pp voor elektrisch of gedeeld vervoer te realiseren binnen de max parkeernorm zonder deze expliciet aan één functie te koppelen?

Ja.

- Bestaat de mogelijkheid de aan te leggen ondergrondse parkeervoorzieningen ten behoeve van koopwoningen en/of huurwoningen en/of stedelijke voorzieningen – onderscheiden - geheel of gedeeltelijk in één erfpachtrecht op te nemen, waarbij de erfpachtrechten betreffende de parkeerplaatsen niet worden vervreemd, maar door de erfpachter – overeenkomstig de per functie bestaande maximale parkeernormen – beschikbaar worden gehouden voor verhuur aan appartementsrechtenaren van koopwoningen dan wel huurders van huurwoningen, én huurders van stedelijke voorzieningen woningen/voorzieningen.

Het doel van de gemeente is de parkeerplaatsen beschikbaar te houden voor de gebruikers van het complex via een voorrangsregeling (bij verkoop en bij verhuur). De voorgestelde constructie voor parkeervoorzieningen behoort tot de mogelijkheden zolang rekening gehouden wordt met de voorrangsregeling voor gebruikers.

- Graag ontvangen we een dwg tek. met de afmeting van het openbare gebied rondom het bouwblok en in het bijzonder het expeditie hof van de supermarkt.

Er wordt in de definitieve selectieronde ter indicatie een tekening beschikbaar gesteld waarin de openbare ruimte in hoofdlijnen wordt gevisualiseerd.

- Expeditie/laden & lossen moet inpandig plaatsvinden. Mag de vrachtwagen wel vanuit het openbaar gebied achteruit de expeditie inrijden?

Bij inpandig laden en lossen mag er vanuit openbaar gebied achteruit worden gereden. Bij voorkeur wel linksachteruit.

- Bouwenvelop kavel 5A1 Sluisbuurt pagina 25: Worden met werkplekken de bestemmingen (conform Bestemmingsplan Sluisbuurt) dienstverlening, bedrijf en aan Huis verbonden beroep of bedrijf bedoeld?
Voor kavel 5A1 worden met werkplekken inderdaad de bestemmingen bedoeld conform het bestemmingsplan: dienstverlening, bedrijf en aan Huis verbonden beroep of bedrijf. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- Bouwenvelop kavel 5A1 Sluisbuurt pagina 27: 'De volledige plint aan de hoofdstraat dient voorzien te zijn van een dubbele plint, zowel architectonisch als programmatisch...' Wat wordt hiermee precies bedoeld?
Met dubbele plint wordt bedoeld een plint over 2 bouwlagen, zowel architectonisch als programmatisch.
- Bouwenvelop kavel 5A1 Sluisbuurt pagina 24 (Kavelpaspoort) Is de tekening op deze pagina het volledige kavelpaspoort?
Ja dat is juist.
- Bouwenvelop kavel 5A1 Sluisbuurt pagina 24 (Kavelpaspoort): Wat wordt bedoeld met plekbepaling toren?
Het kavelpaspoort geeft hiermee aan vanuit welk punt de toren gebouwd moet worden. M.a.w. dit punt is verplicht, de rest van de vorm van de toren is vrij, zo lang het voldoet aan de overige regels die gelden voor de toren, zoals de maximale oppervlakte van 600 m2 en het beeldkwaliteitsplan.
- Is er een verplichte huur termijn voor een belegger?
Nee. Het betreft vrije sector woningen en daarvoor is geen verplichte termijn opgenomen in de erfpachtvoorwaarden.
- Bestemming Gemengd-5 laat alleen horeca categorie I, II en IV toe. Gemeente Amsterdam sluit hotelvoorzieningen op deze locatie dus uit?
De gemeente sluit hotelvoorzieningen op deze locatie uit.
- Op pag 15 staat geschreven dat er op kavel 5A1 ruimte is voor een privé parkeergarage terwijl er in het programma commerciële functies zitten die vragen om een openbare parkeergarage. Is dit een eis?
Wat wordt bedoeld is dat de parkeergarage moet voorzien in de parkeerbehoefte van het programma op de kavel (dus zowel wonen als commercieel).
- Conform de indicatieve planning wordt kavel 5A1 opgeleverd in 2025/2026. Is er een planning beschikbaar van de ontwikkeling van de rest van de Sluisbuurt? In welk tempo wordt het woningprogramma ontwikkeld? Is er al meer duidelijkheid te geven over de ontwikkeling van de Baaibuurt qua termijnen en programma?
De ontwikkeling van de Sluisbuurt start in de clusters 6, 5 en 4. De kavels hier worden zoveel mogelijk als eerst uitgegeven en bebouwd, binnen de grenzen die

bouwlogistiek hier aan stelt. Binnen elk cluster is er één kavel die niet in deze stroom meegaat maar voorlopig wordt vrijgehouden om op de toekomstige behoeftes in te kunnen spelen. Na clusters 6,5 en 4 wordt de focus verlegd op clusters 1 en 2 van de Sluisbuurt. Hiervoor is nog geen planning beschikbaar. Wanneer de ontwikkeling van de Baaibuurten zal gaan starten is nog niet bekend.

- In 4.3 wordt bij het criterium ambitie en visie op ruimtelijke kwaliteit als subcriterium de Relatie met de toekomstige bebouwing in de omgeving opgenomen. Zijn er behalve de hogeschool al meer en andere uitwerkingen in de buurt beschikbaar? Is bijvoorbeeld voor kavel 5A2 of 5B1 al een ontwikkelaar bekend?
Er zijn optie- en exclusiviteitsovereenkomsten gesloten met partijen voor de kavels 6A (hogeschool), 6B1 (middensegment huur), 6B2 (studenten- en jongerenwoningen), 5A2 (studenten- en jongerenwoningen), 5B1 (primair onderwijs), 5C1 (CPO groep vrije sectorwoningen). In de definitieve selectieronde waar als sub-criterium de relatie met de toekomstige bebouwing in de omgeving geldt, wordt een 3D-model beschikbaar gesteld van de directe context van het kavel.
- Er wordt geen mogelijkheid geboden binnen de tabellen van erfpachtgrondwaarde om commerciële functies buiten de eerste 2 bouwlagen te vestigen of om bijvoorbeeld een maatschappelijke functie toe te staan. Behoort dat wel tot de mogelijkheden? Zo ja welke erfpachtgrondwaarde hoort hierbij?
Voor deze kavel gaat voor het niet-woonprogramma de wens uit naar de functies die in de bouwvelop en selectiebrochure zijn benoemd; werkplekken, detailhandel en horeca. Het commerciële niet-woonprogramma kan buiten de eerste twee bouwlagen een plek krijgen in de onderbouw tot 20 meter in de vorm van werkplekken conform bestemmingsplan: dienstverlening, bedrijf en aan Huis verbonden beroep of bedrijf.
- In 2.1b (pag 7) wordt voor kwaliteit gerefereerd aan de toepassing van architectonisch beton. Hoe verhoudt deze uitspraak zich tot het hoge ambitieniveau qua duurzaamheid en circulariteit zoals uitgesproken in 2.2.
De verwijzing naar architectonisch beton is een voorbeeld dat toegepast kan worden op een klein deel van het gebouw. Het is aan de ontwikkelaar om met een plan te komen dat aan alle criteria voldoet en om een balans te vinden tussen de verschillende ambities.
- Er worden geen voorwaarden gesteld aan woninggrootte, maar de wens wordt uitgesproken dat het gedifferentieerd woonprogramma wordt. Voor een gedifferentieerd woonprogramma zijn 10 punten te behalen. Als hier geen kaders of randvoorwaarden voor zijn gegevens, op basis van welke criteria worden de punten toegekend.
De inschrijving wordt beoordeeld op de mate waarin het woonprogramma voorziet in een mix van verschillende woninggrootten en woontypologieën.
- Tussen de uitslag van de voorselectie en de indiening van de definitieve selectie zitten slechts 10 weken. Voor het én verder uitwerken van de visie maar ook interne

besluitvorming is dit een enorm ambitieuze planning. Kan de uitslag van de selectie naar voren in de datum van indiening naar achteren? Bij voorkeur met 6 weken.

De termijnen zoals in de tender benoemd staan vast en zullen gedurende de selectieprocedure niet meer worden aangepast.

- Mogen we digitale onderleggers (pdf/dwg/skp) ontvangen?
Een digitale coördinatentekening zijn als bijlage van deze Nota van Inlichtingen beschikbaar gesteld als hulpmiddel. De pdf van de coördinatentekening die bij de gepubliceerde stukken op TenderNed staat is leidend. Voor de definitieve selectieronde worden nog enkele digitale onderleggers geleverd.
- Is het mogelijk om de Coördinatentekening kavel 5A1 in dwg/dxf formaat te ontvangen?
Een digitale coördinatentekening zijn als bijlage van deze Nota van Inlichtingen beschikbaar gesteld als hulpmiddel. De pdf van de coördinatentekening die bij de gepubliceerde stukken op TenderNed staat is leidend.
- Is het mogelijk dit kavelpaspoort in DWG/DXF formaat te ontvangen.
Nee, het kavelpaspoort wordt niet in DWG?DXF beschikbaar gesteld.
- Kunnen de ontwerptekeningen en andere gegevens over de inrichting van de openbare ruimte beschikbaar worden gesteld?
Op TenderNed staan onder de documenten (14 t/m 17) alle stukken omtrent de openbare ruimte. In aanvulling hierop wordt een digitale tekening beschikbaar gesteld voor de definitieve selectieronde.
- Kunnen de kavelpaspoorten van de omliggende kavels beschikbaar worden gesteld?
Nee. Voor de context wordt verwezen naar de clustertekeningen die in de bouwenvelop staan (paragraaf 2.2 en 2.3).
- Zijn er sonderingsrapporten beschikbaar?
Er zijn sonderingsrapporten beschikbaar van de omgeving, deze worden als bijlagen van deze Nota van Inlichtingen beschikbaar gesteld. De bijgevoegde sonderingen zijn slechts ter informatie en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De erfpachter/ ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de juiste gegevens van de ondergrond.
- Zijn er sonderingen beschikbaar van (de directe omgeving van) de kavel ?
Er zijn sonderingsrapporten beschikbaar van de omgeving, deze worden als bijlagen van deze Nota van Inlichtingen beschikbaar gesteld. De bijgevoegde sonderingen zijn slechts ter informatie en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De erfpachter/ ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de juiste gegevens van de ondergrond.

- Bijlage 8.19b, bijlage is niet leesbaar. welke hoofdnetten zijn er reeds aanwezig en via welke zijde dient men aan te sluiten?
In principe kan zowel aan de noordzijde als aan de westzijde worden aangesloten, aan beide zijden zijn de hoofdnetten voor elektra, telecom, warmte/koude, water en riolering aanwezig, echter afstemming over de locaties van huisaansluiting vindt plaats in de periodieke nuts-overleggen Sluisbuurt zoals beschreven in de Bouwenvelop.
- Waarom zit het stedenbouwkundig plan niet bij de tenderdocumenten?
Het stedenbouwkundig plan is als bijlage toegevoegd bij deze Nota van Inlichtingen.
- Kan bij de toewijzing van bergingen uitgegaan worden van de bouwbrief van Gemeente Amsterdam maart 2015?
Ja deze is van toepassing.
- In paragraaf 2.2. stelt u onder 'energie' dat in de tender alleen zal worden beoordeeld op basis van BENG 2. Waarom wordt BENG 1 niet meegenomen in deze beschouwing?
Hiervoor is gekozen omdat BENG 2 het dichtst aansluit bij de doelstellingen van CO2-reductie van deze tender.
- In de beoordeling van EPC/BENG berekeningen door aanbestedende diensten wordt veelal vereist dat gewerkt wordt middels kwaliteitsverklaringen. In de BENG systematiek zijn momenteel nog maar zeer beperkt kwaliteitsverklaringen voor handen, en ondanks dat dit aantal snel toeneemt, zal dit ten tijde van de gunningsfase nog zeer beperkt zijn. In onze beleving werken deze kwaliteitsverklaringen innovatie ook erg tegen. Kunt u aangeven hoe u hiermee omgaat?
In de gunningsfase wordt niet getoetst op de kwaliteitsverklaring, dat gebeurt pas bij de aanvraag van de vergunning (en in voorbereiding daarop bij het Definitief Ontwerp). Een aanbieder kan zelf de inschatting maken in de gunningsfase welke technieken inzetbaar zijn tegen de tijd dat men verwacht de vergunning aan te vragen.
- Is het mogelijk een minimum voorverkooppercentage als voorwaarde voor startbouw te hanteren?
Inschrijvers kunnen geen nadere voorwaarden stellen aan de inschrijving. Zodoende is ook het stellen van een minimum voorverkooppercentage als voorwaarde voor startbouw niet toegestaan in deze tender.
- Wie zitten er in de beoordelingscommissie? Graag naam en functie.
Op pagina 12 van de selectiebrochure is aangegeven hoe de selectiecommissie en jury van deskundigen is opgebouwd. Namen van de betreffende personen worden in deze fase niet gedeeld.

- Mogen er bij discrepanties tussen bouwenvelop en selectieleidraad de tekst en tekeningen uit de bouwenvelop als leidend aangenomen worden?
Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen (incl. bouwenvelop) prevaleert de inhoud van de selectiebrochure. Overigens hadden over tegenstrijdigheden schriftelijke vragen gesteld kunnen worden tot 2 november, zie blz. 32 van de selectiebrochure.
- Indien aanvragen/ontwikkelaar heeft voldaan aan de verplichtingen en tijdig een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend maar er vertragingen ontstaan buiten de invloedssfeer van de aanvrager/ontwikkelaar (zoals afhandeling aanvraag omgevingsvergunning, afhandeling bezwaren/beroep al dan niet veroorzaakt door derden of COVID-19 etc), welke gevolgen heeft dit voor de termijn en reeds aan de gemeente betaalde optievergoeding? Wordt de termijn van 22 maanden dan verlengd? Zo, niet worden de kosten gemaakt door de ontwikkelaar/aanvrager dan vergoed (denk aan alle advieskosten om te komen tot een aanvraag omgevingsvergunning, de reeds betaalde optievergoeding)? Zoals u zult begrijpen is dit een groot risico en heeft dit risico enorme invloed op 1) deelname aan deze tender en 2) de hoogte van de optievergoeding. Is het wellicht beter om een afspraak te maken inzake de maximale termijn tav het indienen van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning. Hierop heeft de ontwikkelaar/aanvrager immers zijn volledige invloed.
Binnen de optietermijn van 22 maanden dient de geselecteerde inschrijver en tevens optienemer de erfpacht aanbidding te accepteren. De verantwoordelijkheid voor het tijdig verkrijgen van een in werking getreden omgevingsvergunning ligt daarmee bij de optienemer. Inschrijvers kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen of restitutie van de betaalde optievergoeding indien de acceptatie van de erfpachtovereenkomst niet binnen de optietermijn tot stand komt.
- Er is specifiek opgenomen dat voor de fase Voorselectie geen onkostenvergoeding wordt geboden. Voor de fase Definitieve Selectie staat hier niets over geschreven. Wordt er wel een onkostenvergoeding gegeven in de Definitieve Fase?
De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven, en het project niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van €15.000,-. Zie pagina 28 van de selectiebrochure.
- Waarom is het stedenbouwkundig Plan niet beschikbaar gesteld als tenderdocument?
Het stedenbouwkundig plan is als bijlage toegevoegd bij deze Nota van Inlichtingen.
- Recentelijk heeft AT5 een nieuwsitem gepubliceerd (d.d. 05-11-2020) m.b.t. het onderwerp van de motie in de tweede kamer en de Amsterdamse energie eisen voor nieuwbouw. Er wordt geschreven dat er ook vragen gesteld zijn door een raadslid aan de wethouder duurzaamheid hoe er om wordt gegaan met lopende tenders. Wat is de invloed hiervan op lopende tenders zoals deze?
In Amsterdam geldt middels de Crisis- en Herstelwet tot 31 december 2020 een aangescherpte EPC van 0,2 voor nieuwbouwwoningen. Deze norm wil Amsterdam

voortzetten in de nieuwe BENG systematiek. Hiervoor moet de landelijke BENG aangepast worden naar een zogenaamde "Amsterdamse BENG". De invoering van de Amsterdamse BENG is inmiddels uitgesteld naar medio 2021. Dit betekent dat nieuwbouw tot de invoering van de Amsterdamse BENG minimaal moet voldoen aan de landelijke richtlijnen van de BENG. In de Sluisbuurt ligt de doelstelling voor de energieprestatie echter hoger, namelijk energieneutraal of zelfs energieleverend. In deze tender worden inschrijvers uitgedaagd om een extra inspanning te doen voor een duurzaam, efficiënt en slim energiesysteem.

- Zijn er, conform hetgeen gesteld in "Bijlage : Terreinspecificatie en nader informatie bij uitgifte in erfpacht" artikel 2.ad1 obstakels aanwezig in het Kavel ?
De gemeente heeft geen informatie waaruit blijkt dat obstakels aanwezig zijn.