



E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5

Nota van Inlichtingen (voorselectie)

- 1. Moet voor de ontwikkeling door de ontwikkelaar water worden gecompenseerd en zo ja, hoe is dit bedacht?**

Voor dit plan is het Protocol Waterbalans Amsterdam Zuidoost van toepassing. Watercompensatie hoeft om deze reden niet binnen het plangebied te worden opgelost.

- 2. Gaarne ontvangen wij digitale tekeningen (dwg) van de situatie en de kavels.**

Deze tekeningen zijn als bijlage toegevoegd.

- 3. Bij tegenstrijdigheden buiten de selectiebrochure, welk document prevaleert?**

Tussen de bijlagen is geen volgorde in rangorde. Waarbij opgemerkt dat het bestemmingsplan een vastgesteld juridisch planologisch document betreft.

- 4. M.b.t. de bodemvervuiling: Is de gemeente voornemens om dit aanvullend bodemonderzoek uit te voeren en indien nodig ook de nodige sanering uit te voeren? Immers accepteert de afnemer door de erfpachtaanbieding voor het gebruik geschikte grond. Werken in schone grond is ook voor de parkeergarage en de fundering een uitgangspunt.**

De gemeente garandeert de milieu hygiënische geschiktheid van de kavel tot de in de terreinspecificatie aangegeven ontgravingsdiepte. Indien noodzakelijk wordt er gesaneerd. Meerkosten die het gevolg zijn van bodemverontreiniging tot de in de erfpachtovereenkomst vastgestelde ontgravingsdiepte, zijn voor rekening van de gemeente, mits de kosten vooraf beoordeeld en goedgekeurd zijn door de gemeente. Het is mogelijk dat de stedenbouwkundige richtlijnen meer ruimte bieden dan de in de erfpachtovereenkomst opgenomen ontgravingsdiepte. Ontgravingen die de vastgestelde ontgravingsdiepte overschrijden zijn altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

- 5. De geluidsberekeningen door TAUW zijn naar verwachting op basis van ruimtelijke modellen (3d) doorgevoerd t.b.v. de toekomstige ontwikkeling. Mogen wij deze informatie ontvangen zodat we kunnen inschatten vanaf welke verdieping welke maatregelen nodig zijn?**

Zie bijlage 7 van de toelichting Bestemmingsplan op www.Ruimtelijkeplannen.nl

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

6. Mogen vluchttrappen bij kavel 3 en 5 buiten het percentage 'max X% bebouwd t.o.v. het kaveloppervlak' vallen?

Vluchttrappen zijn een bouwwerk of een onderdeel ervan en behoren daarom bij het bebouwd oppervlak.

7. Wie draagt de kosten voor de trafo's?

De ontwikkelaar.

8. Mochten de bekende funderingsresten toch verwijderd dienen te worden, neemt de gemeente dan deze kosten voor haar rekening?

In de terreinspecificatie (zie bijlage 6 van de selectiebrochure) staat omschreven dat bij constatering van funderingsresten die de bouw hinderen, door erfpachter contact moet worden opgenomen met de gemeente om dit aan te geven en in onderling overleg tot een oplossing te komen. De erfpachter dient bij melding een voorstel voor de door hem gewenste oplossing voor te leggen. Op basis van het voorstel wordt bepaald of en welke kosten door de gemeente worden vergoed (overdompregeling).

9. De beoogde saneringsdiepte van -3,9 (conform modelaanbieding blok 3, blz. 13) lijkt niet toereikend te zijn bij kavel 3 met de eis van een half verdiepte parkeergarage. Gaat de gemeente hier aanvullend saneren?

Ten aanzien van de ontgravingsdiepte is in de erfpachtovereenkomst een peilmaat (in NAP) opgenomen tot waar de milieu hygiënische geschiktheid wordt gegarandeerd. Meerkosten die het gevolg zijn van bodemverontreiniging tot de ontgravingsdiepte zijn voor rekening zijn van de gemeente, mits de kosten vooraf beoordeeld en goedgekeurd zijn door de gemeente. De ontgravingsdiepte bedraagt in dit geval 3,9-NAP, deze is gebaseerd op de ontgravingsdiepte van een half verdiepte parkeergarage ten opzichte van toekomstig maaiveldniveau (na oplevering door gemeente).

10. Dient de ontwikkelaar zelf zorg te dragen voor de sanering op het uitgeefbaar terrein? Of ook op toekomstig openbaar gebied?

De gemeente levert de uitgeefbare kavel geschikt voor het beoogde gebruik. Er is per kavel een maximale ontgravingsdiepte opgenomen in de model erfpachtaanbieding, tot deze diepte garandeert de gemeente dat de uitgegeven grond geschikt is voor het beoogd gebruik. Indien er dieper dan deze ontgravingsdiepte wordt gebouwd, dan zijn de eventuele saneringskosten voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Een eventuele sanering in openbaar gebied is voor rekening en risico van de gemeente.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

11. In paragraaf 3.4 bij het kopje ‘private buitenruimtes’ staat dat ‘hekwerken op het dek maar maximaal 50 cm hoog mogen zijn.’ Betekent dat ónder het hekwerk een borstwering gemaakt moet worden om aan de Bouwbesluithoogte te komen?

Dit betreft hekwerken t.b.v. erfafscheidingen op het dek. Het is mogelijk om op het dek private buitenruimte te creëren. Borstweringen dienen te voldoen aan het bouwbesluit en ook die zijn onderdeel van het ontwerp.

12. Wat zijn de maaiveldhoogtes die gehanteerd dienen te worden per kavel?

Zie de Bouwenvelop pagina's 14 (kavel 1A), 22 (kavel 3) en 26 (kavel 5) voor een indicatie van de maaiveldhoogtes. Definitieve maaiveldhoogtes worden bepaald bij het definitief ontwerp van de openbare ruimte.

13. Zijn bebo's toegestaan in kavel 1A? En zo ja, wat is de grondwaarde van een bebo en is het toegestaan om meer woningen te realiseren in kavel 1A wanneer bebo's worden gerealiseerd?

Bebo's zijn toegestaan. Indien bebo's worden toegepast is het niet toegestaan om meer woningen dan het maximale aantal voor kavel 1A te realiseren. De erfpachtgrondwaarde van een bebo is weergegeven in onderstaande tabel.

Kavel 1 A – Wonen - Bebo	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Koop < 60 m ²	€ 2.075,-	Per m ² gbo
Koop ≥ 60 m ²	€ 1.482,-	Per m ² gbo
Reguliere huur < 60 m ²	€ 2.034,-	Per m ² gbo
Reguliere huur ≥ 60 m ²	€ 1.447,-	Per m ² gbo
Middeldure huur 40- 70 m ²	€ 1.926,-	Per m ² gbo
Middeldure huur ≥ 70 m ²	€ 903,-	Per m ² gbo

14. In hoofdstuk 3 onderdeel Magneetveldzone: is het aantoonbaar uitgesloten dat boven de 15 jaar dit geen enkele schade voor de bewoners kan toebrengen? En zo ja, zijn hier rapporten van die gedeeld kunnen worden, dit kan namelijk gevolgen hebben voor de afzet en waarde van de woningen.

Uit onderzoeken blijkt dat het niet uit te sluiten is dat de elektromagnetische straling schadelijk kan zijn voor jongeren onder de 15 jaar. Meer informatie hierover is te vinden op: <https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen>

15. Waar worden de sport, spel en ontspanningsfaciliteiten in de openbare ruimte voorzien en in welke vorm en omvang wordt hier invulling aan gegeven?

Zie hoofdstuk 9 van het stedenbouwkundig plan. In samenspraak met de buurt wordt hier nadere invulling aan gegeven. In oktober 2022 start de gemeente met het ontwerp openbare ruimte.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

- 16. Conform het bestemmingsplan zijn alleen voor de vrije sector woningen een parkeernorm van minimaal 0,6 aangehouden. Kan voor de middeldure koopwoningen de parkeernorm naar beneden bijgesteld worden om het leegstandsrisico voor de ontwikkelaar te beperken?**

Middeldure koop valt onder de vrije sector. Daarvoor is een parkeernorm van 0,6 van toepassing voor woningen vanaf 60m² bvo. Afwijken van de parkeernorm is mogelijk. Zie daarvoor Nota Parkeren Auto.

- 17. Een ontwikkelaar zal de erfpachtaanbiedingen accepteren nadat het plan economisch haalbaar is en (50-)70% van de woningen verkocht zijn. Door omvang en fasering van de ontwikkeling is vooral het laatste niet mogelijk. Is een gefaseerde afname van de percelen denkbaar zodat het verkooprisico en de erfpacht- en rentelasten niet onnodig op de prijzen van de woningen drukken? Vooral de doelgroep zou hierbij baat hebben.**

Het is noodzakelijk om binnen de optietermijn alle erfpachtaanbiedingen van alle kavels te accepteren. Vervolgens kan een gefaseerde uitgifte plaatsvinden.

- 18. Bij paragraaf 3.1.2. onder punt 4 staat beschreven dat men maximaal 8 pagina's mag opstellen t.b.v. de visie op de ruimtelijke kwaliteit, ondersteund met 4 pagina's illustraties/foto's/referentiebeelden, houdt dit in dat het totaal 12 (8 + 4) pagina's betreft?**

Ja, dat klopt.

- 19. Op pagina 11 wordt aangegeven dat er enkel middeldure huur toegestaan is, bij de grondwaarde tabel wordt echter ook gesproken van 'reguliere huur'. Is het toch ook toegestaan om reguliere huur te maken en zo ja wat zijn hiervoor de spelregels?**

Nee, in dit project wordt alleen middensegment huur, middensegment koop en vrije sector koop toegestaan.

- 20. In de tabel met grondwaardes staat de categorie 'middeldure koop' niet specifiek benoemd, mogen wij ervan uitgaan dat deze gelijk is aan de grondwaarde van middeldure huurwoningen?**

De erfpachtgrondwaarde van een middeldure koopwoning is gelijk aan de erfpachtgrondwaarde van een vrije sector koopwoning.

- 21. Wat wordt verstaan onder "niet-wonen" plint?**

Dat zijn de functies die in de plint zijn toegestaan, zijnde niet wonen. Zie hiervoor de selectiebrochure en het bestemmingsplan.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

22. Wordt voor bovengrondse parkeerplaatsen van o.a. de grondgebonden woningen géén grondwaarde gerekend?

De parkeerplaats van een gezinswoning ligt op eigen terrein en is verrekend in de erfpachtgrondwaarde van de woning per m².

23. Wat wordt bedoeld met de omschrijving: “minimale.grondwaarde parkeerplek/25” bij grondwaarde fietsparkeren niet-woonfuncties?

De grondwaarde voor het fietsparkeren per m² gbo voor de niet-woonfuncties wordt berekend door de minimale grondwaarde per (auto)parkeerplek te delen door 25. De berekening is dus € 1.946/25.

24. Bij ‘parkeren half verdiept’ wordt gesproken van een minimale grondwaarde, wat houdt minimaal hier in?

Dat wordt gerekend met de minimale grondwaarde die voor een (auto)parkeerplek van toepassing is, deze is in 2021 bepaald op € 1.946 per plek.

25. Als de omgevingsvergunning in deelgebieden aangevraagd wordt, wordt de parkeernorm op het geheel of per deelgebied getoetst?

De plannen worden per deelgebied getoetst en de vergunning wordt ook per deelgebied aangevraagd. Afwijken per deelgebied is mogelijk wanneer er een parkeerbalans voor het gehele gebied wordt opgesteld waaruit blijkt dat het gehele gebied voldoet aan de norm.

26. Kan bij kavel 1A het bewonersparkeren in een parkeerkoffer worden opgelost?

Nee. Voor blok 1A staat de individuele woning met de voordeur aan de straat centraal. Daarmee wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing van de E-buurt. Parkeren en bergingen worden op de individuele kavel opgelost. Uitzondering hierop zijn de hoekblokken waarin gestapelde woningen zitten. Hiervoor geldt de algemene regel dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Dit kan inpandig zijn. Dit kan in de vorm van een parkeerkoffer wanneer deze voldoet aan de eisen van een grondwaterneutrale kelder:

https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/nieuwe-regels-aanleg-kelder/documenten-afwegingskader/?PagClsltd=16104036#PagCls_16104036

27. Telt bij bouwveld 1A een parkeerplaats op eigen kavel als 1 volle parkeerplaats in de normering?

Ja.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

- 28. Conform het bestemmingsplan zijn parkeergarages op maaiveldniveau toegestaan. Mogen we ervan uitgaan dat niet alleen bij kavel 5 maar ook bij kavel 3 bij een geschikte inpassing een parkeergarage op maaiveldniveau gerealiseerd kan worden?**

De kavelregels van kavel 3 (bouwenvelop) laten een parkeergarage op maaiveldniveau niet toe. Zie hiervoor eveneens art. 10 van het bestemmingsplan: "Bebouwing dient te bestaan uit (half) verdiepte parkeergarage met daarboven woonruimte."

- 29. In paragraaf 1.2.5. wordt bij middeldure huurwoningen gesproken over een gemiddelde kale aanvangshuur per project van €911,05 per maand. Wat wordt bedoeld met 'project', mag ervan uit worden gegaan dat dit geldt over alle middeldure huurwoningen over de 3 bouwblokken?**

Ja, daar mag in dit geval van worden uit gegaan.

- 30. In paragraaf 1.2.5. Wordt bij middeldure huurwoningen gesproken over 'zelfstandige woningen', zijn deelconcepten met meerdere huishoudens onder één dak toegestaan? Zo ja, welke grondwaarde wordt hiervoor gerekend?**

Er moet sprake zijn van een zelfstandige middeldure huurwoning. De maximaal gestelde huur geldt voor de totale zelfstandige woning. Voor het delen van een dergelijke woning is m.b.t. aantallen de HV Verordening van toepassing. De erfpachtgrondwaarde als opgenomen in de tabel is van toepassing. Let op dat de erfpachtgrondwaarde voor een MGW groter dan 70 m2 gbo alleen van toepassing is als deze is toegewezen aan gezinnen.

- 31. In paragraaf 1.2.5. staat beschreven dat bij kavel 5 er maximaal 17.000 BVO mag worden gerealiseerd, is dit exclusief de voorzieningen?**

Nee, dit is het totale maximale volume, inclusief bergingen, parkeervoorziening en voorzieningen. Zie bouwenvelop.

- 32. Is het mogelijk de middeldure huurwoningen te spreiden qua groottes ook <65m2, waarbij het gemiddelde over alle middeldure huurwoningen in het project wel uitkomt op 65m2? Hiermee kunnen meerdere doelgroepen bediend worden.**

Nee, de wens van de gemeente voor dit project is om grotere woningen te realiseren, daarbij is een minimale oppervlakte voor appartementen van 65m2 gbo en voor eengezinswoningen van 100m2 gbo het uitgangspunt.

- 33. In paragraaf 1.2.5. staat beschreven dat de minimale oppervlakte van een appartement 65m2 moet zijn, op dezelfde pagina onder 'middeldure huur' staat dat de minimale grootte 40m2 moet zijn. Mogen wij ervan uitgaan dat de minimale grootte van een middeldure huurwoning 40m2 is en van een koopwoning 65m2?**

De 40m² gbo is een voorwaarde in het algemeen beleid middeldure huur van de gemeente, voor dit project is hiervan afgeweken.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

Er wordt ten aanzien van de oppervlakte-eis geen onderscheid gemaakt naar segment maar naar typologie. Een appartement dient minimaal 65m² gbo te zijn en een eengezinswoning minimaal 100 m² gbo ongeacht of deze woning in het middensegment koop of huur wordt gerealiseerd.

34. Kunnen meer woningen in middeldure huur worden omgezet om het verkoopprijsco voor de ontwikkelaar te beperken?

Nee. De gemeente wenst een gemengd programma met koop- en huurwoningen. Er is grote behoefte aan koopwoningen in het middensegment. Daarom wordt gevraagd minimaal 50% van het middensegment als koopwoning te realiseren. In het programma zit ruimte voor de ontwikkelaar om de verdeling van middensegment tussen koop en huur binnen deze eis te optimaliseren. Bovendien kan ontwikkelaar zelf bepalen welk segment op welke kavel wordt gerealiseerd.

35. Is er door de gemeente onderzoek gedaan naar de wensen van de buurt naar de plint-invulling van kavel 5?

Hier is geen specifiek onderzoek naar gedaan. Omwonenden hebben tijdens de participatiebijeenkomsten in het kader van het Stedenbouwkundig Plan aangegeven dat zij graag een plek voor ontmoeting in de buurt zien. Om deze behoefte te toetsen is het leegstaande kinderdagverblijf Egeldonk 50 in 2019 beschikbaar gesteld voor tijdelijke horeca en een maatschappelijke broedplaats. Zie ook de bijlagen bij deze NvI.

36. In paragraaf 1.2.4. Wordt gevraagd om de visie aan te laten sluiten op de openbare ruimte, welke ruimte krijgt de indiener om een visie op de openbare buitenruimte te ontwikkelen?

Uitgangspunt is het schetsontwerp zoals opgenomen in het SP. Wij vragen een visie op de aansluiting tussen het gebouw en de openbare ruimte. Het staat de ontwikkelaar vrij om een visie voor de openbare ruimte te ontwikkelen. Dit is geen onderdeel van de selectie. Daar wordt alleen de aansluiting tussen gebouw en openbare ruimte beoordeeld.

37. Vallen half verdiepte parkeerbakken ook onder kelders?

Ja.

38. Hoe wordt de aansluiting met zowel kavel 2 als 4 geborgen wanneer deze start voordat de selectieprocedure van deze tender is afgerond?

Voor kavel 4 is dit niet aan de orde, de selectie van de CPO-bouwgroep start begin 2022. In de procedure wordt eerst een visie gevraagd, de uiteindelijk geselecteerde CPO-bouwgroep gaat na het tekenen van de optieovereenkomst starten met het ontwerp. Naar verwachting is dat moment nadat de selectieprocedure van deze tender is afgerond en kan het ontwerpproces vrijwel parallel lopen. Voor kavel 2 gebeurt dit door middel van de geformuleerde

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

kwaliteitseisen in de bouwvelop van deze kavel. Bovendien is er een supervisor aangesteld die de integrale kwaliteit in het gebied zal monitoren.

39. In paragraaf 1.2 wordt aangegeven dat het ontwerp van de openbare ruimte en specifiek het plein niet onder deze tender uitvraag valt. Hoe wordt de samenhang van de openbare ruimte met de tenderkavels geborgen vanuit de gemeente?

Het schetsontwerp van de openbare ruimte wordt uitgewerkt parallel aan de ontwikkeling van de bebouwing.

40. In paragraaf 1.1 staat bij het kopje ontwikkelstrategie beschreven dat deze naar verwachting in het najaar 2021 vastgesteld wordt, kan deze ontwikkelstrategie na vaststelling gedeeld worden met de inschrijvers?

Ja, deze wordt naar verwachting in november 2021 vastgesteld en vervolgens bij de documenten van deze tender op Tendered gevoegd.

41. Parkeren in openbaar gebied wordt nu als probleem ervaren door de huidige bewoners als bezoekers van de E-buurt, gaat de gemeente hier iets aan doen?

Onderzoek heeft uitgewezen dat de hoge parkeerdruk in de E-buurt verdwijnt wanneer betaald parkeren wordt ingevoerd. Door de corona-pandemie is de besluitvorming over invoering van betaald parkeren uitgesteld en zal niet meer binnen deze bestuurstermijn plaatsvinden. Invoering van betaald parkeren hangt af van de bestuurlijke prioriteiten van het nieuwe stadsdeelbestuur en het College.

42. Vallen balkons en galerijen buiten het percentage 'max X% bebouwd t.o.v. het kaveloppervlak'?

Galerijen zijn onderdeel van de ontsluiting van het gebouw en worden derhalve meegerekend bij het percentage bebouwd oppervlak. Voor de kavels 3 en 5 worden uitkragende balkons toegestaan. Die worden gezien als buitenruimte en daarom niet meegerekend tot het percentage bebouwd oppervlak.

43. Hoe staat het met de planning van kavel 1B (ontwerp en realisatie?)

De ontwikkeling van kavel 1B vangt aan op het moment dat de winnaar van de tender bekend is en loopt parallel hieraan.

44. Wanneer wordt het huidige restaurant, dat gedeeltelijk op kavel 1A is gesitueerd, verwijderd en door welke partij?

Het gebouw, waarin het tijdelijke restaurant is gevestigd, wordt tijdig gesloopt, zodat de gemeente een bouwrijpe kavel levert op het moment van levering van het erfpachtrecht van de betreffende kavel. Er is nog geen aannemer gecontracteerd. Naar verwachting start de sloop medio 2023.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

45. Wie is verantwoordelijk voor archeologische onderzoek bij kavel 1A?

De aanvrager van de omgevingsvergunning.

46. Wie is contactpersoon bij Rochdale wooncorporatie voor verder afstemmingen of bespreking van mogelijke samenwerkingen?

De heer Ato Cardna, Projectmanager Ontwikkeling, acardna@rochdale.nl, +31636082405

47. Wat is de mogelijke maximale afwijking binnen het bestemmingsplan? 10% t.o.v. bouwoppervlakte en hoogte en grondoppervlak?

Nee, de maximale afwijkingen binnen het bestemmingsplan zijn opgenomen in artikel 17 van de regels van het bestemmingsplan. Daarin is geen 10% afwijking opgenomen, maar beperkte afwijkingen voor o.a. funderingen, overstekende daken en hijsinrichtingen.

48. Een gedeelte van de magneetveldzone ligt in kavel 3 en 5. Moet hierover erfdienstbaarheid gevestigd worden?

Nee, dat is niet nodig. Wel wordt gevraagd om in de koop- en huurovereenkomsten een bepaling op te nemen waarmee kopers en huurders worden geïnformeerd over de aanwezigheid van de magneetveldzone.

49. Waar ligt de grens van het openbaar gebied/ uitgeefbaar gebied; dit vanwege de binnen terreinen kavel 1A. Gaat dit ook naar de gemeente of moet hier een VVE voor worden opgericht?

Het binnen terrein van kavel 1A dat als openbare ruimte wordt ingericht gaat naar de gemeente. In de bouwvelop is een indicatie aangeven van de grenzen openbaar/ uitgeefbaar. Er is hoeft geen VvE worden opgericht.

50. Wat is het gemeentelijke beleid voor deelmobiliteit in relatie tot parkeernormen?

De gemeente kan op verzoek van de ontwikkelaar de minimumparkeernorm met maximaal 20% verlagen wanneer de ontwikkelaar deelconcepten aanbiedt (Nota Parkeernormen Auto, pag. 25, beleidsregel 5).

51. Voor het aanleveren van documenten moet alles gebundeld zijn als een pdf-document. Mag elke categorie kan ook apart worden ingediend?

Nee, per inschrijver één pdf omvattende alle gevraagde stukken.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

52. Mogen bij het aanleveren van documenten in de voorselectie voor de visie duurzaamheid en het programma ook illustraties, diagrammen en schema's toegevoegd/ingediend worden? Zo ja, onder welke voorwaarden?

Ja dat mag, mits er minimaal 2 pagina's tekst zijn die de visie duurzaamheid omschrijven, en minimaal 1 pagina tekst bij de visie programma. Het maximale aantal pagina's mag niet worden overschreden en de illustraties, diagrammen en schema's hebben een duidelijk herleidbare relatie met de tekst.

53. Welke onderdelen uit het huidige stedenbouwkundig plan zijn definitief. Zo staan er veel maximale maten (beukmaat, dieptes en (goot)hoogtes woningen) genoemd gericht op de bebouwing. Is dit zo definitief afgestemd met de gemeente/buurt of is hier ruimte tot optimalisatie?

De bouwenvelop is leidend met betrekking tot maatvoering etc.

54. Hoe hard zijn de rooilijnen in het huidige stedenbouwkundige plan? Kunnen deze gewijzigd worden en mogen bijvoorbeeld de balkons van de appartementen wel over deze lijn?

Rooilijnen mogen niet worden gewijzigd. Balkons mogen uitkragen tot 1,5 meter. Dit is van toepassing op kavel 3 en 5.

55. Een gedeelte van de magneetveldzone ligt in kavel 3 en 5. Wat zijn de gevolgen van deze zone voor het bouwvolume?

Voor het bouwvolume heeft het geen gevolgen, wel voor het gebruik van de ruimtes. Zie het bestemmingsplan artikel 19 van de regels en bijlage 2 van het bestemmingsplan.

56. Hoe ziet de aansluiting van de gebouwen tussen kavel 1A en 1B eruit? Komt er een kopgevel tussen of worden ze aan elkaar gelinkt?

De woningblokken komen tegen elkaar aan te liggen. Er komt geen kopgevel.

57. Van een collectief LEN zal de technische installatie in de openbare ruimte mogelijk zijn. Waar in het plan is dit exact mogelijk?

Dit is ter nadere afstemming, onder de voorwaarde dat wordt aangetoond dat het in pandig niet mogelijk is en tijdig wordt aangegeven zodat een passende oplossing in de openbare ruimte wordt gevonden.

58. Bij kavel 3 en 5 is een half verdiepte parkeergarage als oplossing aangeraden. Is het ook mogelijk om alleen ondergronds parkeren of bovengronds parkeren te realiseren?

De bouwenvelop is leidend. Hierin wordt weergegeven wat de gewenste oplossing is voor parkeren. Dat houdt in dat voor kavel 3 een (half)verdiepte garage wordt gevraagd. Bij kavel 5

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

is een oplossing op maaiveldniveau mogelijk. Voor het bestemmingsplan is de parkeergarage tov talud (half)verdiept.

- 59. Er is aangegeven dat een stuk van het gebied onderdeel van het systeem van de waterkeringen is en dat er dus een secundaire kering met een kernzone van 14 meter en een binnendijkse beschermingszone van 15 meter nodig is. Wie gaat dit aanleggen en wie betaald deze kosten (aanvrager van deze tender of aanbieder)?**

Om te bouwen langs de Elsrijkdreef zal ontwikkelaar in contact moeten treden met de eigenaar van de waterkering, Waterschap AGV. De bebouwing staat deels in het talud van de Elsrijkdreef en/of Daalwijkdreef. De gevels dienen een grondkerende werking te hebben en dienen te zijn voorzien van een verhoogde waterdichtheid. Hiervoor is de ontwikkelaar verantwoordelijk. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor een juiste inrichting van de taluds om hemelwater op een goede wijze op te vangen en af te voeren.

- 60. In de leidraad is aangegeven dat alle voorzieningen in de plint van kavel 5 moeten worden gepositioneerd. Is het mogelijk dat we gedeeltelijk ook de plint van kavel 3 gebruiken?**

Er zijn in de plint van kavel 3 conform het bestemmingsplan geen voorzieningen mogelijk.

- 61. Is het mogelijk om het talud gedeeltelijk aan te passen bij kavel 3 en 5? Vooral voor een betere aansluiting van het plan met de omgeving? Moet voor het aanpassen van het talud een vergunning aangevraagd worden bij Waterschap?**

Het talud ligt in de bestemming Waterstaat - Waterkering, hiervoor zijn in het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen. Indien aanpassingen wenselijk zijn dient ontwikkelaar in contact te treden met Waterschap AGV.

- 62. Kan de ondergrondse parkeerplaats ook gedeeltelijk onder de openbare ruimte (grijze vlak in bestemmingsplan) of onder het talud aangelegd worden?**

Nee, de parkeergarage dient binnen de bestemmingsgrenzen en grenzen op de uitgifte tekening te liggen.

- 63. Waar komt exact de transformatorruimte?**

Er is een zoekgebied opgenomen in de bouwenvelopen. Hierin dienen de transformatoren te worden opgenomen. Over de exacte positionering dient de ontwikkelaar in contact te treden met Liander.

- 64. Kan de hoofdentree van de gebouwen in kavel 3 en 5 niet georiënteerd zijn richting aangegeven openbare ruimte tussen drie bouwkavels?**

Nee, de posities van de entrees dienen volgens bouwenvelop te worden gerealiseerd.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

65. Kan een parkeergarage buiten bestaande kavels worden gemaakt of moet dit binnen de contouren van de aangegeven kavels blijven?

Nee, de parkeergarage dient binnen de bestemmingsgrenzen en grenzen op de uitgifte tekening te liggen.

66. In de Leidraad worden de gbo's van de grondgebonden woningen en appartementen respectievelijk als 100 en 65 m2 beschreven. Is dit zo definitief afgestemd of is hier ruimte tot optimalisatie? Bijvoorbeeld kleinere woningen?

Gezien de ambities voor dit project is het niet mogelijk om kleinere woningen te realiseren.

67. Hoe definitief is de huidige positionering van bouwmassa's van appartementen? Is er bijvoorbeeld nog optimalisatie ruimte mogelijk in de vormgeving, positionering en massa van het gebouw(en)?

De bebouwing dient te passen binnen de bestemmingsplanregels, kavelregels en de grenzen op de uitgifte tekeningen.

68. Voor fietsparkeren t.b.v. niet woonfunctie is een minimale grondwaarde parkeerplek/25 per m2 gbo aangegeven. Er zijn twee erfpachtwaarden voor parkeerplekken (half verdiept en bovengronds) aangegeven, welke moet als uitgangspunt worden beschouwd voor de berekening van erfpachtwaarde van fietsparkeer plekken?

Voor fietsparkeerplaatsen (bovengronds of verdiept) geldt: de minimale erfpachtgrondwaarde (auto)parkeerplek/ 25, dat betekent dus € 1.946/25.

69. In de leidraad is 650 m2 bvo aangegeven voor voorzieningen. Is dit inclusief horecavestigingen of exclusief?

Dit is het maximaal mogelijke ten aanzien van voorzieningen en inclusief horecavestigingen.

70. In de leidraad is voor voorzieningen een ruimte tussen 500 en 650 m2 bvo aangegeven. Er is ook aangegeven dat voor de horecafunctie een maximale 300 m2 bvo is toegestaan. Tegelijkertijd, is beschreven dat maximaal 3 horecavestigingen met individuele oppervlakte van 150 m2 bvo zijn toegestaan. Echter 3 x 150 m2 (dus 450 m2 bvo) is groter dan 300 m2 maximaal toegestane horeca. Hoe is dit mogelijk? En als de maximale 350 m2 bvo bedrijven wordt opgeteld met de 450 m2 bvo van horeca's, dan is sprake van 800 m2 bvo voor voorzieningen. Is dit toegestaan?

Abusievelijk zijn in de bouwvelop en selectiebrochure de oppervlaktes verkeerd overgenomen uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is leidend. Het totale oppervlakte aan voorzieningen is 650m2 bvo. Daarvan is maximaal 350m2 bvo voor horeca en 300m2 bvo voor bedrijvigheid, inclusief woon/werkeenheden.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

Er worden maximaal 3 horecavestigingen toegestaan. De individuele oppervlakte van de vestiging is gemaximeerd op 150 m² bvo.

71. Is de aanleg van het park en de openbare ruimte binnen scoop van deze tender?

Nee, de openbare ruimte wordt ontworpen en aangelegd door de gemeente.

72. Is de aanleg en het woonrijp maken van de openbare ruimte bij kavel 1A binnen scoop van deze tender? Zo ja, wat zijn de voorwaarden? Betreft dit alleen aanleg van straten of ook van de groene stroken, etc.

Nee, de gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp en beheer van de openbare ruimte. De coördinatenkaart op blz 37 van de Bouwvelop geeft aan binnen welke ruimte gebouwd moet worden. Binnen deze ruimte is het uiteindelijk uitgeefbaar gebied waarbinnen de ontwikkelende partij verantwoordelijk is voor de inrichting. Ook (het zoekgebied voor) de doorsteek valt binnen deze coördinaten. Deze doorsteek en het overige deel van kavel 1A zijn onderdeel van de openbare ruimte en wordt ingericht door de gemeente. Het bouwplan zal uitgangspunt worden voor het ontwerp.

73. Waar ligt de grens van openbaar gebied/uitgeefbaar gebied? Dit vanwege het binnenterreinen kavel 1A. Gaat dit ook naar de gemeente of moet hier een VVE voor worden opgericht?

Zie antwoord 72.

74. Hoe wordt de grond (bouwkavels) voor de bouw ter beschikking gesteld? Bouwrijp of as it is?

De kavels worden bouwrijp geleverd conform de terrein specificatie welke als bijlage bij de model-erfpachtaanbieding is gevoegd (bijlage 6 van de selectiebrochure).

75. Wat is de parkeernorm voor locatie-B à segment Middel dure koopwoningen? In de parkeernorm Amsterdam is alleen voor vrije sector, sociaal en middel dure huur de norm aangegeven!

Middel dure koop valt onder vrije sector.

76. In bouwvelop (kavelregels) is geschreven dat de min en max bvo van niet-woonfunctie exclusief huisgebonden beroepen is. Verder is aangegeven voor huisgebonden beroepen een max van 30% van het bvo van de woning. In dit geval, wordt deze 30% bvo meegerekend bij bvo niet-woonfunctie?

De 30% voor huisgehouden beroepen is onderdeel van de individuele woningen en worden derhalve meegerekend tot het totale bvo van de woonfunctie.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

77. De verkaveling en verschijningsvorm is niet optimaal voor energieopwekking. Mogen wij alternatieven voorstellen? (zie bouwenvelop blz 4)

De bouwvlakken zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Er is geen ruimte voor een andere verkaveling. Optimalisatie voor energieopwekking dienen te worden opgelost binnen de bouwvlakken en de kavelregels in de bouwenvelop. Wij dagen uit om op de best mogelijke manier een energieneutraal of energieleverende ontwikkeling te realiseren. Innovatieve oplossingen zijn welkom, de gemeente heeft alleen een voorzet gedaan voor de haalbaarheid van een collectieve WKO-oplossing.

78. Zijn installaties voor energieopwekking uitgezonderd van de voorschriften ten aanzien van de bouwhoogte? (zie bouwenvelop blz 22 en 26)

De dakverdieping dient als een architectonische eenheid te worden vormgegeven: woonruimtes, terrassen en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen. Losstaande technische installaties springen minimaal 3 meter terug van de rooilijn en zijn maximaal 3 meter hoog. Voor installaties ten behoeve van energieopwekking wordt geen uitzondering gemaakt ten aanzien van de bouwhoogte.

79. Er wordt gesteld dat Aquathemie en aansluiting op het KPN datacenter worden onderzocht. Het rapport gaat hier niet op in. Wat zijn de resultaten van het onderzoek naar Aquathemie en aansluiting op het KPN datacenter? (zie document IF technology; bodem en belangen, blz 4, par 1.1)

De gemeente heeft (via IF Technology) verkennend onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van participatie van het datacenter en aquathemie. Daarvoor zijn geen uitgebreide berekeningen gedaan. Dit dient juist nader bekeken te worden bij de uitwerking van het lokale energienetwerk.

Zie bijgevoegde rapportage. Hierin is de warmtelast van KPN gekwantificeerd en de inpassing van aquathemie toegelicht.

80. Wat is uw definitie van een CO2-neutrale gebiedsontwikkeling? (zie selectiebrochure blz.9 par 1.2.3)

Een CO2-neutrale ontwikkeling betekent dat de BENG2 waarde nul of kleiner is. Dus dat alle gebouw gebonden installatie van duurzame energie worden voorzien.

81. Op pagina 11 van de selectiebrochure staat er onder het kopje 'wonen' een minimale oppervlakte van 65m2 GBO voor de appartementen omschreven. Bij het kopje 'middeldure huurwoningen' staat een minimale grootte van 40m2 GBO omschreven. Wat dienen wij te hanteren?

In de selectiebrochure op pag 11 staan onder het kopje “middeldure huurwoningen” de algemene beleidsregels van de gemeente Amsterdam ten aanzien van middeldure huurwoningen. Een van de voorwaarden in de algemene beleidsregels is dat de woning minimaal 40 m² gbo dient te zijn. Gezien de ambities voor het gebied wordt in het geval van

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

deze tender afgeweken, en is een minimale oppervlakte van 65 m2 gbo voor appartementen van toepassing.

82. In de selectiebrochure wordt er gesproken over minimaal aantal te behalen punten (30) voor natuurinclusief bouwen volgens het puntensysteem. Echter wordt er in bijlage 10h 'puntensysteem natuurinclusief bouwen' gesproken over minimaal 40 punten. Wat is leidend?

De selectiebrochure is leidend. Het minimum te behalen punten om aan deze tender mee te mogen doen is 30 punten, meer punten mag uiteraard ook.

83. Kunt u aangeven wat het tijdpad is voor de ontwikkelingen van Rochdale, en in hoeverre er ruimte is in hun proces tot nadere afstemming over het energievraagstuk?

Rochdale vangt met de ontwikkeling van kavel 2 aan per oktober 2021. De ontwikkeling van kavel 1B wordt gestart nadat de winnaar van de tender bekend is geworden. Rochdale heeft per brief (bijlage 9 van de tenderstukken) aangegeven open te staan voor gesprek.

84. Bij het onderdeel ruimtelijke kwaliteit beoordeelt u o.a. op de samenhang in bebouwing. Daarvoor is het goed meer te weten over de naastgelegen ontwikkelingen. Kunt u daar meer inzage in geven?

E-buurt Oost is het laatste deel van de ontwikkelingen van hele E-buurt. De naastgelegen ontwikkelingen is dus de reeds bestaande bebouwing van de buurten Eeftink en Emerald (zie blz. 4 van de bouwvelop). Voor de overige kavels kunt u het Stedenbouwkundig Plan als uitgangspunt nemen en de reeds bestaande bebouwing. Er zijn verder geen naastgelegen ontwikkelingen bekend.

85. Bij de visie op programma vraagt u dat we ingaan op de mate waarop een gevarieerd aanbod van grotere woningen ontstaat. Kunt u 'grotere woningen' verder definiëren?

De wens van de gemeente om grote(re) woningen aan de woningvoorraad toe te voegen is geborgd in de eis dat appartementen een minimale oppervlakte hebben van 65 m2 gbo en dat grondgebonden woningen een minimale oppervlakte van 100 m2 gbo hebben. De visie wordt daarom niet (rekenkundig) beoordeeld op woninggrootte, maar op de wijze waarop het programma aansluit op de behoefte van meerdere typen huishoudens en de wijze waarop het programma bijdraagt aan doorstroming.

86. Kunnen wij ervan uit gaan dat de 4 pagina's voor de visie op duurzaamheid exclusief de ingevulde bijlage 10h is (puntensysteem natuurinclusief), en deze als separate bijlage toegevoegd dient te worden? Of dienen wij in de visie het aantal te behalen punten, wat wij beogen voor de ontwikkeling, op te nemen?

In de visie dient het onderwerp natuurinclusief te worden verwerkt als één van de onderwerpen van het thema duurzaamheid. Het ingevulde formulier puntensysteem natuurinclusief is een bijlage bij de visie.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

87. U vraagt naar een visie voor natuurinclusiviteit. Ook vraagt u naar een ingevuld formulier puntensysteem Natuurinclusief bouwen. In hoeverre kunnen de deelnemers de beloftes uit deze ronde hard weergeven in het puntensysteem zonder een ontwerp te maken waarmee het puntensysteem eigenlijk pas invulling lijkt te krijgen?

In de visie geeft u aan welke maatregelen u wenst te nemen, dit komt tot uiting in het puntensysteem. Bij het ontwerp, wat getoetst wordt aan de door u aangeleverde visie, dienen deze maatregelen als uitgangspunt te worden verwerkt.

88. U vraag naar een toelichting op het organisatieprofiel als een van de in te dienen stukken bij de voorselectie. Betreft dit slechts van de ontwikkelaar/risicodragende partij, of van het gehele team, inclusief ontwerpers en adviseurs?

Het organisatieprofiel van de ontwikkelaar/ risicodragende partij of in het geval van een combinatie van partijen die inschrijft het organisatieprofiel van de combinatie.

89. Kunt u bevestigen dat bij de gunningsbeslissing ook een juryrapport is toegevoegd?

Na het verstrijken van de bezwaartermijn kunnen partijen desgewenst inzage krijgen in enkel het eigen selectierapport.

90. In het stedenbouwkundig plan wordt gesproken over een 'onderlinge eenheid van de hoogbouw aan de oostkant'. In hoeverre is het wenselijk aansluiting te zoeken bij de architectonische uitwerking van kavels 2 en 4?

Doordat de ontwikkeling van deze kavels buiten de scope van deze tender valt, en de periode waarin deze kavels tot ontwikkeling worden gebracht afwijkt van deze tenderprocedure, wordt de samenhang door de supervisor bewaakt.

91. Door wie zal de uitwerking van de 'groene banen' worden verzorgd? Is het de intentie dat de visie hier een uitspraak over doet?

De gemeente verzorgt de inrichting van de openbare ruimte, de 'groene banen' zijn hiervan onderdeel.

92. Zijn de genoemde bewonerswensen en -ideeën voor het plein beschikbaar?

De in het verleden opgehaalde informatie van bewoners is verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Het ontwerp voor het plein is nog niet verder uitgewerkt, er ligt een schetsontwerp met uitgangspunten. De uitwerking van het ontwerp wordt door de gemeente opgepakt vanaf oktober 2022. Buurtbewoners worden bij dit proces betrokken.

93. Zijn de uitkomsten van de genoemde bewonersconsultatie/-participatie beschikbaar?

De in het verleden opgehaalde informatie van bewoners is verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Als bijlage is een presentatie van de bewonersavond d.d. 11 juli 2018 en een vraag en antwoord document d.d. oktober 2018 toegevoegd.

94. Bij energie wordt de inschrijver gevraagd specifiek aan te geven welke BENG 2 voor de gehele ontwikkeling zal worden gerealiseerd. De BENG2 dient over het totaal aantal te realiseren oppervlakte (dus kavels 1A, 3 en 5 samen) te worden berekend. Hoe dient deze BENG2 waarde te worden bepaald? Is dit een gewogen gemiddelde over de totale kavel oppervlakte in m²? Komt er een rekenblad beschikbaar om op een eenduidige wijze de BENG2-waarde te berekenen? Zowel voor de voorselectie (BENG2) als de definitieve selectie (BENG1, 2 en 3).

De individuele gebouwtypen krijgen een BENG-berekening gebaseerd op het aantal m². De uiteindelijke opgave is het gewogen gemiddelde over de verschillende gebouwen op basis van de m². In de voorselectie geeft u aan welke BENG2 u gaat realiseren op basis van de verwachte duurzame systemen. In de definitieve selectie zal dit nader gespecificeerd worden met de BENG 1, 2, 3.

95. In de stukken (o.a. bouwenvelop en stedenbouwkundig plan E-buurt Oost) is te herleiden dat het dakoppervlak van de gebouwen minimaal 50% met groen moeten worden ingericht. Wat is het achterliggende doel van deze eis? Heeft de eis betrekking tot een bepaalde prestatie op het gebied van regenwaterberging (60 liter/m²) en/of groene architectuur? Mag er onderbouwd worden afgeweken, van de harde eis: 50% groen, indien het achterliggende doel van deze eis op een gelijkwaardige en kwalitatieve wijze wordt ingevuld?

U dient te voldoen aan de hemelwaterverordening (60liter/m³). Groen is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van E-buurt Oost. Optimale benutting van daken voor waterretentie, sedum (groen) en duurzame opwek wordt aangeraden. Afwijken van de eis 50% groen is niet mogelijk.

96. Is er een bodemenergieplan aanwezig voor het plangebied? En zo ja, kan deze ter beschikking worden gesteld?

Nee dat is er niet.

97. De studie in bijlage 8 van IF Technology bevat de referentie 70450/AW/20210216. In de brief van woonstichting Rochdale (bijlage 9) wordt verwezen naar een verkennende studie van IF Technology met de referentie 70450/AW/09032021. Is het mogelijk om de meest recente studie van 09-03-2021 te verstrekken?

De studie in bijlage 8 is in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Een studie met een ander referentie kenmerk of datum is bij de gemeente niet bekend.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

- 98. Indien wordt gekozen voor een collectief lokaal energienetwerk dan kan in de berekening gebruik worden gemaakt van de waarden uit het vooronderzoek van IF Technology (selectiebrochure, pagina 20).
Graag ontvangen wij de waarden waarmee mag worden gerekend in de BENG-berekening (indien bekend)?**

De inschrijver kan op basis van forfaitaire waarden (bijv. externe warmtelevering, open bodemenergie) een BENG-berekening maken. Uit meerdere projecten in Amsterdam en elders is bekend dat een goede prestatie met een combinatie van WKO/TEO mogelijk is. Deze kan met een referentieproject (met dezelfde bodemgesteldheid) worden gebruikt. De berekende realistische conservatieve concept fpdel/ fpren in concept kan uiteindelijk in de BENG worden verzilverd door een project specifieke kwaliteitsverklaring op te stellen en te laten goedkeuren door BRCG. Hiermee kan vaak een aanzienlijk betere BENG-score worden gehaald dan met forfaitaire waarden.

- 99. Op pagina 18 van de selectiebrochure onder 3.1 wordt aangegeven dat de inschrijvende partij referentie projecten dient in te dienen. Echter wordt er onder aan pagina 18 van de selectiebrochure een opsomming gegeven van de indiening waar enkel op referentiebeelden/ inspiratiebeelden wordt in gegaan en niet op referentieprojecten. Dienen wij nu naast referentiebeelden/ inspiratiebeelden in de visie ook nog separate referentieprojecten in te dienen?**

Er worden geen separate referentieprojecten gevraagd, indien hiervan gebruikt wordt gemaakt zijn zij onderdeel van de gebruikte referentie- inspiratiebeelden.

- 100. Bijlage 11 'ontwikkelstrategie EG-buurt' wordt in oktober/ november 2021 gepubliceerd. Wanneer verwacht u dit document exact aan te kunnen leveren, aangezien dit document voor de indiening van de preselectie van belang is?**

Zie antwoord 40.

- 101. In de selectiebrochure wordt het volgende aangegeven 'De BENG2 dient over het totaal aantal te realiseren oppervlakte (dus kavels 1A, 3 en 5 samen) te worden berekend'. Dienen wij geen BENG2 score af te geven per kavel in de voorselectie, vanwege het verschil in woningtype (grondgebonden woningen en appartementen)?**

De individuele gebouwen zullen een eigen BENG-score hebben op basis van het aantal m², wordt dit gewogen naar een totaal voor de ontwikkeling. In principe kunnen de individuele kavels afwijken op basis van genomen maatregelen. In de selectie gaat het om het gewogen gemiddelde op basis van de totaal te realiseren m². Als voorbeeld gebouw A 100 m² – Beng2 - 40kw/m²/jaar gebouw B 900m² BENG2 -20kw/m²/jaar. Het gewogen gemiddelde is dan BENG2 van -22kw/m²/jaar.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

102. Zijn het aantal voorgeschreven pagina's voor de in te dienen onderdelen in de voorselectie, onderdeel 3, 5 en 6 inclusief of exclusief beeldmateriaal?

Dit is inclusief beeldmateriaal.

103. Zijn er sonderingen op de kavels gemaakt en zo ja, kunnen deze ter beschikking worden gesteld?

Er zijn ter plaatse van kavel 2 sonderingen uitgevoerd. De rapportage en resultaten zijn als bijlage toegevoegd.

104. Mogen in de visie op ruimtelijke kwaliteit tekst en beeld gemengd worden binnen de totaal aantal (12) pagina's in plaats van 8 pagina's tekst en 4 pagina's beeld?

Gevraagd wordt maximaal 12 pagina's, waarvan 8 pagina's bestaan uit tekst en 4 pagina's met beeld.

105. Is het ook toegestaan om in plaats van A4 een A3 formaat te gebruiken voor de visie op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en programma?

De indieningsvereiste is A4.

106. In onderdeel 1 van de slotbepalingen van de model erfpachtaanbiedingen is opgenomen dat erfpachter uitsluitend gerechtigd is het recht op levering van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit acceptatie van de erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker (bewoner). Kunt u bevestigen dat onder een eindgebruiker door u ook wordt verstaan een belegger?

Onder eindgebruiker wordt niet verstaan een belegger

107. Kunt u daarmee voor alle duidelijkheid bevestigen dat overdracht van het erfpachtrecht voordat het bouwplan is gerealiseerd aan een eindgebruiker/belegger is toegestaan, zonder dat daarvoor voorafgaande toestemming van de gemeente nodig is (dit in verband met het bepaalde in artikel 20 juncto artikel 5 van de Algemene Bepalingen eeuwigdurend erfpachtrecht 2016)?

Indien het erfpachtrecht voor de oplevering wordt overgedragen aan een belegger is voorafgaande toestemming door de gemeente nodig.

108. Is het maximaal aantal te realiseren m2 BVO's van 39.500 voor het woonprogramma inclusief of exclusief parkeren en bergingen? Dit geldt overigens ook voor het niet-woonprogramma?

Het maximale BVO is in beide gevallen inclusief bergingen en gebouwd parkeren. Parkeren op eigen terrein bij eengezinswoningen (in de buitenlucht of onder carport) vallen buiten het BVO.

E-buurt Oost kavel 1A, 3 en 5
Nota van inlichtingen (voorselectie)

109. In het schema met de erfpachtgrondwaarden op bladzijde 14 staat geen grondwaarde genoemd voor de Middeldure koopwoningen. Kunt u voor alle blokken de erfpachtgrondwaarde voor Middeldure koop aangeven?

De grondwaarde van een middeldure koopwoning is gelijk aan de grondwaarde van een vrije sector koopwoning.

110. Klopt dat de erfpachtgrondprijs voor een parkeerplaats zoals getekend op de situatietekening van blok 1A € 0,-- is? Uitgangspunt is dat de parkeerplaats op eigen terrein in het binnenterrein van blok 1A gesitueerd is.

Parkeren op kavel 1A dient plaats te vinden op eigen terrein van de woning. De prijs van de parkeerplaats is verrekend in de erfpachtgrondwaarde per m² van de woning.

111. Worden de wegen in wit aangegeven op de bouwenvelopstekening van blok 1A eigendom van de bewoners van blok 1A of worden de wegen (aangegeven in wit) terug geleverd aan de gemeente?

De grond wordt terug geleverd aan de gemeente en word door de gemeente ingericht als openbaar gebied, waaronder wegen.