

Nota van Inlichtingen voorselectie kavel 2 Beethoven, 25 maart 2022

	Thema	Vraag	Antwoord
1	Afval	Ten noordwesten van het plan worden ondergrondse afvalcontainers gerealiseerd. Dient de initiatiefnemer van dit kavel hier een bijdrage voor te leveren? Indien ja, hoe hoog is deze?	Nee, er hoeft geen financiële bijdrage te worden geleverd t.b.v. de ondergrondse afvalcontainers. Wel dient er rekening gehouden te worden met het inzamelen en afvoeren van het afval van het niet woonprogramma. Ten behoeve van het niet woonprogramma dient door de ontwikkelaar/erfpachter inspanning te worden voorzien in afvalinzameling.
2	Duurzaamheid	In de selectiebrochure staat op pagina 28 het volgende beschreven: ". Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende BENG-berekening onrealistisch is, wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure." De vraag is: wat is onrealistisch naar het oordeel van de selectiecommissie?	De gemeente zal bij de beoordeling op basis van kennis en ervaring uit andere projecten een inschatting maken van het effect van de maatregelen.
3	Duurzaamheid	In de selectiebrochure staat op pagina 28 het volgende beschreven: "Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende MPG-berekening onrealistisch is, wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure." De vraag is: wat is onrealistisch naar het oordeel van de selectiecommissie?	Zie antwoord vraag 2
4	ZuidasDok	Wat is de ontwikkel- en realisatieplanning van ZuidasDok?	Voor de ontwikkel- en realisatieplanning van ZuidasDok wordt verwezen naar de meest actuele halfjaarsrapportage van ZuidasDok. Deze is terug te vinden via <a href="https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/11/30/bijlage-halfjaarsrapportage-zuidasdok-h1-2021">https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/11/30/bijlage-halfjaarsrapportage-zuidasdok-h1-2021</a>
5	Planning kavel 6+7	Wat is de ontwikkel- en realisatieplanning van de ontwikkelaar van kavel 6+7?	De ontwikkelaar van kavel 6+7 gaat uit van de volgende planning: - Voorjaar 2022 indienen verzoek omgevingsvergunning - Start bouw najaar 2022 - Bouw gereed eerste helft 2025
6	Garage kavel 6+7	De inrit voor de verdiepte parkeergarage van Kavel 6+7 is tevens de inrit voor kavel 2. In de selectiebrochure wordt benoemd dat de inschrijver akkoord gaat met de vergoeding van de opgevoerde (bouw)kosten. Conform de brochure wordt de hoogte van de beheer- en exploitatiekosten nader bepaald door de erfpachter van kavel 6+7. Met welk bedrag kan hier rekening gehouden worden?	Hierover zullen door de ontwikkelaar/erfpachter kavel 2 (nadere) afspraken gemaakt moeten worden met de erfpachter van kavel 6+7. De exploitatie- en beheerkosten voor het medegebruik van (een gedeelte van) de parkeergarage van kavel 6+7, zullen naar rato van gebruik/oppervlakte worden bepaald door de exploitant (erfpachter) van kavel 6+7. Vast staat dat dit op basis van een transparante begroting in samenspraak tussen kavel 6+7 en kavel 2 wordt bepaald.
7	Programma / Bestemmingsplan	Kan er vanuit gegaan worden dat de fietsstalling/berging op maaiveld buiten het minimaal 13.500 en maximaal 15.000 m2 BVO te realiseren programma valt?	Het bestemmingsplan schrijft in artikel 8.2, aanhef en onder a en onder 4 en 5, voor bovengrondse gebouwen een minimum brutovoeroppervlakte van 13.500 m <sup>2</sup> en een maximum brutovoeroppervlakte van 15.000 m <sup>2</sup> voor. Deze oppervlakten betreffen alle bovengrondse bebouwing. Ook indien er fietsstallingen of bergingen als bovengrondse bebouwing worden gerealiseerd, dan telt dit mee als bovengrondse bebouwing en dient aan de genoemde bepalingen te worden voldaan. Bebouwing die volledig ondergronds wordt gerealiseerd telt niet mee met de maximale metrages voor bovengrondse bebouwing. Half verdiepte bebouwing (eventueel souterrain) telt wel mee met de maximale metrages voor bovengrondse bebouwing.
8	Kinderdagverblijf	Het collega van B&W heeft op 26 juli 2021 de omgevingsvergunning verleend voor een kinderdagverblijf. De omgevingsvergunning is ten tijde van de publicatie nog niet onherroepelijk. Wanneer is de verwachting dat de vergunning onherroepelijk wordt?	Ten tijde van het opstellen van de Nota van Inlichtingen zijn op 15 maart 2022 de bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als kinderdagverblijf ongegrond verklaard. Dit betekent dat begin mei 2022 duidelijk is of deze omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden of dat er beroep is ingesteld.
9	Kinderdagverblijf	Indien er een afnemer van het kinderdagverblijf bekend is, kunnen wij een specificatie ontvangen van het afwerkingsniveau dat gehanteerd moet worden?	Het is de bedoeling dat de ontwikkelaar/erfpachter kavel 2 een afnemer/exploitant van het kinderdagverblijf zoekt en vindt. Het afwerkingsniveau voor het kinderdagverblijf dient dan ook bepaald te worden met de exploitant van het kinderdagverblijf.
10	Kinderdagverblijf	Is er al een afnemer van het kinderdagverblijf bekend, indien ja zijn er ook opbrengsten bekend?	Nee, er is nog geen afnemer van het kinderdagverblijf bekend. Het is de bedoeling dat de ontwikkelaar/erfpachter kavel 2 een afnemerexploitant van het kinderdagverblijf zoekt en vindt.
11	Bouwruij	De locatie wordt bouwruij aangeleverd. Is de ondergrond geschikt voor de beoogde ontwikkeling?	De milieukundige staat van de bodem is geschikt voor de beoogde bestemming. Wel kunnen er nog funderingsresten aanwezig zijn van het voormalig Sint Nicolaas Lyceum, de initiatiefnemer dient hier rekening mee te houden.
12	Referentieprojecten	De referenties die worden gevraagd ter onderbouwing van de ervaring met soortgelijke projecten dienen gerealiseerd (of nu in aanbouw) te zijn. Om de laatste stand van zaken van onze ervaring en innovatiekracht goed weer te geven, zouden we graag met name voor de referentie inzake natuurinclusief bouwen gebruik maken van projecten die we in de pijplijn hebben (bijvoorbeeld gewonnen tender, ontwikkelfase, omgevingsvergunning verleent of wachtend op de vergunning etc). Dit met name gezien het feit dat Natuurinclusief Bouwen een relatief nieuw onderwerp is. Is dat mogelijk?	De gemeente is bereid gedeeltelijk mee te gaan in dit verzoek en accepteert ook referentieprojecten waarvoor de omgevingsvergunning is verleend (maar nog niet is gestart met de realisatie).
13	Planning kavel 6+7	Kunt u aangeven wat het tijdspad is voor de ontwikkelingen van Kavel 6+7, en in hoeverre er ruimte is in hun proces tot nadere afstemming over het parkeervraagstuk?	De ontwikkelaar van kavel 6+7 gaat uit van de volgende planning: - Voorjaar 2022 indienen verzoek omgevingsvergunning - Start bouw najaar 2022 - Bouw gereed eerste helft 2025  Het ontwerp van Kavel 6+7 is gereed. Het wordt de ontwikkelaar van kavel 2 aangeraden om met de ontwikkelaar van Kavel 6+7 in gesprek te gaan over het parkeervraagstuk.
14	Format aan te leveren stukken	Is het toegestaan om de Toelichting op organisatieprofiel en Visie op de ontwikkelopgave in A3-formaat op te stellen, waarbij het maximaal aantal pagina's uitgedrukt in A4 in acht wordt genomen?	Dit is akkoord. Het staat de inschrijver vrij om de Toelichting op organisatieprofiel op maximaal 2 A4 óf op maximaal 2 A3 aan te leveren. Onverkort blijft van kracht dat de pagina's enkelzijdig zijn en lettertype Arial 10 pt wordt aangehouden én dat de hoeveelheid tekst het maximaal aantal pagina's van 2 A4 niet overschrijft.
15	Bijlage 7	Onder boete stelt u dat indien de erfpachter van het heersend erf (kavel 2) in strijd handelt met "een van deze kwalitatieve" verplichtingen, dan verbuurt hij ten bate van de erfpachter van het dienend erf (kavel 6+7) een nader te bepalen boete. Bovendien is de erfpachter van het heersend erf (kavel 2) gehouden om de kwalitatieve verplichtingen door te leggen aan opvolgende erfachtters door middel van een kettingbeding op straffe van een boete van EUR 100.000. Dit artikel vinden wij te eenzijdig. Wij verzoeken u om dit artikel wederkerig te maken en de hoogte van de boete op te nemen. Bovendien is de verwijzing "een van deze kwalitatieve" verplichtingen onduidelijk, omdat niet elke verplichting zoals opgenomen in Bijlage 7 kwalificeert als een kwalitatieve verplichting (zijnde een verplichting tot een dulden of een niet doen).	Bijlage 7 betreft het vestigen van een erfdienstbaarheid met betrekking tot de toegang tot en het (mede)gebruik van de parkeergarage. In de erfpachtovereenkomst voor kavel 6+7 wordt (o.a.) bepaald dat de toegang/doorgang naar kavel 2 te allen tijde in stand moet worden gehouden door de erfpachter van kavel 6+7. Deze verplichting wordt tevens als bijzondere bepaling opgenomen in de erfpachtovereenkomst. Uiteraard staat het partijen (erfpachter kavel 6+7 en erfpachter kavel 2) vrij om nadere privaatrechtelijke afspraken te maken over (mede)gebruik en exploitatie van de parkeergarage(s).
16	Format aan te leveren stukken	Onder 3.1 geeft u aan wat we moeten aanleveren. U geeft ook aan dat documenten die niet worden gevraagd niet worden beoordeeld en dat indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd er vanaf de eerste pagina tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld. Mogen wij wel de gevraagde documenten onder 3.1 bundelen tot één indiening, voorzien van een digitale kaft en inhoudsopgave, waarbij wij rekening houden met de maximaal genoemde afzonderlijke pagina's onder 3.1?	Ja, dit is akkoord. Dit betekent dat het maximaal aantal genoemde pagina's met maximaal 2 pagina's mag worden overschreden mits dit een/de titelpagina en een/de inhoudsopgave betreft.
17	Format aan te leveren stukken	Onder 3.1 geeft u aan dat onder punt 4 de visie op de ontwikkelopgave mag bestaan uit 3 x A4. Onder 3.3 op pagina 20 geeft u aan dat de risicoanalyse moet worden ingevuld uit bijlage 13 en mag worden aangevuld tot maximaal 2 x A4. Wij gaan ervanuit dat dit aanvullend is op de 3 x A4, is dit juist?	Ja, dat klopt.

18	Bijlage 7	Onder j geeft u aan dat de erfpachter van het heersend erf zich terzake voldoende dient te verzekeren. Dit artikel is eenzijdig, wij zien dit graag aangepast en ook geldend voor het dienende erf.	Zie antwoord vraag 15.
19	Bijlage 7	Onderdeel i. bevat een regeling over de verdeling van de service- en onderhoudskosten. Op pagina 8 van de selectiebrochure wordt gesproken over beheer- en exploitatiekosten, wij gaan er vanuit dat hier hetzelfde wordt bedoeld. De selectiebrochure stelt dat in dit kader de hoogte van de beheer- en exploitatiekosten nader wordt bepaald door de erfpachter van kavel 6+7 en dat deze bijdrage in overleg met de erfpachter van kavel 2 wordt bepaald. Wij zien deze afspraken niet uitdrukkelijk terugkomen in de Bijlage 7, kunt u dit alsnog uitdrukkelijk hierin vermelden? Ook is niet uitdrukkelijk bepaald wie het service- en onderhoudsniveau bepaald. Wij gaan er vanuit dat dit in gezamenlijk overleg wordt bepaald, ook dit zouden wij graag toegevoegd zien in bijlage 7.	Het klopt dat hier hetzelfde wordt bedoeld (service- en onderhoudskosten = beheer- en exploitatiekosten). De ontwikkelaar/erfpachter van kavel 2 dient in overleg te treden met de ontwikkelaar/erfpachter kavel 6+7 over het medegebruik van (een gedeelte van) de parkeerterrein van kavel 6+7 door kavel 2. Het resultaat van deze afstemming moet zijn dat partijen overeenstemming bereiken over alle punten die relevant en van toepassing zijn. Daaronder ook over het onderhoudsniveau en de (daarbij behorende) hoogte van de service- en onderhoudskosten. Dit zijn zaken die niet in de bijzondere bepalingen van de erfpachtovereenkomst zullen worden opgenomen, maar in (bijvoorbeeld) een servicecontract tussen partijen overeengekomen moet worden.
20	Bijlage 7	Dit betreft een erfdiensbaarheid en nadere voorwaarden en kwalitatieve verplichtingen (eveneens opgenomen in de Erfpachtaanbieding) ten behoeve van de ontsluiting en gebruik van de parkeergarage voor kavel 2 en kavel 6+7, waarbij kavel 2 is aangemerkt als heersend erf en kavel 6+7 als dienend erf. Voor ontsluiting van de parkeergarage is de ontwikkelaar van kavel 2 afhankelijk van kavel 6+7. Dit is echter voor de ontwikkelaar van kavel 2 niet zonder risico. Er bestaat bijvoorbeeld het risico dat de ontwikkeling van kavel 6+7 vertraging oploopt. Hoe is dit nu vastgelegd?	Zie antwoord vraag 15.  De ontwikkelaar van kavel 6+7 is voornemens te starten met de bouw per najaar 2022 en gaat uit van een bouwtijd van ruim 2 jaar. Gunning van de tender kavel 2 is voorzien eind 2022, waarna de optietermijn van 22 maanden ingaat waarbinnen tot een Definitief Ontwerp voor kavel 2 moet worden gekomen. Start bouw van kavel 2 is dan ook (pas) voorzien eind 2024 en neemt circa 2 jaar in beslag. Het is onwaarschijnlijk dat kavel 6+7 in 2026 (nog) niet functioneert en dat zodoende kavel 2 niet kan worden ontsloten. Mocht de situatie zich toch voordoen, dan is dit reden tot (nader) overleg tussen partijen met als doel het komen tot een passende oplossing.
21	Contour parkeergarage kavel 2	In de leidraad wordt gesproken over kavel 2 met een grondoppervlak van 4.184 m <sup>2</sup> . Deze mag volledig benut worden voor een ondergrondse parkeergarage. Echter in de bouwvelop staat ook een blauwe zone van 1.227 m <sup>2</sup> aangeduid als contouren parkeergarage kavel 2, welke buiten de kavelgrenzen ligt. Betekent dit dat dit gebied wel gebruikt mag worden voor een ondergrondse parkeergarage voor kavel 2? Oftewel mogen wij dit gebied bij de opgave betrekken? In de erfpachtaanbieding wordt ook over de contouren van de parkeergarage gesproken. Ook hier is niet duidelijk of de doorgang / verbinding tussen kavel 6&7 naar kavel 2 gelegen zal zijn op gronden die in erfpacht worden uitgegeven aan de ontwikkelaar van kavel 2. Of dat deze doorgang (deels) in de grond van de gemeente moet worden gelegd. Mocht dit laatste het geval zijn, dan zal hiervoor een zakelijk recht gevestigd moeten worden. Graag vernemen we duidelijkheid over het uitgangspunt.	Het bestemmingsplan maakt het in de aangevane zone mogelijk om een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Er worden vanuit het bestemmingsplan geen nadere beperkingen gesteld, los van de algemene regels uit artikel 12 van de bestemmingsplanregels (maximaal 2 ondergrondse bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 0,40 meter + NAP). Bij de uitgifte van het perceel in erfpacht wordt van het volgende uitgegaan. De gehele contour van de parkeergarage wordt (na splitsing in appartementsrechten), inclusief de ondergrondse passage van kavel 2 naar kavel 6+7 uitgegeven in erfpacht. Hierbij geldt dat vanaf maaiveld uitsluitend de bovengrondse opstallen op de parkeergarage (na splitsing in appartementsrechten) meegaan in het erfpachtrecht. De gronden op maaiveld boven de parkeergarage tot aan de plint van de bovengrondse opstallen worden openbaar gebied (op de door de gemeente te verhuren buitenruimte van het kinderdagverblijf na).
22	Optieovereenkomst	Omgevingsvergunning (art 4.6): Ontwikkelaar dient in ieder geval binnen 21,5 maanden na de gunning een omgevingsvergunning te hebben. Het is onduidelijk of hiermee een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt bedoeld. Kunt u dit verduidelijken? Ook houdt artikel 4.6 geen rekening met een vertraging die niet aan ontwikkelaar is toe te rekenen. Dit laatste zou ons inziens wel voor de hand liggen mede gelet op het bepaalde in artikel 5.1 en 6.1, dezelfde voorwaarden zouden hier moeten gelden als in artikel 2.3. Kunt u dit aanpassen in de Optieovereenkomst?	Hier wordt bedoeld een verleende omgevingsvergunning die niet per se onherroepelijk hoeft te zijn. Voor artikel 4.6 geldt zodoende niet het bepaalde als opgenomen in artikel 2.3 aangezien een eventuele vertraging als gevolg van bezwaar en beroep pas na verlenen van de omgevingsvergunning optreedt.
23	Optieovereenkomst	Artikel 6.1 verwijst naar de in artikel 4 neergelegde verplichtingen. Artikel 4.1 bepaalt, kort gezegd, dat de Ontwikkelaar op het Perceel het Bouwprogramma moet ontwikkelen en realiseren. Ontwikkelaar kan pas voldoen aan deze verplichting nadat het perceel in erfpacht is uitgegeven aan de ontwikkelaar. Wij menen dat in artikel 6.1 verwezen zou moeten worden naar "de in artikel 4.2 t/m 4.6 neergelegde verplichtingen". Hetzelfde geldt voor artikel 5.1. Kunt u dit aanpassen in de Optieovereenkomst?	De in artikel 4.1 opgenomen term <i>realiseren</i> komt te vervallen. Het artikel luidt in de aangepaste optieovereenkomst als volgt: <i>De Ontwikkelaar moet op het Perceel het Bouwprogramma ontwikkelen en realiseren- dat moet passen binnen de gestelde randvoorwaarden in de Selectiebrochure, de Bouwvelop inclusief bijlagen en moet voldoen aan de inschrijving met het ingediende ontwerp. Het Bouwprogramma dient te omvatten: *** (In te vullen na gunning).</i>
24	Optieovereenkomst	In artikel 4.2-4.4 omschrijft u dat het VO en DO respectievelijk binnen 6 en 13 maanden na totstandkoming van de optieovereenkomst door de gemeente ontvangen dienen te zijn. De optieovereenkomst bevat echter geen termijn waarbinnen de gemeente haar goedkeuring al dan niet moet verlenen. Kunt u deze alsnog opgeven?	Na ontvangst van de <u>complete set</u> aan stukken heeft de gemeente zes weken de tijd om het VO te beoordelen en eveneens zes weken de tijd om het DO te beoordelen.
25	Selectiebrochure overige bepalingen	In de leidraad onder 5. overige bepalingen stelt u onder k dat om gelijkheid te waarborgen door de gemeente aan individuele inschrijvers geen nadere informatie wordt verstrekt, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling 9. Wat bedoelt u met bepaling 9?	Abusievelijk is in deze verwijzing uitgegaan van een opsomming van de overige bepalingen in cijfers. De opsomming is echter in letters opgemaakt. Bepaling 9 betreft dan ook bepaling i van de overige bepalingen.
26	Kinderdagverblijf	In de leidraad stelt u onder 1.2 (pagina 9) dat het college van B&W op 26 juli 2021 een omgevingsvergunning heeft verleend voor het kinderdagverblijf. Op basis waarvan is deze omgevingsvergunning ingediend en waarom is er een omgevingsvergunning specifiek voor het kinderdagverblijf ingediend? Tevens geeft u in de leidraad aan dat omgevingsvergunning ten tijde van de publicatie nog niet onherroepelijk is. Kunt u aangeven waarom niet?	Op grond van artikel 8.4, aanhef en onder b, van de planregels van het bestemmingsplan Beethoven, tweede fase zijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit niet bij recht toegestaan. Vanwege de beperkte mogelijkheden voor de vestiging van kinderdagverblijven binnen Zuidas en de toenemende behoefte aan deze functie, is de mogelijkheid voor het vestigen van een kinderdagverblijf op kavel 2 onderzocht. Er bleken geen ruimtelijke bezwaren voor deze functie op deze locatie. Om die reden is een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan aangevraagd en vergund. Hiervoor is gebruik gemaakt van de binnenplase afwijkmogelijkheid uit artikel 8.5 van de planregels. Tegen de verleende omgevingsvergunning zijn twee bezwaarschriften ontvangen. Zie verder het antwoord op vraag 8.
27	Relatie kavel 6+7	In de leidraad omschrijft u onder 1.2 "Vanuit de gemeente zijn diverse verplichtingen aan de ontwikkelaar van kavel 6+7 opgelegd ten behoeve van de ontwikkelmogelijkheden van kavel 2. Dit geldt omgekeerd ook voor kavel 2. Deze afhankelijkheden worden verderop in de brochure toegelicht." Wij nemen aan dat u hier pagina 8, maar meer specifiek bijlage 7 bedoelt? Mogen wij er vanuit gaan dat in bijlage 7 alle verplichtingen zijn opgenomen die door de gemeente in dit kader aan de ontwikkeling van kavel 2 worden opgelegd?	Bijlage 7 voorziet inderdaad in het grootste gedeelte van de verplichtingen die gelden voor de ontwikkelaar van kavel 2. Daarnaast geldt ook de verplichting van betaling van de in bijlage 8 opgesomde kosten voor het medegebruik van de parkeergarage van kavel 6+7 door kavel 2.
28	Woningen in de plint	U geeft aan dat woningen in de plint een eigen entree mogen krijgen aan de west- en zuidzijde. Mogen eventuele woningen aan de noord- en oostzijde wel een buitenruimte krijgen (aangezien aan deze zijde geen individuele woningentrees zijn toegestaan)?	Nee, het is niet toegestaan eventuele woningen in de plint aan de noord- en oostzijde van een buitenruimte te voorzien. Voor alle zijden van het gebouw geldt dat in de plint en de tweede bouwlaag geen buitenruimte buiten de footprint van het gebouw is toegestaan. Buitenruimtes buiten de footprint van het gebouw, doch binnen de in de bouwvelop aangegeven bebouwingscontour, zijn toegestaan vanaf de derde bouwlaag. Voor de buitenruimten geldt dat deze meetellen in het oppervlakte maximaal te bebouwen oppervlakte van 60% van de kavel.
29	Kinderdagverblijf	U geeft in de bouwvelop aan dat het kinderdagverblijf een buitenruimte nodig heeft tussen de 95 en 136 m <sup>2</sup> en dat die qua vormgeving en precieze locatie ontworpen wordt in gezamenlijk overleg met de gemeente. Wat zijn de specifieke eisen aan deze buitenruimte en waar moeten we voor het schetsontwerp vanuit gaan? In het schetsontwerp van de openbare ruimte in de bouwvelop is er verder geen buitenruimte voor het kinderdagverblijf gereserveerd, klopt dat?	Het klopt dat in het schetsontwerp voor de openbare ruimte nog geen rekening is gehouden met de buitenruimte voor het kinderdagverblijf. De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp en de inrichting van het openbaar gebied en neemt daarin ook de buitenruimte voor het kinderdagverblijf mee. Indicatief zal de buitenruimte voor het kinderdagverblijf binnen de kavelgrens op de noordwesthoek komen.
30	Referentieprojecten	U geeft in de leidraad onder referentieprojecten aan dat er wordt beoordeeld op de mate waarin de opgegeven referentieprojecten vergelijkbaar zijn met de beoogde ontwikkeling. Kunt u iets specifieker zijn in wat u bedoelt met vergelijkbaar of op welke onderdelen u hierbij specifiek doelt qua vergelijkbaarheid?	Kavel 2 kent een bijzondere ligging ten opzichte van het Beatrixpark. Deze ligging vraagt om een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam, natuurinclusieve ontwikkeling van kavel 2.

31	Kritische Succes Factoren	Kunt u aangeven wat de belangrijkste Kritische Succes Factoren zijn voor de gemeente Amsterdam voor dit project? Oftewel wanneer is dit project succesvol voor de gemeente Amsterdam, waar moet het project en/of proces dan aan voldoen?	<p>In zowel de tenderbrochure als de bouwenvelop staat vast dat kavel 2 vraagt om een zeer hoogwaardig, kwalitatief, duurzaam en natuurinclusieve ontwikkeling. De ligging ten opzichte van het Beatrixpark is hiervoor de belangrijkste aanleiding. De Kritische Succes Factoren liggen dan ook in lijn met dat gegeven.</p> <p>De gemeente zet (o.a.) in op;</p> <p>Een gebouw dat volgens een heldere, krachtig vorm gegeven demarcatie op het park aansluit, zodanig dat de openbaarheid van het park tot aan het gebouw duidelijk is zonder dat op de privacy van bewoners teveel inbreuk gemaakt wordt. Intelligent ingezet niveauverschil kan hier een rol spelen. De voet van het gebouw is een zeer belangrijk onderdeel van de toetsing.</p> <p>Een innovatief woonconcept, waarbij diversiteit in woningaanbod en aanpasbaarheid van de woningen tot uiting komt.</p> <p>Een ontwerp dat adaptief en robuust is ten aanzien van klimaatveranderingen (hitte, droogte, regen).</p> <p>Een ontwerp dat een voorbeeld voor energiepositief bouwen is, waarbij duurzaamheid en de benodigde techniek integraal onderdeel van de architectuur zijn.</p> <p>Een ontwerp waarbij het gebouwconcept perfect aansluit op de bestaande stadsnatuur en daar een aanvulling op is.</p> <p>Een ontwerp dat qua begroeiing bestaat uit een grote variatie van bij voorkeur inheemse beplanting (beplanting die een functie vertegenwoordigt voor fauna die van nature voorkomt in Amsterdam), die gedurende alle jaargetijden een aantrekkelijk groen en kleurrijk beeld geeft en alle jaargetijden een bijdrage levert aan de biodiversiteit.</p> <p>Hoogwaardige appartementen waarvan de leefruimtes zijn verbonden met de groene omgeving rondom en een karakter geven aan de woningen. Hierbij geldt dat de beplanting niet alleen de esthetische functie beslaat, maar bijdraagt aan gebruik, beeld, klimaatbestendigheid, luchtkwaliteit en biodiversiteit.</p> <p>Een ontwerp dat een lange levensduur heeft, waarbij in het ontwerp rekening is gehouden met de hele levenscyclus en materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact worden gebruikt.</p>
32	Format aan te leveren stukken	In de leidraad geeft u aan dat bij de visie op de ontwikkelopgave niet gevraagd wordt om ontwerpwerkzaamheden en dat de visie alleen bestaat uit tekst (3 x A4). Mag de visie wel ondersteund worden met beeldmateriaal / schema's en mag dit aanvullend op de 3 x A4 tekst?	Het is toegestaan om de geschreven visie met beeldmateriaal te ondersteunen. Wel geldt dat dit beeldmateriaal binnen het gestelde maximaal aantal pagina's van 3 A4 valt/past (en dus niet aanvullend mag zijn hierop).
33	Referentieprojecten	Op blz 19 van de leidraad stelt u onder 2. Referentieprojecten, dat de inschrijvers wordt gevraagd om drie referenties in te dienen waarbij de inschrijver de ontwikkelaar of ontwikkelende aannemer was. Er worden dus geen referenties van de architect en/of landschapsarchitect gevraagd die bij onderdeel 1 (organisatieteam) zijn opgegeven? Is het niet logisch, aangezien de architect en landschapsarchitect verplicht onderdeel moeten zijn van het team, om ook van de architect en/of landschapsarchitect een referentie te vragen?	<p>Voor de in te dienen referentieprojecten geldt het volgende:</p> <p>Alle drie de referentieprojecten dienen vergund te zijn aan en/of in aanbouw of gerealiseerd te zijn door de ontwikkelaar/ontwikkelende bouwer en/of ontworpen te zijn door de architect en/of landschapsarchitect. Er kunnen dus uitsluitend referentieprojecten ingediend worden van de ontwikkelaar/ontwikkelende bouwer en/of de architect en/of landschapsarchitect.</p> <p>Van de drie referentieprojecten dient er minimaal 1 referentieproject sowieso afkomstig te zijn van de bij de inschrijver betrokken architect.</p>
34	Referentieprojecten	U geeft in de leidraad aan dat referentieprojecten gerealiseerd of in aanbouw mogen zijn, er staat verder niet vermeld hoe oud de referenties maximaal mogen zijn. Wij gaan er vanuit dat u hier de gebruikelijke 5 jaar hanteert, is dit juist?	Er geldt geen beperking voor de "leeftijd" van de referentieprojecten.
35	Kinderdagverblijf / parkeren	In de bouwenvelop geeft u aan bij 3.6 dat de norm voor parkeren bij voorzieningen afhankelijk is van de keuze welke voorziening een plek krijgt binnen het plan. Kunt u wel aangeven wat de norm voor parkeren is bij kinderdagverblijven en hoe de kiss & ride geregeld mag worden aangezien de locatie niet toegankelijk is voor auto's?	<p>De gemeente eist geen parkeerplaatsen voor het kinderdagverblijf. Dit heeft te maken met de kleinschaligheid (omvang) van de functie, de goede bereikbaarbaarheid en de ligging aan het park.</p> <p>Met het oog op de ligging van de kavel wordt de ontwikkelaar uitgedaagd in te zetten op alternatieve mobiliteit voor de werknemers van het kinderdagverblijf.</p> <p>De gemeente streeft bij het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte rekening te houden met K&amp;R plekken voor het halen en brengen, hetzij dat deze niet in het park worden gerealiseerd, maar op grotere afstand in de nabijheid van kavel 2.</p>
36	Erfpachtgrondwaarde	Kunt u toelichten hoe de erfpachtgrondwaarde voor het fietsparkeren voor niet woonfuncties en het scooterparkeren nu gelezen moet worden en hoe dit exact berekend wordt? Wordt bijvoorbeeld met minimale grondwaarde voor parkeren de 25.925 euro bedoeld en is dit dan per 25 m2 functie? Laatste kolom staat namelijk weer per m2 bvo?	De minimale grondwaarde voor parkeren in Amsterdam in 2022 bedraagt € 1.985,-. Voor fietsparkeren t.b.v. niet wonen en voor de scooterparkeerplaatsen bedraagt de prijs dan € 79,- per m <sup>2</sup> bvo.
37	Openbare ruimte	In de leidraad wordt onder 3.4 een schetsontwerp van de openbare ruimte getoond (o.a. afbeelding 8). Wat is de huidige status van het ontwerp van deze openbare ruimte en in hoeverre moet hier met het ontwerp van gebouw en openbare ruimte op de parkeergarage op aangesloten worden?	<p>De status betreft een schetsontwerp en zal parallel aan de planfase van de ontwikkeling van kavel 2 verder worden gebracht tot een VO en DO. Een aantal uitgangspunten staat echter vast.</p> <p>Het gebouw van kavel 2 staat met "zijn voeten in het park". Concreet betekent dit dat (het ontwerp van) de openbare ruimte tot aan de plint van het gebouw loopt.</p> <p>Aan de waterzijde, ten zuidoosten van kavel 2 zal een speelvoorziening komen.</p> <p>De stadstuin tussen de westzijde van kavel 2 en het naastgelegen Sint Nicolaas Lyceum ligt min of meer vast.</p> <p>Ook de geschetste padenstructuur ligt in de basis vast.</p> <p>Aan de noordwestzijde wordt ruimte gereserveerd voor de buitenruimte van het kinderdagverblijf.</p>
38	Openbare ruimte	In de leidraad wordt onder 1.1 gesteld dat de openbare ruimte op het parkeerdek, deel wat niet bebouwd wordt, niet in erfpacht uitgegeven zal worden en ingericht en beheerd zal worden door de gemeente. Wat valt nu onder de scope van de ontwikkelaar wat betreft dit dek van de parkeergarage wat openbaar gebied betreft? Is hier een duidelijke demarcatie van? Bijvoorbeeld is de ontwikkelaar wel verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering van dit pakket, wat valt binnen de realisatie van de parkeergarage/project en wat niet? Op pagina 17 van de bouwenvelop staat dat de gemeente verantwoordelijk is voor het aanbrengen van de gronddekking, maar wie is dat voor bijvoorbeeld het permavoid krattensysteem?	Zoals in reactie op vraag 37 gesteld, ligt de demarcatie van het openbaar gebied ten opzichte van het privaat gebied in principe op de footprint van het gebouw. Hier kan in beperkte mate worden afgeweken indien er mogelijk gebouwgebonden maatregelen moeten worden getroffen in de directe nabijheid van het gebouw. Hierbij kan gedacht worden aan een permavoid krattensysteem. Indien dit noodzakelijk is om in de openbare ruimte op te lossen, zullen hiervoor privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt over gebruik, beheer en onderhoud van dit gebied. Echter, in de basis geldt dat (ook) de gebouwgebonden maatregelen worden opgelost in, op en/of onder het gebouw.

39	Kinderdagverblijf	U geeft in de leidraad en de bouwenvelop aan dat er in de plint een kinderdagverblijf moet komen met minimaal 350 m2 en maximaal 500 m2 BVO. U geeft in de leidraad aan dat de buitenruimte door de gemeente verhuurd wordt aan de exploitant van het kinderdagverblijf. Kunt u aangeven welke opbrengsten wij mogen hanteren voor de verkoop van dit kinderdagverblijf per m2, casco ruimte? Wordt de gemeente eigenaar, oftewel koopt de gemeente dit vastgoed, en verhuurd de gemeente vervolgens de ruimte aan de exploitant? Als dit niet het geval zou zijn, dan betekent het op dit moment dat de exploitant van het kinderdagverblijf straks twee huurovereenkomsten heeft, één met de gebouweigenaar en één met de gemeente ter zake van de buitenruimte. Dit is commercieel niet ideaal.	De gemeente wordt geen eigenaar van (de ruimte van) het kinderdagverblijf. De ontwikkelaar/erfpachter kavel 2 is zelf verantwoordelijk voor het vinden en contracteren van een exploitant van het kinderdagverblijf. Het staat de ontwikkelaar/erfpachter vrij of (de ruimte van) het kinderdagverblijf wordt verhuurd of wordt verkocht. De gemeente is uitsluitend verantwoordelijk voor de verhuur van de buitenruimte ten behoeve van het kinderdagverblijf en gaat hiervoor een separate huurovereenkomst aan met de exploitant van het kinderdagverblijf.
40	Positie hoofdentree	In de bouwenvelop staat onder 3.2.2 omschreven dat de hoofdentree is gelegen aan de west- of zuidzijde van het gebouw. In de bouwenvelop tekening in bijlage 1 staat het zoekgebied hoofdentree expliciet vermeld aan de westzijde van het gebouw. Waar dienen wij vanuit te gaan?	Ter correctie op / verduidelijking van de tekening in de bouwenvelop geldt dat de hoofdentree van het gebouw te allen tijde aan de westzijde ligt. Wel is het denkbaar dat een/meerdere secundaire ontsluiting(en) aan de zuidzijde wordt gerealiseerd ten behoeve van de verbinding van het gebouw met het park.
41	Woningdifferentiatie	In de bouwenvelop stelt u onder 3.3 dat de helft van de woningen een omvang heeft tussen de 60 m2 en 120 m2 GBO en dat de minimale grootte van de woningen 40 m2 GBO is. Wij zouden dit graag gewijzigd zien in dat de helft van de woningen tussen de 40 m2 en 120 m2 GBO zit, bent u hiermee akkoord?	Nee, dit is niet akkoord. Het bepaalde onder 3.3 van de bouwenvelop m.b.t. woninggrootte staat juist vermeld en blijft ongewijzigd.
42	Digitale onderlegger	Kunt u een digitale (dwg) maatvast onderlegger van de gehele gebied Beethoven (inclusief bouwenvelop) aanleveren?	De digitale onderlegger is naar aanleiding van deze vraag als extra bijlage 16 toegevoegd op TenderNed en te downloaden.
43	Erfpachtgrondwaarde	In de tabel op pagina 12 van de leidraad wordt geen onderscheid gemaakt in de grondwaarde tussen 60-90 m2 en > 90 m2, terwijl dit in de optieovereenkomst op pagina 4 wel gedaan wordt. Geldt voor beide categorieën een koopgrondwaarde van 3.931 euro / m2 GO en een huurgrondwaarde van 3.855 euro / m2 GO prijspeil 1 februari 2022?	Ja, dat klopt.
44	Referentieprojecten	In bijlage 12 - format referentieprojecten staat omschreven "Er dienen drie formats projectinformatie referentieprojecten te worden aangeleverd, inclusief illustraties, foto's en referentiebeelden. Per referentieproject geldt dat maximaal 10 pagina's op A4 (onderhavige bijlage niet meegerekend), enkelzijdig, lettertype Arial, lettergrootte 10 aangeleverd mogen worden." In het format staat een tabel die ingevuld moet worden per referentieproject en daarna "foto referentieproject 1 (1/nr)" en "foto referentieproject 2 (2/nr)". Wij gaan er vanuit dat u bedoeld dat per referentieproject de tabel moet worden ingevuld inclusief op de vervolgbladen de foto's van dat referentieproject, waarbij het totaal aantal pagina's (tabel + foto's) maximaal 10 x A4 mag zijn en er buiten de tabel om geen extra tekst mag worden toegevoegd?	Ja, dat klopt.
45	Bijlage 14 / Programmatabel	De toegevoegde excel (bijlage 14 - formulier programmatabel) is volledig beveiligd, het invullen van de gele cellen is dus niet mogelijk. Kunt u een nieuw bewerkbaar / invulbaar format aanleveren?	Is aangepast. Naar aanleiding van deze vraag is een nieuwe versie beschikbaar gesteld bij de te downloaden documenten op TenderNed onder de naam Bijlage 14B.
46	Parkeergarage	In de bouwenvelop staat opgenomen dat de ondergrondse parkeergarage uit maximaal 3 lagen mag bestaan. In het bestemmingsplan is echter bepaald dat de ondergrondse parkeergarage uit maximaal 2 lagen mag bestaan. Waar moet vanuit worden gegaan?	Het bestemmingsplan is leidend. Het in de bouwenvelop opgenomen aantal parkeerlagen van maximaal 3 is onjuist. De ondergrondse parkeergarage mag uit maximaal 2 lagen bestaan.
47	Toegankelijkheid parkeergarage	Op blz 17 van de bouwenvelop is opgenomen dat de parkeergarage onder andere toegankelijk moet zijn voor afvalophaaldiensten. Op blz 24 van de bouwenvelop staat vermeld dat afvalinzameling wordt opgelost in de openbare ruimte. Waar moet bij de toegankelijkheid van de parkeergarage vanuit worden gegaan?	Abusievelijk staat op blz 17 van de bouwenvelop vermeld dat de parkeergarage (o.a.) toegankelijk moet zijn voor afvalophaaldiensten. Dit is niet juist en hoeft dan ook geen rekening mee gehouden te worden. Wel blijft de verplichting bestaan dat de parkeergarage bereikbaar is/blijft voor bezorgdiensten, kleine verhuwswagens, klusbussen, e.d. Ten behoeve van deze voertuigen dient rekening te worden gehouden met (in ieder geval) de volgende technische ontwerpuitgangspunten (bochtstralen etc.):  Afmetingen bestelwagens Rekening moet worden gehouden met bestelwagens van het type Mercedes Benz Sprinter 414/4025 bestelwagens (of vergelijkbaar), lengte bovenbouw 6,535 meter, breedte 1,992 meter, afmetingen zijn exclusief de buitenspiegels.  Afmetingen opstelplaats(en) De afmetingen van de opstelplaatsen moeten minimaal 7,00 bij 3,00 meter bedragen, bij voorkeur aan de achterzijde voorzien van extra ruimte voor het openen van de achterdeuren. Indien zich fysieke obstakels naast de opstelplaats bevinden (zoals bijvoorbeeld kolommen) moet tussen deze obstakels en de opstelplaats een minimale afstand van 0,25 meter beschikbaar zijn.  Dimensionering rijroute De dimensionering van de rijroute van de bestelwagens door de garage (van de entree van de garage naar de opstelplaats(en) en terug) moet worden gecontroleerd met rijcurvesimulaties. Daarbij moeten alle manoeuvres fysiek mogelijk zijn met de genoemde voertuigen en bij eenrichtingsverkeer. Bij bochten waar er sprake is van tegemoetkomend verkeer is het acceptabel als een bestuurder van een bestelwagen moet wachten op een tegemoetkomende personenauto. Voor de rijcurvesimulaties gelden de volgende parameters: • Voertuigsnelheid: 15 km/u; • Correctie bij overschrijden maximaal toegestane dwarsversnelling: langzamer gaan rijden; • Instuurtijd: 1,5 tot 3 seconden; • Uitstuurtijd: 1,5 tot 3 seconden; • De afstand tussen de rijcurvesimulatie en obstakels die zich langs de rijroute bevinden (bijvoorbeeld parkeervakken, kolommen, geleiderails) bedraagt minimaal 0,50 meter aan weerszijden van het voertuig. Indien de software bij de simulatie de spiegels van de voertuigen meeneemt mag de breedte van de spiegels van deze 0,50 meter worden afgetrokken.