

Nota van Inlichtingen kavel 10B Amstelkwartier 3^E fase (voorselectie)

15 mei 2023

- 1. Wordt in de voorselectie bij "visie op ruimtelijke kwaliteit" al schetsmatig of met een ontwerp gevraagd voor deze locatie invulling te geven aan de visie of kan in deze ronde met referentiebeelden, handschetsen en toelichting worden gewerkt om de visie over te brengen?**

Bij de 'visie op ruimtelijke kwaliteit' hoeft geen schetsontwerp te worden aangeleverd. In de voorselectie kan met referentiebeelden, handschetsen en een toelichting worden gewerkt om voornoemde visie over te brengen.
- 2. Moeten buitenruimte van woningen ook bij de BVO worden opgeteld? Moeten overdekte, maar niet alzijdig omsloten buitenruimte van woningen ook bij de BVO worden opgeteld?**

(Buitenliggende) galerij-ontsluitingen (verkeersruimte, overdekt en niet overdekt) tellen mee bij de BVO's (zie ook bouwvelop 3.2 Programma). Buitenruimtes (balkons) van woningen die geen verkeersruimte zijn en niet overdekt zijn, tellen niet mee bij de BVO's.
- 3. Fiets- en scooterparkeren wordt gerealiseerd voor de parkeerbehoefte van bewoners en niet-woon functies conform vigerend beleid. Geldt hier de Amsterdamse bouwbrief?**

De 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 19 maart 2018' is van toepassing. De Amsterdamse bouwbrief is daar een onderdeel van. Deze nota is te vinden in bijlage S12.
- 4. Kavelregels - Doorsnede schematisch: Er is aangegeven "balkon min 5m" – wordt hiermee de onderzijde van het balkon bedoeld?**

Daarmee wordt inderdaad de onderkant van het balkon bedoeld.
- 5. Fiets- en scooterparkeren wordt gerealiseerd voor de parkeerbehoefte van bewoners en niet-woon functies conform vigerend beleid. Is hier de Amsterdamse bouwbrief van toepassing?**

Zie antwoord op vraag 3.
- 6. Is er al meer informatie van kavel 11, 13 en 14 bekend? Programmatische invulling, volumens, gevels etc.**

Een indicatieve uitwerking van volumes is te vinden in de voorbeelduitwerking (afbeeldingen 3, 7 en 11 in de bouwvelop/3D Modelomgeving bijlage B04). Kavelkaarten en bouw-enveloppen zijn nog niet beschikbaar, omdat kavel 10B de eerste tender is van Amstelkwartier 3^e fase. Het/de in kavel 11, 13 en 14 voorgenomen programma/bebouwing is als volgt:

Kavel 11:

- stedenbouwkundig 'special' tot max. 40 m. hoogte;
- begane grond/1^e verdieping: culturele voorziening, horeca, kleinschalige detailhandel, gezondheidscentrum, kantoor;
- boven 1e verdieping: woonprogramma;
- gevel en materialisatie zijn nog niet bekend.

Kavel 13:

- deels gesloten bouwblok met korrels, deels alles-in-één basisschool;
- begane grond: kleinschalige detailhandel;
- boven begane grond: woonprogramma;
- gevel en materialisatie sluiten aan op gesloten bouwblokken in Amstelkwartier 1^e en 2^e fase.

Kavel 14:

- gesloten bouwblok met korrels als stedenbouwkundig principe;
- begane grond: supermarkt, kleinschalige detailhandel, horeca, kantoor;
- boven begane grond: woonprogramma;
- gevel en materialisatie sluiten aan op gesloten bouwblokken in Amstelkwartier 1^e en 2^e fase.

7. Is er al meer informatie over kavel 11, 13 en 14 bekend? Kavelkaarten, bouwenvelop etc?

Zie antwoord op vraag 6.

8. De ruimtelijke kwaliteit wordt o.a. beoordeeld op “samenhang winkelstraat”. 10B is de eerste kavel die ontwikkeld wordt. Kan er meer informatie worden gegeven wat hier de verwachting zijn c.q. wat al is voorzien bij de andere kavels en waarop hier bij kavel 10B moet worden ingespeeld?

De kavels 10B, 11, 13B en 14 vormen gezamenlijk de nieuwe winkelstraat. Op 10B komt een 'full-service' supermarkt aan de noordelijke kop en op 14 komt een 'discount' supermarkt aan de zuidelijke kop van de winkelstraat. Deze supermarkten ondersteunen elkaar en zorgen voor voldoende doorstroming in de winkelstraat. De rest van de winkelstraat wordt gevuld met kleinschalige detailhandel, horeca en overige voorzieningen in diverse branches. Aangezien kavel 10B de eerste tender van deze winkelstraat is, neemt de ontwerpende partij hier een 'pioniersrol' in. Het is van groot belang dat 10B géén solitair blok wordt, maar wordt ontworpen als onderdeel van een samenhangende winkelstraat. Van de inschrijver wordt derhalve een visie verwacht die rekening houdt met en 'de toon zet' voor de gehele winkelstraat.

9. Gaat het hier om buitenbergingen conform Bouwbesluit van 5 m²?

Bergingen moeten inpandig (binnen het gebouw) worden ontworpen en geplaatst. O.g.v. het Bouwbesluit mag een berging inpandig zijn, onder voorwaarde dat er wordt voldaan aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen m.b.t. afmetingen en bereikbaarheid. Bergingen buiten het gebouw, bijvoorbeeld los staand in de binnentuin, zijn hier niet toegestaan. Zie hiervoor ook de bouwenvelop 3.3 Stedenbouw -> Bergingen en Binnentuin.

10. Klopt het dat er geen tekeningen op schaal verwacht worden voor deze fase (plattegronden, gevels doorsneden e.d.)?

Het klopt dat er in de voorselectie geen tekeningen op schaal worden gevraagd.

11. **Er wordt gesteld dat het niet toegestaan is straatbeelden te kopiëren of te spiegelen. Zouden jullie dit nader kunnen specificeren?**

Het is van belang dat elke korrel een eigen uitstraling heeft. Dit betekent dat korrels niet gekopieerd of gespiegeld mogen worden. Omdat kavel 10B de eerste ontwikkeling in Amstelkwartier 3^e fase is, geldt dit vooralsnog alleen voor de korrels aan de overzijde van de Amstelstroomlaan.

12. **Is het ook een optie om alleen middeldure woningen te maken? In de selectiebrochure staat: “Hiervan mogen minimaal 14 en maximaal 20 woningen in het vrije sector koop-segment worden ingevuld.”**

Nee, het is niet mogelijk om alleen middeldure huurwoningen te realiseren. De gemeente houdt vast aan haar eis dat een deel van het op kavel 10B te realiseren woonprogramma (minimaal 14 en maximaal 20) met vrije sector koopwoningen wordt ingevuld.

13. **Is er al een concrete parkeernorm vastgesteld voor de supermarkt en winkels? In bijlage S11 staat dat dit wordt bepaald op de actuele kerncijfers van CROW als uitgangspunt gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens. Als er nog geen concrete parkeernorm is vastgesteld, zouden wij dan een grove richtlijn kunnen krijgen per m² bvo winkels/supermarkt?**

De 'Nota Parkeernormen Auto' d.d. 29 november 2017 (bijlage S11) is thans van toepassing. Voor detailhandel/supermarkt kan navolgende richtlijn worden gebruikt: supermarkt: min. 0,4 – max. 2,4 pp/100 m² bvo en detailhandel: min. 0,6 – max. 1,1 pp/100m² bvo. De gemeente werkt overigens aan een herziening van de parkeernormen, waarin de auto parkeernormen waarschijnlijk zullen worden verlaagd.

14. **Wat zijn de prestaties die Eneco levert? Mochten we dit zelf willen realiseren moeten we gelijk of beter scoren?**

De onderstaande energieprestatie is door Eneco bepaald op basis van de NTA8800:2023, de methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen, en betreft een Voorlopige Verklaring. Dat wil zeggen dat deze betreffende verklaring nog niet is gecontroleerd door BCRG. Met de aanpassing van BRL9500 (de beoordelingsrichtlijn die de kwaliteit van de energieprestatieberekeningen en energie labels waarborgt) kan deze Voorlopige Verklaring door projectontwikkelaars worden gebruikt bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. Een door BCRG gecontroleerde verklaring (de Definitieve Verklaring) moet aanwezig zijn bij de oplevering van het gebouw. Eneco zal zorgdragen dat de Definitieve Verklaring tijdig beschikbaar is. Onderstaande waarden kunnen volgens opgave van Eneco door ontwikkelaar ingevuld worden in de software (Uniec) ten behoeve van de BENG berekening.

	Ruimte verwarming	Warm tapwater	Koude
fP;del	0,290	0,690	0,100
fPren	0,746	0,560	0,605
kCO2	0,068	0,170	0,022

Voor nadere informatie m.b.t. de door ENECO in Amstelkwartier 3^e fase thans gehanteerde tarieven verwijzen wij naar bijgaande bijlage 'tarievenblad ENECO 2021'. De geïndexeerde tarieven van ENECO (prijspeil 2023) zullen in de loop van week 21 als bijlage 'tarievenblad

ENECO 2023' als separaat bestand aan de Nota van Inlichtingen worden toegevoegd, waarmee bijgaande bijlage 'tarievenblad ENECO 2021' komt te vervallen.

15. Is er onderzoek gedaan naar de stikstofruimte voor deze ontwikkeling?

Ja, voor de vaststelling van het bestemmingsplan is een stikstofonderzoek uitgevoerd voor alle kavels op Amstelskwartier 3^e fase tezamen. Dat onderzoek was positief, want er kwam uit dat er geen toename is van stikstof op Natura 2000-gebieden. Wel moet er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een recent stikstofonderzoek worden uitgevoerd. Dat is verplicht omdat de Aerius Calculator (rekenprogramma stikstof) steeds wijzigt.

16. Wie is de betrokken coöperatie van 10A? Is dit de Alliantie omdat het gebied aan hun is gegund?

Dat is woonstichting Lieven de Key.

17. In de selectiebrochure staat dat de grondwaarden worden geïndexeerd vanaf maart 2023. Klopt deze datum?

Nee, deze datum klopt niet. De grondwaarden worden geïndexeerd vanaf 1 juni 2023.

18. Eind vorig jaar heeft het college van B&W besloten tot een tijdelijke matiging van indexering op grondprijzen. Is deze tijdelijke matiging ook van toepassing op (indexering van) de grondwaarden voor kavel 10B?

Ja, deze tijdelijke matiging is ook van toepassing op de grondwaarden voor kavel 10B. Dit betekent dat deze kavel verschuldigde grondwaarden vanaf 1 juni 2023 tot 1 januari 2024 met maximaal 5% worden geïndexeerd. E.e.a. is nader uitgewerkt in artikel 3 van bijgaande gewijzigde versie van de model-optieovereenkomst (bijlage S06; versie II d.d. 02-05-2023), waarin de wijzigingen/aanvullingen met een **rode kleur** zijn weergegeven.

19. In de selectiebrochure wordt het woonoppervlak van de grotere middeldure huurwoningen omschreven als 'groter dan of tenminste gelijk aan 70 m² gbo'. In de bouwenvelop en de model-erfpachtaanbieding wordt het woonoppervlak van deze middeldure huurwoningen omschreven als 'groter dan 70 m² gbo/GO'. Welke omschrijving is leidend? De omschrijving van het woonoppervlak van de grotere middeldure huurwoningen in de bouwenvelop (bijlage S01) en de model-erfpachtaanbieding (bijlage S06a) is leidend: 'tenminste 30 middeldure huurwoningen groter dan 70 m² gbo/GO'. Deze omschrijving geldt derhalve óók voor de selectiebrochure.

20. In de model-erfpachtaanbieding (bijlage S06a) komt de bepaling dat tenminste 30 middeldure huurwoningen groter zijn dan 70 m² GO, zoals genoemd in de Bijzondere Bepalingen in 2a onder sub B, niet terug in de 'definitie' van een middeldure huurwoning als genoemd in 2d. Is deze 'definitie' volledig?

Nee, de 'definitie' van een middeldure huurwoning zoals weergegeven in de Bijzondere Bepalingen in 2d is niet volledig en moet worden aangevuld met de bepaling dat tenminste 30 middeldure huurwoningen groter dan 70 m²GO zijn. E.e.a. is verwerkt in bijgaande gewijzigde versie van de model-erfpachtaanbieding (bijlage S06a; versie II), waarin bedoelde aanvulling met een **rode kleur** is weergegeven.