

Nota van inlichtingen tender Brediuslocatie

Ref. nr.	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Proces	BENG	Op pagina 19 van de selectieleidraad staat dat de 'BENG-scores' aan de orde dienen te komen in de indiening voor de voorselectie. Om deze goed te berekenen is een compleet schetsontwerp nodig. Dat is niet reëel om te stellen. Hoe wil de gemeente hiermee omgaan? Kan worden volstaan met een (bandbreedte van een) indicatie/ambitie van de scores of een kwalitatieve omschrijving (bijv. beter dan de Amsterdamse BENG-norm, of energieneutraal / energiepositief)? En hoe weerhoudt zich dit tot het gestelde op pagina 28 van de leidraad dat niet slechter mag worden gescoord dan de opgegeven scores in de voorselectie?	In de voorselectie is het voldoende dat voor BENG 2 een berekening wordt aangeleverd en dat voor het overige volstaan kan worden met een visie op de duurzaamheidsambitie en de wijze waarop die behaald zal worden. In de voorselectie telt de BENG 2- berekening voor 1/3 deel mee en de visie voor 2/3 deel.
2	Inhoud	Ontwerp	Kunt u toelichten wat met de aanduiding (os, ontsluiting) op de verbeelding van de bestemmingsplankaart wordt bedoeld? Gaat dit om de positie van de ontsluiting van de parkeergarage of iets anders?	Dit betreft de ontsluiting van de parkeergarage.
3	Inhoud	Ontwerp	Is het maken van een kap aan de Zaanstraat verplicht of gaat dit punt over de bezonning en zijn ook andere oplossingen toegestaan zonder dat de maximale bouwenvolp wordt overschreden?	In de Zaanstraat geldt als dwingend voorgeschreven de vorm van een kap (maximale hellingshoek van 65 ° gr) met eventueel dakkapellen reagerend op tegenoverliggende gevel.
4	Inhoud	Ontwerp	Zijn setbacks aan de buitenzijde toegestaan?	Er zijn setbacks toegestaan, met uitzondering van de gevel aan de Zaanstraat, waar het bovendien niet is toegestaan op een teruggelegen deel een dakterras te realiseren.
5	Inhoud	Ontwerp	Bijlage 14.j. De doorsnede suggereert dat de goothoogte van 13m enkel geldt aan de Zaanstraat. De legenda met 13/17 groot- en bouwhoogte (ook in bestemmingsplan) suggereert dat dit rondom van toepassing is en niet alleen voor de Zaanstraat. Welke is juist?	De maximale goothoogte van 13 meter geldt in de Zaanstraat; voor de overige zijden van het gebouw geldt een maximale bouwhoogte van 17 meter.
6	Inhoud	Ontwerp	Balkons zijn aan de buitenzijde niet toegestaan, geldt dit ook voor inpandige balkons / loggia's?	Balkons mogen uitsluitend aan de binnenzijde van het bouwblok worden gerealiseerd. Loggia's zijn ook aan de buitenzijde toegestaan.
7	Uitvoering	Funderingsresten	Indien blijkt dat de paalkoppen op onvoldoende diepte zijn gesneld voor het realiseren van de verdiepte parkeerbak, wie draagt de kosten cq. verantwoordelijkheid om de paalkoppen op voldoende diepte te snellen, zodat deze geen hinder brengen voor de verdiepte parkeerbak? Hoe wenst de gemeente hiermee om te gaan?	Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van de terreinspecificatie (bijlage 4. c.)
8	Uitvoering	Funderingsresten	Uit de bijlagen blijkt dat er funderingspalen in de ondergrond achterblijven. Deze vormen mogelijk hinder voor de verdiepte parkeerbak. Uit bijlage 14.a en bijlage 14.b blijken enkel x, y-coördinaten en ook bijlage 4.c. doet geen uitspraak over diepte t.o.v. NAP waarop de paalkoppen gesneld zijn. Kan de gemeente deze informatie verschaffen?	De gemeente kan daar geen concrete informatie over geven. Zie verder antwoord op vraag 7.
9	Juridisch	Geluid	In Bijlage 7.a, blz 16 staat dat het bouwen van hoofdgebouwen is slechts toegestaan als een van de volgende (red. geluids)maatregelen wordt getroffen. Welke van de maatregelen is getroffen? Dit valt buiten de macht van de ontwikkelaar, kan worden gesteld dat de gemeente dit reeds heeft geregeld?	Het is niet aan de ontwikkelaar om een akoestische maatregel te treffen volgens de regels uit het vigerende bestemmingsplan, artikel 3.2.2. sub j. Nota Bene: Er vindt een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats voor het onderdeel akoestiek op basis van een actueel akoestisch onderzoek. Als dat bestemmingsplan onherroepelijk is, zijn er geen maatregelen nodig. Indien deze partiële herziening nog niet onherroepelijk mocht zijn bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning, moet(en) de gemeente of derden één akoestische maatregel uitvoeren.
10	Proces	Beoordeling	Prijs is geen beoordelingscriteria in beide rondes (bijvoorbeeld punten voor een hogere optiebeding). Correct?	Dat klopt.
11	Inhoud	Kavelgrootte	In bijlage 14.j missen de lengte maten aan beide korte zijdes. Welke zijn dit?	Dit valt af te leiden uit bijlage 14. "Technisch Addendum".
12	Proces	Beoordeling	Op pagina 19 van de selectieleidraad staat dat de beoordeling gaat over 'grondstoffen en materialen'. Vanuit welke ambities wordt er beoordeeld? Kan hier een nadere toelichting met concrete toetsingscriteria op worden gegeven.	In de voorselectie kan volstaan worden met een indicatieve berekening van de MPG voorzien van een toelichting op de verdere concretisering hiervan tijdens de planontwikkelingsfase. In de voorselectie telt de indicatieve berekening voor 1/3 deel mee en de toelichting voor 2/3 deel.
13	Proces	BENG	Pagina 28 van de selectieleidraad staat dat er niet slechter gescoord worden mag worden op de scores dan in de voorselectie, beter mag wel. Klopt het dat dit enkel voor de BENG-normen van toepassing is? Er hoeven in de voorselectie geen MPG of berekening inzage hemelwater te worden aangeleverd.	Zie antwoord op vraag 12. Aanvullend daarop geldt voor de hemelwaterberging dat in de voorselectie volstaan kan worden met een verwachte kwantitatieve berging voorzien van een toelichting op de verdere concretisering hiervan tijdens de planontwikkelingsfase. In de voorselectie telt de verwachte kwantitatieve berging voor 1/3 deel mee en de toelichting voor 2/3 deel.
14	Inhoud	MPG	Met welke levensduur van het gebouw moet rekening worden gehouden in de MPG-calcuatie? Ons voorstel is om hier het speelveld tussen de deelnemende partijen gelijk te trekken en 75 jaar (de breder gebruikte waarde) te hanteren.	Rekening dient te worden gehouden met een levensduur van 75 jaar.
15	Inhoud	MPG	Hoe dient te worden omgegaan met hergebruikte materialen in de MPG-berekening? Je kan geen hergebruikte materialen toevoegen in de berekening. Voorstel is om bij gebruik van secundaire materialen of ze-hands materialen (d.w.z. materialen die al een levensduur hebben gehad) deze in mindering te nemen binnen de MPG berekening. Inschrijver legt uit welke materialen zijn geselecteerd, of hergebruikte materialen zijn gebruikt en in welke wijze en waarom een bepaalde invoer gerechtvaardigd is, etc. Onderstaande voorbeelden geven een indicatie deze ingevoerd kunnen worden in de MPG-berekening bij afwijkende invoersituaties. Voorbeeld 1: Inschrijver past 100m² hergebruikte gevelstenen toe in een totaal van 1000m² gevelstenen. Dan mag Inschrijver in plaats van 1000m² gevelstenen 900m² invoeren. Voorbeeld 2: Inschrijver past beton toe waarbij hergebruikt cement is toegevoegd. Vanuit de fabrikant kan Inschrijver aantonen dat deze bijvoorbeeld 50% milieuvriendelijker is dan regulier beton, maar dit product bestaat nog niet in de milieudatabase. Voer in dat geval 50% van de reguliere hoeveelheid beton in waar deze wordt toegepast.	In de voorselectie geldt dat 50% van het aandeel hergebruikte materialen buiten de gevraagde indicatieve berekening van de MPG kan blijven.
16	Inhoud	MPG	Welke gebouwdelen dienen te worden meegenomen in de MPG-berekening (in andere Amsterdamse tenders hoeven kelder en fundering niet meegenomen te worden in de berekening)?	Alle gebouwdelen dienen te worden meegenomen.
17	Inhoud	MPG	Welk aandeel van de PV-panelen dient te worden meegenomen in de MPG-berekeningen? Klopt het dan enkel de PV-panelen die benodigd zijn om aan de wettelijke verplichting van BENG te voldoen meegenomen dienen te worden?	Het totaal aantal PV-panelen dient te worden meegenomen in de MPG-berekening.

18	Inhoud	Beoordeling	Op pagina 27 van de selectieleidraad staat dat de beoordeling van 'water en groen' plaatsvindt aan de hand van de ingediende berekening inzake hemelwater. Waaraan wordt exact getoetst?	In de selectieprocedure zal beperkt getoetst worden aan het in het Technisch addendum genoemde "stand still"- principe. Bij de omgevingsvergunning zal breder getoetst worden.
19	Inhoud	Programma	Hoe ziet de gemeente de ideale verdeling van woningbouwprogramma voor de 55% van de middeldure huurwoningen met gemiddeld 50 m2 GO? Wenst de gemeente een grotere diversiteit in het programma of ziet de gemeente dit als oplossing voor een specifieke doelgroep?	Uit de selectiecriteria van zowel de voorselectie als de definitieve selectie blijkt duidelijk dat de gemeente het belangrijk vindt dat het woonprogramma gericht dient te zijn op de kwaliteit c.q. op de kansen voor doorstroming uit de buurt. De middeldure huurwoningen richten zich op gezinnen en grote gezinnen uit de buurt. Het is aan de inschrijvers om daarin zelf kwantitatieve keuzes te maken.
20	Proces	Beoordeling	Op pagina 10 van de selectieleidraad staat dat 55% van het aantal middeldure huurwoningen gemiddeld 50 m2 GBO moet zijn, met een ondergrens van 41 m2 GBO. Op pagina 26 staat dat het schetsontwerp o.a. getoetst wordt aan 'Het aantal, de grootte c.q. oppervlakten en plattegronden van de middeldure huurwoningen die minimaal 70 m2 gbo moeten hebben'. Kan een nadere toelichting worden gegeven waar de gemeente naar toets bij het 'aantal, de grootte/oppervlakte en plattegronden'? Worden meer/minder aantallen gewaardeerd, worden grotere woningen of een grotere diversiteit aan woningen gewaardeerd? Deze vraag geldt ook voor het tweede en derde punt op blz 26 in de selectieleidraad van de beoordelingscriteria van het woonprogramma.	Zie antwoord op vraag 19. Aanvullend daarop zullen in de selectiecriteria van de definitieve selectie onder het onderdeel programma de woorden 'het aantal' worden geschrapt.
21	Inhoud	Programma	Op pagina 10 van de selectieleidraad staat dat 55% van het aantal middeldure huurwoningen gemiddeld 50 m2 GBO moet zijn, met een ondergrens van 41 m2 GBO. Hoe strookt dit met de ambitie van woningen van minimaal 70 m2 gbo? Kan pagina 10 worden aangepast naar 'minimaal gemiddeld 50 m2 GBO'?	Pagina 10 zal worden aangepast door toevoeging van het woord 'minimaal'. De selectiebrochure is hierop aangepast.
22	Proces	Referentieprojecten	Op pagina 17 van de selectieleidraad staat dat de beschrijving voor referentieprojecten maximaal 6 A4 pagina's mag omvatten. Is dit per referentie (in totaal dus 12 A4 pagina's) of in totaal (dus 6 A4 pagina's)?	Per referentie geldt de eis van maximaal 6 A4 pagina's. De betreffende bijlage is daarop aangepast.
23	Inhoud	Materialenpaspoort	Op pagina 11 van de selectieleidraad staat dat een materialenpaspoort geleverd dient te worden. In welke dient deze ingediend te worden? Kunnen wij ervanuit gaan dat in het vervolgtraject na tenderwinst dient te gebeuren? Tijdens de tender kan wel een indicatie van de te gebruiken materialen worden gegeven. Een geheel materialenpaspoort (conform Madaster) opstellen is ons inziens niet reëel te vragen tijdens een tendertraject.	Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 12.
24	Inhoud	Programma	Er staat ca. 11.000 m2 bvo woningbouw genoemd in het bestemmingsplan en de leidraad. Wat is ca.? Wat is het maximale aantal m2 bvo woningbouw dat op deze locatie gerealiseerd mag worden?	Het gaat om circa 11.000 m2 bvo woningbouw
25	Inhoud	Woningdifferentiatie	80% van woningen dient te worden gerealiseerd conform de Richtlijn Aanpasbaar Bouwen en 80% van de woningen dient te worden verhuurd als middeldure huurwoning. Dienen alle middeldure huurwoningen volgens de Richtlijn Aanpasbaar Bouwen te worden gerealiseerd of is de ontwikkelaar vrij in de verdeling van de 80% woningen die dienen te worden gebouwd conform de richtlijn Aanpasbaar Bouwen?	De eis van 80% aanpasbaar geldt voor het totale woonprogramma.
26	Inhoud	Woningdifferentiatie	In artikel 3.1 van bijlage 4 staat dat er 75% van het aantal middeldure huurwoningen dient te worden gerealiseerd in de range van 41-85 m2 GBO. In de Leidraad wordt op pagina 10 staat dat het om de overige 55% van de woningen gaat. Klopt het dat in de leidraad 55%-punt wordt bedoeld? Het woordje '25% daarvan' bij het eerste punt schept verwarring.	75% van de middeldure huurwoningen dient te worden gerealiseerd binnen de range van 41 - 85 m2 gbo. Abusievelijk is 55% aangegeven. De selectiebrochure is hier op aangepast.
27	Inhoud	Woningdifferentiatie	In artikel 3.1 van bijlage 4 staat dat er 25% van het aantal middeldure huurwoningen dient te worden gerealiseerd voor grote gezinnen (dus 25%*80% van het totaal). In de Leidraad wordt op pagina 10 gesuggereerd dat het om 25%-punt gaat. Welke is juist?	In het verlengde van het antwoord op vraag 26 geldt dat 25% van het aantal middeldure huurwoningen dient te worden gerealiseerd voor grote gezinnen.
28	Inhoud	Woningaantallen	Welk aantal woningen wenst de gemeente op de locatie te realiseren? Hoe wordt het aantal woningen gewaardeerd?	Het maximum aantal woningen is gesteld op 150. Het aantal woningen wordt niet als zodanig gewaardeerd in de puntentoekening.
29	Inhoud	Woningaantallen	Hanteert de gemeente een ondergrens in het aantal woningen? Zo ja, welke?	Dat is niet het geval.
30	Inhoud	Woningaantallen	In artikel 3.1 van bijlage 4 staat als maximaal aantal woningen 100-120 woningen genoemd met maximaal 11.000 m2 BVO. In de selectieleidraad staat maximaal 150 woningen benoemd en is de 11.000 m2 BVO woningbouw gelijk gebleven. De bredere wens van de gemeente lijkt meer middenhuurwoningen. Wat is het correcte aantal woningen dat als bovengrens wordt gehanteerd? Indien de bovengrens op 150 woningen ligt, hoe verhoudt zich deze toename tot het aantal m2 BVO woningbouw?	Zie antwoord op vraag 24 en vraag 28.
31	Inhoud	m2 bvo-wonen	Klopt het dat alle m2 bvo die zich onder maaiveld bevinden niet meetellen in het maximale woonprogramma in m2 bvo?	Dat klopt.
32	Juridisch	Gemiddelde huurprijs	Geldt in dit project een gemiddelde huurprijs van 899,35 p.p. 2020 voor alle middenhuur woningen?	Dat klopt.
33	Inhoud	Minimale maat woning	Er staat bij de erfpachtgrondwaarde grondprijs vanaf 40 m2. In het tenderdocument staat 41 m2. Welke minimale maat woning dient aangehouden te worden.	De selectiebrochure is leidend. De ondergrens is 41 m2 gbo.
34	Inhoud	Parkeren voorzieningen	Moeten de parkeerplekken voor de voorzieningen (1:100 m2 BVO) ook ondergronds worden gerealiseerd?	Volgens de CROW kencijfers is dat op straat. Voor deze locatie kan de classificering "Centrum en Zeer sterk stedelijk" worden aangehouden.
35	Inhoud	Definitie ondergronds	Er staat dat de parkeerplekken voor de vrije sectorwoningen ondergronds opgelost dienen te worden. Geldt halverdiept als ondergronds?	Parkeerplekken gebouwd in een kelder of souterrain zijn beide mogelijk.
36	Inhoud	Parkeernorm vrije sector	Welk parkeernormering is van toepassing op de vrije sector woningen? In het selectiedocument staat een parkeernorm van 1 per woning, maar ook een verwijzing naar de parkeernota.	Op pagina 10 staat "Voor de vrije sectorwoningen geldt een parkeernorm conform de Nota Parkeernormen auto." Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet rekening gehouden worden met de dan geldende parkeernorm.
37	Inhoud	Percentage middenhuurwoningen	Is het aandeel 55% middenhuurwoningen ook inwisselbaar voor grotere middenhuurwoningen van bijvoorbeeld 70 m2 in plaats van enkel 50 m2?	Nee, dat is niet mogelijk.

38	Inhoud	Programmering niet-wonen	Is er een maximum aan bepaalde functies in het segment niet-wonen? Dat stond beschreven in de omschrijving inrichting openbare ruimte met betrekking tot horeca.	Ja en dit staat expliciet in de regels van het bestemmingsplan vermeld.
39	Inhoud	Vastrecht woningen	Is er een eventueel vastrecht verbonden aan de huurwoningen en is dit meegerekend in de huurregulaties van de middenhuurwoningen?	Bij de middeldure huurwoningen wordt uitgegaan van een kale huurprijs.
40	Inhoud	Aanpasbaar bouwen	80% van de woningen dient aanpasbaar te worden gebouwd. Aan welke criteria wordt getoetst of hieraan wordt voldaan?	Het Bouwbesluit bevat de wettelijke eisen voor aanpasbaar bouwen.
41	Juridisch	Erfpacht	Zullen de appartementsrechten uitgegeven worden met eeuwigdurende erfpacht?	Ja, dit staat vermeld in de model erfpachtaanbieding bijlage 4, a-1
42	Proces	Puntentoekenning	In de selectieleidraad, in de tabel op blz 21-22 wordt de puntentoekenning op basis van relatieve vergelijking toegelicht. Het hoogste aantal punten kan behaald worden door precieze aansluiting op de ambitie en een op meerdere punten van andere inschrijvers onderscheidende visie. Is het mogelijk dat meerdere inschrijvers het hoogste aantal punten toegekend krijgt?	Bij de voorselectie is het wel mogelijk. Bij de definitieve selectie is het niet mogelijk.
43	Inhoud	Duurzame positionering in de buurt	In bijlage 7e, blz 52 wordt benoemd dat er een nieuwe locatie is gevonden voor de volkstuinen in de volkstuinvereniging Sloterdijkmeer. Is er daarom geen opgave meer om de volkstuinen terug te laten komen in het plan?	Ja, dat klopt. Er is geen opgave meer om de tijdelijke tuinen terug te laten komen in het plan.
44	Inhoud	Programma	In de selectieprocedure blz 6 wordt een maximaal aantal van 150 woningen benoemd, in bijlage 4 blz 4 wordt 100 tot 120 woningen benoemd. Hoeveel woningen zijn maximaal toegestaan?	Zie het antwoord op vraag 28
45	Inhoud	Ruimtelijke kwaliteit	In de bijlage 1 kavelregels blz 1 wordt benoemd dat galerijontsluitingen niet wenselijk zijn, vanwege geluid en lichthinder in de binnenreinen en dus voor de omwonenden. Worden ze wel wenselijk geacht indien aangetoond wordt dat deze hinder voorkomen wordt?	Galerijontsluitingen zijn onwenselijk
46	Inhoud	Ruimtelijke kwaliteit	In bijlage 1 kavelregels, blz 1, wordt benoemd dat de voorgevel mag afwijken rondom naar binnen toe en aan de zijde van het pleintje en op de verdieping langs de overige zijden naar buiten toe. Wat wordt bedoeld met incidentele overschrijdingen?	Zie daarover de bepalingen uit de regels van het bestemmingsplan.
47	Inhoud	Ruimtelijke kwaliteit	In de tabel met subcriterium ruimtelijke kwaliteit (pagina 21 van de selectiebrochure) wordt gesproken over de ambitie van de gemeente in deze tender. Naar welke ambitie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (welk document, of welk hoofdstuk) wordt hier concreet verwezen?	De bestaande bebouwing in de buurt heeft een kenmerkende stijl en vormgeving uit o.a. de periode van de Amsterdamse School. We verwachten dat de nieuwbouw ook stijl en uitgesproken vormgeving zal hebben, die past in deze omgeving zonder dat sprake hoeft te zijn van een zelfde vormtaal en architectuur. Zie de toelichting in het bestemmingsplan en de 10 kavelregels.
48	Proces	Algemeen	Er wordt een aanzienlijk inspanning gevraagd. Daarbij is het aantal concurrenten ongelimiteerd. Wij geven u in overweging om eerst een groep van 3-5 partijen te selecteren middels een compacte visie (zoals bij de Spaandammerschoollocatie in 2016).	De gemeente heeft er in deze selectieprocedure voor gekozen om met een niet gelimiteerde voorselectie te werken en in de definitieve selectie die te beperken tot maximaal 3 waardoor het aantal partijen dat veel tijd en geld investeert in planvorming beperkt wordt.
49	Inhoud	Ruimtelijke kwaliteit	Bij het selectiecriterium 1a, ruimtelijke kwaliteit, wordt 'een uitgesproken karakter' genoemd. Kunt u meer inhoudelijk aangeven wat hiermee bedoeld wordt en hoe zich dit verhoudt tot de in het bestemmingsplan onder 3.3.9 opgenomen uitgangspunten?	Zie antwoord op vraag 47.
50	Inhoud	Bredius	Vraag 1: Op pagina 20 van de selectiebrochure wordt er aangegeven dat er maximaal twee gerealiseerde referentieprojecten (opgeleverd in de periode 2017 – 1 juli 2020) aan te leveren. In ons geval zijn het referentieprojecten die al wel in realisatie zijn, maar binnenkort worden opgeleverd. Wordt dit ook gewaardeerd en/of heeft dit invloed op de puntentoekenning?	De gevraagde referenties richten zich op het aspect 'Duurzame positionering in de buurt'. Indien uit het betreffende referentieproject voldoende blijkt dat omtrent dit aspect verifieerbare en onomkeerbare afspraken zijn gemaakt dan wordt dat als voldoende beoordeeld.
51	Inhoud	Eindbelegger	Vraag 2: We zijn met meerdere geïnteresseerde eindbeleggers in gesprek die geïnteresseerd zijn. Is het voor de puntentoekenning in de voorselectie al van belang om hier een keuze in te maken?	Ja, dat is van belang. Dit staat expliciet aangegeven bij het subcriterium 'Duurzame Positionering' op pagina 20.
52	Inhoud	programma	Op pagina 10 van de selectiebrochure wordt aangegeven dat 25% van de middeldure woningen een minimale oppervlakte heeft van 85 m2 gbo en 55% van de middeldure een gemiddeld oppervlakte hebben van 50m2 gbo per woning. Wordt hiermee 25% en 55% (opgeteld 80%) van het totale aantal woningen bedoeld?	Zie antwoord op vraag 26.
53	Inhoud	participatie	Op pagina 14 van de selectiebrochure wordt benoemd dat het participatietraject zaken naar voren heeft doen komen die de gemeente nog niet kan opleggen aan derden. De gemeente wil de zaken wel een plek geven in de tender. Wanneer wil de gemeente deze zaken een plek geven?	De inschrijvende partij zal dat tijdens de voorselectie-fase in een Plan van Aanpak als onderdeel van het subcriterium 'Duurzame positionering in de buurt' moeten aangeven.