

Nota van Inlichtingen kavel 11 Amstelkwartier 3e fase (voorselectie)

16 november 2023

1. **Zouden de referentieprojecten ook ingediend mogen worden op basis van een aangevraagde - maar nog niet in werking getreden - omgevingsvergunning?**
Nee, dat is niet toegestaan. Zie p. 19 van de selectiebrochure.
2. **In de brochure wordt benoemd dat toetsing zal plaatsvinden op basis van biobased en herbruikbare materialen. Kunt u een toelichting geven wat u verstaat onder 'hergebruikt' materiaal? Mag dit ook gerecycled materiaal zijn?**
Onder hergebruikte materialen worden alle materialen verstaan die opnieuw worden gebruikt, gerecyclede materialen vallen met deze definitie onder herbruikbaar. Deze materialen worden echter kwalitatief in minder goed beoordeeld dan hergebruikte materialen vanwege het verwerkingsproces dat hier vooraf aan plaatsvindt. De inschrijver dient in de toelichting aan te geven in welke vorm materialen worden hergebruikt.
3. **Mag de 1-laags verdiepte parkeergarage alleen ondergronds of zijn andere oplossingen hier ook toegestaan?**
Andere oplossingen zijn niet toegestaan. Het autoparkeren dient ondergronds op eigen kavel te worden opgelost. Zie hiervoor het bepaalde in de bouwenvelop.
4. **In de inleiding staat "Daarnaast dient u een plan van aanpak voor het ontwikkelproces en referentieprojecten aan te leveren." Op Pag. 15 komt onder 'aanleveren' het plan van aanpak niet terug en ook in de beoordelingscriteria is dit niet opgenomen. Vraag: wat wordt er precies verwacht t.a.v. het plan van aanpak?**
De zin 'Daarnaast dient u een plan van aanpak voor het ontwikkelproces en referentieprojecten aan te leveren' is abusievelijk in de inleiding opgenomen. Het op p. 15 van de selectiebrochure onder 'aanleveren' bepaalde is leidend in deze.
5. **Wordt een programma mix hoger beoordeeld dan 100% vrije sector?**
Nee, een programma-mix wordt niet hoger beoordeeld dan 100% vrije sector.
6. **(Buitenliggende) galerij-ontsluitingen vallen ook onder de BVO. Vraag: wat dienen wij exact wel en niet onder de BVO van het woonprogramma te scharen? Denk aan privé buitenruimte (overkapt en niet overkapt), gedeelde buitenruimte (overkapt en niet overkapt)?**
Buitenruimtes van woningen (dus ook buitenruimtes aan een galerij) tellen mee bij de BVO's als deze onder de definitie van 'gebouw' vallen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze

buitenruimtes meetellen bij het BVO als deze overdekt zijn en minimaal twee wanden hebben. Boven elkaar hangende balkons die minimaal twee wanden hebben, vallen binnen het BVO.

7. **Aan de Amstelstroomlaan geldt een minimale bouwhoogte van 30 meter, in de rest van het kavel is dit 12 meter. De plint (begane grond en 1e verdieping) zal normaal gesproken ca. 9 tot 10 meter hoog zijn. In theorie moet er dus over het gehele kavel nog 1 woonlaag worden toegevoegd om te voldoen aan de minimale bouwhoogte (dit kan leiden tot een moeizame ontsluitingsstructuur of woonplattegronden). Vanaf de 2e verdieping geldt aan drie zijden echter ook een "flexibele rooilijn, voorgevel".**

Vraag: klopt het dat op de 2e verdieping niet het gehele kavel bebouwd hoeft te worden (de voorgevel ligt op een deel terug t.o.v. de rooilijn), waardoor bijvoorbeeld een (klein) deel van het gebouw volume een minimale bouwhoogte heeft van ca. 9 meter?

Het klopt niet dat vanaf de 2e verdieping niet het gehele kavel bebouwd hoeft te worden. De minimale bouwhoogte voor het gehele kavel is 12 m. (m.u.v. de Amstelstroomlaan; daar is de minimale bouwhoogte 30 m.). Feitelijk betekent dit dat de flexibele rooilijn pas vanaf 12 m. hoogte geldt.

8. **De lengte van gangen en verkeersruimtes mogen geen negatief effect hebben op de beeldkwaliteit en het gebruikskomfort.**

Vraag: wat wordt precies bedoeld met een 'negatief effect' op het gebruikskomfort? Is bijvoorbeeld een corridor ontsluiting toegestaan?

Onder negatief effect valt o.a. lange, anonieme en sociaal onveilige gangen. Dit is ontwerpafhankelijk. In de ontwerpfase zal vanuit de gemeente gekeken worden naar de uitwerking. Een corridorontsluiting is in principe toegestaan, maar zal op dit punt worden getoetst.

9. **Zijn er aanvullende eisen t.a.v. de woningen, is er bijvoorbeeld een minimum woninggrootte?**

Nee, behoudens het bepaalde in de tenderdocumenten zijn geen aanvullende eisen t.a.v. de woningen. Er is geen minimum woninggrootte met inachtneming van de (gemeentelijke) beleidsregels voor middeldure huurwoningen.

10. **Klopt het dat BVO voor techniek buiten het min. en max. BVO voor het woonprogramma valt?**

Een technische ruimte ten behoeve van de woonfunctie valt onder de BVO voor het woonprogramma.

11. **Klopt het dat BVO voor techniek en parkeervoorzieningen buiten het min. en max. BVO voor het niet- woonprogramma vallen?**

Nee, alleen BVO voor (fiets)parkeervoorzieningen en (auto)parkeervoorzieningen ondergronds vallen buiten het BVO. Een technische ruimte ten behoeve van de niet-woonfuncties valt onder de BVO voor het niet-woonprogramma.

12. **In de 'Nota Parkeernormen Auto' staat onder '5.2: Voorzieningen' dat de parkeernormen voor functies anders dan kantoren en woningen worden bepaald a.d.h.v. actuele kerncijfers van CROW gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens. In de 'Bouwenvelop' staat onder '3.2 Programma' dat voor het cultuurcentrum incl. horeca geen parkeerplekken hoeven te worden opgenomen.**

Vraag: dienen wij wel rekening te houden met laden/lossen? Is er in het DO van de openbare ruimte rekening gehouden met een laad/losplek?

Er zijn twee laad- en losplekken opgenomen in de openbare ruimte (Nooit Dorstraat), zie hiervoor het Definitief Ontwerp van de openbare ruimte. Deze laad-en losplekken zijn voor gezamenlijk gebruik voor de niet-woonfuncties in het gebied.

- 13. Idem als vraag autoparkeren cultuurcentrum. In de 'Bouwenvelop' staat onder '3.2 Programma' dat de gemeente voor het gezondheidscentrum een opstelplaats arts/ ambulance en een MIVA-parkeerplek in de openbare ruimte faciliteert.**

Vraag: is deze plek al bepaald of wordt deze later bepaald wanneer wij de ingang van het gezondheidscentrum hebben vastgelegd? Met welke parkeernormen moeten wij rekening houden voor het gezondheidscentrum? Vaste medewerkers/ bezoekers?

Deze opstelplaats voor arts/ambulance en MIVA-parkeerplaats ligt in principe vast (Nooit Dorstraat), zie hiervoor het Definitief Ontwerp van de openbare ruimte. Er is beperkte schuifruimte i.v.m. overige functies zoals bomen, ondergrondse vuilcontainers etc. Parkeernorm gezondheidscentrum: minimaal 1,0 en maximaal 1,5 parkeerplaats per behandelkamer voor medewerkers en bezoekers tezamen.

- 14. Idem als vraag autoparkeren cultuurcentrum.**

Vraag: met welke parkeernormen moeten wij rekening houden voor het de detailhandel? Vaste medewerkers/ bezoekers? En dienen wij rekening te houden met laden/lossen? Is er in het DO van de openbare ruimte rekening gehouden met een laad/losplek?

Parkeernorm voor detailhandel: minimaal 1,8 en maximaal 4,3 parkeerplaats per 100 m² BVO voor medewerkers en bezoekers tezamen.

Voor het antwoord op de vraag over de laad-/losplek in de openbare ruimte zie het antwoord op vraag 12.

- 15. In de 'Nota Parkeernormen Fiets en scooter' onder 'H3.3.5 Parkeerplekken voor bezoekers van woningen (P23) staat "'Uitgangspunt in de gemeentelijke planvorming is minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning. Die realiseert de gemeente in de openbare ruimte of de ontwikkelaar in een voor bezoekers toegankelijke stalling.**

Vraag: hoe wordt het fietsparkeren voor bezoekers van de woningen geregeld? Is dit in de openbare ruimte voorzien?

Fietsparkeren voor bezoekers wordt in de openbare ruimte geregeld. Fiets-/scooterparkeren voor bewoners moet in pandig door de ontwikkelende partij worden opgelost.

- 16. Volgens de 'Nota Parkeernormen Fiets en scooter' dienen voor verschillende functies fietsparkeerplekken en scooterparkeerplekken te worden gerealiseerd; kantoor medewerkers/ kantoor met balie bezoekers/ winkel bezoekers/ horeca II en horeca III bezoekers/ gezondheidscentrum bezoeker/ gezondheidscentrum medewerkers. In de openbare ruimte worden door de gemeente ook fietsparkeerplekken voorzien.**

Vraag: hoe moeten wij deze norm i.r.t. het stedenbouwkundig plan zien? Worden alle benodigde fietsparkeerplekken en scooterparkeerplekken in de openbare ruimte voorzien? Is er een verschil tussen medewerkers en bezoekers?

Fietsparkeren voor bezoekers wordt in de openbare ruimte geregeld. Fiets-/scooterparkeren voor medewerkers moet in pandig door de ontwikkelende partij worden opgelost. Zie ook het antwoord op vraag 15.

- 17. Wat is de erfpachtgrondwaarde voor vrije sector huurwoningen? Dit staat niet aangegeven in de tabel op pagina 10 van de selectiebrochure.**

De erfpachtgrondwaarden voor vrije sector huurwoningen ontbraken inderdaad. Voor vrije sector huurwoningen < 60 m² bedraagt de erfpachtgrondwaarde € 3.000,- per m² GO. Voor vrije sector huurwoningen ≥ 60 m² bedraagt de erfpachtgrondwaarde € 2.471,- per m² GO. De model-optieovereenkomst zal op dit punt worden aangevuld/gewijzigd.

- 18. Gebouwenvelop Pag. 16: "Bij een fietsenberging op de begane grond ligt deze minimaal 5 meter terug t.o.v. van de voorgevelrooilijn met uitzondering van de entree van de parkeervoorzieningen. Voor de entree geldt een maximale breedte van 7,5 meter per voorgevelzijde per straat.**

Vraag: betekent dit dat in deze entreezone van 7,5m meter breed er wel fietsen of scooters aan de gevel in het zicht mogen staan?

Ja, dat is toegestaan.

- 19. Gebouwenvelop Pag. 16: "De technische installaties ten behoeve van het gebouw zijn binnen de gebouwcontour opgelost en liggen minimaal 3 meter terug ten opzichte van de voor- en zijgevelrooilijn. Dit geldt niet voor PV-panelen, voor zover deze niet zichtbaar zijn vanaf de straat." Vraag: indien PV-panelen op het dak wel zichtbaar zijn vanaf de straat, bijvoorbeeld omdat het gebouw schuin oploopt, moet de 3 meter afstandsgrens t.o.v. de rooilijn worden aangehouden?**

Voor schuine daken geldt hetgeen is opgenomen op p. 16 van de bouwenvelop onder Duurzaamheidsmaatregelen:

'Wanneer duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen op gebouwonderdelen met hoge zichtbaarheid worden geplaatst (...), dienen deze hoogwaardig ontworpen te worden en een architectonische eenheid met het gebouw te vormen.'

- 20. Er lijkt een contradictie te zitten in de gewenste bouwhoogte. In het bestemmingsplan is de bouwhoogte tot 30 meter begrenst, met een reguliere omgevingsvergunningaanvraag kan een maximale bouwhoogte van 40 meter worden toegestaan maar dient ook een windhinderonderzoek te worden verricht. In de bouwenvelop is 30 meter aan de Amstelstroomlaan een minimale eis maar blijkt uit meerdere zinsnedes dat 40 meter gewenst is, bijvoorbeeld Pag. 7: "Kavel 11 (deze tender) is een solitair gebouw met een afwijkende maat, typologie en een alzijdige oriëntatie." of Pag. 10: "Met een maximale hoogte van 40 meter (overige gesloten bouwblokken hebben een maximale hoogte van 30 meter) is het gebouw van grote afstand herkenbaar en heeft daarmee een beeldbepalend karakter voor heel Overamstel.**

Vraag: wordt een hoogteaccent van 40 meter beter beoordeeld dan een bouwvolume tot 30 meter?

Kavel 11 is de ruimtelijke 'special' met een beeldbepalend karakter voor heel Overamstel. Het ontwerp wordt op ruimtelijke kwaliteit beoordeeld. Hoe invulling wordt gegeven aan de 'special', is aan de ontwikkelaar en zijn/haar architect(en).

- 21. Voor de tweede fase (definitieve selectie) geldt een enorm beperkte en korte doorlooptijd. Op 22.01.23 start deze fase, 2 weken later moeten op 05.02.23 de vragen worden gesteld en vervolgens 7,5 week later is op 27.03.23 de indiening. Het betreft een vrij complexe opgave waarbij ontwerp, duurzaamheid, programma maar ook bouwkosten goed op elkaar moeten worden afgestemd. Vraag: Wat is de rede voor deze korte doorlooptijd? Zou de gemeente kunnen overwegen de sluitingsdatum te verplaatsen naar een later moment?**

De gemeente is bereid om de doorlooptijd met 4 (vier) weken te verlengen. Zie hiertoe de gewijzigde versie van de planning selectiebrochure, die als separate bijlage op TenderNed wordt gepubliceerd.

22. Nr. 4: "Ruimtelijke kwaliteit: stedenbouwkundig ontwerp (SO).

Vraag: Kan de gemeente een toelichting geven op het gevraagde detailniveau? Wordt hier gevraagd om een 'Fase 3: Structuurontwerp (SO)' cf. DNR-STB 2014?

De vermelding 'stedenbouwkundig ontwerp (SO)' achter Ruimtelijke kwaliteit, punt 4 onder 'aanleveren' in paragraaf 4.1 van de selectiebrochure is onjuist. Hier moet staan:

'schetsontwerp (SO)'. In aanvulling op de hier weergegeven opsomming (sub a., b. en c.)

dienen - met inachtneming van het maximum aantal pagina's (20) - navolgende tekeningen/afbeeldingen te worden aangeleverd:

d. beschrijving van architectonisch beeld en visie met inzicht in materialen, kleurgebruik, beeldkwaliteit, inzet van groen etc.;

e. gevelbeelden/aanzichten van alle zijden (schaal 1:500);

f. plattegronden (-1 verdieping; begane grond incl. omgeving; 1e verdieping; 2e verdieping) incl. programma en o.a. entrees, fietsparkeren, technische ruimtes enz. (schaal 1:500);

g. plattegronden van enkele onderscheidende verdiepingen met woonprogramma (schaal 1:500);

h. tenminste 2 (dwars)doorsneden, die de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp duidelijk weergeven; (schaal 1:500).

In afwijking van het in punt 4 Ruimtelijke kwaliteit voorgeschreven A4 formaat mogen de tekeningen/afbeeldingen als bedoeld in sub e. t/m h. ook op A3 formaat worden aangeleverd.

23. Er worden hier geen tekeningen gevraagd, en geen schaalniveau benoemd, terwijl een belangrijk deel van de punten worden behaald op architectonisch ontwerp.

Vraag: wat is de rede dat er geen tekeningen worden gevraagd? IS het wel toegestaan om tekeningen toe te voegen?

Zie het antwoord op vraag 22.

24. Wat is de erfpachtgrondwaarde bij middeldure huurwoningen >80m²?

De erfpachtgrondwaarde van middeldure huurwoningen > 70 m² GBO geldt ook voor middeldure huurwoningen > 80 m² GBO.

25. Wat is de erfpachtgrondwaarde bij vrije sector huurwoningen?

Zie antwoord op vraag 17.

26. Welke referentieprojecten heeft de gemeente voor ogen bij de koppeling tussen de functie ontmoeten en horeca in het cultuurprogramma?

De opgave ligt bij de ontwikkelaar en de gemeente laat zich graag verrassen.

27. De gemeente vraagt hier om een special te ontwerpen met hoge architectonische uitstraling. Om de gewenste kwaliteit te behalen is de periode van de gunningsfase voor dit type schetsontwerp ons inziens te kort. Kan dit traject worden verlengt, bijvoorbeeld met een maand?

Zie het antwoord op vraag 21.

28. De erfpacht van een apotheek- of mondzorgaanbieder worden gezien als detailhandel. Geldt dit programmatisch wel als zorgvoorziening? En zijn op deze twee onderdelen

(apothek en mondzorg) dezelfde huurlimieten van toepassing of mag hiervan worden afgeweken?

Een apotheek (= eis) en mondzorgaanbieders (= keuze) worden programmatisch beide gezien als (onderdeel van de) zorgvoorziening. Op deze twee (zorg)functies is de in de in selectiebrochure genoemde marktconforme maatschappelijke huurprijsbandbreedte niet van toepassing.

- 29. In de stukken wordt gesproken voor de culturele voorzieningen en de zorgvoorzieningen over een huurprijs per m² bvo. Is dit correct of moet dit vvo zijn?**

Dit is correct: een huurprijs per m² BVO.

- 30. De gemeente heeft het eerste recht om na 10 jaar een nieuwe huurder aan te dragen voor de culturele voorzieningen. Welke huurprijskaders gelden na 10 jaar?**

Na de huurperiode van 20 jaar (zie antwoord op vraag 32) blijft de 'marktconforme maatschappelijke grondprijsbandbreedte' zoals bedoeld in de selectiebrochure en de modelovereenkomst aanbidding appartementsrechten onverkort gelden. Dit is ook van toepassing op de huurprijs na afloop van de minimale huurperiode voor eerstelijnszorg en sociaal buurtteam (10 jaar). De modelovereenkomst aanbidding appartementsrechten zal op dit punt worden gewijzigd teneinde een en ander te verduidelijken.

- 31. Waar is de bandbreedte van de huur voor de culturele voorziening (€ 140,- tot € 160,- per m² bvo (prijspeil 1 januari 2023, jaarlijks te indexeren met CPI)) op gebaseerd?**

De bandbreedte voor de in de selectiebrochure genoemde marktconforme maatschappelijke huurprijs is gebaseerd op verschillende referentieprojecten in Amsterdam. Hierin zijn ook de locatie van het kavel en de courantheid van het beoogde bouwplan meegewogen. Het betreft een bandbreedte voor maatschappelijke voorzieningen van vergelijkbare omvang, gelegen in de plint van nieuw te ontwikkelen en realiseren gebouwen op afwerkingsniveau 'casco +'.

- 32. Met betrekking tot de huur voor culturele voorzieningen wordt in de selectiebrochure op p7 gesproken over een huurperiode van 10 jaar en in de Model erfpachtaanbidding wordt gesproken over een huurperiode van 20 jaar. Welke is correct?**

De weergave op p.7 van de selectiebrochure is op dit punt niet juist. Voor de verhuur van culturele voorzieningen geldt een huurperiode van minimaal 20 jaar. Het hierover bepaalde in de modelovereenkomst aanbidding appartementsrechten is derhalve correct en leidend in deze.

- 33. De erfpachtgrondwaarde voor detailhandel en voor culturele voorzieningen zijn even hoog als voor detailhandel en bedrijfs-kantoorruimte. De maximale huurprijs van deze culturele / maatschappelijke voorzieningen voor de eerste 10 jaar wordt opgelegd door gemeente. Dit is aanzienlijk lager dan de geschatte markthuurgprijs voor detailhandel en bedrijfs-kantoorruimtes. De financiële haalbaarheid van beide programmaonderdelen met uiteenlopende opbrengsten potentie, maar met gelijke erfpachtgrondwaarde (en gelijke bouw- en ontwikkelkosten) is niet in balans. Kan toelichten waarom zij voor beide programmaonderdelen gelijke erfpachtgrondwaardes rekenen? En is de gemeente bereid de erfpacht voor deze onderdelen te heroverwegen?**

De gemeente is bereid om de erfpachtgrondwaarde voor de culturele voorziening te herzien en deze gelijk te stellen aan de (minimale) erfpachtgrondwaarde voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen: € 211,- per m² BVO.

- 34. Is inschrijver verplicht om autoparkeerplaatsen ondergronds op te lossen?**
Zie het antwoord op vraag 3.
- 35. De cultuurorganisaties moeten een subsidierelatie hebben met de gemeente: Moet deze relatie al bestaan of kan deze ook nog totstandkomen?**
De gemeente stelt als eis dat het een cultuurorganisaties betreft met een bestaande subsidierelatie met de gemeente Amsterdam. Zie hiervoor ook pagina 7 in de selectiebrochure: 'De gemeente stelt als eis dat de culturele voorziening zich primair richt op het verzorgingsgebied Overamstel en dat het culturele programma in deze voorziening wordt aangeboden door organisaties die een subsidierelatie met de gemeente hebben.
- 36. Mag de culturele invulling ook een collectief zijn?**
Ja, in bijlage S13 worden - ter inspiratie - drie scenario's geschetst voor de invulling van de culturele voorziening. Scenario twee betreft een partnerschap model, waarbij een partnerschap van meerdere (culturele) organisaties (b.v. coöperatie, vereniging of collectief) huurt en de gehele voorziening exploiteert en voorziet in een mix van culturele activiteiten. Scenario drie betreft een creatieve verzamelplaats model, waarbij één beheerorganisatie huurt en de gehele culturele voorziening exploiteert als een verzamelgebouw van verschillende typen flexibel verhuurbare ruimten voor creatieven.
- 37. Wij gaan ervan uit dat de gemeente de huurovereenkomsten alleen toetst op de daarnaar verwezen bepalingen in de selectiebrochure, is dat juist?**
De gemeente toets de huurovereenkomsten inderdaad alleen op de daarnaar verwezen bepalingen in de selectiebrochure en de modelovereenkomst aanbidding appartementsrechten.
- 38. Aangezien Dynamo Amsterdam t/m 2026 de aanbieder is voor sociale buurtteams, maar de huurovereenkomst voor een periode van 10 jaar gesloten moet worden, wordt de gemeente dan huurder van deze ruimte?**
Nee, de gemeente wordt na 2026 geen huurder van de ruimte voor het sociale buurtteam. Uitgangspunt is dat het sociale buurtteam voor een lange periode op deze locatie behouden blijft. Mocht de situatie zich voordoen dat de gemeente na 2026 geen zorg meer inkoopt bij Dynamo voor alle sociale buurtteams in stadsdeel Oost, dan zal de gemeente deze zorg inkopen bij een andere zorgaanbieder. Uitgangspunt is dan dat deze andere zorgaanbieder het sociale buurtteam op deze locatie continueert. In dat geval kan de gemeente het overleg tussen de erfpachter en de zorgaanbieder faciliteren.
- 39. Mag een (beperkt) deel van de niet wonen functies eventueel ook op de 2de verdieping ondergebracht worden?**
Nee, de niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan op de begane grond en eerste verdieping.
- 40. Kunnen we meer m² BVO wonen toevoegen binnen het volume?**
Nee, dat is niet toegestaan.
- 41. Wat is de reden dat er een min. aantal m² BVO in de uitvraag zit?**
Dat is tweeledig. Aan de ene kant is hier een bepaald volume gewenst gelet op het beeldbepalende karakter van het gebouw. Aan de andere kant beoogt de gemeente een bepaalde hoeveel woningen en voorzieningen te realiseren in het gebied. Dit leidt tot een minimum m² BVO per kavel.

- 42. Kan d.m.v. de stalling van deelauto's de parkeernorm nog verder worden aangescherpt? En zo ja hoeveel?**
Ja, dat kan. De parkeernorm voor vrije sector wonen kan maximaal 20% naar beneden worden verlaagd (1 deelauto vervangt 4 reguliere parkeerplaatsen). Voor deze regeling geldt dat er tenminste 15 parkeerplaatsen voor vrije sector wonen gerealiseerd worden.
- 43. Voor cultuur zijn geen extra parkeerplaatsen nodig, voor zorg kan dat in dubbelgebruik. Hoe ziet de gemeente het dubbelgebruik i.h.k.v. de constatering in de parkeernota "dat dit vaak problemen oplevert omdat gebruikers/eigenaren geen 'vreemde' parkeerders in hun garage willen"? Betekent dit voorts dat voor de overige niet wonen functies aparte parkeerplaatsen moeten worden aangelegd?**
Zie het antwoord op de vragen 13 en 14.
- 44. Er geldt een minimale bouwhoogte van 12 en 30 meter voor de plot. Hoe moet deze geïnterpreteerd worden als we bijvoorbeeld een patio/vide maken in het volume of als we de gevel ter plaatse van de flexibele rooilijn terugleggen. Op die punten wordt dan niet voldaan aan de minimale bouwhoogte.**
Zie het antwoord op vraag 7.
- 45. Een bouwhoogte van 40 meter is een binnenplanse afwijking van de bouwregels in het bestemmingsplan. Kunt u garanderen dat als dit voorkomt bij het winnende plan dit automatisch wordt toegestaan?**
De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 6.3 van het bestemmingsplan. De vergunningverleners zullen dat vervolgens toetsen.
- 46. Heeft het de voorkeur van de gemeente om een hoogteaccent van 40 meter te maken op de kop van het kavel?**
Zie het antwoord op vraag 20.
- 47. De niet-woonfuncties bevinden zich uitsluitend in de plint (1e en BG) van het gebouw. Het kavel meet 1674 m2 met twee bouwlagen maximaal uitgenut geeft dat maximaal 3348 m2 bvo. Daarin moet echter ook verplicht opgenomen worden: de inrit parkeergarage, de fietsenstalling, ontsluiting(en) van het woonprogramma, technische ruimtes. Het is zeer goed mogelijk dat deze tezamen meer dan 600 m2 meten. Daarmee komt het minimaal verplichte niet-woonprogramma in gevaar. Kunt u dit bijstellen?**
Het minimale niet-woonprogramma is 2.350 m2 BVO. Dat betekent dat er ca. 1.000 m2 BVO beschikbaar is voor verdere optimalisatie en overige aanwending (techniek, inrit parkeergarage, fietsenstalling, ontsluiting etc.). De gemeente is van mening dat dit goed in te passen is.
- 48. In de doorsnede op pagina 14 staat een minimale vrije hoogte voor de 1e verdieping van 3,5 meter. Op pagina 15 wordt gesproken over een minimale vrije hoogte van de eerste bouwlaag, bedoelt u hier de begane grond mee?**
Met eerste bouwlaag wordt begane grond bedoeld.
- 49. Wordt met de minimale vrije hoogte van de plint verdiepingen een netto of bruto maat bedoelt?**
Hier wordt een netto maat bedoeld.
- 50. U verwijst voor de BVO naar de definitie in het bestemmingsplan:**
"1.26 Bruto vloeroppervlak:

De totale oppervlakte van de bouwlagen en vides met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc, met uitzondering van gemeenschappelijke fietsenstallingen, uitstekende delen van balkons, autoparkeergarages en onoverdekte dakterrassen."

Daar voegt u nog aan toe dat (buitenliggende) galerij ontsluitingen ook onder de BVO vallen. U wijkt daarmee af van de BVO definitie in de NEN2580.

Zijn buitenruimtes als loggia (overdekte balkons) conform deze definitie ook m2 BVO? Wat bedoelt u met "uitstekende delen van balkons"?

Als twee balkons buiten de gevellijn boven elkaar hangen telt de m2 van het onderste balkon dan mee als bvo, want deze is dan "overdekte"?

Zie het antwoord op vraag 6.

51. Wilt u toestaan om niet benutte m2 niet-woonprogramma over te kunnen hevelen naar het woonprogramma (maximaal het verschil tussen minimum en maximum is 300 m2) conform artikel "14.1.2 Afwijken" in het bestemmingsplan is dit mogelijk. hiermee kan de haalbaarheid van business case vergroot worden.

De niet benutte m² BVO niet- woonprogramma op de begane grond kunnen niet worden overgeheveld naar het woonprogramma. Op de tweede bouwlaag is dat in principe wel mogelijk, met inachtneming van het minimale niet-woonprogramma.

52. De selectiebrochure richt zich qua duurzaamheid met name op de thema's energie en circulariteit. In de bouwvelop worden kort enkele wettelijke eisen t.a.v. overige thema's aangestipt. In hoeverre worden bovenwettelijke of ambitieuzere duurzaamheidsdoelstellingen op thema's als gezondheid, klimaatadaptatie en duurzaamheidsambities meegenomen in de beoordeling van de selectiecriteria?

Bovenwettelijke of ambitieuzere duurzaamheidsdoelstellingen op thema's als gezondheid, klimaatadaptatie en duurzaamheidsambities worden niet door ons meegenomen in de beoordeling van het criterium duurzaamheid.

53. U verwijst voor de BVO naar de definitie in het bestemmingsplan:

"1.26 Bruto vloeroppervlak:

De totale oppervlakte van de bouwlagen en vides met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc, met uitzondering van gemeenschappelijke fietsenstallingen, uitstekende delen van balkons, autoparkeergarages en onoverdekte dakterrassen."

Daar voegt u nog aan toe dat (buitenliggende) galerij ontsluitingen ook onder de BVO vallen. U wijkt daarmee af van de BVO definitie in de NEN2580.

Door deze nauwe definitie worden een groot aantal ruimtelijk kwalitatieve mogelijkheden beperkt, zoals overdekte buitenruimtes, al dan niet collectief. Want als overdekte buitenruimtes als m2 bvo meetellen dan benadeelt dit een reeds moeilijke business case en zal dit dus niet toegepast worden. Elk balkon zal dan als aanhangend aan het gebouw ontworpen worden, om niet als bvo mee te tellen. De overmaat die eindelijk eens in een bouwvelop aanwezig is kan daarmee niet maximaal architectonisch/ruimtelijk benut worden. Wilt u overwegen om de definitie in de NEN2580 te hanteren of meer m2 BVO toe te staan cf. definitie bestemmingsplan?

Nee, daar is de gemeente niet toe bereid. De marge in de m2 BVO wonen biedt ons inziens ruim voldoende flexibiliteit om tot een kwalitatief goed ontwerp te komen. De uitwerking van een haalbare businesscase is aan de ontwikkelaar. Wel heeft de gemeente in deze tender een aantal handreikingen richting ontwikkelende partijen gedaan. Zo wordt de erfpachtgrondwaarde voor een aantal functies aangepast (zie het antwoord op de vragen 17 en 33) en biedt het woonprogramma reeds bijzonder veel flexibiliteit.