

Nota van Inlichtingen tender Kavel C/D, Podium Lelylaan Amsterdam Voorselectie

8 oktober 2021

Mededelingen aanbestedende dienst:

1. De aanbestedende dienst heeft geconstateerd dat de tweede zin van paragraaf 2.7 (op pagina 6) van de Functionele en Technische omschrijving Buurtkamer (bijlage 12a van de Selectiebrochure) per abuis is opgenomen. Hiervoor geldt de onderstaande correctie:
De tweede zin van paragraaf 2.7 (op pagina 6) van de Functionele en Technische omschrijving Buurtkamer (bijlage 12a van de Selectiebrochure) komt te vervallen.
2. De aanbestedende dienst wijst op de volgende documenten die als onlosmakelijke bijlagen horen bij deze Nota van Inlichtingen tender Kavel C/D, Podium Lelylaan Amsterdam Voorselectie d.d. 8 oktober 2021 (hierna: Nota van Inlichtingen):
 - Voorbeeld van ingevuld Modelformulier referentieproject 1 (bijlage A van deze Nota van Inlichtingen);
 - Plattegronden hoofdgebouw zonder aanpassingen (bijlage B van deze Nota van Inlichtingen);
 - Aanzichten en doorsneden hoofdgebouw zonder aanpassingen (bijlage C van deze Nota van Inlichtingen);
 - Plattegronden hoofdgebouw met aanpassingen (bijlage D van deze Nota van Inlichtingen);
 - Aanzichten en doorsneden hoofdgebouw met aanpassingen (bijlage E van deze Nota van Inlichtingen);
 - Globale situatieschets Kavel C/D (bijlage F van deze Nota van Inlichtingen);
 - Richtlijn Inpandige Ruimte voor Warmte Overdracht Station d.d. 21 juni 2019 (bijlage G van deze Nota van Inlichtingen);
 - Haalbaarheidsstudie voormalig Calvijn met juniorcollege d.d. 28 januari 2016 (bijlage H van deze Nota van Inlichtingen);
 - Bewerkbaar Modelformulier referentieproject 1 (bijlage I van deze Nota van Inlichtingen);
 - Bewerkbaar Modelformulier referentieproject 2 (bijlage J van deze Nota van Inlichtingen);
 - Nota van Toelichtingen behorende bij Functionele en Technische omschrijving Buurtkamer d.d. 23 oktober 2020 (bijlage K van deze Nota van Inlichtingen).
3. De in deze Nota van Inlichtingen opgenomen citaten uit andere documenten dienen vanuit de in de betreffende documenten geschetste context te worden gelezen en begrepen.

Vragen en antwoorden

De ontvangen vragen zijn onderstaand **vetgedrukt** en de antwoorden zijn *cursief* weergegeven:

- 1. Mag het woonprogramma ingevuld worden met betaalbare woningen mensen met een zorgvraag (extramuraal en/of extramuraal)?**

Antwoord:

De inschrijvingen voor deze tender moeten voldoen aan het gestelde in de Selectiebrochure en haar bijlagen (inclusief de Nota's van Inlichtingen en haar bijlagen). Woningen voor mensen met een zorgvraag zijn mogelijk, mits voldaan wordt aan de voorgenoemde eis.

NB: zie o.a. ook de programmatische eisen die zijn opgenomen in paragraaf 4.1 Ad a (nadere programmatische eisen woningen) van het Kavelpaspoort Kavel C/D Podium Lelylaan d.d.7 juli 2021 (bijlage 1 van de Selectiebrochure, hierna: Kavelpaspoort).

- 2. In het kavelpaspoort wordt gevraagd de zichtrelatie te bewaren tussen Cornelis Lelylaan en het Hoofdgebouw op Kavel C. Zou dit preciezer geformuleerd kunnen worden? Wat is de bedoelde kwaliteit van de zichtrelatie?**

Antwoord:

Zie ook paragraaf 3.2 van het Kavelpaspoort. De in deze paragraaf vermelde eis voor de zichtrelatie tussen de Cornelis Lelylaan en het bestaande hoofdgebouw draagt bij aan de beleving van het monumentale hoofdgebouw vanuit de Lelylaan.

- 3. De maximale omvang van de in te dienen stukken (tekst en afbeeldingen) per referentieproject is 4 enkelzijdige bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad. Is dit inclusief of exclusief modelformulier?**

Antwoord:

Onderstaand volgen eerst twee citaten uit paragraaf 3.3.3 (pagina 31) van de Selectiebrochure:

"...3. Referentieprojecten mogen alleen worden aangeleverd in de vorm van (door de inschrijver) ingevulde formats van de Modelformulieren referentieproject 1 en 2 (bijlage 4a en 4b)..." [einde eerste citaat]

"...5. De maximale omvang van de in te dienen stukken (tekst en afbeeldingen) per referentieproject is 4 enkelzijdig bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad, lettertype Arial 10 pt. of groter..." [einde tweede citaat]

Onderstaand volgt een nadere toelichting voor de indiening van de referentieprojecten. We nemen hierbij als voorbeeld referentieproject 1 (uiteraard geldt de onderstaande toelichting ook voor referentieproject 2):

Voor referentieproject 1 dient de inschrijver de op het Modelformulier referentieproject 1 gevraagde gegevens in te vullen. Zoals aangegeven op het modelformulier dienen de gele velden op het modelformulier te worden ingevuld door de (combinatie van) inschrijver(s). Lees a.u.b. ook de verdere instructies op het modelformulier. De maximale omvang van de in te dienen stukken (tekst en afbeeldingen) voor een referentieproject is 4 enkelzijdig bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad, lettertype Arial 10 pt. of groter. Deze maximale omvang is inclusief de toelichtende tekst en de vragen die reeds door de gemeente zijn aangegeven op het modelformulier. Zie verder bijlage A van deze Nota van Inlichtingen voor een fictief voorbeeld van een ingevuld Modelformulier referentieproject 1.

- 4. Kan aangegeven worden wat de geluidsbelasting vanaf de Cornelis Lelylaan is?**

Antwoord:

De geluidsbelasting vanaf de Cornelis Lelylaan kan niet door de gemeente worden aangegeven. Voor het bestemmingsplan Lelylaan e.o. (2013-10-23) is destijds in 2013 een akoestisch onderzoek gedaan (zie de bij het bestemmingsplan gevoegde bijlage 16 'Akoestisch onderzoek Lelylaan', te downloaden via Ruimtelijkeplannen.nl). Dit akoestisch onderzoek dateert van 2013 en is juridisch gezien niet meer bruikbaar voor het bepalen van de geluidbelastingen. Voor het bepalen van de relevante geluidsbelasting dienen er in de latere uitwerkingsfase van het bouwplan actuele geluidsmetingen te worden verricht door de ontwikkelaar.

5. **Het maaiveld aan de Lelylaan verschilt van hoogte tov de Rijnlandlaan/ Willem Frogerstraat. Zou daarmee de entree van het parkeren kunnen worden verplaatst?**

Antwoord:

Nee, dit is niet toegestaan.

6. **Mag een buitenlandse partij (ontwikkelaar uit België) inschrijven als (hoofd)opdrachtgever?**

Antwoord:

Ja, mits deze partij voldoet aan de eisen en voorwaarden zoals opgenomen in de Selectiebrochure en haar bijlagen.

7. **Kan er iets meer worden gezegd over de niet-woonfuncties die in de uitvraag worden genoemd?**

Antwoord:

De informatie over de niet-woonfuncties is opgenomen in de Selectiebrochure en haar bijlagen (waaronder het Kavelpaspoort), waaronder ook de voorliggende Nota van Inlichtingen (inclusief bijlagen).

8. **Zijn er digitale tekeningen (CAD) van de situatie en het bestaande gebouw beschikbaar?**

Antwoord:

In de bijlagen 29a, 29b, 29c en 29d van de Selectiebrochure zijn de beschikbare tekeningen van het hoofdgebouw in pdf-format opgenomen.

In de bijlagen B, C, D en E van deze Nota van Inlichtingen zijn ook de beschikbare tekeningen van het hoofdgebouw in dwg-format opgenomen. In bijlage F van deze Nota van Inlichtingen is een globale situatieschets van Kavel C/D in dwg-format opgenomen.

9. **Wat is de rol/ betrokkenheid van de erven van de architect van het bestaande gebouw (het voormalige schoolgebouw)?**

Antwoord:

Er is vanuit de gemeente in deze tender geen rol ingericht voor de erven van de architect van het bestaande monumentale voormalige schoolgebouw.

10. **Is er meer bekend over de planning van de monumentenprocedure?**

Antwoord:

Het voormalige schoolgebouw (ook wel genoemd 'hoofdgebouw') is een gemeentelijk monument. De procedure die hier destijds voor nodig was, is reeds in 2020 afgerond.

11. **Op pagina 29 van de Selectiebrochure staat dat het beeldmateriaal in de visie uitsluitend mag bestaan uit referentiebeelden (Deze referentiebeelden hoeven niet afkomstig te zijn van eigen projecten) en een handschets. Is het toegestaan om schema's en/of diagrammen, geen referenties zijnde, in de visie te gebruiken?**

Antwoord:

In de selectiebrochure is hierover in paragraaf 3.3.2 het volgende opgenomen:

"...Het in de visie opgenomen beeldmateriaal dient uitsluitend te bestaan uit de volgende twee onderdelen:

- 1. Referentiebeelden. Deze referentiebeelden hoeven niet afkomstig te zijn van eigen projecten;*
- 2. Een handschets die het concept of het idee voor het nog op te stellen ontwerp uitdrukt. Deze schets dient te voldoen aan de volgende eisen:*
 - Deze schets is met de hand getekend;*
 - De maximum omvang van de schets is 1 enkelzijdig gebruikte A4-formaat-pagina..." [einde citaat].*

Het is derhalve niet toegestaan om in plaats van de gevraagde referentiebeelden diagrammen en/of schema's, geen referenties zijnde, aan te leveren. Wel is het toegestaan om schema's en/of diagrammen, mits met de hand getekend, op te nemen in de gevraagde handschets.

12. **Tekst: "De inschrijvingen dienen ten minste 30 punten uit het Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen (bijlage 5) te behalen"**

Vraag: In Bijlage 5 natuurinclusief bouwen staat dat er minimaal 40 punten moeten worden behaald, in de selectieleidraad staat 30 punten. Hoeveel punten is minimaal benodigd?

Antwoord:

Er dienen minimaal 30 punten te worden behaald.

13. Tekst: "De referentieprojecten moeten ontwikkeld zijn door één of meer van de op het Inschrijfformulier [...] aangegeven inschrijver(s)"

Vraag: Begrijpen wij u goed dat u specifiek zelf ontwikkelde projecten bedoelt? En niet projecten die bijvoorbeeld door één van de inschrijvers ontworpen zijn of waarbij is geadviseerd?

Antwoord:

Onderstaand volgen eerst twee relevante citaten uit paragraaf 3.3.3 van de Selectiebrochure:

"...In de voorselectie wordt de inschrijvers gevraagd naar hun ervaring met soortgelijke projecten, waar de inschrijver (of samenwerkingspartners) zelf bij betrokken is (zijn) of is (zijn) geweest. Hiertoe dient de inschrijver maximaal twee referentieprojecten in te zenden..." [einde eerste citaat]

"...Voorts gelden voor de in te dienen referentieprojecten nog de volgende vereisten:

- 1. De referentieprojecten moeten ontwikkeld zijn door één of meer van de op het Inschrijfformulier voorselectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan aangegeven inschrijver(s);*
- 2. Als u gebruik wilt maken van één of meerdere referentieprojecten van een bouwpartner, dan dient de bouwpartner uitdrukkelijk op het inschrijfformulier formeel als een van de (mede)inschrijvers te worden vermeld en dient deze als zodanig het inschrijfformulier te hebben ondertekend;..." [einde tweede citaat]*

De referentieprojecten moeten dus ontwikkeld zijn door één of meer van de op het Inschrijfformulier voorselectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 2 van de Selectiebrochure) aangegeven inschrijver(s).

14. Tekst: "[...] inclusief voorblad"

Vraag: Begrijpen wij u goed dat het voorblad, naast voor het benoemen van het specifieke document, ook reeds onderbouwing mag bevatten?

Antwoord:

Ja, het voorblad mag ook de gevraagde onderbouwingen bevatten.

15. Kunt u de namen van de leden van de selectiecommissie met ons delen?

Antwoord:

Nee, dit is niet gebruikelijk.

16. 3.11 stadswarmte en nutsvoorzieningen

Tekst: warmteonderstation

Vraag: Kunt u de nadere vereisten aan dit warmteonderstation delen?

Antwoord:

Allereerst: de in het Kavelpaspoort gebruikte term 'warmteonderstation' staat synoniem voor de termen 'Warmte Overdracht Station' (WOS) en 'warmteoverdrachtstation' die o.a. worden gebruikt in de Notitie Kabels en leidingen Podium Lelylaan BLOK C en D d.d. 1 oktober 2020 (bijlage 21 van de Selectiebrochure)

In de Notitie Kabels en leidingen Podium Lelylaan BLOK C en D zijn eisen opgenomen voor o.a. de situering van het WOS. Ook wordt in de betreffende notitie aangegeven dat de ontwikkelaar zelf verantwoordelijk is voor de afstemming met NUON Warmte. Hierbij merken wij op dat de naam 'NUON' inmiddels is veranderd in 'Vattenfall'.

Ter kennisname hebben we de op dit moment bekende richtlijn van Vattenfall voor een WOS bijgevoegd, zie bijlage G van deze Nota van Inlichtingen. Hierbij merken we op dat dergelijke richtlijnen in de toekomst mogelijk aan verandering onderhevig zijn en dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de (huidige en toekomstige) afstemming over, en dimensionering van WOS-gerelateerde aangelegenheden met de warmteleverancier.

17. 3.8 geluid m.b.t. geluidsonderzoek

Vraag: Kunt u het gedane geluidsonderzoek delen?

Antwoord:

Het Akoestisch onderzoek Lelylaan is te downloaden via Ruimtelijkeplannen.nl. Via deze website klikt u op 'Plannen zoeken'. Vervolgens zoekt u onder de tab 'PLANNAAM OF -NUMMER' op 'Lelylaan e.o., bestemmingsplan, onherroepelijk (2013-10-23)'. Vervolgens selecteert u het tabblad 'Documenten'. Vervolgens selecteert u het menu 'Bijlage bij toelichting'. Vervolgens klikt u op Bijlage 16 'Akoestisch onderzoek Lelylaan'. U kunt nu het Akoestisch onderzoek Lelylaan downloaden via de downloadknop.

18. 4.2 parkeren auto

Tekst: "1 parkeerplaats arts maakt onderdeel uit van [...]"

Vraag: Lezen wij deze regel correct dat deze plek niet aanvullend is op de te realiseren plekken medewerkers volgens de rekensom: aantal behandelkamers x 1pp x 45%?

Antwoord:

Ja, dat leest u correct.

19. Tekst: parkeernormen broedplaats / gezondheidscentrum / kantoren en bedrijven / buurtkamer"

Vraag: Vanwege de gestelde duurzaamheidsambities, is dubbelgebruik tussen deze programma's en en het woonprogramma reeds overwogen?

Antwoord:

Voor deze tender dienen de parkeerplaatsen conform de in het Kavelpaspoort vermelde parkeernormen te worden gerealiseerd. Hierin is voor de op de Kavel C/D te realiseren parkeerplaatsen geen dubbelgebruik opgenomen.

20. Tekst: "de parkeervoorziening dient op minimaal 2,5 meter van de funderingen van het bestaande hoofdgebouw te worden gerealiseerd"

Vraag: Kunt u nader toelichten hoe deze minimum maat bepaald is?

Antwoord:

De 2,5 meter is overgenomen uit de vastgestelde Herziening Uitwerkingsplan Podium Lelylaan (bijlage 6 van de Selectiebrochure). Deze maat komt voort uit de combinatie van twee overwegingen: enerzijds het bijdragen aan de bescherming van het bestaande hoofdgebouw en anderzijds het bieden van de mogelijkheid tot de realisatie van een nieuwe parkeervoorziening zoals opgenomen in het Kavelpaspoort.

21. Tekst: "Voor de specifieke parkeerplaats voor kiss&ride [...] zal de gemeente ruimte reserveren"

Vraag: Kan de gemeente het zoekgebied aangeven omdat er een relatie verwacht wordt met specifieke programma onderdelen?

Antwoord:

De gemeente kan hiervoor op dit moment nog geen definitief zoekgebied aangeven. Wel is het waarschijnlijk dat de kiss&ride-voorziening aan de Rijnlandlaanzijde zal worden gesitueerd. Zoals aangegeven in het Kavelpaspoort zal de gemeente in een later stadium de locatie van de kiss&ride bepalen.

22. 4.2 parkeren auto

Tekst: "de parkeervoorziening dient op minimaal 5 meter afstand van de gevels van de nieuwe bebouwing te worden gerealiseerd, met uitzondering van toegangsvoorzieningen van de parkeervoorziening"

Vraag: Wat wordt precies beoogt met deze regel? Dit lijkt specifiek voor bovengrondse delen van de garage bedoeld en niet bijvoorbeeld een minimale maat vanuit een hoek van de gevel. We zien dit ook niet terug in de verbeelding.

Antwoord:

Zie de gehele paragraaf 4.2 van het Kavelpaspoort voor de programmatische eisen die gelden voor het te realiseren parkeerprogramma voor auto's. Uit paragraaf 4.2 citeren we het volgende deel:

"...Parkeerplaatsen die half verdiept onder het maaiveld (souterrain) en/of op de eerste bouwlaag worden gerealiseerd dienen binnen het bouwvlak van kavel D te worden gerealiseerd met in achtneming van de volgende aanvullende eisen:

- De parkeervoorziening dient op minimaal 5 meter afstand van de gevels van de nieuwe bebouwing te worden gerealiseerd, met uitzondering van de toegangsvoorzieningen van de parkeervoorziening;*
- De parkeervoorziening dient op minimaal 2,5 meter van de funderingen van het bestaande hoofdgebouw te worden gerealiseerd..." [einde citaat]*

De bovengenoemde 5-meter-eis is bedoeld om ervoor te zorgen dat, indien parkeerplaatsen half verdiept onder het maaiveld (souterrain) en/of op de eerste bouwlaag worden gerealiseerd, deze op minimaal 5 meter afstand van de gevels van de nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. De betreffende parkeerplaatsen dienen dus minimaal 5 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgenoemde gevels (en ook minimaal 2,5 meter afstand te houden van de funderingen van het bestaande hoofdgebouw).

23. Is het verschil in erfpachtgrondwaarde tussen kavel C en kavel D verklaarbaar? (+18%)

Saneren/renoveren van het monument is waarschijnlijk duurder dan nieuwbouw op een bouwrijpe locatie. Dit lijkt een negatieve monumentensubsidie.

Antwoord:

Het verschil in grondwaarde tussen kavel C en kavel D ontstaat doordat er verschillende uitgangspunten gelden voor de beide kavels. Kavel C is een bestaand pand en kavel D wordt uitgegeven als bouwrijpe grond. Hierdoor zijn de fiscale regelingen verschillend. Hiermee is rekening gehouden in de grondprijzen.

24. Het PVE van de buurtkamer lijkt ons enigszins gedateerd en past daarnaast niet in de opgeven meters. Wordt het PVE hier nog op aangepast?

Antwoord:

In bijlage 12a van de Selectiebrochure is de 'Functionele en Technische omschrijving Buurtkamer d.d. 23 oktober 2020' opgenomen. Dit document gaat uit 120 m2 BVO, hetgeen past in m2 BVO die zijn opgenomen in de Selectiebrochure en het Kavelpaspoort.

Voorts hebben we geconstateerd dat de tweede zin van paragraaf 2.7 (op pagina 6) van de Functionele en Technische omschrijving Buurtkamer (bijlage 12a van de Selectiebrochure) niet correct is. Hiervoor geldt de onderstaande correctie:

De tweede zin van paragraaf 2.7 (op pagina 6) van de Functionele en Technische omschrijving Buurtkamer (bijlage 12a van de Selectiebrochure) komt te vervallen.

Tot slot is in bijlage K van deze Nota van Inlichtingen een Nota van Toelichtingen behorende bij de Functionele en Technische omschrijving Buurtkamer d.d. 23 oktober 2020 (hierna: Nota van Toelichtingen Buurtkamer) opgenomen. Deze Nota van Toelichtingen Buurtkamer dient (ook) als onlosmakelijk onderdeel te worden beschouwd van de Functionele en Technische omschrijving Buurtkamer d.d. 23 oktober 2020 (bijlage 12a van de Selectiebrochure).

25. Moeten de onzelfstandige woningen in hetzelfde gebouw als de Broedplaats gerealiseerd worden of mag (een deel) elders (in de nieuwbouw aan de Lelylaan) gebouwd worden?

Antwoord:

De onzelfstandige woningen van de Broedplaats hoeven niet in hetzelfde gebouw als het overige deel van de Broedplaats te worden gerealiseerd.

26. Geldt het nul-plafond voor parkeervergunningen ook voor (een) plek(ken) voor mindervaliden?

Antwoord:

Conform de bepaling uit het Kavelpaspoort (onder paragraaf 4.2) geldt een nul-plafond voor dit project. Dit betekent dat alle adressen op Kavel C/D worden uitgesloten van bewoners- en bedrijfsparkeervergunningen.

Onafhankelijk van het bovenvermelde nul-plafond zijn er binnen de gemeente Amsterdam wel mogelijkheden om een gehandicaptenparkeerplaats aan te vragen. Om voor een gehandicaptenparkeerplaats in aanmerking te komen dient de aanvraag te voldoen aan de hiervoor geldende voorwaarden. Meer informatie hierover is te vinden op de website van gemeente Amsterdam.

27. Móét het werkatelier verhuurd worden aan een zorgaanbieder of kan dat ook aan andere partijen?

Antwoord:

Het werkatelier moet worden verhuurd aan een zorgaanbieder die vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) wordt gefinancierd.

28. In hoeverre is een investering in duurzaamheid in het monument een meerwaarde in de score?

Antwoord:

De wijze waarop de gevraagde informatie, waaronder de duurzame aspecten, in deze tender wordt beoordeeld en gescoord wordt per selectie criterium (in de voorselectieronde) en per (sub)gunningscriterium (in de definitieve selectieronde) specifiek toegelicht in de Selectiebrochure. We verwijzen daarom naar deze specifieke toelichtingen.

Naar aanleiding van deze vraag wijzen we nog op de onderstaande drie citaten uit de Selectiebrochure (uit de paragrafen 3.3.1 en 4.3.3):

“...De inschrijver wordt gevraagd een integrale visie op duurzaamheid voor de te ontwikkelen kavel C/D aan te leveren. In deze visie beschrijft de inschrijver wat duurzaamheid voor de te ontwikkelen kavel betekent, hoe duurzaamheid kan worden vertaald naar, en geïntegreerd in het nog op te stellen ontwerp (bebouwing en buitenruimte) en...” [einde eerste citaat]

“...NB: in het kader van de (latere) definitieve selectieronde zal aan maximaal 3 voorgeselecteerde inschrijvers worden gevraagd om hun visie op duurzaamheid nader uit te werken in o.a. BENG- en MPG-berekeningen...” [einde tweede citaat]

“...In de definitieve selectieronde dienen de voorgeselecteerde inschrijvers hun eerder ingediende visies op duurzaamheid (uit de voorselectieronde) nader uit te werken en te concretiseren:...” [einde derde citaat]

29. Wordt er gescoord op obv ranking (volgorde van waardering) of op punten (met het gevolg dat je ook gelijke score kunt hebben)?

Antwoord:

De wijze waarop de gevraagde informatie wordt beoordeeld en gescoord wordt per selectiecriterium (in de voorselectieronde) en per (sub)gunningscriterium (in de definitieve selectieronde) specifiek toegelicht in de Selectiebrochure. We verwijzen daarom naar deze specifieke toelichtingen.

30. Wordt het binnengebied eigendom van de toekomstige VVE of blijft dit openbaar gebied?

Antwoord:

De volledige Kavel C/D wordt te zijner tijd in erfpacht uitgegeven. Daarmee komt ook de verantwoordelijkheid voor het toekomstig beheer van de gehele kavel bij de erfpachter te liggen.

31. Het uitwerkingsplan laat ruimte voor creatieve bedrijven, in de selectiebrochure wordt hier niets over gezegd, is dit een optie?

Antwoord:

In het Kavelpaspoort is het realiseren programma op kavel C/D opgenomen en uitgewerkt inclusief de daarbij geldende programmatische eisen. Zie ook de programmatafel in figuur 5 van het Kavelpaspoort voor de te realiseren programmaonderdelen, te weten: woningen; het Gezondheidscentrum; het Werkatelier (meedoenlocatie) en de Broedplaats. Het realiseren van een creatief bedrijf naast de in de programmatafel opgenomen programmaonderdelen is niet toegestaan.

In de Broedplaats zijn er echter, onder de voorwaarden en eisen die in de Selectiebrochure en haar bijlagen worden vermeld (zie met name paragraaf 4.1 Ad b. (nadere programmatische eisen voor de Broedplaats) van het Kavelpaspoort), wel mogelijkheden voor de toekomstig broedplaatsbeheerder om een deel van de Broedplaats te verhuren aan creatieve bedrijven (conform de definiëring uit het bestemmingsplan Lelylaan e.o.). Zoals aangegeven in paragraaf 4.1 Ad b. (nadere programmatische eisen voor de Broedplaats) van het Kavelpaspoort geldt hierbij ook de eis dat de gehele Broedplaats door de erfpachter te huur moet worden aangeboden aan een broedplaatsbeheerder. De broedplaatsbeheerder zal als hoofdhuurder optreden en de ruimten van de Broedplaats onderverhuren aan de gebruikers (waaronder mogelijk een creatief bedrijf).

32. Op de Lelylaan mag nu 70km/u gereden worden. De Lelylaan krijgt een ventweg met haaksparkeren en wordt een Stadstraat. Is er bekend of de maximale snelheid op de Lelylaan in de toekomst gaat veranderen?

Antwoord:

Nee, dit is op dit moment nog niet bekend. In de Herziening Uitwerkingsplan Podium Lelylaan (2017) is de ambitie genoemd om de Cornelis Lelylaan op termijn tot een Stadsboulevard te transformeren.

33. Conform het vigerende bestemmingsplan geldt in de oudbouw dat ter plaatse van de aanduiding ‘gemengd uitgesloten’ creatieve bedrijven, bedrijven, kantoren, horeca van categorie A, horeca van categorie B, horeca van categorie C en horeca van categorie D, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen niet mogen worden gerealiseerd in het hoofdgebouw. Enkel de functie wonen is hier mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan. Echter, er kan van de functieaanduiding ‘gemengd uitgesloten’ in het rood gemarkeerde deel (zie figuur 4) worden afgeweken.

- **Eerste vraag: is het toegestaan om van de functieaanduiding ‘gemengd uitgesloten’ in het rood gemarkeerde deel in figuur 4, pag. 4 af te wijken?**

Antwoord:

In paragraaf 3.7 van het Kavelpaspoort is hierover (o.a.) het volgende opgenomen:

“...In deze selectieprocedure (tender) kan van de functieaanduiding ‘gemengd uitgesloten’ in het rood gemarkeerde deel (zie figuur 4) worden afgeweken, opdat de functies die zijn opgenomen in dit Kavelpaspoort kunnen worden gerealiseerd. Om de afwijking van deze functieaanduiding bij recht vast te leggen is een omgevingsvergunning nodig in afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om de daartoe benodigde procedure te voeren met behoud van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit betekent dat verlening van de omgevingsvergunning valt onder het voorbehoud van publiekrechtelijke toestemming en dat dit besluit niet vooraf via deze selectieprocedure kan worden zeker gesteld...” [einde citaat]

- **Tweede vraag: geldt deze afwijkingsmogelijkheid voor zowel de b.g. als de overige verdiepingen?**

Antwoord:

De afwijkingsmogelijkheid heeft alleen betrekking op het opheffen van de beperking zoals vastgelegd in artikel 10.3.1 sub d van het bestemmingsplan voor het rood gemarkeerde deel (zie figuur 4 van het Kavelpaspoort). Voor het overige gelden alle overige bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan (inclusief de bepalingen die betrekking hebben op functies en bouwlagen), waarbij wordt opgemerkt dat in het Kavelpaspoort een tweede afwijking van het bestemmingsplan is opgenomen conform het gestelde onder paragraaf 3.7 onderdeel 2 (pagina 5) van het Kavelpaspoort.

- **Derde vraag: Broedplaats bestaat ook uit "onzelfstandige woonruimte". Valt deze kwalificatie ook onder de definitie Wonen?**

Antwoord:

Onduidelijk is naar welke definitie Wonen de vragensteller refereert. In het bestemmingsplan Lelylaan e.o. is geen definitie voor ‘Wonen’ opgenomen.

NB: de onzelfstandige woonruimten van de Broedplaats vallen niet onder de in de Programmatabel (figuur 5 van het Kavelpaspoort) aangegeven ‘middeldure huurwoningen’ en/of ‘vrije sector huur- of koopwoningen’.

- 34. Kunnen wij uitgaan van het feit dat het bezoekersparkeren (voor bewoners, voorzieningen en bedrijven) door de gemeente wordt gerealiseerd? Is al bekend waar deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd?**

Antwoord:

In het Kavelpaspoort wordt aangegeven dat parkeren voor bezoekers van de woningen en de voorzieningen (Broedplaats, Gezondheidscentrum, Werkatelier (meedoenlocatie) en Buurtkamer) plaatsvindt in de openbare ruimte (niet op Kavel C/D). Het realiseren van dit bezoekersparkeren in de openbare ruimte behoort niet tot de taken en verplichtingen van de inschrijver (zie hoofdstuk 4.2 van het Kavelpaspoort).

NB: in het door de gemeente te realiseren DO Openbare Ruimte Podium Lelylaan d.d. maart 2021 zijn o.a. openbare parkeerplaatsen opgenomen. Zie bijlage 7 van de Selectiebrochure.

- 35. Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2013. De geldigheidstermijn is 10 jaar en uiterlijk 2023 dient het bestemmingsplan te worden herzien. Zijn er al herzieningsplannen en/of planning in de maak?**

Antwoord:

Nee, er zijn op dit moment geen herzieningsplannen in de maak. NB: de in de vraag opgenomen stelling dat de geldigheidstermijn van een bestemmingsplan 10 jaar is, is niet correct.

- 36. Op aanvraag van de ontwikkelaar kan de gemeente Amsterdam een lijst van (lokale) zorgaanbieders aanleveren. Graag ontvangen wij deze lijst.**

Antwoord:

Op de website <https://www.zorgkaartnederland.nl/amsterdam> treft u (lokale) zorgaanbieders.

- 37. Zijn de kopgevels van de monumentale school van hoge waarde? Is het toegestaan daar interventies in te maken?**

Antwoord:

Het exterieur van het gebouw, waaronder de kopgevels, zijn van hoge monumentale waarde. In de context van deze vraag kan het volgende citaat uit ‘Nadere toelichting monumentale waarden en restauratiemogelijkheden d.d. 4 april 2021’ (bijlage 24 van de Selectiebrochure) relevant zijn:

“...3. Interventies in de plint van de lokalenschijf zijn mogelijk mits het zwevende karakter van de gebouwdelen behouden blijft of zelfs wordt versterkt. De plint springt terug en heeft een ander materiaal (natuursteen) dan de bovenbouw (beton, glas en houten kozijnen). Deze afwijkende vormgeving kan een inspiratiebron zijn voor mogelijke interventies...” [einde citaat]

38. Voor de gevelzijde Lelylaan is beton of baksteen voorgeschreven. Zijn er, met het oog op de CO2 footprint van deze materialen, ook alternatieve materialen toegestaan?

Antwoord:

Voor de beantwoording van deze vraag wijzen we als eerste op de in de volgende alinea's vermelde hoofdstukken en paragrafen uit respectievelijk de Selectiebrochure d.d. 7 juli 202, de Herziening Uitwerkingsplan Podium Lelylaan d.d. 17 juli 2017 (bijlage 6 van de Selectiebrochure)) en de Schoonheid van Amsterdam (2016). Daarbij citeren we enkele passages uit de betreffende documenten, waarbij we ook opmerken en vragen om de geciteerde passages vanuit hun context, die in de betreffende brondocumenten wordt geschetst, te bezien.

In de Selectiebrochure onder paragraaf 1.3 Beschrijving van de opgave (pagina 8):

“...Ruimtelijk vormen de drie deelgebieden een sterke eenheid. Uitgangspunt is dat er duidelijke overeenkomsten zijn in de beeldkwaliteit van de deelgebieden, zoals de meer zakelijke uitstraling in baksteen of beton. Belangrijk is het vormen van een eenheid in bebouwing vanaf het Andreas Ensemble tot aan het Station Lelylaan. Zo zijn ook de bouwhoogtes en de rooilijnen op elkaar afgestemd...” [einde citaat]

In de Herziening Uitwerkingsplan Podium Lelylaan d.d. 17 juli 2017 onder Hoofdstuk 6 Beeldkwaliteit en Welstand, paragraaf 6.1 Beschrijving (pagina 33):

“...De nieuwbouw van Podium Lelylaan krijgt een zakelijke architectuur, die aansluit bij de beeldtaal van de reeds gebouwde omgeving. Het gaat om een moderne interpretatie van de beeldtaal, het hoeft geen letterlijke reconstructie te zijn...” [einde citaat]

In de Schoonheid van Amsterdam (2016) onder Hoofdstuk 8, Woongebieden na 1985, Samengestelde woonblokken, 8e (pagina 189):

“...Materiaal en kleur:

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- op- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa...” [einde citaat]

Op basis van hetgeen is opgenomen over het materiaalgebruik in de bovenvermelde documenten concluderen we dat baksteen of beton voor de gevelzijde Lelylaan niet strikt wordt voorgeschreven, maar dat het materiaalgebruik van de betreffende gevelzijde wel dient te voldoen aan de uitgangspunten en criteria die voor het materiaalgebruik zijn opgenomen in de betreffende documenten.

39. Kan de in/uitrit parkeergarage ook aan de zijde Willem Frogerstraat liggen, in plaats van de zijde Lelylaan / Rijnlandlaan?

Antwoord:

Nee, dit is niet toegestaan.

40. In het kavelpaspoort wordt aangegeven dat er wordt afgeweken van de Nota Parkeernormen Auto (29 november 2017). Op welke punten wordt er afgeweken van deze Nota?

Antwoord:

In het Kavelpaspoort wordt niet aangegeven dat er wordt van afgeweken van de Nota Parkeernormen Auto (29 november 2017).

41. Voor het geluid is eerder onderzoek gedaan door Cauberg Huygen volgens het kavelpaspoort pag.5; 3.8 geluid. Kunnen we deze ontvangen?

Antwoord:

Het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen is te downloaden via Ruimtelijkeplannen.nl. Via deze website klikt u op 'Plannen zoeken'. Vervolgens zoekt u onder de tab 'PLANNAAM OF -NUMMER' op 'Lelylaan e.o., bestemmingsplan, onherroepelijk (2013-10-23)'. Vervolgens selecteert u het tabblad 'Documenten'. Vervolgens selecteert u het menu 'Bijlage bij toelichting'. Vervolgens klikt u op Bijlage 16 'Akoestisch onderzoek Lelylaan'. U kunt nu het Akoestisch onderzoek Lelylaan downloaden via de downloadknop.

- 42. In 2015 is er i.o.v. de gemeente een haalbaarheidsstudie naar 3 verschillende invullingen van het bestaande gebouw door Rowin Petersma gedaan. Kunnen wij deze ontvangen?**

Antwoord:

De gevraagde studie van Bureau Rowin Petersma is niet actueel. De studie werd namelijk verricht in de periode 2015/2016. Zo was er destijds o.a. nog geen programma, Selectiebrochure en/of Kavelpaspoort voor de herontwikkeling van Kavel C/D met het bestaande hoofdgebouw. Ook was het hoofdgebouw nog geen monument. Daarnaast is er sinds 2015/2016 beleid en regelgeving veranderd. Het is daarom belangrijk de betreffende studie vanuit de toenmalige situatie te bezien. Er is een kopie van de betreffende studie opgenomen in bijlage H van deze Nota van Inlichtingen.

- 43. Selectiebrochure: Er wordt expliciet gevraagd om een handschets in deze fase. Betekent dit dat de inzending van bijvoorbeeld een render ipv een handgetekende impressie als minder goed wordt beoordeeld? Kunt u duiden wat de consequenties zijn indien wordt afgeweken van de gevraagde tekenvorm voor de indiening?**

Antwoord:

Het indienen van een render in plaats van de gevraagde handschets is niet toegestaan. Het indienen van een render in plaats van de gevraagde handschets is een gebrek. Bij constatering van dit gebrek zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek inhoudelijk te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 16 november 2021 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

- 44. Selectiebrochure, erfpachtwaarden: Valt het programma 'Gezondheidscentrum' voor de erfpacht onder 'sociaal maatschappelijke bestemmingen'?**

Antwoord:

Dit hangt met name af van of wordt voldaan wordt aan de Algemene voorwaarden Gezondheidsvoorziening (bijlage 10a van de Selectiebrochure). Conform het gestelde in het Kavelpaspoort (bijlage 1 van de Selectiebrochure) gelden voor het gezondheidscentrum de Algemene voorwaarden Gezondheidsvoorziening (bijlage 10a van de Selectiebrochure). Met name willen we wijzen op artikel 1 lid 1 van de Algemene voorwaarden Gezondheidsvoorziening, waarin het volgende is opgenomen: 'De gehele ruimte wordt door de erfpachter te huur aangeboden aan door de erfpachter te zoeken zorg- en welzijnsaanbieders.' [einde citaat] Het uitgangspunt daarbij is dat het erfpachtrecht voor de gezondheidsvoorziening ('de gehele ruimte') ongesplitst blijft. Mocht er toch een splitsing van het erfpachtrecht plaatsvinden dan vervalt de grondwaarde 'sociaal-maatschappelijk bestemmingen' en zal de grondwaarde 'commerciële niet-woonbestemmingen in de plint' (zie pagina 18 van de Selectiebrochure) worden toegepast.

- 45. Modelformulier referenties: Kunnen wij een bewerkbaar bestand ontvangen van de modelformulieren voor de referenties? Of staat u het toe dat dezelfde vragen in een ander format beantwoord worden in dezelfde hoeveelheid?**

Antwoord:

Er zijn bewerkbare bestanden van Modelformulier referentieproject 1 en Modelformulier referentieproject 2 opgenomen in respectievelijk bijlage I en bijlage J van deze Nota van Inlichtingen. Zoals aangegeven op de (bewerkbare) Modelformulieren dienen de gele velden te worden ingevuld door de (combinatie van) inschrijver(s). Zie ook bijlage A van deze Nota van Inlichtingen voor een fictief voorbeeld van een ingevuld Modelformulier referentieproject 1.

- 46. Model erfpachtovereenkomst: Kunt u bevestigen dat de gemaximaliseerde huur voor de broedplaats niet gekoppeld is aan prijspijl, maar de maximale aanvangshuur is bij oplevering project en pas daarna jaarlijks geïndexeerd mag worden met CPI?**

Antwoord:

De huur die de erfpachter aan de broedplaatsbeheerder in rekening kan brengen voor het totale aantal m2 BVO van de Broedplaats is maximaal € 60 per m2 VVO (verhuurbaar oppervlak) per jaar. Deze huur is inclusief de servicekosten, en mag vanaf datum eerste verhuring op basis van prijspeil 1 januari 2015 met een jaarlijkse

indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2015 = 100) worden verhoogd. Deze huurprijs is exclusief water, elektra, verwarming en internet (WEVI) en eventueel te betalen BTW over de huur.