

Nota van Inlichtingen Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4 (voorselectie)

4 december 2023

1. Mededeling van de gemeente

Planning selectieprocedure

De gemeente deelt hierbij de nieuwe planning (zie onderstaande tabel) met de volgende aandachtspunten:

- de Sluitingsdatum voorselectie, de uiterlijke inzendtermijn inschrijving, is verplaatst naar 19 januari 2024 17:00;
- de data van hierop volgende termijnen zijn daardoor aangepast.

Datum	Nieuw	Activiteit
Maandag 6 november 2023	Geweest	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 17 november	Geweest	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Maandag 4 december	Maandag 4 december	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
Vrijdag 12 januari 2024 (17:00)	Vrijdag 19 januari 2024 (17:00)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
Vrijdag 23 februari 2024	Vrijdag 1 maart 2024	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
Maandag 26 februari 2024	Maandag 4 maart 2024	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
Vrijdag 15 maart	Maandag 25 maart	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
Maandag 1 april	Dinsdag 9 april	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
Vrijdag 31 mei (17:00)	Vrijdag 7 juni (17:00)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
3 tot 14 juni (nader uit te werken)	10 tot 21 juni (nader uit te werken)	Presentatie inschrijvers
		Screening integriteit (Bibob)
Vrijdag 12 juli	Vrijdag 19 juli	(voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
Vrijdag 2 augustus 2024	Donderdag 8 augustus 2024	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

Risicoanalyse

Bij het samenstellen van de document van het tenderdossier is abusievelijk een bestaande risicorapportage niet opgenomen. Voor een adequate informatievoorziening voegt de gemeente deze alsnog toe aan de tenderdocumenten als bijlage 24: "S24 Risicoanalyse Van der Kunbuurt d.d. 9 mei 2022_def 02".

Tekstueel

In paragraaf 3.2, onder referentie-eis 3, 1^{ste} bullet (pg. 20), wordt de tekst "*binnenstedelijke context*" vervangen door de tekst "***binnenstedelijke situatie***".

In paragraaf 3.3.1, onder B. Meerwaarde op referentie-eis 4: omgevingsmanagement (pg. 21), wordt de tekst "*bouwen op een binnenstedelijke locatie*" vervangen door de tekst "***bouwen in een binnenstedelijke situatie***".

In paragraaf 3.3.2, onder A. Ontwikkelproces, 4^{de} bullet (pg.23), wordt "*binnenstedelijke omgeving*" vervangen door de tekst "***binnenstedelijke situatie***".

In paragraaf 4.1.2, onder 7. en 8. (pg.28) wordt "*binnenstedelijke ontwikkeling*" vervangen door de tekst "***stedelijke omgeving***".

2. Vragen en antwoorden

De volgende vragen zijn binnengekomen via TenderNed:

1	Planning Selectieprocedure	Graag vragen we de deadline Vrijdag 12 januari 2024 (17:00) te verplaatsen naar een latere datum, om te voorkomen dat in de kerstperiode doorgewerkt moet worden. Naar aanleiding van dit verzoek wordt de Sluitingsdatum van de voorselectie, de uiterlijke inzendtermijn van de inschrijving, van 12 januari (17:00) verplaatst naar 19 januari 2024 (17:00). Gegadigden dienen zich te realiseren dat andere termijnen van de selectieprocedure eveneens wijzigen. Zo komt de beoogde datum van gunning en de bezwaartermijn in de zomerperiode te liggen. De nieuwe planning selectieprocedure is opgenomen onder 1. Mededelingen van de gemeente.
2	Aantal pagina's Visie Ontwikkelopgave	In de Selectiebrochure, onder het kopje 3.1.2 Aanleveren, staat dat er voor het document "6. Visie op de ontwikkelopgave" in totaal maximaal 5 pagina's aangeleverd dient te worden. Illustraties, foto's en/of referentiebeelden ter ondersteuning mogen aanvullend maximaal 5 pagina's beslaan. Is het toegestaan om tekst en afbeeldingen met elkaar af te wisselen, en geldt dan een totaal maximaal aantal van 10 pagina's voor het document "Visie op ontwikkelopgave"? Ja, het is voor de "Visie op de ontwikkelopgave" toegestaan om tekst met ondersteunende illustraties, foto's en/of referentiebeelden af te wisselen zolang inzichtelijk blijft dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit &3.1.2. Er blijft o.a. gelden dat de tekst maximaal 5 pagina's mag omvatten.
3	Zoekruimte diverse functies	Op afbeelding 19, 20 & 21 in de Bouwenvelop wordt de zoekruimte "publieke niet-woonfuncties", "zoekruimte buurtkamer" en "indicatie primaire fietsenstalling" weergegeven. De zoekruimtes zijn niet gemaakt. Zijn de desbetreffende zoekruimtes van afb. 19, 20 & 21 in de bouwenvelop verplicht of is er flexibiliteit in het interpreteren van deze zoekruimtes? In het document "B19. 20211213 VDK Van der Kun demarcatie optie slakkenhuisparkeren.pdf" wordt de positie van bijvoorbeeld de buurtkamer op een andere plek gesuggereerd dan de zoekruimte in de bouwenvelop. De Bouwenvelop is leidend voor de zoekruimtes die alleen in de marge enige flexibiliteit bieden doordat er geen maatvoering is opgenomen. De Bouwenvelop is derhalve ook voor de zoekruimte van de Buurtkamer leidend (pg.18): "<i>De buurtkamer bevindt zich in het basement op de hoek Van der Kunstraat - Stationsloper</i>". Dit is gevisualiseerd met afbeelding 20. Ook geeft de Bouwenvelop voor de voorzieningen (publieke niet-woonfuncties) op pg. 10 aan: "<i>Deze voorzieningen zijn allen gesitueerd aan het Stationsplein en de Stationsloper.</i>" De "indicatie primaire fietsenstalling" op afbeelding 21 is inderdaad een indicatie/wens en geen verplichting. De demarcatiestudie in bijlage B19 is "<i>geen ontwerp of inpassingsstudie</i>" (zie pg. 9 van de Bouwenvelop) en kan dus ook niet op die manier gelezen worden.

4	DWG tekeningen locatie en omgeving	Het 3D model van de locatie en de omgeving hebben we ontvangen. Zijn er aanvullend nog dwg (kadaster-) tekeningen beschikbaar van de locatie en het omliggende gebied van Amstelstation-Amsteloever?
		Nee, er zijn aanvullend geen tekeningen beschikbaar. In de bijlagen Bo4 en B22 van de Bouwvelop zijn tekeningen in PDF, DGN en DWG opgenomen.
5	Eis 'binnenstedelijkheid'	In het geval van een referentieproject dat onderdeel is van een gebiedsontwikkeling kan het zijn dat de locatie (nog) niet voldoet aangezien een deel van de gebiedsontwikkeling nog niet is verwerkt in de getallen van het CBS. De eindsituatie voldoet echter straks wel aan de eis van 2.500 of meer adressen per km ² . De projecten in deze gebiedsontwikkeling hebben wel de kenmerken en uitdagingen die door de gemeente als meerwaarde worden beschouwd voor deze tender. Is het toegestaan een referentieproject als binnenstedelijk te beoordelen wanneer de eindsituatie van de gebiedsontwikkeling voldoet aan het aantal adressen per km ² conform de definitie van het CBS?
		Nee, dat is niet toegestaan.
6	Eis 'binnenstedelijkheid'	De eis van 2.500 of meer adressen per km ² voor referentie-eisen 1 t/m 3 is dusdanig zwaar dat referenties van bijvoorbeeld Sluisbuurt en Zeeburgereiland (wat binnen de ring van Amsterdam ligt) niet voldoen. Is de gemeente bereid de eis van 2.500 of meer aan te passen naar 1400 of meer adressen per km ² .
		Nee, de definitie uit de Selectiebrochure (pg. 20) wordt aangehouden.
7	Eis 'binnenstedelijkheid'	Kan naar mening van de gemeente een project dat niet voldoet aan de eis voor 'binnenstedelijkheid' toch de beheersing van de beoogde competenties aantonen?
		Nee, dat is in deze procedure niet mogelijk.
8	Eis 'binnenstedelijkheid'	In hoeverre zijn de competenties die de gemeente wil toetsen door het toepassen van de eis voor 'binnenstedelijkheid' inherent aan projecten die voldoen aan de andere eisen (zijnde samenwerking, hoogbouw en woningbouw)?
		Het is de gemeente niet duidelijk wat de vraagsteller bedoelt. Voor het aantonen van de referentie-eisen 1, 2 en 3 zijn referentieprojecten te overleggen die zijn ontwikkeld en gerealiseerd in een binnenstedelijk situatie.

9	Eis 'binnenstedelijkheid'	Welke competentie wil de gemeente bij de inschrijvers toetsen door het toepassen van de eis voor 'binnenstedelijkheid' (conform definitie CBS omgevingsadressendichtheid van 2.500 adressen per km2)?
		De gemeente verwijst naar de vier referentie-eisen waarin is opgenomen wat getoetst wordt.
10	Parkeren	U geeft aan dat het gebied een autoluwe gebied wordt, kunt u aangeven wat dit inhoudt qua aantal beschikbare on-street parkeerplaatsen in de directe omgeving van de te bouwen parkeergarage. Of eventueel bevestigen dat er in het gehele gebied green on-street parkeerplaatsen aangeboden worden?
		Amsteloever wordt autoluw, zoals het in het Stedenbouwkundig Plan op pg. 37 en 76 beschreven staat (bijlage Bo7 van de Bouwenvelop). Om aan de parkeerbehoefte te voldoen van de Van der Kunbuurt is een openbare parkeergarage onderdeel van de ontwikkelopgave van deze tender. Voor het aantal en de ligging van de straatparkeerplaatsen verwijzen we naar de uitgangspuntenkaart maaiveld (bijlage Bo3 van de Bouwenvelop).
11	Parkeren	Kunt u verduidelijken wat u bedoelt met het niet aanbieden van abonnement of gereserveerde plek? Denk daarbij ook aan bezoeker van de bewoners die eventueel vooraf een parkeerplaats willen reserveren voor haar bezoekers.
		Voor alle parkeerplaatsen die op grond van de geldende parkeernorm moeten worden gerealiseerd, geldt dat deze parkeerplaatsen uitsluitend op basis van uurtarief mogen worden geëxploiteerd. Deze mogen niet op andere titel in gebruik worden gegeven (huur, abonnement et cetera). Ten aanzien van de parkeerplaatsen die op grond van de terugkeerdersregeling moeten worden gerealiseerd geldt het bepaalde in de Selectiebrochure. Indien er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan de geldende parkeernorm en terugkeerdersregeling voorschrijven, mogen deze extra parkeerplaatsen naar vrije keuze geëxploiteerd worden evenals de toekomstige vrijvallende parkeerplekken van de terugkeerdersregeling.
12	Parkeren	Mogen wij er van uitgaan dat dit een vastbedrag voor de terugkeerdersregeling gegarandeerd is?
		Ja, de gemeente garandeert het bedrag van € 1.150.000,- voor de terugkeerdersregeling wanneer er aan de realisatieverplichting conform de erfpachtvoorwaarden is voldaan (zie pg. 10 van de Selectiebrochure).
13	Parkeren	Mogen wij ervan uitgaan dat er een anti speculatiebeding opgenomen wordt voor de parkeerplaatsen van de commerciële units (via kettingbeding)?
		Nee.

14	Parkeren	In de selectiebrochure mag men uitgaan van een bedrag van €15.000 per parkeerplek voor de commerciële units, mag dit bedrag net zoals de erfpacht ook geïndexeerd worden?
		Zie bijlage S12 van de Selectiebrochure: "Voor de ontwikkeling en realisatie van de parkeerplaatsen voor deze niet-woonfuncties betaalt Stadgenoot een eenmalige financiële bijdrage van € 15.000,- per parkeerplaats (prijspeil 2020, index consumentenprijsindex alle huishoudens)."
15	Parkeergarage	Kunt u aangeven waarom de parkeergarage als eerste klaar is in de bouwfasering?
		In het BLVC-plotplan (bijlage Bozvan de Bouwenvelop) is een voorlopige bouwfasering opgenomen, die in overleg met Stadgenoot tot stand is gekomen, omdat de bouwvolgorde van de kavels van Stadgenoot en de tender samenhangen. In deze fasering wordt de parkeergarage als eerste gebouwd omdat dit bouwtechnisch het meest gewenst is en het meest bevorderlijk is voor de bouwveiligheid van de opstallen rond de parkeergarage. Zoals in paragraaf 4.3 van de Bouwenvelop staat beschreven moet er tijdens de bouw rekening gehouden worden met het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutraal bouwen'. In het BLVC plotplan is daarom het scenario uitgewerkt dat de parkeergarage met een tijdelijke damwandconstructie (met stempelraam) gerealiseerd zal worden. Pas nadat de damwanden zijn getrokken, kan Stadgenoot starten met de bouw van kavel 2 en 8.
16	Parkeerplek	Is de 15.000EU per parkeerplek excl btw of incl btw?
		De financiële bijdrage van Stadgenoot (zie pg. 10 en bijlage S12 van de Selectiebrochure) bedraagt €15.000,- per parkeerplaats. Indien blijkt dat btw verschuldigd is, is dit bedrag inclusief btw.
17	referenties	Zou u kunnen definiëren wat bedoeld wordt met direct aangrenzend perceel in referentie 1?
		In referentie-eis 1 wordt met direct aangrenzend bedoeld het direct aansluitende perceel cq het direct ernaast liggende perceel. Het is hierbij geen vereiste dat op percelen gerealiseerde gebouwen direct aan elkaar grenzen.
18	referenties	Geldt voor referentie 1 ook dat het project momenteel in uitvoering moet zijn of al gerealiseerd?
		Nee, voor referentie-eis 1 geldt dat een referentieproject gerealiseerd moet zijn.
19	referenties	Geldt de omgevingsadressendichtheid alleen voor referentie 4 of alle referenties?
		De omgevingsadressendichtheid geldt niet voor referentie-eis 4, terwijl dit wél geldt voor de referentie-eisen 1, 2 en 3. Bij het criterium <u>Meerwaarde op referentie-eis 4</u> in & 3.3.1 onder B. speelt de omgevingsadressendichtheid wél een rol bij de beoordeling.
20	Selectiebrochure	In de selectie is participatie een belangrijk onderdeel. Wat heeft de gemeente zelf al gedaan aan communicatie en participatie met bewoners van de Van der Kunbuurt voor de plannen voor kavel 3 en 4?

		Participatie heeft plaatsgevonden in het kader van het Stedenbouwkundig Plan (zie bijlage Bo8 van de Bouwvelop) en zal in de toekomst nog plaatsvinden over de openbare ruimte in de Van der Kunbuurt.																																				
21	Selectiebrochure, pagina 25	In de bovenste tabel valt tekst weg. Kunt u deze aanvullen?																																				
		De volledige tabel puntenverdeling visie op de ontwikkelopgave van pagina 25 is hieronder weergegeven.																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ontwikkelopgave</th><th>score ruimtelijke kwaliteit</th><th>score duurzaamheid</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Voldoet matig</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Voldoet aan de ontwikkelopgave eisen, maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig</td><td>6</td><td>4</td></tr> <tr> <td>Voldoet voldoende</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig</td><td>12</td><td>8</td></tr> <tr> <td>Voldoet goed</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Geeft meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal</td><td>18</td><td>12</td></tr> <tr> <td>Voldoet ruimschoots</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal</td><td>24</td><td>16</td></tr> <tr> <td>Voldoet boven verwachting</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de ontwikkelopgave eisen uitstekend</td><td>30</td><td>20</td></tr> <tr> <td>Tabel puntenverdeling visie op de ontwikkelopgave (pg 25 Selectiebrochure)</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>			Ontwikkelopgave	score ruimtelijke kwaliteit	score duurzaamheid	Voldoet matig			Voldoet aan de ontwikkelopgave eisen, maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig	6	4	Voldoet voldoende			Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig	12	8	Voldoet goed			Geeft meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	18	12	Voldoet ruimschoots			Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	24	16	Voldoet boven verwachting			Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de ontwikkelopgave eisen uitstekend	30	20	Tabel puntenverdeling visie op de ontwikkelopgave (pg 25 Selectiebrochure)		
Ontwikkelopgave	score ruimtelijke kwaliteit	score duurzaamheid																																				
Voldoet matig																																						
Voldoet aan de ontwikkelopgave eisen, maar heeft een standaardverhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig	6	4																																				
Voldoet voldoende																																						
Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig	12	8																																				
Voldoet goed																																						
Geeft meerwaarde als extra aan de ontwikkelopgave eisen, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	18	12																																				
Voldoet ruimschoots																																						
Voldoet ruimschoots aan de ontwikkelopgave eisen, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal	24	16																																				
Voldoet boven verwachting																																						
Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de ontwikkelopgave eisen uitstekend	30	20																																				
Tabel puntenverdeling visie op de ontwikkelopgave (pg 25 Selectiebrochure)																																						
22	Selectiebrochure, pagina 18	In de brochure staat beschreven dat er 5 pagina's voor tekst en 5 pagina's voor beeld zijn toegestaan. Kunt u bevestigen dat tekst en beeld gecombineerd mogen worden op 10 pagina's?																																				
		Zie reactie op vraag 2.																																				

23	Kavelpaspoort, pagina 18	In de bouwenvelop staat beschreven dat het bovenste deel van het hoogbouwvolume overwegend vierkant moet zijn. Mag dit ook rechthoekig zijn?
		Zowel in het SP, als in de bouwenvelop en het beeldkwaliteitsplan staat dat het bovenste 1/3 deel van de toren overwegend vierkant moet zijn. Een lichte afwijking in de marge is daarbij mogelijk mits de vierkante uitstraling niet wordt aangetast.
24	Kavelpaspoort, pagina 14	In het kavelpaspoort is beschreven dat kavel 3 en 4 een eigen verticale ontsluitingsstructuur hebben. Mogen de bouwvolumes op de kavel 3 en 4 wel een gedeelde vluchtroute hebben?
		Ja, mits dit architectonische zodanig wordt vormgegeven dat elke kavel een individuele architectonische eenheid (korrels) blijft.
25	Selectiebrochure, pagina 6	Kunt u bevestigen dat autoparkeren, fietsparkeren, daktuin, balkons, loggia's, galerijen niet meetellen in de maximale oppervlakte van 33.450 m ² BVO?
		De Bouwenvelop gaat uit van het " <i>BVO volgens het bestemmingsplan 'Amstelstation – Amsteloever'</i> " (zie pg 22). In artikel 2.11 van het bestemmingsplan is vastgelegd hoe bruto vloeroppervlakte moet worden gemeten, namelijk " <i>de bruto vloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580.</i> " Dit is van toepassing op de onderdelen daktuin, balkons, loggia's en galerijen uit de vraag. In enkele regels van het bestemmingsplan is de wijze van meten echter verbijzonderd. Dat laatste is onder meer het geval voor de autoparkeren en fietsparkeren uit de vraag. Zie daarvoor de volgende regels uit het bestemmingsplan.: • Specifieke gebruiksregels, zie artikel 20.4.1 aanhef en sub d; • Afwijken van gebruiksregels, Parkeervoorzieningen boven peil, zie artikel 20.5.2.
26	Selectiebrochure, pagina 14	Met betrekking tot het inschrijven als combinatie van partijen: moeten alle participerende partijen een professionele vastgoedontwikkelaar zijn? Zo niet, moeten alle deelnemers van een combinatie, die een referentie wilt aandragen, ook ingeschreven staan op het inschrijfformulier?
		Een combinatie bestaat uit verschillende partijen. Dat behoeven niet alleen vastgoedontwikkelaars te zijn. Ja, alle deelnemers van een combinatie (met of zonder aandragen van een referentieproject) dienen het inschrijfformulier in te vullen en te ondertekenen.
27	Selectiebrochure, pagina 17	Kan de deadline voor het stellen van vragen voor de nota van inlichtingen in de definitieve selectiefase worden uitgesteld met een week? Tussen berichtgeving en het stellen van vragen zit momenteel te weinig tijd.
		Nee, de gemeente geeft geen uitstel. In de definitieve fase wordt een termijn van 3 weken aangehouden om vragen in te dienen.

28	Selectiebrochure, pagina 17	Kan de deadline voor het indienen van de voorselectie twee weken worden verschoven vanwege de kerstvakantie en samenvallende deadlines binnen andere tenders van de gemeente Amsterdam
		Nee, de gemeente verplaatst de Sluitingsdatum van de voorselectie, de uiterlijke inzendtermijn van de inschrijving, van 12 januari (17:00) naar 19 januari 2024 (17:00) .