

Nota van inlichtingen tender kavel 19ABC Buiksloterham

Datum: 3 juni 2022

Aanvulling op de erfpachtaanbieding

Indien de corporatie de woon-/zorgvoorziening en de woon-/behandelvoorziening jeugd niet afneemt dient de winnende inschrijver deze verplicht af te nemen cq. wordt het in erfpacht uitgegeven aan de winnende inschrijver.

Nr.	Categorie	Vraag	Antwoord
1	optieovereenkomst	Selectiebrochure blz.15: Vastgoedprojecten zitten bij voorkeur in een projectspecifieke entiteit. Deze wordt pas na gunning opgericht. Is het mogelijk bij gunning het optiecontract aan te gaan met deze nog op te richten entiteit, anders dan waar nu in de voorselectie mee wordt ingeschreven?	Dat is niet mogelijk. De optieovereenkomst komt op het moment van gunning van rechtswege tot stand met de winnende inschrijver (zie pagina 15, paragraaf 1.6). Gedurende de optieperiode kan de optienemer de gemeente toestemming vragen voor planoverdracht, zie hiervoor artikel 12 van de Optieovereenkomst.
2	beoordeling indiening	Selectiebrochure blz.17: De jury van de pre-selectie bevat geen architect, duurzaamheidsexpert en programma-expert. Wie beoordeeld deze disciplines?	De leden van de jury zullen ook in de voorselectie de beoordeling doen van de selectiecriteria programmatische en ruimtelijke kwaliteit en visie op circulariteit en duurzaamheid. De selectiebrochure zal op dit punt aangepast worden.
3	btw parkeerplaatsen hub	Selectiebrochure blz.9: Is de genoemde indicatieve prijs voor de parkeerplaatsen in de HUB €250,- gerekend inclusief of exclusief BTW?	De indicatieve prijs is inclusief 21% BTW.
4	indexatie	Selectiebrochure blz.7: wat is het verschil in indexatie zoals omschreven in de 2e en 3e bullit? Jaar 1 t/m jaar 20: CPI +1% aangevuld met jaar 21 t/m jaar 25: OOK CPI +1%. Waar zit het verschil in?	Het verschil zit in de 8 ^e bullit: <i>in het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en de huurverhoging (vrije huur)</i> . Het verschil zit dus in zittende huurders en nieuwe huurders vanaf het 21ste tot en

			met het 25ste jaar.
5	contact Eigen Haard	Mogen we contact opnemen met Eigen Haard tijdens de tenderperiode?	Er mag voor gunning geen contact opgenomen worden met Eigen Haard. Er kunnen vragen over de definitieve selectie vanaf 5 september 2022 tot en met 30 september 2022 via TenderNed over de sociale huurwoningen gesteld worden. Na gunning is direct contact met Eigen Haard uiteraard wel toegestaan.
6	proces definitieve ronde	Is er mogelijkheid voor een tussentijds gesprek voor de indiening van definitieve selectie. De ervaring leert dat er in de verdere planuitwerking vragen ontstaan die we niet eerder hadden kunnen voorzien en waarvoor de 2e vragenronde te vroeg komt.	Dat is niet mogelijk tijdens de selectieprocedure voor gunning, er is nog wel een moment opgenomen voor het houden van een presentatie tijdens de definitieve ronde. Deze presentatie is slechts bedoeld om de inschrijving mondeling toe te lichten. Er zal in de definitieve selectieronde geen extra vragenronde ingelast worden.
7	proces definitieve ronde	Kunt u de geselecteerde partijen die doorgaan naar de definitieve selectiefase voorzien van een zo uitgebreid mogelijke inhoudelijke terugkoppeling per scoringsonderdeel, met daarin zowel de sterke punten maar vooral ook de verbeterpunten van desbetreffende inzending?	Er wordt gemotiveerd per partij aangegeven waarop partijen zijn beoordeeld, er zullen geen verbeterpunten aangegeven worden.
8	procedure definitieve selectie	Selectiebrochure blz. 17: Er gaan maximaal 3 partijen door naar de definitieve selectieronde. Hoe ziet de procedure eruit als er slechts 1 partij wordt geselecteerd voor de definitieve ronde?	Indien er 1 partij door gaat naar de definitieve ronde, zal de definitieve ronde doorgelopen worden met deze partij. De gemeente kan ook altijd besluiten om op basis van paragraaf 5 sub I de procedure tussentijds te beëindigen.
9	oppervlakte woningen	Selectiebrochure blz.14: Op blz 14 staat een metrage van 30m ² GO voor corporatie-woningen, eerder in de brochure wordt gesteld dat alle woningen niet kleiner dan 45m ² GO mogen zijn. Wat is juist?	Op pagina 13 wordt volledig inzicht geboden in de regels ten aanzien van afkoopsommen; ongeacht of woningen van een bepaalde afmeting tot het gevraagde programma behoren. Woningen van 30 m ² of kleiner behoren niet tot het gevraagde programma.
10	Bouwenvelop	Kan het kavelpaspoort van de wooncooperatiekavels 19d en	Deze zijn te downloaden via:

		19e beschikbaar worden gesteld?	https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/kavels/buiksloterham-kavel-19-wooncooperatie/
11	Stedenbouw	Wat is de status van de projecten in 19 E/F en de school? Is daar al een ontwerp van bekend?	Voor 19E en F is de selectieprocedure van de wooncoöperaties gestart op 25 mei 2022 en deze wordt afgerond medio 2023. De school op 19D is op dit moment voornemens medio 2023 te starten met de bouw en deze in de zomer van 2024 op te leveren. De school heeft op dit moment nog geen afgerond ontwerp.
12	Stedenbouw	Kan worden aangegeven welke openbare ruimtes toegankelijk zijn met de auto?	Op kavel 19 zelf is alleen de straat tussen kavel 19A en 19B voor de auto toegankelijk. De direct op kavel 19 aansluitende Papaverweg en Boterbloemstraat zijn ook voor de auto toegankelijk. Daarnaast komt er op het kavel een route voor nood- en hulpdiensten en is de Johan van Hasseltkade toegankelijk voor bevoorrading. Zie Bijlage D van de bouwenvolop.
13	Openbare ruimte	Is er al een visie op de inrichting van de openbare ruimte in kavel 19? En zo ja, wordt dit uitgewerkt volgens Puccini?	In Bijlage D is een schetsontwerp voor de openbare ruimte met bijbehorende toelichting opgenomen. Met dit schetsontwerp wordt de intentie van de opgave weergegeven. In Buiksloterham hebben wij een ambitie om 80% circulair materiaalgebruik toe te passen in de openbare ruimte. Met Puccini als basis moet daarom worden uitgewerkt hoe hergebruikte materialen worden ingezet in het ontwerp. De Papaverweg wordt volgens Puccinimethode ingericht, met zo veel mogelijk hergebruikte materialen of met de toepassing van een slimmer product (goedgekeurd na de pilotfase). Bij het ontwerp van de openbare ruimte binnen de kavels (zoals binnen kavel 19) is juist veel variantie en experiment

			met hergebruikte materialen wenselijk. Ook aan de Johan van Hasseltkade wordt geëxperimenteerd met hergebruikte materialen. Concrete voorstellen voor deze verbijzonderingen dienen na nadere uitwerking te worden voorgelegd aan de Toetscommissie.
14	Programma	In het document bouwenvelop wordt op pagina 20 "parkeren" omschreven dat als het parkeren bovengronds wordt gerealiseerd dit meetelt in de fsi (overig niet wonen). Geldt dit ook voor het fiets parkeren?	Ja.
15	Programma	Hoe wordt half verdiept programma gerekend in relatie tot het BVO?	(Half)verdiept programma, uitgezonderd parkeren, wordt meegerekend met de bvo-en fsi-berekening. Voor parkeren geldt dat de daarvoor benodigde bebouwing in de vorm van een gebouw die halfverdiept of geheel verdiept wordt uitgevoerd niet wordt meegerekend met de bvo- en fsi-berekening; maar dat bebouwing in de vorm van een gebouw ten behoeve van parkeren die minder dan halfverdiept of geheel bovengronds wordt uitgevoerd wel wordt meegerekend met de bvo-en fsi-berekening. Een laag van een gebouw is halfverdiept indien de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld zich op 50% van de verdiepingshoogte (van vloer tot plafond) bevindt. Indien deze gemiddelde hoogte zich onder deze middenlijn bevindt dan wordt het parkeren wel met de fsi meegerekend.
16	Informatie	Kan een digitale onderlegger worden verstrekt?	Ja, de coördinatenkaart van het perceel plus de omgeving worden beschikbaar gesteld via TenderNed.
17	MPG	Wordt de MPG berekend per gebouw (en hier een gemiddelde van) of het totale project (perceel A, B en C bij elkaar opgeteld)?	Per gebouw en een gemiddelde berekenen naar rato van GBO oppervlakte op basis van de volgende formule: (MPG gebouw A * BVO gebouw A) + (MPG gebouw B * BVO ge-

			$\text{bouw B) + (MPG gebouw C * BVO gebouw C) = X / BVO gebouw A, B en C = MPG totale project}$
18	GFE	Wie exploiteert de centrale ruimte en dehydrateer installatie voor het GFE afval? Moet de ontwikkelaar dit systeem zelf aanschaffen?	De winnende inschrijver schaft het systeem aan (of een deel van) en na de overdracht, indien de keuken nog niet geïnstalleerd is, de gebouweigenaar zelf. De gebouweigenaar(en) draagt daarna zorg voor de aanschaf, beheer en onderhoud van het systeem.
19	GFE	Zijn er al andere projecten in Amsterdam gerealiseerd met het voorgeschreven GFE systeem?	Nee.
20	GFE	In bijlage H wordt gesteld dat er 21m ² centrale ruimte voor GFE afval nodig is per 50-100 huishoudens. Klopt het dat je voor de 300-400 huishoudens die hier kunnen komen 63 - 84 m ² aan centrale ruimte benodigd is op één laag? Of is slim stapelen van containers ook een denkrichting?	Het is aan de ontwikkelaar om hier efficiënt mee om te gaan, zolang de rolcontainers nog steeds makkelijk naar buiten te rijden zijn en het systeem goed blijft functioneren mogen zij een eigen invulling geven aan de plaatsing van de rolcontainers.
21	GFE	Onder welke functie vallen de vierkante meters die benodigd zijn voor de centrale ruimte voor het GFE afval?	Naar rato functie.
22	Aansluitplicht	In de stukken is aangegeven dat er een aansluitplicht geldt en een Hybride WKO. Hoe gaat u om met deze aansluitplicht indien een beter presterend systeem wordt toegepast?	Het uitgangspunt is dat er aangesloten wordt op het centrale hybride stadswarmte-WKO systeem.
23	GFE	Mogen we zelf iets doen met een (deel) van het GFE afval en/of het overige vrijkomende afval of wordt alles ingezameld en opgehaald door de gemeente?	Vanwege de aanwezigheid van dierlijke bestanddelen (botjes, eierschalen etc.) is een nadere bewerking noodzakelijk om een lokale toepassing mogelijk te maken. Gemeente Amsterdam heeft ervoor gekozen om noodzakelijke verwerking centraal en professioneel te laten plaatsvinden.
24	Openbare ruimte	In hoeverre moeten we de cijfers aandeel groen en het aandeel secundaire/hernieuwbare materialen van de openbare ruimte tussen de gebouwen meenemen?	De openbare ruimte valt buiten de scope van deze tender en is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente heeft hierbij een opgave ten aanzien van groen en circulariteit en is daar verantwoordelijk voor. Voor de opgave ten

			aanzien van groen en circulariteit op de kavels 19A, B en C is de ontwikkelaar verantwoordelijk. Met uitzondering van de ondergrondse containers en aanbiedplek rolcontainers GFE
25	Openbare ruimte	In hoeverre kunnen wij de openbare ruimte tussen de gebouwen ontwerpen? Of invloed hebben op hoe de gemeente deze ontwerpt?	Vanaf het moment dat er een VO beschikbaar is voor kavel 19A, B, C kan het schetsontwerp voor de openbare ruimte worden uitgewerkt omwille van een logische aansluiting op de bebouwing. In het daarmee samenhangende participatietraject kan invloed worden uitgeoefend op het ontwerp.
26	Circulair bouwen	Is het percentage hernieuwbaar/secundair materiaal gebaseerd op massa of volume?	Het percentage wordt berekend op basis van volume.
27	Aansluitplicht	Geldt de aansluitplicht voor de gehele kavel 19 (A, B en C) of voor iedere gebouw los? Of is het voor de inschrijver vrij om hierin een eigen keuze te maken?	De aansluitplicht geldt voor het hele kavel, dus alle bouwdelen dienen aangesloten te worden op de centrale hybride SW-WKO installatie, zie ook vraag 22.
28	MAT 8	MAT 8: deze tool is binnen de BREEAM systematiek alléén geschikt voor specifiek utiliteitsbouw (kantoren, bijeenkomst, retail en onderwijs). Sommige keuzes in de tool zijn niet gericht op het flexibel maken van woningen. is deze tool wel geschikt voor dit doel in deze Tender?	Het klopt dat deze tool niet perfect is, toch wordt in deze tender deze tool wel gehanteerd. Invullen van de vragen zoveel mogelijk relateren vanuit betreffende functie.
29	MPG	Moet in de MPG berekening ook de gezamenlijke buitenruimte meegenomen worden? Zo ja, hoe? Moet dan ook de BVO buitenruimte meegenomen worden?	Ja, de materialen in de buitenruimte meenemen in de MPG berekening, maar niet de BVO voor de buitenruimte meenemen.
30	Kavelgrenzen	Wat zijn de exacte kavelgrenzen?	Zie Bijlage C van de bouwvelop.
31	Fietsparkeren	Welke fietsparkeernorm wordt er gehanteerd voor de productieve bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen (buurthuis, woon/zorg en woon/behandelvoorziening) Deze functies zijn niet terug te vinden in de Nota parkeernormen fiets en scooter?	Voor <u>productief</u> wordt uitgegaan van 2,0 pp per 100 m2 bvo aangehouden voor personeel (dezelfde norm als voor kantoor); deze dienen inpandig te worden opgelost; in principe in een (evt. gezamenlijke) fietsenberging maar indien mogelijk is plaatsing in de bedrijfsruimte zelf ook mogelijk. Eventuele afwijking van de norm dient middels een onderbou-

			wing te worden aangetoond. Eventuele niet-adresgebonden plekken die voor bewoners van grotere woningen worden gerealiseerd (bijv. een woning heeft drie adresgebonden plekken en beschikt daarnaast over één of meer niet-adresgebonden plekken) kunnen worden ingezet voor dubbelgebruik met productief. Dit dubbelgebruik dient dan met een parkeerbalans te worden onderbouwd. De norm voor <u>woon-zorgvoorziening en woon-behandelvoorziening</u> is gelijk aan de norm voor reguliere woningen. De norm voor de <u>buurtkamer</u> is niet bepaald in het beleid. Daarom wordt dezelfde norm aangehouden als voor een kantoor, namelijk 2,0. Deze plekken kunnen in de openbare ruimte worden gerealiseerd en vallen dus buiten de verantwoordelijkheid van deze tender. Er wordt vanuit gegaan dat de meeste bezoekers te voet zullen komen.
32	Parkeren	Bijlage 5 p.6: In de randvoorwaarden voor de buurtkamer wordt gesproken over het realiseren van minimaal één mindervalide parkeerplaats. Betekent dit dat deze parkeerplaats gerealiseerd moet worden op het eigen plot in de buurt van deze buurtkamer? In de selectieleidraad pagina 9 wordt namelijk gezegd dat het parkeren van niet-woonprogramma in de buurthub wordt gerealiseerd?	Deze mindervalide parkeerplaats moet op loopafstand van de buurtkamer in de openbare ruimte gerealiseerd worden, te weten op maximaal 100 meter afstand van de ingang van de buurtkamer. De winnende inschrijver dient hiermee rekening te houden bij de positionering van de buurtkamer.
33	Afval	Bouwenvelop p.38: Betreft de locatie van de containers in afbeelding D.1. ondergrondse containers of een opstelplaats voor rolcontainers? En zijn deze containers voor huishoudelijk of bedrijfsafval? Of beiden?	De op pagina 38 aangegeven aanbodlocaties hebben betrekking op huishoudelijk afval. Het gaat in de meeste gevallen om ondergrondse containers; echter met de groene kleur worden opstelplaatsen voor de bij de GFE-vermalers behorende rolcontainers aangeduid.

34	Ambitiebonus	Leidraad p.14/15: Moet de aanvullende ambitie die in max. 4 A4's kan worden ingediend al voor de voorselectie of pas in de definitieve selectie worden ingediend?	De maximaal 4 A4's ten behoeve van de aanvullende ambitiebonus dient in de definitieve selectieronde te worden ingediend.
35	Niet-woonprogramma	Leidraad p.11: Vallen het buurthuis, de woon/zorgvoorzieningen en woon/behandelvoorziening in de erfpachtgrondwaarde tabel onder de bestemming 'Niet woonbestemming' of sociaal maatschappelijk?	Deze functies vallen allen onder sociaal maatschappelijk.
36	Bestemmingsplan	Leidraad p.11: Wordt er beroep verwacht op de 8e partiele herziening van het bestemmingsplan?	Het staat partijen altijd vrij om beroep tegen het vaststellingsbesluit in te stellen. Op basis van de huidige planning vindt de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad naar verwachting in het 3 ^e kwartaal 2022 plaats.
37	Niet-woonprogramma	Leidraad p.8: Is horeca I t/m IV is wel toegestaan voor het programma overig niet-wonen.	Op basis van de bestemming is horeca I (fastfood), III (café), en IV (restaurant) toegestaan. (artikel 4 aanhef en onder 1 jo. Art. 4.1 onder f. van bestemmingsplan Buiksloterham). Op basis van art. 4.5 onder aa. geldt een maximum oppervlakte van 500m ² bvo per vestiging. Voor daadwerkelijke vestiging nog voorwaarden voldaan aan overige wettelijke regels zoals op basis van de Alcoholwet, Activiteitenbesluit en evt. exploitatievergunning vereist.

38	Bestemmingsplan	Wat is de maximale afwijkmogelijkheid binnen het plan? 10% t.o.v. bouwoppervlakte en hoogte en grondoppervlak?	De maximale algemene afwijkmogelijkheden binnen het plan voor de bouwregels staan in artikel 10 (algemene bouwregels voor het overschrijden van bouw - en/of bestemmingsgrenzen) en in artikel 12 is een algemene ontheffingsregel opgenomen om af te wijken van de regels, voor o.a. geringe afwijkingen (tot niet meer dan maximaal 2 meter voor ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing (sub a) de maximum bouwhoogte met niet meer dan 1 m en geluidniveau niet wordt overschreven (sub b) of onder sub c. de regels voor max. bouwhoogte niet meer met 5 meter mogen worden overschreden ten behoeve van lift en traphuizen etc. en met ten hoogste 8m ten behoeve van schoorstenen, ventilatieinrichting, antennes, zonnecollectoren, windmolens, relametoestellen (sub c).
39	Leidraad	Hoe wordt de grond (bouwkavels) voor bouw in beschikking gesteld? Bouwrijp of as it is?	De kavel wordt geschikt gemaakt voor de beoogde nieuwe bestemmingen en daarmee bouwrijp opgeleverd. Zie verder voor concrete informatie paragraaf 3.6.1 Context in de bouwvelop.
40	Leidraad	In hoeverre moet er rekening gehouden worden met kavel 19 DE en kunnen jullie hierover meer informatie opgeven (iigt de bouwhoogte en percentage bebouwd bijvoorbeeld).	Op pagina 34, punt 1, van de selectieleidraad staat aangegeven dat er punten worden toegekend voor de routing en het gebruik van het gebouw op buitenruimte niveau. De selectiebrochure van de kavel 19 E en F is te vinden op : https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/kavels/buiksloterham-kavel-19-wooncooperatie/ Voor de school op 19D geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter, de maximale footprint van de school is 1.800 m2.
41	Leidraad	De rekentool MAT8 van BREEAM is oorspronkelijk bedoeld	Ja, alleen voor die onderdelen die specifiek gericht zijn op

		voor utiliteit. De gemeente Amsterdam vraagt ook een MAT8 score voor de woningen. Is het mogelijk om in de tool punten te rekenen voor een ontwerplossing geschikt voor woningbouw indien wij de gelijkwaardigheid in flexibiliteit aantonen met de ontwerplossing specifiek voor utiliteit (zoals bijvoorbeeld een computervloer)?	utiliteit (zoals een computervloer) mag u een gelijkwaardigheid in flexibiliteit aantonen.
42	Leidraad	Zijn er mogelijkheden om het Waterfront te activeren voor bedrijvigheid, eventueel in combinatie met uitkraging gebouw of een kraan (op de kade of geïntegreerd in het gebouw)?	Productieve bedrijvigheid mag alleen op de kavels 19A en 19B worden gerealiseerd. Waarom deze keuze is gemaakt wordt uitgelegd in paragraaf 1.4 van de bouwenvelop.
43	Leidraad	In bouwenvelop kavel 19C is de binnentuin trapwijs aangegeven met een paarse vlek. Is dit een daktuin of een binnentuin?	Het is niet duidelijk naar welke afbeelding deze vraag is te herleiden. Echter over "paarse vlek" is het volgende te zeggen: Op afbeelding D4 in Bijlage D van de bouwenvelop staat een speelplek met een aanduiding in paars weergegeven. Deze speelplek ligt echter in de openbare ruimte waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Over kavel 19C kan in relatie tot de tuin het volgende worden gezegd: Kavel 19C mag voor maximaal 70% worden bebouwd. Hier vloeit uit voort dat er op kavel 19C in ieder geval voor een deel uit een tuin op maaiveldniveau zal bestaan.
44	Leidraad	In de binnentuinen is een route zodat de huizen bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Wij vroegen ons af of deze route ook beschikbaar moet zijn voor vrachtwagens of bestelbusjes van de bedrijven.	Het is niet juist dat in de binnentuin een route loopt voor nood- en hulpdiensten. Deze route loopt door de openbare ruimte. Uiteraard dienen de binnentuinen wel te voldoen aan eisen die bijvoorbeeld de brandweer hieraan stelt. De route voor nood- en hulpdiensten is niet toegankelijk voor vrachtwagens en bestelbusjes van bedrijven.

45	Leidraad	Op de plankaart (afbeelding D.4: Schetsontwerp openbare ruimte) staan vier straten die regenproof ("rainproof") zijn. Wat betekent dit precies?	De openbare ruimte zal door de gemeente rainproof worden ingericht. Dit vraagt om specifieke ontwerp oplossingen als antwoord op de vereisten die vanuit rainproofbeleid aan de openbare ruimte worden gesteld. In de vervolgfase zal dit worden uitgewerkt; de aanduiding op afbeelding D4 heeft daarom hoofdzakelijk een attentiewaarde. Wat rainproof betekent wordt uitgelegd in paragraaf 8.2 (vanaf pagina 82) van de "Waterparagraaf Investeringsbesluit Buiksloterham"; zie bijlage J.
46	Leidraad	Kunt u omwille van een gelijk speelveld aangeven wat de namen zijn van de leden van de selectiecommissie?	Er is voor gekozen om niet de namen van de leden van de selectiecommissie te geven maar slechts de functienamen. Wij zullen ook nu niet de namen vrijgeven. Dit staat ons inziens ook los van een gelijk speelveld aangezien partijen toegang hebben tot dezelfde informatie via TenderNed.
47	Leidraad	Hoe vindt de beoordeling van de inzendingen plaats? Oftewel wat is de procedure die de selectiecommissie volgt?	De selectiecommissie beoordeelt of de inschrijvingen volledig zijn. De jury beoordeelt inhoudelijk of de gevraagde informatie conform hetgeen beschreven in de voorselectie en definitieve selectie. In hoofdstuk 2 van de selectiebrochure staat een uitgebreide beschrijving van de selectieprocedure en de rolverdeling tussen de jury en selectiecommissie.
48	Leidraad	De referenties die worden gevraagd ter onderbouwing dienen gerealiseerd. Mogen de referenties ook in aanbouw of ontwikkeling zijn?	In de selectiebrochure is opgenomen dat het om twee referentieprojecten gaat. Dat mogen ook projecten in aanbouw zijn.
49	Leidraad	De referenties moeten afkomstig zijn van een ontwikkelaar of mogen het ook referenties van architecten zijn?	Het dienen referenties te zijn van de desbetreffende inschrijver, of een combinatie met andere partijen waar de desbetreffende inschrijver onderdeel van is.
50	parkeernormen	Wat is de gemeentelijke beleid voor deel mobiliteit in relatie tot parkeernormen?	Er is geen gemeentelijk beleid wat betreft de parkeernormen en deelmobiliteit. De parkeernormen voor kavel 19

			staan geformuleerd in de selectiebrochure en kavelregels.
51	Leidraad	Aanleveren van documenten: Moet alles gebundeld zijn als een pdf document of mag elke categorie ook apart worden ingediend?	Beide is toegestaan als het maar voldoet zoals aangegeven op pagina 19 en 25 van de selectiebrochure.
52	Leidraad	Aanleveren van documenten voor voorselectie: Mogen voor visie duurzaamheid en het programma ook illustraties, diagrammen en schema's toegevoegd/ingediend worden? Zo ja, onder welke voorwaarden?	Ja, die mogen ook ingediend worden. Wel blijven de voorwaarden gelden zoals beschreven onder 3.1 Aanleveren.
53	Leidraad	Welk aandeel van het bezoekersparkeren (fietsen, scooters) wordt in de openbare ruimte opgelost? Gelieve, indien mogelijk, uit te splitsen naar functie (horeca, kantoor, bedrijvigheid, wonen).	<u>Wonen</u> : De fietsnorm voor bezoek (te realiseren in de openbare ruimte) bedraagt 0,5 pp per woning; hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. Voor <u>kantoren</u> geldt een fietsnorm van 2,0 voor een kantoor met slechts medewerkers (dus langparkeren) tot 3,5 pp per 100 m ² bvo indien het een kantoor is waar ook bezoekers komen. De plekken voor medewerkers dienen inpandig te worden gemaakt; voor bezoek is in de openbare ruimte mogelijk. Bezoekers van de <u>productieve ruimten</u> kunnen in de openbare ruimte fietsparkeren. Ook in dit geval is dubbelgebruik met wonen mogelijk. Voor scooters zijn er geen vastgestelde normen voor bezoek. Het aantal scooterparkeerplekken in de openbare ruimte voor bezoek wordt in de vervolgfase bepaald.
54	Leidraad	Bij visie op duurzaamheid, programma, en ruimtelijke kwaliteit is geen beoordelingsmatrix gegeven. Dit is dat zeer subjectief. Het is ons nu niet duidelijk hoe je het maximale aantal punten kunt scoren. Kunt u kwantificeren hoe dit beoordeeld wordt (graag met voorbeeldberekening)?	Indien getracht wordt om niet-quantificeerbare aspecten te objectiveren in een puntensysteem dan leidt dit tot schijn-objectiviteit en/of problemen bij de uiteindelijke beoordeling. De argumentatie die in het juryrapport wordt beschreven die leidt tot een puntentoekenning biedt een objectiever

			inzicht in de puntentoekenning.
55	Leidraad	In de leidraad wordt gesproken over BENG ¹²³ scoren als basis voor beoordeling. Tot hoeverre moet bewezen worden bij voorselectie dat genoemde getallen realistisch, maakbaar en onderbouwend zijn?	De beoogde BENG waardes dienen aangegeven te worden en de belangrijkste concrete maatregelen moeten aangegeven worden waarmee de BENG waardes onderbouwd worden.
56	Leidraad	Wordt de kavel bouwrijp opgeleverd aan de ontwikkelaar?	Zie beantwoording vraag 39.
57	Leidraad	Is er een CAD tekening beschikbaar van de omgeving en het masterplan?	Zie beantwoording vraag 16.
58	Leidraad	Is het mogelijk vrije sector woningen te combineren met bedrijfsruimte voor woon-werk woningen?	Nee, een woon-werk woning valt onder de erfpachtbestemming wonen en valt ook voor de fsi onder wonen en niet onder bedrijfsruimte.
59	Leidraad - Bouwenvelop	Bouw envelop: Is de maximale bouwblok hoogte tot aan de dakrand gemeten??	In bijlage A staan de belangrijkste spelregels uit de Herijking Investeringsnota Buiksloterham (HIB). Helaas is de regel en definitie van bouwhoogte per abuis daarin niet opgenomen. De definitie luidt: <i>Maximaal toegestane bouwhoogte. Tenzij in de regels anders is aangegeven wordt gemeten vanaf peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met in begrip van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.</i>
60	Leidraad	Voor de erfpacht geldt dat het bruto vloeroppervlak gemeten wordt conform NEN2580, geldt dat ook voor het te realiseren maximale programma wonen en commercieel?	Dat geldt ook voor het maximale programma wonen en commercieel.