

Nota van inlichtingen

Voorselectie tender kavel 5C2 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 23 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.

- Zowel voor de voorselectie als definitieve selectie heeft inschrijver 10 weken tijd om een plan uit te werken. 10 weken voor de definitieve selectie is erg weinig gekeken naar hetgeen ingediend moet worden in deze fase (uitwerken beelden, duurzaamheidsberekeningen en optiebijding). Wij willen u verzoeken de inschrijftermijn voor definitieve selectie te verruimen.
De termijnen zoals in de tender benoemd staan vast en zullen gedurende de selectieprocedure niet meer worden aangepast.
- De indieningsdatum voor de voorselectie staat op 4 januari 2021. I.v.m. het kerstreces verzoeken wij u de indiening een week uit te stellen. Kunt u hiermee akkoord gaan?
De termijnen zoals in de tender benoemd staan vast en zullen gedurende de selectieprocedure niet meer worden aangepast.
- De inschrijver dient twee projecten aan te leveren van reeds ontwikkelde projecten. Dienen deze projecten reeds opgeleverd te zijn of mogen deze nog in ontwikkeling / in aanbouw zijn?
De referentie dient bij voorkeur een opgeleverd project te zijn maar mag ook een project zijn waarvan de start bouw reeds aanvang heeft genomen, een verschil daarin zal niet leiden tot een verschil in toe te kennen scores.
- Kunt u aangeven of voor referentieproject 1 en 2 dezelfde referentie ingediend mag worden of moeten dit twee verschillende referenties zijn?
Nee dit hoeven niet twee verschillende referenties te zijn.
- Mag er voor de referentieprojecten gebruik worden gemaakt van referenties van derden, zoals architect of belegger?
Dit kan alleen indien de betreffende partij ook mede-inschrijver/ondertekenaar is.



- Op bladzijde 8 van de selectieleidraad geeft u aan dat naast de MPG-berekening ook wordt gevraagd om de hoeveelheid hergebruikt en herbruikbaar materiaal. Kunt u aangeven:
 1. In welke eenheid de hoeveelheid moet worden uitgedrukt m³, kg. Kunt u uw antwoord versterken door een fictief rekenvoorbeeld te geven, waardoor partijen eenzelfde berekening maken en een eerlijk speelveld ontstaat?
 2. Kunt u hergebruikt materiaal definiëren?
 3. Kunt u herbruikbaar materiaal definiëren?
 1. **De hoeveelheid wordt uitgedrukt in kg.**
 2. **Hergebruikt materiaal is gerecycled materiaal, dus materiaal wat al een eerdere functie heeft gehad.**
 3. **Herbruikbaar materiaal is hernieuwbaar materiaal, dus materiaal wat na einde levensduur of bij verbouwing los gemaakt kan worden en met of zonder bewerking kan worden hergebruikt.**
- Op bladzijde 22 onder de kop Flexibiliteit & Aanpasbaarheid punt b. schrijft u dat een BREEAM MAT8 berekening moet worden opgeleverd. In juni 2020 is een nieuwe versie van de DGBC gebouwen gepubliceerd waarin credit MAT8 is komen te vervallen. Kunt u bevestigen dat hiervoor in de plaats WSTo6 komt?
Gebouwflexibiliteit is inderdaad in de nieuwste versie van de BREEAM Nieuwbouw 2020, versie 1.0. verplaatst naar de categorie Afval (waste), afgekort met WST. Echter is de rekenmethodiek MAT8 overgenomen in de nieuwe categorie WSTo6. U vindt de exceltabel van de MAT8 onder WSTo6: <https://richtlijn.breeam.nl/credit/gebouwflexibiliteit-1120>.
- Op bladzijde 25 in de alinea Duurzaamheid geeft u aan dat ingediende plannen beter scoren naarmate concreter en aannemelijker kan worden gemaakt op welke wijze de omschreven doelstellingen worden behaald. In de scoringsmethodiek worden echter alleen kwantitatieve resultaten (MPG,MAT8,BENG123) beoordeeld. Kunt u toelichten hoe de mate van concreetheid en aannemelijkheid van circulaire ambities meeneemt in uw beoordeling, zodat ambities die worden gepresenteerd ook daadwerkelijk worden behaald?
De mate aan concreetheid en aannemelijkheid volgt uit de gevraagde toelichting bij de berekeningen. Verder worden de ontwerp oplossingen voor energie en circulariteit beoordeeld onder het criterium Innovatie & Integratie.
- Op pagina 41 van de bouwvelop (laatste alinea materialisatie) staat omschreven dat "materialen met een positieve milieu-impact op daken worden gestimuleerd". Het is ons niet duidelijk wat u hier exact bedoelt. Waarom worden daken hier specifiek benoemd? Kunt u dit nader toelichten?
De gemeente wil geen materialen op het dak die een negatieve milieu-impact hebben, zoals uitlogende materialen. Dit geldt natuurlijk ook voor de rest van het gebouw. Op deze ambitie van de gemeente kan niet worden gescoord.



Gemeente Amsterdam

- Net zoals de in het Bouwbesluit vastgelegde BENG-eis 1 wordt ook de Amsterdamse BENG-1 eis in het geval van een lichte constructie met 5 kWh/m²jr versoepeld. Maar in hoeverre beweegt de Amsterdamse BENG-1 eis net als de Bouwbesluit-eis mee met de vormfactor van het gebouw / appartement?
De invoering van de Amsterdamse BENG is uitgesteld tot 1 juli 2021. De versoepeling van de BENG-1 eis in het geval een lichte constructie met 5 kWh/m²jr wordt in de komende voorbereiding naar de invoering met de omgevingswet beoordeeld. Dit moet nog verder worden geconcretiseerd.
- Voor het berekenen van de MPG dient de levensduur van het gebouw te worden bepaald. Hedendaags geldt voor woningen 75 jaar. In het kader van een gelijk speelveld is het wenselijk dat alle partijen met dezelfde levensduur rekenen. Kan de gemeente dit beamen en bevestigen met welke levensduur gerekend dient te worden?
Aan inschrijvers is gevraagd om het gehele gebouw in te voeren in de MPG, pakket woningbouw. Hiermee geldt voor iedereen de levensduur van 75 jaar.
- U vraagt om twee referentieprojecten met een vergelijkbare omvang en complexiteit. Dienen dit woningbouwprojecten te betreffen of mogen dit ook projecten zijn met een andere programmatische invulling?
Het is toegestaan om projecten met een andere programmatische invulling in te dienen. Echter wordt een referentieproject minder bruikbaar naarmate het verder af staat van de beoogde opgave voor de deze tender.
- De sluitingsdatum en -tijdstip van inzendtermijn inschrijving voorselectie is ingepland op maandag 04 januari 2021. Dit is direct na de kerstvakantie '20. Ten behoeve en gunste van de kwaliteit van de indiening stellen wij u de vraag dit termijn te heroverwegen en met 2 weken te verlengen.
De termijnen zoals in de tender benoemd staan vast en zullen gedurende de selectieprocedure niet meer worden aangepast.
- 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.
- 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 dit is correct.
- De MAT8 Tool maakt geen onderscheid 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



Gemeente Amsterdam

willen we vasthouden aan een methodiek. Hier gelieve één berekening aan te leveren voor het gehele gebouw, zonder onderscheid van functies.

- Wat is de verplichte huurtermijn voor een belegger?
Voor de vrije sector woningen is geen verplichte termijn opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Voor de middeldure huurwoningen geldt dat deze gedurende een minimum van 25 jaar verhuurd dienen te worden overeenkomstig de gegeven voorwaarden. Deze voorwaarden voor middensegment huur zijn terug te vinden in 'Bijlage 4 - Beleidsregel middeldure huur van 9 juni 2020'. Deze bijlage maakt onderdeel uit van de op TenderNed gepubliceerde stukken.
- Is het mogelijk om het kavelpaspoort ook in dwg/dxf formaat te ontvangen?
Is het mogelijk om de Coördinatentekening kavel 5C2 in dwg/dxf formaat te ontvangen?
Nee, het kavelpaspoort wordt niet in DWG/DXF beschikbaar gesteld.
Een digitale coördinatentekening is als bijlage van deze Nota van Inlichtingen beschikbaar gesteld als hulpmiddel. De pdf van de coördinatentekening die bij de gepubliceerde stukken op Tenders staat is leidend.
- Wie zitten er in de beoordelingscommissie? Graag naam en functie vermelden.
Op pagina 15 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.
- 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.
- Is aansluiting op stadsverwarming verplicht voor deze locatie of zijn alternatieven ook toegestaan?
Vanwege het Warmteplan Sluisbuurt geldt aansluitplicht op het (lokale) stadswarmtenet, tenzij de ontwikkelende partij een gelijkwaardig alternatief realiseert. Voor een gelijkwaardig alternatief wordt getoetst op de energie- en milieuprestatie zoals omschreven in het warmteplan. Een gelijkwaardig alternatief wordt ten tijde van de omgevingsvergunning getoetst aan de gelijkwaardigheid Bouwbesluit én aan het Bodemenergieplan. Bij de toets van VO en DO aan de bouwvelop en andere kaders moet het alternatieve voorstel worden voorgelegd.
- Indien stadsverwarming gebruikt kan of zelfs moet worden, wat is de bron van dit net?
Op dit moment is de Diemercentrale de bron. De bronnen van het warmtenet in de Sluisbuurt kunnen in de tijd veranderen, zo wordt mogelijk bodemenergie ingezet om in de Sluisbuurt het stadswarmtenet lokaal te verduurzamen. Maatgevend voor de energiezuinigheid van het warmtenet Sluisbuurt is de kwaliteitsverklaring van het Bu-



Gemeente Amsterdam

reau CRG. Voor inschrijving op tenders voor gronduitgifte wordt aanbevolen om contact op te nemen met WPW over mogelijke veranderingen in de nabije toekomst.

- Indien aansluiting op stadsverwarming niet verplicht is, wordt er een collectieve WKO bron gerealiseerd waar op kan worden aangesloten?
Er wordt in de 1e fase Sluisbuurt geen apart collectief distributienetwerk op basis van een WKO gerealiseerd. Wel wordt het distributienet van WPW mogelijk ook gevoed met bodemenergie.
- Dienen de referenties aangeleverd te worden door uitsluitend de inschrijvende (en dus risicodragende) partij 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.
- In de leidraad wordt alleen een maximum gegeven aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen per woning. Betekent dit dat de minimum norm uit de Nota Parkeernormen niet van toepassing is?
Het klopt dat de minimumnormen uit de Nota Parkeernormen Auto niet van toepassing zijn. Uiteindelijk zal de ontwikkelende partij moeten aangeven hoe met (auto)mobiliteit en de daarbij behorende vraag naar parkeerplaatsen om zal gaan. Hierbij is nog van belang om te benadrukken dat de toekomstige bewoners niet in aanmerking zullen komen voor een parkeervergunning. Dit zal de ontwikkelaar ook duidelijk moeten maken aan toekomstige bewoners.
- In de leidraad wordt de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter van toepassing verklaard. Uit de norm volgt niet duidelijk wie fiets- en scooterparkeren voor bezoekers realiseert en op welke manier. Is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het realiseren van fiets- en scooterparkeerplaatsen voor bezoekers? Zo ja, dient dit in de openbare ruimte of in pandig te worden opgelost?
Fiets- en scooterparkeerplekken voor bezoekers mogen op eigen terrein worden opgelost maar dit is niet verplicht. Wanneer er op eigen terrein niet wordt voorzien in parkeerplaatsen dat zal dit in de openbare ruimte worden opgelost.
- Op pagina 47 van de Bouwvelop Kavel 5C2 Sluisbuurt 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 de kavel maal 60mm genomen te worden. Hieruit resulteert een bepaalde hoeveelheid kubieke meter. Deze hoeveelheid kubieke meter water moet kunnen worden geborgen op de



Gemeente Amsterdam

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/>.

- Deze vraag gaat over de maximale hoogte aan de kant van de dwarsstraat. Op het kavelpaspoort wordt gesuggereerd dat het stuk langs de torens (39 meter en 45 meter) een maximale hoogte heeft van 20 meter. Terwijl op pagina 28 bij de hoogtestudie wordt gesuggereerd dat alleen de hoek 20 meter maximaal is en een groot stuk langs de toren maximaal 11 meter. Van welke maximale hoogte kunnen wij hier uitgaan?
Afbeelding 24 op pagina 28 is inderdaad een studie, het is niet het maximale volume dat is getoond. De hoogtes die op het kavelpaspoort staan zijn dus juist.
- Deze vraag gaat over de terugtrekking van de hoek op de Zuiderzeeweg en de dwarsstraat. Op het kavelpaspoort staat bij de legenda dat de teruglegging over de begane grond gaat. Terwijl op pagina 26 en 28 figuren staan afgebeeld waar de terugtrekking 2 verdiepingen hoog is. Wat is de hoogtegrens van de terugtrekking op deze hoek?
Op pagina 29 staat het volgende t.a.v. de hoek: "De hoek van de Dwarsstraat met de Zuiderzeeweg krijgt vanwege de bijzondere positie een dubbele hoogte, zie verder paragraaf 3.3". De legenda van het kavelpaspoort (figuur 22 op pagina 24) klopt dus niet: hier had "zoekgebied terugtrekking plint" moeten staan in plaats van "zoekgebied terugtrekking begane grond".
- Zijn er sonderingen op de kavel gemaakt? En zo ja, kunnen deze ter beschikking worden gesteld?
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.
- Er is te zien dat er een gebouw staat / heeft gestaan op de kavel. Hoe verlangt de Gemeente om te gaan omtrent obstakels in de grond?
Het klopt dat er een gebouw heeft gestaan, de achtergebleven palen staan ingetekend in de bijlagen 5 en 6 die worden meegestuurd bij de Nota van Inlichtingen. De ontwikkelaar dient in het bouwplan zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande palen. Specificaties over hoe hiermee om te gaan worden meegegeven als bijlage van de model-erfpachtaanbieding en staan vermeld onder de zgn. Overdompregeling onder 'Terreinspecificatie'.
- Voor windhinder berekeningen zijn de hoogtes van omliggende torens van belang. Zijn deze vastgelegd en definitief?
De maximale contouren van de torens zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Sluisbuurt (zie www.ruimtelijkeplannen.nl). Deze zijn pas definitief wanneer ze vergund zijn. Onlangs is door bureau Peutz een update gemaakt van het windhinderonder-



zoek, op basis van geactualiseerde bouwplannen. De initiatiefnemer dient t.z.t. een windhinderonderzoek te doen waarin op dat moment actuele (lees vergunde) bouwplannen zijn meegenomen.

- Mag in de visie op ruimtelijke kwaliteit de tekst en illustraties worden gemengd in de 7 a4tjes i.p.v. 3 x a4 tekst en 4 x A4 illustraties?

Ja dat mag.

32. Figuur 23 suggereert 9 verdiepingen tussen 20m en 45m hoogte, waardoor je op een gemiddelde verdiepingshoogte van 2,77m komt. Dit is in praktijk niet haalbaar. Het gevolg is dat er minder woning BVO beschikbaar is dan verwacht. Naar aanleiding van onze berekeningen, kan het maximum woning BVO niet bereikt worden. Hoe dient de inschrijvende partij hiermee om te gaan? Is het ook mogelijk om BVO wonen in de plint te voorzien om het maximaal aantal meters te kunnen halen?

Figuur 23 op pagina 26 suggereert inderdaad een bouwlaag meer dan mogelijk is conform bouwbesluit. Beide afbeeldingen zijn overigens voorbeelduitwerkingen en niet leidend. Het kavelpaspoort en de bouwregels zijn dat wel. Bij berekening van het programma van de bouwvelop is uitgegaan van een grotere verdiepingshoogte van gemiddeld 3,3 meter (i.v.m. flexibiliteit in deze circulaire tender; voldoet dus wel aan het Bouwbesluit). Het maximale programma is daarmee haalbaar. Wonen in de plint is toegestaan wanneer het minimum aan werkfuncties (1.000 m² bvo) is behaald. Het geniet de voorkeur om de werkfuncties zoveel mogelijk in de plint aan de Zuiderzeeweg te concentreren. Aan de dwarsstraat is wonen op de begane grond in ieder geval toegestaan.

NB: raadpleeg bij de projectie van woningen nabij de Zuiderzeeweg het akoestisch onderzoek en hogere waardenbesluit, te vinden bij de toelichting van Bestemmingsplan Sluisbuurt. Hierin staan de vanuit het Amsterdamse geluidbeleid geldende voorwaarden.

- Is het kavelpaspoort (figuur 22 op pagina 24) leidend in het document van de bouwvelop?

Zowel het kavelpaspoort als de bouwregels in Hoofdstuk 4 van de Bouwvelop zijn leidend. Daar waar discrepantie ontstaat tussen deze twee zijn de bouwregels in Hoofdstuk 4 leidend.

- In de selectiebrochure pagina 17 staat dat alle documenten ingediend moeten worden op A4 formaat. Voor document referentieprojecten staat A3. klopt dit?

Ja, dat klopt.

- Bouwvelop, pagina 27: Op de hoek van de dwarsstraat/Zuiderzeeweg mag er tot 20 meter gebouwd worden. Wat is de totale oppervlakte van dit deel?

De footprint van het deel waar 20 meter hoog mag worden gebouwd bedraagt 316 m² bvo. De footprint van dit deel inclusief de toren bedraagt totaal 871 m². Hiervan gaat in de plint nog maximaal 73 m² af voor de terugtrekking. Zie figuur 22 kavelpaspoort op pagina 24.



Gemeente Amsterdam

- Bouwenvelop pagina 27, Torens: Alle torens liggen boven de 20 meter en drie meter terug uit de rooilijn. Is de rooilijn van de torens minimaal 3 meter terug of is 3 meter terug verplicht? In figuur 22 pagina 24 is er de verplichte rooilijn getekend. Deze lijkt 4 meter terug vanuit de Zuiderzeeweg. Klopt dat?
De toren ligt aan de dwarsstraat minimaal 3 meter terug van de rooilijn. Aan de Zuiderzeeweg is dat inderdaad iets meer (circa 4 meter). Daar waar de 'verplichte rooilijn toren' geldt (zie figuur 22 kavelpaspoort op pagina 24) moet de toren in de rooilijn worden gebouwd.
- Bouwenvelop, pagina 25, Rooilijnen: Onder voorwaarden mag maximaal 2 meter achter de rooilijn worden gebouwd, het bestemmingsplan biedt hiervoor een binnenplanse afwijking: "voor het oprichten van gebouwen achter de gevellijn indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechtert". Is deze regel geldig voor alle rooilijnen? En zo ja, welke voorwaarden zijn acceptabel?
Qua beeld is het Beeldkwaliteitsplan Sluisbuurt (document 16 bij de tenderstukken) maatgevend, dit wordt getoetst door de supervisor Sluisbuurt. De rooilijnen op de hoek dwarsstraat en Zuiderzeeweg en die langs de Zuiderzeeweg zijn verplicht vanwege het straat –en bebouwingsbeeld (met mogelijke uitzondering conform Beeldkwaliteitsplan). De gevel aan de tussenstraat is in feite een wachtgevel, daarom is in de rooilijn bouwen hier verplicht.
Wat betreft de akoestische situatie is het aan de initiatiefnemer om middels akoestisch onderzoek aan te tonen dat de situatie ter plaatse niet verslechtert ten gevolge van het bouwen achter de rooilijn.