

## Nota van inlichtingen tender kavel 4B1 Sluisbuurt

Van Selectiecommissie kavel 4B1 Sluisbuurt  
Datum 27 januari 2022

*Let op: enkele antwoorden op de vragen bevatten naast uitleg ook een verduidelijking en/of aanpassing van de selectiedocumenten. Waar dat speelt is dat expliciet in het antwoord aangegeven.*

	Vraag	Antwoord
	<i>Ruimtelijk</i>	
1	Kavel paspoort: Mogen er naast balkons ook galerijen geplaatst worden aan de binnenzijde van het blok buiten de contourlijnen van de 2e etage om de woningen te ontsluiten?	Ja, naast balkons mogen ook galerijen, vluchttrappenhuizen en stijgpunten geplaatst worden aan de binnenzijde van het blok t.b.v. de ontsluiting van woningen. Dit is toegestaan vanaf de derde bouwlaag, met een maximum van 4 meter uit de gevel.
2	Kavelpaspoort: Mogen er vluchttrappenhuizen aan de binnenzijde van het blok buiten de contourlijnen van de 2e etage om de woningen te ontsluiten?	Zie antwoord 1.



## Gemeente Amsterdam

3	In de Bouwenvelop is geschreven: Aan de andere gevels zijn balkons vanaf de derde bouwlaag toegestaan. Zijn ook toegestaan uitkragend galerijen en open trappen aan de oostzijde, buiten het gegeven volumen, mits binnen het kavelpaspoort?	Zie antwoord 1.
4	Mag de parkeergarage uitgebreid worden tot aan de gracht?	Nee, dit is fysiek geen optie. De beoogde constructie van de kademuur die door de gemeente voorafgaand aan het vastgoed zal worden gebouwd, is een L-wand met de vloer richting kavel 4B1 waardoor er geen ruimte is voor uitbreiding van de parkeergarage.
5	Mogen er in de plint verblijfsfuncties opgenomen worden? Mogen er in de plint woonfuncties opgenomen worden?	Woonfuncties (incl. tot die functie behorende verblijfsruimtes) zijn uitgesloten in de eerste twee bouwlagen. Ontsluitingen van woningen mogen uiteraard wel vanaf maaiveld gerealiseerd worden.
6	De maximale bruto vloeroppervlak van de kavel is 5.200 m <sup>2</sup> bovengronds. Echter, de volledige ingevulde bouwenveloppe is ongeveer 5.136 m <sup>2</sup> , slechts minimaal onder het maximum gegeven BVO. Klopt dat?	Ja dat klopt. Het bouwvolume is leidend.
7	Op de begane grond is de zone van 20 meter diepte vanaf de rooilijn vanaf de hoofdstraat bestemd voor detailhandel en eventueel horeca. a) Is de 20 meter diepte verplicht? Dat komt niet terug in het figuur 15 op pagina 18. b) Is het verplicht de minimaal 500 m <sup>2</sup> detailhandels aan de hoofdstraat volledige op de begane grond te hebben? c) Is het eventueel toegestaan om horeca op het zuiden te hebben?	<b>Hier geeft de gemeente een verduidelijking van de bouwenvelop en selectiebrochure:</b> a) Ja, de zone van 20 meter is een eis. Detailhandel en horeca (I, III en IV) zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond binnen de zone van 20 meter diepte vanaf de rooilijn vanaf de Hoofdstraat. De afwijkingsmogelijkheid die in het bestemmingsplan in artikel 7.6b gegeven wordt is op deze opgave op kavel 4B1 niet van toepassing. b) Nee, het is conform de afwijkingsmogelijkheid die in het bestemmingsplan in artikel 7.6a wordt gegeven ook mogelijk de detailhandel deels ook op hogere bouwlagen te realiseren, voor zover deze in relatie staat met de detailhandel op de eerste bouwlaag (begane grond). Daar voegt de gemeente de volgende voorwaarden aan toe <b>(hier</b>

		<p><b>doet de gemeente een aanpassing van de bouwenvelop en selectiebrochure):</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>mits de hogere bouwlaag uitsluitend de tweede bouwlaag (1<sup>e</sup> verdieping) betreft; en</li> <li>mits de detailhandel op de tweede bouwlaag zich ook in de zone van 20 meter van de Hoofdstraat bevindt.</li> </ol> <p>Met betrekking tot detailhandel in het algemeen stelt de gemeente voor deze opgave op kavel 4B1 de volgende nadere eis (<b>hier doet de gemeente een aanpassing / geeft een verduidelijking van de bouwenvelop en selectiebrochure</b>): er geldt een maximale vestigingsgrootte van 550 m<sup>2</sup> BVO per vestiging. De gemeente streeft op dit kavel naar een kleine schaalgrootte. Een grote supermarkt is bijvoorbeeld niet gewenst.</p> <p>c) Ja, mits de horeca zich bevindt op de begane grond binnen de zone van 20 meter diepte vanaf de rooilijn vanaf de Hoofdstraat.</p>
8	De eerste twee bouwlagen zijn bestemd voor niet-woonfuncties (Figuur 16). Is het mogelijk om woningen te creëren (binnen het woonprogramma) in de eerste 2 bouwlagen, indien deze niet aan de straatzijde zijn?	Nee, dat is niet mogelijk.
9	In het bestemmingsplan is de maximaal hoogte aan de hoofdstraat 30 m. In het figuur 15 op pagina 18 van de bouwenvelop is de max hoogte 17 en 24 m. Wij houden er rekening mee dat de hoogtes van het kavelpaspoort leidend zijn. Klopt dat?	Ja, hoogtes kavelpaspoort zijn leidend.

	<i>Duurzaamheid</i>	
10	Mogen er buiten de stadsverwarming ook warmtekoude opslag in de bodem onder het gebouw aangebracht worden?	De gemeente heeft een bodemenergieplan opgesteld waarin kaders worden gegeven voor alternatieve individuele bodemenergiesystemen (zie bijlage 11a en 11b van de selectiebrochure en tevens de bijlagen van de bouwvelop). Gelet hierop lijken alternatieve warmtesystemen die gebruik maken van open bronnen binnen de Sluisbuurt niet mogelijk. Zie ook de bouwvelop paragraaf Bodemenergieplan. Gezien het voorafgaande dienen inschrijvende partijen hun voorstel voor het energieconcept in te dienen op basis van het collectieve hybride systeem van Westpoort Warmte B.V. Zie ook de selectiebrochure paragraaf Warmteplan / WKO.
11	Naast de BENG-scores, waarop wordt de kwaliteit van het energieconcept verder beoordeeld?	In de voorselectie hoeft u geen BENG-scores in te dienen. We beoordelen de visie op energie op de mate waarop het gebouwontwerp al in basis energiezuinig is. Het energieconcept wordt integraal beoordeeld. Hierbij kijken we bijvoorbeeld naar maatregelen die worden genomen om het gebouw zo energiezuinig mogelijk te maken, op slimme combinaties bijv. uitwisseling van warmte en koude tussen verschillende functies in het gebouw, de integratie van pv panelen in het gebouw, eventuele efficiënte innovaties, gebruik, beheer en kosten van het systeem voor bewoners. Zie ook de selectiebrochure paragraaf 3.3 onder 2.
12	Hoe worden pv-panelen meegewogen in de MPG?	U hanteert de MPG berekening met enkel de zonnepanelen die nodig zijn om op het moment van sluiting van de inschrijvingstermijn geldende BENG-eisen te halen. Zie ook de selectiebrochure paragraaf 4.4 onder 2 (pag. 29).



## Gemeente Amsterdam

	<i>Juridisch / uitgifte</i>	
13	<p>Wat zijn de implicaties van het Didam-arrest van de Hoge Raad van november jl voor deze en toekomstige tenderprocedures van de gemeente Amsterdam voor de uitgifte van grond? Graag horen wij of wij als particuliere bouw-ontwikkelgroep obv dit arrest mee kunnen doen aan deze tender.</p>	<p>De uitspraak van de Hoge Raad van 26 november jl. (Didam-arrest) heeft geen gevolgen voor de tender voor kavel 4B1 in de Sluisbuurt.</p> <p>De gemeente nodigt alle geschikte partijen uit die voldoen aan de minimale eisen en die voor deze locatie een plan kunnen ontwikkelen dat past binnen de voorwaarden, zich in te schrijven voor deze selectie. Dat kan tot uiterlijk 11 februari 2022. Let op: een geldig bewijs van inschrijving in de Kamer van Koophandel is daarbij <u>bijvoorbeeld</u> een vereiste (zie de selectiebrochure onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren, sub 6).</p>
14	<p>Selectieleidraad p. 8: De eerste verkoopprijs van de middeldure koopwoning dient zich te bevinden tussen € 188.000,- en € 314.000,- VON (prijsspeil 2021), exclusief parkeerplaats. De ondergrens van de woninggrootte op kavel 4B1 is 30 m<sup>2</sup> GBO (conform NEN2580). De bovengrens van de woninggrootte op dit kavel is 60 m<sup>2</sup> GBO (conform NEN2580). Betekent dit dat de verkoopprijs van een woning van 30m<sup>2</sup> €188.000,- VON is en de verkoopprijs van een woning van 60m<sup>2</sup> € 314.000,- VON is, en overige verkoopprijzen daar rechtlijnig tussen of zijn deze verkoopprijzen vrij te bepalen mits niet lager dan €188.000,- VON of niet hoger dan € 314.000,- VON. Mag een 30 m<sup>2</sup> woning ook voor € 314.000,- worden verkocht? Dit ten behoeve van de exploitatie van het gebouw.</p>	<p>De winnende inschrijver is vrij om een eerste verkoopprijs vast te stellen binnen de in de selectiebrochure genoemde bandbreedte (tussen € 188.000,- en € 314.000,- VON (prijsspeil 2021).</p> <p>Een woning die zich aan de bovenkant van de bandbreedte voor de woninggrootte bevindt kan bijvoorbeeld aangeboden worden voor een eerste verkoopprijs aan de onderkant van de bandbreedte voor de eerste verkoopprijs; en andersom.</p>



## Gemeente Amsterdam

15	Met de huidige erfpacht voorwaarde is er geen incentive om grotere middenkoop woningen te maken en lijkt de business case alleen haalbaar met de minimale woonoppervlakte. Is dit wenselijk?	De gemeente stelt als eis dat een woning op kavel 4B1 minimaal 30 en maximaal 60 m <sup>2</sup> GO mag zijn. Daarnaast wordt in de deze tender o.a. uitgedaagd op de mate van aantrekkelijkheid van de woningen (de woonkwaliteit). Zie de selectiebrochure wat de gemeente daar in deze tender onder verstaat. Ook een woning met een beperkt woonoppervlak kan een aantrekkelijke woning zijn.
16	Selectie brochure 1.4 combinatie van partijen: Mag het team dat zich heeft ingeschreven voor de selectieprocedure tijdens de gunningsprocedure nog verder uitgebreid en aangevuld worden? Ook als er sprake is van één partij tbv de voorselectie en pas bij de definitieve selectieprocedure meerdere partijen zijn?	Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure. <b>(Hieronder geeft de gemeente een verduidelijking van de selectiebrochure):</b> Ook indien een inschrijving niet bestaat uit een combinatie van partijen maar uit één partij geldt dat de samenstelling van de inschrijving gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente mag worden gewijzigd.
	<i>Referentieprojecten</i>	
17	Selectieleidraad: Zit er een termijn aan de referentieprojecten? Hoe oud mogen ze zijn?	Het referentieproject moet zo recent mogelijk zijn en <b>(hier doet de gemeente een aanpassing van de bouwvelop en selectiebrochure)</b> niet ouder dan 15 jaar.



## Gemeente Amsterdam

18	<p>Selectieleidraad: Mag er ook één of moeten er twee referentieprojecten worden ingediend.</p> <p>Als er geen referentieprojecten worden ingediend, volgt er diskwalificatie?</p> <p>Indien er een referentieproject wordt ingebracht dat niet voldoende aan de gewenste criteria voldoet, volgt er dan diskwalificatie?</p>	<p>Eén aangeleverd referentieproject volstaat.</p> <p>Indien geen referentieproject wordt aangeleverd door middel van het aanleveren van een ingevuld format referentieprojecten, dan volgt uitsluiting van deelname aan de tender, zoals beschreven in paragraaf 3.1 van de selectiebrochure.</p> <p>Het format referentieprojecten (bijlage 3 van de selectiebrochure) wordt op 28 januari 2022 door de gemeente tevens als Word-bestand op TenderNed geplaatst.</p> <p>Indien geen van de aangeleverde referentieprojecten voldoet aan de gestelde eisen zoals omschreven in het format referentieprojecten en in de selectiebrochure in paragraaf 3.3 onder 3, dan scoort de betreffende inschrijver geen punten op het selectie criterium referentieprojecten.</p>
		<p><b>(hier doet de gemeente een aanpassing van de selectiebrochure):</b></p> <p>In de selectiebrochure in paragraaf 3.3 onder 3 staat: "De gemeente verstaat onder "soortgelijke projecten" tenminste het bouwen van een gebouw van minimaal 3.000 m<sup>2</sup> BVO." Dit wordt aangepast in: "De gemeente verstaat onder "soortgelijke projecten" tenminste het bouwen van een gebouw van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> BVO."</p>



## Gemeente Amsterdam

	<i>Techniek</i>	
19	Is er een sondering aanwezig? Is er een indicatie van de diepte van de eerste zandlaag tbv fundering?	Op pagina 27 van de bouwvelop worden indicatieve funderingsdieptes genoemd. Sonderingen kunnen worden bekeken op <a href="https://www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens">https://www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens</a> .
20	Zijn er extra maatregelen te nemen daar waar gebouw en gracht dicht bij elkaar komt?	Niet duidelijk wat met de vraag wordt bedoeld.