



Nota van Inlichtingen Kavel 7 Amstelkwartier (voorselectie)
6 september 2021

- 1. De in het kavelpaspoort gedefinieerde parkeernorm lijkt af te wijken van de Nota Parkeernormen Auto 2017 voor dit gebied. Die stelt dat sociale en middeldure huurwoningen geen minimum parkeernorm hebben. Kan deze afwijking worden toegelicht?**

Dat komt omdat de parkeernormen in dit geval voortvloeien uit het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase. In dit eerder vastgestelde bestemmingsplan zijn deze normen dwingend opgenomen. Het is niet mogelijk om af te wijken van deze bepalingen.
- 2. Inschrijvers worden gevraagd gerealiseerde of nu in aanbouw zijnde referentieprojecten aan te leveren. Zou deze eis kunnen worden bijgesteld naar een vroeger stadium van gereedheid, zoals bijvoorbeeld een voltooid Definitief Ontwerp? Natuurinclusief bouwen is pas zeer recent een thema in de bouw, waardoor sectorbreed de best vergelijkbare ervaring niet aan bod komt.**

Gezien het feit dat Natuurinclusief Bouwen een relatief nieuw onderwerp is, mogen er voor Referentie 2 en 3 ook projecten worden ingediend die nog in de ontwerpfase zijn. Des te gedetailleerder of concreter uitgewerkt het ontwerp, des te beter te beoordelen.
- 3. De maximale omvang van de in te dienen stukken per referentieproject is 2 enkelzijdige bedrukte A3-formaat-pagina's. Is dit inclusief of exclusief modelformulier? Mogen de A3's tekst bevatten?**

De maximale omvang van de in te dienen stukken per referentieproject is exclusief het modelformulier. Tekst op de aparte pagina's is niet toegestaan, behoudens een titel/naam referentieproject. Voor tekstuele informatie dient het modelformulier.
- 4. 1. In het kavelpaspoort (bijlage 1) wordt op p22 een parkeernorm genoemd van 0,6-1,0 voor woningen >60m². Tegelijkertijd wordt de uitdrukkelijke wens geuit om zoveel als mogelijk woningen >70m² te realiseren in het middenhuur segment. In bijlage 1.2.2 beschrijft de gemeente hoe een te hoge parkeernorm voor sociale huur onwenselijk is op deze specifieke locatie. Deze redenering geldt ook voor de middenhuur. De huurder kunnen de kosten van een parkeerplaats in een (ondergrondse) parkeerplaats niet dragen, parkeren op maaiveld is ruimtelijk ongewenst en de locatie ligt zeer gunstig t.o.v. de OV-verbindingen. Het realiseren van de parkeerplaatsen resulteert ook in onwenselijke extra automobilititeit. Waarom wordt hier toch aan zo'n hoge norm vastgehouden?**

Dat komt omdat de parkeernormen in dit geval voortvloeien uit het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase. In dit eerder vastgestelde bestemmingsplan zijn deze normen dwingend opgenomen. Het is niet mogelijk om af te wijken van deze bepalingen. Ook elders in het plangebied is deze norm toegepast bij aanvragen omgevingsvergunning binnen het bestemmingsplan.
- 5. Is de gemeente bereid om de project gemiddelde maandhuur van 911 EUR los te laten als de**

middenhuur appartementen overwegend groter zijn? (Waarbij de gemiddelde maandhuur uiteraard lager blijft dan de maximale middenhuur van 1.040 EUR)

Nee, de gemiddelde maandhuur als uitgangspunt van deze tender wordt niet gewijzigd. Daarnaast wordt er niet afgeweken van beleidsuitgangspunten.

6. Wat is de erfpachtgrondwaarde op deze locatie van midden huur door een toegelaten instelling?

De erfpachtgrondwaarden voor middeldure huurwoningen van de tender, zoals aangegeven in onder ander de Selectiebrochure op p 7, gelden ook voor een toegelaten instelling.

7. Wat is met de puntentabel voor natuurinclusief bouwen de totale maximaal te behalen score? Ergens wordt 50 punten genoemd, maar of dit over een deel of het geheel gaat, is niet duidelijk. Zou dit verhelderd kunnen worden?

De 50 punten waar u aan refereert hebben enkel betrekking tot de bouwsteen Nestkasten. Hier kunnen maximaal 50 punten behaald worden. Alle inschrijvers worden gevraagd om zo goed mogelijk maar ook zo realistisch mogelijk te scoren. De score op Natuurinclusief Bouwen telt in de eindbeoordeling voor 20% mee. Hieruit volgt de volgende formule ter berekening: de score van ieder inschrijver wordt gedeeld door de score van de beste inschrijver en keer 20 genomen.

8. Kan de gemeente instemmen om de parkeernorm te verlagen naar 0,3 door toepassing van een onderbouwd mobiliteitsconcept?

Nee. De parkeernormen vloeien voort uit het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Amstelskwartier tweede fase. In dit eerder vastgestelde bestemmingsplan zijn deze normen dwingend opgenomen. Het is niet mogelijk om af te wijken van deze bepalingen.

9. Kunt u aangeven of, en zo ja, welke Anterieure Kosten de gemeente in rekening zal brengen?

Anterieure kosten zijn niet van toepassing.

10. Kunt u aangeven of en zo ja hoe hoog de legeskosten bedragen die de gemeente in rekening zal brengen?

De leges kunnen bepaald worden aan de hand van de Legesverordening Amsterdam. De nu geldende verordening met de bijlage waarin de hoogte van de legesbedragen staan, is in te zien via de volgende link: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR651673/1#d543660119e201>

11. Is de gemeente (in het kader van de haalbaarheid van het project) bereid om de erfpachtgrondwaarde zoals gesteld in de selectieleidraad te heroverwegen?

Nee, de opgenomen erfpachtgrondwaarden zijn reeds marktconform bepaald op basis van de genormeerd residuele methode. Er is geen aanleiding deze te heroverwegen.

12. Is het toegestaan om alleen middenhuurwoningen aan te bieden, en daarmee geen vrije sectorwoningen te realiseren?

Nee, het woonprogramma voor deze tender bestaat uit maximaal 279 woningen, waarvan minimaal 35 en maximaal 45 vrije sector woningen. De overige woningen zijn middeldure huurwoningen.

Wij vinden een mix van koop en huur belangrijk voor de wijk van Amstelskwartier 2^e fase.

Daarnaast zijn de te behalen grondopbrengsten van belang voor de grondexploitatie.

- 13. Op pagina 12 van de Bouwenvelop zijn de zoekruimtes voor parkeren weergegeven. Het midden (ter plaatse van de aanduiding "Kavel 7") is geen zoekgebied voor parkeren. Kan de gemeente bevestigen dat autoparkeren niet toegestaan is op of onder het midden van het binnengebied? Indien bevestigd, betekent dit dat hier uberhaupt geen gebouwde voorzieningen mogen worden getroffen, zoals fundering, fietsparkeren, bergingen etc.?**

Ja, dat bevestigt de gemeente. Het is conform de bouwenvelop en het bestemmingsplan niet toegestaan om parkeervoorzieningen onder of boven het groene gebied (legenda binnentuin) buiten de zoekruime parkeergarage te plaatsen. De binnentuin buiten de zoekruimte parkeergarage is bestemd voor tuinen en erven. Dat betekent dat fundering, fiets-parkeren en bergingen hier ook niet toegestaan zijn.

- 14. Mogen de niet-woonfuncties ook in de plinten van kavel 7a of 7b komen i.p.v. in 7c?**

Nee, dat is niet toegestaan op basis van het daar geldende het bestemmingsplan.

- 15. Hoe zijn de competenties en het kennisniveau op het gebied van 'BENG score' en 'Natuurinclusief bouwen' geborgd in de boordelingscommissie?**

In de voorselectie als ook in de definitieve selectie worden de ingediende stukken beoordeeld door een landschapsarchitect en een adviseur Duurzaamheid.

De plannen en ontwerpen van de winnende partij worden in de fases van Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp getoetst door projectmanager, projectleider Grondzaken en stedenbouwkundige als ook door een landschapsarchitect, ecooloog en adviseur Duurzaamheid.

- 16. Is er een tekstuele of rekenkundige toelichting toegestaan bij de definitieve indiening om de mate van realisme van de aanbidding te onderbouwen? Zo ja, hoeveel pagina's mag deze omvatten?**

In de voorselectie is ruimte om in de visie op de ontwikkelopgave hier tekst over op te nemen indien dit gewenst wordt geacht door inschrijver. Zie voor de beschrijving van de visie op de ontwikkelopgave p. 15 van de selectiebrochure. Hierbij dient het gestelde op p. 13 van de selectiebrochure in acht te worden genomen: documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.

In de definitieve selectiefase wordt uitsluitend gevraagd om:

- Het aantal middeldure huurwoningen ≥ 70 m² go.
- De BENG-scores.
- Het aantal punten Natuurinclusief Bouwen.
- De geboden optievergoeding.

- 17. Overstekken, erkers en/of balkons aan de achtergevel zijn vanaf de tweede bouwlaag toegestaan en dienen binnen het maximale bouwvlak te vallen. Volgens het bestemmingsplan lijken balkons ook aan de binnenkant 1m uit te mogen steken. Graag willen we de mogelijkheid hebben om van deze regel gebruik te kunnen maken als we dit noodzakelijk achten i.v.m. flexibele gevellijn aan de binnenkant.**

Aanpassing van de bouwregel:

De derde bouwregel onder het kopje 'Rooilijn en gevels' op zowel pagina 18 en 19: 'Overstekken, erkers en/of balkons aan de achtergevel zijn vanaf de tweede bouwlaag toegestaan en dienen binnen het maximale bouwvlak te vallen' wordt vervangen door: 'Overstekken, erkers en/of balkons aan de achtergevel zijn vanaf de tweede bouwlaag toegestaan en mogen tot maximaal 1 meter uit het maximale bouwvlak steken'

Deze aanpassing van de bouwregel geldt uitdrukkelijk niet voor blok 7c.

- 18. In tegenstelling van deze tekening gaan we vooralsnog ervan uit dat de parkeergarage onder de drie bouwblokken gekoppeld is. Klopt deze veronderstelling?**

Het is mogelijk maar niet verplicht dat de parkeergarage onder de drie bouwblokken gekoppeld is.

- 19. Kan er duidelijker worden aangegeven/onderscheid worden gemaakt tot op welke hoogte de palen zijn afgeknipt?**

Deze is terug te vinden in de bijlage 1.2.12 "2017507 VERWIJDERDE HEIPALEN GOSSEN-2017507 VERWIJDERDE HEIPALEN.pdf"

- 20. De voortuinen worden 50 cm opgehoogd t.o.v. het maaiveldniveau. Op welk niveau bevinden zich de woningen?**

Hier is geen harde eis voor gesteld. De voorkeur gaat wel uit naar (bijna) gelijkvloers tussen de woning en de aansluitende voortuin zodat er meer levendigheid in de plint langs het park ontstaat.

- 21. Alle bouwdieptes zijn vanaf de voorgevelrooilijn gemeten. Indien het gebouw t.b.v. gevelgroen 50cm naar achteren wordt verplaatst, mag er dan ervan uit worden gegaan dat de maximaal 17,5 m bouwdiepte dan vanaf de nieuwe gevellijn worden gemeten?**

Nee. De grens bij 17,5 meter vanaf de voorgevelrooilijn is ook de grens tussen verschillende bestemmingen conform het Uitwerkingsplan Noord en het Bestemmingsplan Zuid. Buiten de maximale bouwvlak (17,5 meter) is geen bebouwing toegestaan behalve parkeergarage.

- 22. Bij een halfverdiepte parkeergarage zal deze toegang niet gelijkvloers kunnen plaatsvinden. Is dit ook het uitgangspunt voor de nutspartij?**

De eisen voor de huisaansluitingen dienen te worden afgestemd met de betreffende nutspartijen. Voor Waternet geldt: <https://www.waternet.nl/zakelijk/aansluiting-waterleiding-riool/voorwaarden-aansluiten-riool-amsterdam/>. Daar waar de perceelaansluiting(en) de perceelgrens kruisen, dien(t)en deze met de binnen-onderkant-buis op 500 mm onder het te onderhouden straatpeil aangeboden te worden. In het geval dat de gevel de perceelgrens is dient de perceelaansluiting zichtbaar op 500 mm uit de gevel aangeboden te worden. Wanneer er niet op deze diepte kan worden aangeboden zal er contact moeten worden opgenomen met Waternet: <https://www.waternet.nl/zakelijk/aansluiting-waterleiding-riool/voorgesprek-aanvragen/>.

- 23. Er wordt ervan uitgegaan dat de wko en trafo's door de nutspartijen bekostigd worden. Is deze veronderstelling correct?**

De technische installaties worden bekostigd door de nutspartijen. De ontwikkelaar dient de

benodigde ruimte hiervoor in afstemming met de betreffende partijen beschikbaar te stellen.

- 24. Ter hoogte van de blokopening geldt dat de gevels met de volledige hoogte de hoek omgezet moeten worden tot aan de achtergevel rooilijn.**

Bij halfverdiept parkeren loopt het parkeren ook bij de blokopeningen door. De gevel kan dus niet over de volledige hoogte de hoek omgezet worden.

Het is niet verplicht dat de parkeergarage bij de blokopening doorloopt. Mocht het wel het geval zijn, dan wordt het bovengrondse gedeelte van de parkeergarage voor deze door u genoemde regel buiten beschouwing gelaten.

- 25. Fietsenstallingen binnen de eerste 5m na de voorgevel zijn niet toegestaan.**

Halfondergrondse/ondergrondse stallingen zijn niet alleen kostbaar maar worden minder geaccepteerd. Veel fietsen blijven alsnog op maaiveld geparkeerd. Wilt u aangeven wat volgens u wel tot de mogelijkheden hoort om het fietsparkeren onder te brengen?

Conform de bouwregel mag de entree van de fietsstalling maximaal 7,5 meter per voorgevelzijde aan de voorgevel liggen.

- 26. Indien documenten met elkaar in conflict welk document prevaleert? Graag de volgorde van belangrijkheid opgeven van de documenten.**

- a. Bestemmings- en uitwerkingsplan.
- b. Selectiebrochure.
- c. Optieovereenkomst.
- d. (model) erfpachtaanbieding.
- e. Bouwenvelop.
- f. Turnkey realisatieovereenkomst.
- g. Overige overeenkomsten.

- 26. Graag ontvangen we een digitale onderlegger van het gebied en indien mogelijk ook een 3D model.**

Er zijn twee onderleggers middels bijlagen 15.1, 15.2 bijgesloten.

- 27. Er wordt in de legenda van de tekening over een maximaal bouwvlak gesproken, terwijl bij de omschrijving van de blokken niet voor elk blok een maximale bouwdiepte is opgenomen. Kunt u aangeven hoe we dit moeten begrijpen?**

Er wordt voor elk blok een maximale bouwdiepte voorgeschreven (pagina 18-21). Deze correspondeert met het maximale bouwvlak in de regelkaart.

- 28. Mogen we ervan uitgaan dat de technische (hoofd)voorzieningen t.b.v. de warmtevoorziening door de nutspartij zelf worden aangebracht en/of bekostigd?**

Vattenfall draagt zorg voor de bekostiging en realisatie van het hwko systeem (wko bron, technische inrichting van de technische ruimte (excl. bouwkundige werkzaamheden) en verbindend leidingwerk), de elektrische installatie t.b.v. het hwko systeem, het distributienet (verbindend leidingwerk van/naar de woningen/utiliteit) en de afleverset in de meterkast van de woningen/utiliteit.

Voor een verduidelijking in het systeem verwijzen wij tevens naar de volgende bijlagen:

- Bijlage 1.2.13 Afbeelding HWKO systeem Vattenfall
- Bijlage 1.2.14 Aansluitvoorwaarden warmte en koude [6012]
- Bijlage 1.2.15 Richtlijn Informatieverstrekking nieuwe aansluiting 2019-10 Rev F
- Bijlage 1.2.16 Richtlijn Klantinstallaties Vattenfall Warmte Rev E

- 29. De tweede fase voorziet momenteel alleen in 8 weken om aan het project te werken. Graag zouden we een verlenging van 6 weken willen zien. Dit geeft tijd voor kerst en 4 weken extra tijd om aan het project te tekenen en vooral ook te rekenen.**

De sluitingsdatum zal niet worden uitgesteld. Bij het opstellen van deze planning is rekening gehouden met de gebruikelijke gemeentelijke termijnen voor een dergelijke uitvraag.

- 30. U kent punten toe aan de bedekking van de halfverdiepte parkeergarage als natuurdak of intensief groen dak. Tegelijkertijd is de maximale hoogte van de parkeergarage 1,2m boven maaiveld. Beide beplantingen maken dat de halfverdiepte garage bijna een ondergrondse parkeergarage zouden moeten zijn. Mag de beplanting in bakken op het dak van de parkeergarage opgelost worden? Of de aarde bovenop de 1,2m gerealiseerd worden?**

In het geval dat de constructie van de beplanting een onderdeel van de constructie parkeergarage is, wordt de hoogte van dit gedeelte meegeteld in de totale hoogte van de parkeergarage en dit mag maximaal 1,2 meter tot bovenkant constructie zijn. Gezien dat een bijna verdiepte parkeergarage hierdoor wordt afgedwongen, mag de beplanting ook in aparte bakken opgelost worden. In dit geval wordt de hoogte niet meegeteld als onderdeel van de parkeergarage. In het geval van losse plantenbakken dient extra aandacht te worden besteed aan de onderstaande aspecten:

- De plantenbakken wordt mee-ontworpen met de architectuur. Ze krijgen een zeer robuuste maat en een eenduidige en permante uitstraling;
- De groeiplaats voor de beplanting wordt optimaal en duurzaam ingericht en de beplanting is goed bestendig tegen verschillende omstandigheden zoals droogte, piekbuien en vorst;
- De parkeergarage met de plantbakken erop en de overige delen van de binnentuin worden als een geheel ontworpen. Wegens de extra hoogte bovenop de parkeergarage is voldoende contact tussen de twee niveaus een belangrijk aandachtspunt.

- 31. U geeft de grondwaarde voor vrije sector grondgebonden op. Wilt u graag aangeven welke woningen als grondgebonden beschouwt in dit appartementencomplex?**

In ons grondprijnsbeleid wordt een grondgebonden woning gedefinieerd als: *Een eengezinswoning is een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woning scheidende wanden behoort de bouwmasa tot één woning.*

Indien een ontwikkelaar voorkeur heeft om een dergelijke woning op te nemen in haar plan is dit mogelijk en wordt de desbetreffende grondwaarde berekent.

- 32. U refereert naar bijlage 13 voor 'Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen'. Deze lijkt te ontbreken in de ontvangen bijlagen. Dit geldt tevens voor bijlage 12.**

Deze ontbreken inderdaad per abuis in de verstuurde bijlagen.

Bij deze NvI zijn de betreffende beleidsdocumenten bijgevoegd:

- Bijlage 12, Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur
- Bijlage 13: Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam

33. U vraagt zo veel mogelijk woningen van > 70m² GO voor middeldure huur te realiseren.

Tegelijkertijd stelt u de gemiddelde aanvangshuur op Euro 911,05 vast.

De meerkosten (voor zowel wonen en parkeren) worden lichtjes getemperd door de lagere grondwaarde, echter is dit niet kostendekkend.

We zouden daarom willen voorstellen dat de gemiddelde huurwaarde van euro 911,05 (naar uw inzicht) mag stijgen bij elke (10) extra woning(en) >=70m² bovenop de verplichte 50 woningen.

Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 5.

34. De grote woningen zijn geschikt voor gezinnen en zijn minimaal 70m² go (conform NEN 2580).

Mogen we ervan uitgaan dat daar waar nu >70m² in de uitvraag staat eigenlijk ≥ (groter/gelijk) 70m² mag staan?

Er kan inderdaad worden uitgegaan van ≥, groter- en gelijk aan 70m² go.

35. U refereert aan het beleid 'actieplan middeldure huur' en aan de daarin gestelde eisen voor middeldure huurwoningen. Mogen we ervan uitgaan dat alle eisen tevens ook opgenomen zijn in de selectiebrochure of andere stukken die onderdeel uitmaken van deze tender? (Bijlage 12 ontbreekt in bijlagen)

Het uitgangspunt is inderdaad dat alle eisen die in het 'actieplan middeldure huur' zijn opgenomen gelden voor de tender van Kavel 7 Amstelkwartier.

Bij deze NvI is tevens bijlage 16 het 'actieplan middeldure huur' bijgevoegd.

36. De selectiecommissie bestaat uit een projectmanager, stedenbouwkundige, landschapsarchitect, supervisor Overamstel, projectleider grondzaken.

Kunt u de namen en de bedrijven waar de leden van de selectiecommissie werkzaam zijn met de geïnteresseerden partijen delen?

Nee, dit is niet gebruikelijk.

37. U vraagt drie referenties die in aanbouw of gerealiseerd zijn. Wij hebben voor Referentie 2 verscheidene zeer passende referenties natuurinclusief bouwen, onderdeel van vergelijkbare bouwopgaven. Het landschap is bij deze projecten echter nog niet gerealiseerd. Er is wel beeld en tekstuele toelichting waaruit de kwaliteit van het project blijkt. Mogen we deze referentie gebruiken?

Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 2.

38. Referentie 3 is vrij in te vullen door ontwikkelaar, architect of landschapsarchitect.

De vraag is tweeledig:

- a. Mag Referentie 3 ook een project in de ontwerpfase zijn dat zeer goed aansluit op de opgave of de meerwaarde van de samenwerking illustreert?
- b. Of mag naast een gerealiseerde of in aanbouw zijnde Referentie 3 nog een extra referentie ingediend worden dat zeer goed aansluit op de opgave of de meerwaarde van de samenwerking illustreert?

Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 2.

39. Waarom zijn de woningen op dit aantal gemaximeerd?

Dit is vastgelegd in het Uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase Weststrook Noord en het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase Weststrook Zuid e.o.

40. Mag de referentie ook in ontwikkeling zijn of moet die reeds ontwikkeld zijn?

De referentie mag ook in ontwikkeling zijn. Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 2.

41. Pag. 14. Criterium 1. Indien sprake is van een samenwerkingsverband, dient bijv. de stabiliteit van de deelnemers voor alle deelnemers aangegeven te worden of alleen voor de ontwikkelaar?

Voor de ontwikkelaar.

42. Pag. 14. Wat is de definitie van een jong en onervaren architectenbureau? Wat is jong en onervaren?

Een jong en onervaren architectenbureau betreft een bureau met architecten met weinig of geen ervaring met projecten van vergelijkbare complexiteit en omvang als kavel 7.

43. Pag. 14. Criterium minimum aantal woningen middensegment boven 70 m² GO; gelden voor de eisen het percentage als onderdeel van het totaal aantal woningen of het percentage als onderdeel van het deel middensegment woningen?

De berekening is in verhouding tot het deel middensegment woningen en niet het totaal aantal woningen.

In de Selectiebrochure pagina 20 staat:

"Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel aantal middeldure huurwoningen >70m² go is 60 punten. Dit aantal punten krijgt de inschrijver met het hoogste aantal middeldure huurwoningen dat groter is dan 70m² go.

*De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn het aantal middeldure huurwoningen >70m² go ten opzichte van het hoogste aantal middeldure huurwoningen >70m² go volgens de formule: (te beoordelen aantal middeldure huurwoningen >70m² / hoogste aantal middeldure huurwoningen >70m²) * 60 = score."*

44. Pag. 15. Wat is de peildatum voor de referentieprojecten die "of nu in aanbouw zijnde"?

De peildatum voor de referentieprojecten 2 en 3 vervalt. Voor referentie 1 geldt de peildatum start tender (12 juli 2021).

45. **5. Pag. 21. Als de helft van de binnentuin met volle grond wordt gemaakt en de andere helft van de binnentuin een intensief groen dak krijg (op het dak van de p-garage) worden er o punten toegekend. Met de oplossing voor ca. 50% volle grond binnentuin en ca. 50% binnentuin op een p-dak kom je al snel op uit als je de basisopzet aanhoud die de gemeente ook voorstaat. Dat voor deze situatie nul punten wordt toegekend lijkt onjuist gezien de ambities van de uitvraag. Ook in het Stedenbouwkundig Plan Amstelskwartier 2e fase Weststrook wordt op diverse pagina's voorgesteld op een binnentuin die deels bestaat uit volle grond en deels bestaat uit een (parkeer) functie met daarbovenop een groen dek / tuin. Zie ook het Stedenbouwkundigplan op o.a. pag. 26, 31 (fig. 3.9), 37 (fig. 4.3), 38 (fig. 4.3), 40 (fig. 4.4), 58 (fig. 6.1), 60, 64 en in het bijzonder op pag. 76 (fig. 7.6).**

Een parkeergarage is alleen toegestaan binnen de zone 'zoekruime parkeren' van de regelkaart. Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 13. Daardoor is er nooit sprake van 50% volle grond en 50% parkeervoorzieningen in de binnentuin.

46. **Pag. 21. Vallen zonnepanelen zowel op dak als gevel onder "installaties"?**

Zie hiervoor de definitie zoals benoemd in het puntensysteem Natuurinclusief Bouwen. Bij gevels tellen pv panelen wel mee als installatie, bij daken niet. Bij daken kunnen pv panelen goed gecombineerd worden met groene daken.

47. **Pag. 22. Mogen we aansluiten bij de gemeentelijke p-normen die elders (ook op bijv. NDSM) voor midden segment huur gelden?**

Het geldende bestemmingsplan biedt die mogelijkheid niet. In het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan zijn parkeernormen vastgelegd. Het is niet mogelijk om hiervan af te wijken.

48. **Pag. 24. Kan er gemotiveerd worden geschoven met de blokopeningen, mits het binnen de gestelde marge is?**

Ja. De blokopening mag binnen de aangegeven zoekruimte in de regelkaart (legenda zoekruimte blokopening) geschoven worden.

49. **Pag. 77. Er staat dat er gemotiveerd mag worden afgeweken (dit wordt zelfs geadviseerd) van de vigerende parkeernormen, zoals dit in de 2e alinea van paragraaf 7.5 staan vermeld. Houdt dit advies ook in dat er gemotiveerd mag worden afgeweken van de parkeernormen in de Bouwenveloppe Kavel 7 Overamstel – Amstelskwartier 2e fase Weststrook zoals de normen op pag. 22 (juli 2021) staan vermeld?**

In paragraaf 7.5.1 van het stedenbouwkundig plan Amstelskwartier 2e fase Weststrook staat: *De vigerende parkeernormen voor wonen zijn vastgelegd in het raadsbesluit "Vaststellen van de parkeernormen in de Stadsdelen" d.d. 11 maart 2016. Gezien de stedenbouwkundige beperkingen, de centrale ligging in de stad, de goede OVbereikbaarheid en het hoogstedelijke karakter werd geadviseerd gemotiveerd af te wijken van de vigerende parkeernormen (zie bijlage 11 voor het advies autoparkeren Amstelskwartier tweede fase, 23 september 2016).*

De gemotiveerde afwijking van het raadsbesluit d.d. 11 maart 2016 is verwerkt in de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan en in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan. Het is niet mogelijk om hiervan af te wijken.

50. Op pagina 20 van de Selectiebrochure onder het subkopje 'Aantal middeldure huurwoningen >70m² go (60 %)' staat: "Er geldt een minimaal aantal middeldure huurwoningen van 50". Is dit voor het totaal aantal middeldure huurwoningen of het aantal middeldure huurwoningen >70m²?

Deze eis geldt voor het aantal middeldure huurwoningen >70m². De juiste tekst in de selectiebrochure op pagina 20 had moeten zijn, en is:

"Er geldt een minimaal aantal middeldure huurwoningen ≥70m² van 50."

51. **Mijn bedrijf, samen met een ontwikkelaar, architect en aannemer zijn geïnteresseerd om in te schrijven op deze aanbesteding.**

Wij werken met een modulair houten bouwsysteem dat specifieke afmetingen heeft, dus voordat we ons inschrijven willen we controleren of ons systeem past binnen de bebouwing enveloppen in het stedenbouwkundig plan. Daarom vraag ik me af of u een 3D-model van de bouwenvelopen met mij kunt delen? (zoals het model dat is gebruikt voor de schaduwstudie), dan kunnen we een basiscontrole uitvoeren en zien of ons modulaire systeem binnen de richtlijnen past.

Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 27.

52. **In de bouwenvelop op pagina 26 staat een marktconforme huur benoemd van € 77,71 per maand. Klopt dit? Dient dit niet per jaar te zijn?**

Dit dient inderdaad gecorrigeerd te worden. De gecorrigeerde tekst is:

"Voor het gebruik van de ruimte zal Vattenfall een marktconforme huur voor nutsvoorzieningen ad EUR 77,71 per jaar per m² BVO (prijspeil 1-jan-2021, te indexeren met CPI) betalen aan de Ontwikkelaar gedurende het gebruik van de ruimte, met een minimale periode van 20 jaar."

53. **Op pagina 6 van de turnkey realisatieovereenkomst staat een tweede termijn van 5 werkdagen benoemd. In de optieovereenkomst bedraagt deze termijn vier weken. Welke dient te worden aangehouden.**

De termijn uit de optieovereenkomst van vier weken dient te worden aangehouden. Art. 8.3 uit de turnkey realisatieovereenkomst is gewijzigd. Tevens zijn artikel 6.1, 8.3 en 21 gewijzigd.

De geactualiseerde turnkey realisatieovereenkomst, "bijlage 11 NEW 210906 model turnkey realisatieovereenkomst Huis van de Wijk", zal worden meegestuurd bij deze Nota van Inlichtingen.

54. **Op pagina 33 wordt aangegeven dat voor de aanvang van de bouw een consultatieronde dient te worden gedaan bij alle nutspartijen vanwege onder andere een leiding van de Gasunie (4obar).**

Kan concreter worden aangegeven welke maatregelen hiervoor getroffen dienen te worden?

Bijlage 1.2.17 bevat informatie onder welke condities activiteiten nabij de leidingen, kabels zijn toegestaan.

- 55. Op de uitgiftetekening (bijlage 6.1.4) en de tekening op pagina 12 van de bouwenvelop (bijlage 1) loopt de uitgiftegrens bij kavel 7c-2 te ver door. Klopt dit?**

Dit klopt en is gecorrigeerd in de tekeningen van de bijgestuurde bijlagen 1.2.18 en 1.2.19.

- 56. Kan op de bijlage "Bouwlogistiek werkterrein" van bijlage 1.2 maatvoering worden opgenomen over het mogelijk te huren werkterrein?**

De tekening "Bouwlogistiek werkterrein" vervalt en wordt vervangen door "bijlage 1.2.20 NEW 03-09 Bouwlogistiek werkterrein 210826" waarin de maatvoering is opgenomen over het mogelijk te huren werkterrein.