

Nota van Inlichtingen voorselectie II Tender Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a Strandeiland

Van Selectiecommissie Tender Bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a Strandeiland
Datum 14 september 2023

I. Mededelingen van de gemeente Amsterdam **Rectificaties**

Parkeren sociale huurwoningen

Op pagina 10 van de selectiebrochure wordt benoemd dat de Buurthub een mobiliteitsvoorziening is voor onder meer ca. 80 sociale huurwoningen. In tegenstelling tot wat in de selectiebrochure staat worden er circa 100 tot 105 sociale huurwoningen op bouwveld M3b gerealiseerd. Dit heeft impact op het benodigd aantal parkeerplaatsen in de Buurthub. Het exacte aantal woningen zal in een latere fase duidelijk worden, maar zal rond deze 100 tot 105 woningen liggen. De opgave voor de Buurthub blijft om in de parkeerbehoefte voor de sociale woningbouw van bouwveld M3b te voorzien, waarbij de norm van 0,2 parkeerplek per woning geldt.

Hangarmaturen

Op basis van de bouwplannen voor de Muidenbuurt is gebleken dat de verlichting met hangarmaturen aan spandraden in de straten van de woonerven niet goed is in te passen. Om die reden is besloten af te zien van de toepassing van hangarmaturen in de gehele 1^e fase van de Muidenbuurt. Voor de gehele 1^e fase van de Muidenbuurt (inclusief de Makerskade) geldt dat wordt ingezet op lichtmasten / straatlantaarns op straat. Daarmee komen alle eisen ten aanzien van hangverlichting te vervallen, dus ook de bij de Nota van Inlichtingen d.d. 30 juni 2023 toegevoegde bijlages *NvI I. Bijlage 2a. Voorzieningen t.b.v. overspanningen en wanduithouders in de openbare verlichting op Strandeiland* en *NvI I. Bijlage 2b. Overspanningen doorsnede*. Ook de beantwoording bij vraag 20 van de Nota van Inlichtingen d.d. 30 juni 2023 komt hiermee te vervallen.

Tevens komt de bepaling met betrekking tot de inbouwankers en hangarmaturen in de Bijzondere Bepalingen (Artikel 2b, sub 3) van de Model Erfpachtaanbiedingen (*Bijlage 9a, 9b en 9c van de selectiebrochure*) hiermee te vervallen.

II. Vragen en antwoorden

De gemeente Amsterdam heeft de geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen voor nadere informatie voor de voorselectie. Dit was mogelijk tot en met vrijdag 18 augustus 2023. Alle binnen de gestelde termijn via TenderNed binnengekomen vragen worden door middel van deze Nota van Inlichtingen tegelijkertijd geanonimiseerd beantwoord via www.tender-ned.nl.

Nr.	Vraag	Antwoord
	Bouwenvelop	
1	Bouwenvelop p. 17: Fiets- en scooterparkeerders moet inpandig worden opgelost en goed bereikbaar zijn vanuit de openbare ruimte. ... Persoonlijke fietsbergingen voor grondgebonden woningen bevinden zich niet direct aan de straat. Bergingen van appartementen en woningen zijn integraal onderdeel van de architectuur. Losse individuele bergingen in het binnenhof of de binnentuin zijn niet toegestaan. Zouden bewoners van een eengezinswoning de fietsen in een inpandige berging moeten stallen, dat wil zeggen met de fiets door de woning naar binnen? De vereiste gangbreedte ivm draaicirkels maakt dit naast viezigheid in huis niet wenselijk en de kans is groot dat de fietsen alsnog op de stop of in de margestrook neergezet worden.	Het wordt aangemoedigd om goed geïntegreerde architectuuroplossingen te bedenken voor het ontwerp van fietsenstallingen. Losse individuele bergingen in het binnenhof of de binnentuin zijn niet toegestaan. De inpandige berging kan ook via het binnenterrein bereikbaar zijn.
2	Bouwenvelop p.18: Het voor de supermarkt aangewezen zoekgebied is 1.700m ² bvo. Waar moeten we de resterende 300m ² realiseren als we voor de toegestane 2.000m ² omvang willen kiezen?	Het zoekgebied in de kavelkaart is max. 2.000 m ² bvo. Het zoekgebied bestaat uit het donker turquoise gekleurde vlak zoals afgebeeld op p.18 van de Bouwenvelop. Het totale programma van de supermarkt kan binnen dit vlak gerealiseerd worden. Om de 2.000 m ² te realiseren dient te Buurthub zuidelijker te worden gepositioneerd. Dit is een keuze van de ontwikkelaar. Het verschuiven van de Buurthub is mogelijk binnen de kaders van de Bouwenvelop.
3	Bouwenvelop p.19: U refereert voor de maximale vestigingsgrootte per categorie naar het bestemmingsplan; wij kunnen deze niet terugvinden behalve voor kantoren; zou u alsnog eventuele beperkingen qua omvang willen doorgeven?	De maximale vestigingsgroottes zijn terug te vinden in het Bestemmingsplan Strandeiland onder artikel 32: gebruiksregels. Hier wordt in de subartikelen per bestemming de maximale vestigingsgrootte genoemd.
4	Bouwenvelop p. 21: u wenst een hoofdentree van de supermarkt aan de Pampuslaan/Makerskade en een entree via de buurthub. Dit zou qua functioneren van de supermarkt betekenen dat er een lange en	De locaties voor de twee entrees naar de supermarkt blijven het uitgangspunt. De hoofdentree van de supermarkt is gesitueerd op de hoek Pampuslaan – Makersstraat. Ook vanuit de Buurthub

	brede gang tussen de twee entrees gerealiseerd zou moeten worden om alsnog ergens op een gezamenlijke plek de winkel te ontsluiten. Dit is voor het winkelende publiek (onaantrekkelijke route) en de supermarkt (veel ruimteverlies) niet wenselijk. We verzoeken u dit uitgangspunt te heroverwegen en de entrees dicht bij elkaar te situeren/een hoofdingang vlak bij de buurthub mogelijk te maken. Dit verhoogt ook de attractiviteit van eventuele andere winkels langs de Makersstraat.	dient er een entree naar de supermarkt gerealiseerd te worden.
5	Is er bij de gemeente al meer bekend over de ruimtelijke invulling van de kavels MK1, MK2 en MK4, zo ja kan dit gedeeld worden?	Zie vraag 18. De kavels MK2, MK4.1 en MK4.2 horen bij de ontwikkeling van de Makerskade en zijn in eerste instantie gereserveerd voor de flexwoningen. In de toekomst van de Makerskade worden de kavels onderdeel van een stoer gemengd gebied waar gewoond en gewerkt wordt.
6	Volgens de circulatiekaart op P37 moeten vrachtwagens t.b.v. de bevoorrading van de supermarkt via één zijde de buurthub in en uit. Vrachtwagens moeten dus keren voor/nadat ze de hub inrijden, wat onveilige situaties kan opleveren aan de Makerskade, of in de buurthub kunnen keren. Keren in de buurthub betekent een flink ruimtebeslag in de buurthub, dat ten koste gaat van parkeerplaatsen en/of buurtfuncties die kwaliteit toevoegen aan de hub en op straatniveau. Hoe ziet de gemeente dit voor zich?	De circulatiekaart schetst een mogelijke locatie van een in- en uitrit van de hub en loading dock. De in- en uitrit van de hub dient gescheiden van de loading dock gerealiseerd te worden. Voor wat betreft de loading dock is het uitgangspunt dat vrachtwagens achterwaarts inrijden. Het is niet mogelijk een uitrit voor vrachtwagens te maken aan de andere zijde van de Buurthub, aangezien deze uitkomt op een woonerf. Wel kan er mogelijk nagedacht worden over een andere inpassende oplossing, zolang deze binnen de kaders van de Bouwenvelop past.
7	In de kavelregels worden minimale oppervlaktes voor de binnentuinen genoemd. Tellen doorgangen (naar de straten) mee in dit oppervlak?	Nee, doorgangen tellen niet mee in de minimale oppervlaktes voor de binnentuinen.
8	In bijlage D van de Bouwenvelop document is een circulatiekaart opgenomen. Is het mogelijk of gewenst om hierover verbeteringen voor te stellen als onderdeel van visie over ruimtelijke kwaliteit?	Oplossingen dienen binnen de circulatiekaart en overige kaders en eisen van de Bouwenvelop en bij deze tender horende documenten te passen. De jury beoordeelt enkel de in de selectiebrochure genoemde selectiecriteria.
Selectiebrochure		
9	NvI, herzieningsclausule met betrekking tot fasering: U geeft in de laatste Nota van Inlichtingen de mogelijkheid voor fasering. Is het mogelijk om M2b en M1a qua fasering eventueel te ruilen, als we dit gedurende het proces noodzakelijk vinden?	Nee, het is niet mogelijk om bouwvelen te ruilen. We vinden het belangrijk dat het bouwveld met de Buurthub als eerste wordt gerealiseerd.

10	Selectiebrochure p.15: Bij de grondwaarde van appartementen ontbreken de prijzen voor de woonlagen bg t.e.m. 3 en 10 t.e.m. 11. De woonschijf geldt voor verdieping 4-9 en de toren voor 12 t.e.m. 14. Graag opheldering over de ontbrekende verdiepingen.	Voor appartementen in de verschijningsvorm van een beneden bovenwoning gelden voor woningen op de begane grond tot en met de derde verdieping de grondprijzen bijhorend bij de categorie 'BeBo'. Voor appartementen in de verschijningsvorm van een woonschijf / appartementencomplex tot en met 9 lagen, gelden voor de woningen op de begane grond tot en met de negende verdieping de grondprijzen bijhorende bij de categorie 'Woonschijf 8 lagen'. Voor appartementen in de verschijningsvorm van een toren gelden voor woningen van de begane grond tot en met 14 woonlagen de grondprijzen in de categorie 'Toren 12 lagen'.
11	Selectiebrochure p. 16: * Het gemiddelde oppervlak van de woningen met een metrage tussen 40 m² en 70 m² GO bepaalt welke grondprijs van toepassing is. Mogen we hieruit uitmaken dat het gemiddelde oppervlak over alle woningen (onafhankelijk van categorie, middelduur én vrije sector) wordt berekend?	Nee, het gaat om het gemiddelde oppervlakte van de woningen per categorie (middeldure huur, vrije sector huurwoningen en vrije sector koopwoningen).
12	Selectiebrochure p. 17: Wilt u aangeven voor welke functies (incl. WKO bronnen e.d.) er geen projectontwikkelaarsregeling geldt en de erfpacht moet worden afgekocht?	Zie hiervoor de Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2020 te vinden op de website van de gemeente Amsterdam (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/). Bij uitgifte van erfpachtrechten met de volgende bestemmingen kan de erfpachter kiezen of hij periodiek canon wil gaan betalen of dat de canonverplichtingen (voor de bestemming en volume volgens het erfpachtcontract) worden afgekocht: - wonen inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen; - sociaal maatschappelijke voorzieningen waarvoor de minimale/vaste erfpachtgrondprijs van toepassing is. Voor alle andere bestemmingen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte

		onder de AB2016, geen keuze en is eeuwigdurende afkoop verplicht (voor de bestemming en volume volgens het erfpachtcontract). De projectontwikkelaarsregeling is van toepassing op de koopwoningen.
13	P33, punt 2a Woningbouwprogramma. Hier worden drie kwalitatieve beoordelingscriteria genoemd. Welke kwantitatieve beoordelingscriteria worden gehanteerd?	De drie genoemde beoordelingscriteria zoals genoemd op pagina 33 Woningbouwprogramma, worden door de jury beoordeeld. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan het gevraagde woningbouwprogramma dient uitgewerkt te worden in een programmatabel, en een toelichting hierop.
14	Kan de link naar het conceptboard Buurthubs gedeeld worden zoals beschreven op P37?	Zie NVI II. Bijlage 1 - Afbeelding Conceptboard Buurthubs.
15	Is het mogelijk om de volgorde van de te aanleveren hoofdstukken inschrijving aan te passen om de visie beter te kunnen toelichten? Bijvoorbeeld de volgorde aanpassen naar ruimtelijke kwaliteit, programma, en duurzaamheid.	Inschrijver dient ten behoeve van voorselectie de op pagina 21 van de Selectiebrochure genoemde documenten aan te leveren. In welke volgorde deze worden aangeleverd, is vrij te bepalen.
16	Is het mogelijk om een pagina van de benodigde hoofdstukken van de inzending te gebruiken als een algemene inleiding en toelichting op de integrale visie?	Het is niet mogelijk een extra document toe te voegen naast de op pagina 21 van de Selectiebrochure genoemde documenten. In de voorselectie wordt de inleiding en toelichting op de integrale visie niet beoordeeld.
17	Naar aanleiding van de geboden mogelijkheid tot gefaseerde uitgifte van de bouwvelden in erfpacht conform de eerste Nota van Inlichtingen de vraag of per fase /bouwveld een separate omgevingsvergunning kan worden ingediend, of dat een integrale omgevingsvergunning voor alle bouwvelden tegelijk noodzakelijk is.	Zie pagina 2 en 3 van de Nota van Inlichtingen Voorselectie d.d. 30 juni 2023. Uit I. Overige kaders fasering volgt niet dat een integrale omgevingsvergunning voor alle bouwvelden tegelijk vereist is.
Flexwoningen		
18	Kunt u al meer informatie over de flexwoningen verstrekken geven m.b.t. situering, bouwhoogte en uitstraling? Dit om te kunnen bepalen of/hoe hierdoor de waarde van de belendende woningen wordt beïnvloed.	Zie vraag 30 Nota van Inlichtingen Voorselectie d.d. 30 juni 2023 en bijhorende bijlage 3. Kaart Flexwoningen. Uitgangspunt is thans de blokken MK2, MK4.1 en MK4.2. De flexwoningen worden over drie bouwvelden verdeeld en

		worden als één ensemble vormgegeven. De blokken worden naar verwachting als besloten blokken vorm gegeven en krijgen een binnentuin. De uitstraling en bouwhoogte worden momenteel uitgewerkt en zal naar verwachting niet hoger dan 6 woonlagen worden. Er wordt gestreefd naar een stedenbouwkundige hoogwaardige kwaliteit, waarbij het tijdelijke karakter in acht wordt genomen. Nadat de gebouwen gerealiseerd zijn, wordt de openbare ruimte eromheen ingericht, waarbij er aandacht is voor verblijf aan het water.
	Parkeren	
19	Op P10 onder Voorwaarden parkeren wordt beschreven: '...daarnaast mogen er maximaal 48 parkeerplaatsen tbv bezoekersparkeren van de supermarkt gerealiseerd worden'. Wordt er ook een minimum aantal parkeerplaatsen tbv bezoekersparkeren van de supermarkt gesteld?	Ten behoeve van het bezoekersparkeren van de supermarkt moeten er exact 48 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
20	P10, Voorwaarden parkeren. Is er een maximale huurprijs voor de parkeerplaatsen t.b.v. de CPO ontwikkeling?	Er is geen maximale huurprijs voor de parkeerplaatsen van de CPO ontwikkeling.
	Programma	
21	NvI, herzieningsclausule met betrekking tot fasering: Stel dat in fase 1 uitsluitend middeldure woonprogramma gerealiseerd wordt, zo zou het middeldure programma voor fase 2 wellicht minder kunnen zijn dan de nu geëiste 40%. Wilt u graag tekstueel in de uitvraag hiermee rekening houden?	Het vereiste is dat er minimaal 40 en maximaal 60 % middeldure huurwoningen worden gerealiseerd binnen het totale woonprogramma in alle fases. In fase 1 dient er minimaal 40% middeldure huur te worden gerealiseerd. Ook voor fase 2 geldt deze voorwaarde met dien verstande dat het maximale percentage van 60% middeldure huurwoningen binnen het totale woonprogramma niet mag worden overschreden. Indien het maximale percentage van 60% middeldure huurwoningen binnen het totale woonprogramma wel wordt overschreden is de ontwikkelaar verplicht het aantal te realiseren huurwoningen in fase 2 zodanig naar beneden bij te stellen dat het maximale percentage middeldure huurwoningen binnen het totale woonprogramma 60% bedraagt.
22	Op pagina 11 van de selectiebrochure staat in de tabel achter sociale huur: "16 parkeerplaatsen (0,2 x aantal sociale huurwoningen bouwveld M3b), maximale huur	Klopt, het prijspeil moet 2023 zijn. Het prijspeil in de tabel op pagina 11 van de Selectiebrochure is niet juist.

	€ 94,50 per parkeerplaats per maand (prijsspeil 2022).“ In de eerdere tekst op pagina 10 wordt echter beschreven dat het prijspeil van de maximale huur 2023 is. Kunnen wij ervan uitgaan dat dit prijspeil 2023 moet zijn?	
23	Is er bij de gemeente al meer bekend over de programmatische invulling van de kavels MK1, MK2 en MK4m, zo ja kan dit gedeeld worden?	Zie vraag 18.
24	Kunnen wij ervan uitgaan dat de gemeente met de definitie “tranche 2” deze hele ontwikkeling M1a, M2a, M2b, M3a Strandeiland bedoeld?	Tender M1a, M2a, M2b en M3a maakt onderdeel uit van tranche 2. Tranche 2 bestaat uit de tender voor bouwvelden M1a, M2a, M2b en M3a, zelfbouw (M1b) en sociale huurwoningen (De Alliantie C3/M3b en C2/M2c). Zie ook afbeelding 3 op pagina 9 van de Bouwvelop.
Planning		
25	NvI, gewijzigde planning: start definitieve selectie is op 22-12-2023; het verzoek om deze datum (en de daarop volgende data) met twee weken te verlengen, aangezien ook de project teams van een kerstvakantie willen genieten.	De startdatum van de definitieve selectie op 22 december 2023 wordt niet aangepast. De gemeente acht de looptijd van de definitieve selectie voldoende ruim.