

NOTA VAN INLICHTINGEN

DATUM	14 februari 2023
BETREFT	Inlichtingen selectiefase
VERKOOPPROCEDURE	Oude rechtbank – Stationsplein 14 – 16 te Amersfoort
UITVRAGER	Gemeente Amersfoort

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Aantal referenties	Wanneer er drie referenties worden ingeleverd; voegt dit toe of doet het afbreuk voor de weging (er vanuit gaande dat alle drie de referenties, aan alle vijf punten/eisen voldoet)?	Als er met één referentie-project voldaan wordt aan de vijf gestelde referentie-eisen, dan kan hiermee de hoogste score behaald worden. Als er met drie referentie-projecten wordt voldaan, dan leidt dit tot een lagere score. Zie de puntenverdeling in de tabel op pagina 17 onderaan het selectiedocument.
2	Gunstigere afname	Bij de selectiecriteria staat aangegeven onder hoofdstuk 3 paragraaf 4; proces; wensen, het volgende: eventuele aanvullende en voor de Gemeente gunstigere afnamevoorwaarden bevat, ten opzichte van de overeenkomst. Wat wordt hiermee bedoeld?	Deze vraag heeft betrekking op paragraaf 3.3.1. van het verkoopdocument en de bijbehorende beoordelingscriteria. Hiermee wordt bedoeld dat het een gegadigde vrij staat om in het plan van aanpak gunstigere afnamevoorwaarden op te nemen, dan volgen uit de verkoopdocumentatie. Denk aan extra/hogere zekerheidsstellingen, garanties of een eerder moment van grondafname.

3	Lagen toevoegen (optoppen)	Vanaf welke laag (2, 4 ,6) mag je twee tot drie lagen optoppen? Is het de bedoeling dat de verschillende lagen blijven, maar dan al deze lagen twee tot drie lagen worden verhoogd? (4, 6, 8, als er twee lagen worden toegevoegd)	Zie pagina 13 onder C over de mogelijkheden van het optoppen van het gebouw. Het optoppen kan alleen aan de voorzijde (zijde Stationsstraat). Op pagina 13 van het ontwikkelkader is met grijs de optoppingszone aangegeven. Buiten dit vlak is optoppen niet toegestaan. Het optoppen geldt vanaf de bovenste laag, dus vanaf het huidige dak kunnen maximaal 3 lagen opgetopt worden. Of 3 lagen ook mogelijk zijn, is afhankelijk van de belasting van de bouwlagen en constructie, zie hiervoor de studie van HCVA.
4	Eisen referenties	Welke eisen gelden er voor de rol die een Geïnteresseerde (of deelnemer van het samenwerkingsverband) moet hebben gespeeld bij een project om deze als referentie te mogen opvoeren? Ter verduidelijking: mogen partijen een referentie opvoeren als zij (enkel) een rol hebben gespeeld bij (bijvoorbeeld) het ontwerp of de realisatie van het project?	De Geïnteresseerde (of combinant of onderaannemer) dient voor referentie-eis 1 tot en met 4 het project ontwikkeld te hebben. De gemeente is voor deze referentie-eisen dus op zoek naar een ontwikkelaar. Voor referentie-eis 5 is de gemeente op zoek naar een partij die een project gerealiseerd heeft waarbij de participatie een essentiële rol speelde in de planuitwerkings- en de realisatiefase.
5	Eisen referenties	Is het toegestaan een gebiedsontwikkeling, die als geheel nog niet volledig is voltooid maar waar wel nieuw gerealiseerde en/of getransformeerde gebouwen zijn opgeleverd, als referentie op te voeren? Bij een gebiedsontwikkeling is immers vaak sprake van een doorlopende ontwikkeling met tussentijdse oplevermomenten van deelprojecten.	Ja, mits enkel de gerealiseerde projectonderdelen als referentie worden opgevoerd en niet de gehele gebiedsontwikkeling.
6	Dialogoogroundes	In het concept verkoopdocument (p. 28 e.v.) beschrijft u een proces van een tweetal dialogoogroundes en een drietal beoordelingscommissies. Hoewel dit aan de orde is in de mogelijk volgende fase is onze vraag hierover of u in het definitieve verkoopdocument kunt aangeven welke personen/expertises tijdens de dialogoogroundes aanwezig zijn?	Dit wordt niet bekend gemaakt in het verkoopdocument zelf, maar wel tijdig voorafgaand aan de betreffende dialogoogronde aan de gegadigden. Afhankelijk van de onderwerpen in de dialogoogronde, sluiten een deel van de leden van de beoordelingscommissie aan. De dialogoogrounden worden begeleid en voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter.

7	Duurzaamheid	Teneinde (zoveel als mogelijk) energieneutraal te kunnen herontwikkelen is een WKO van groot belang. In een naastgelegen gebouw (Stationsplein 4) is volgens WKOtool een open WKO bron actief. Beschikt u over bodemenergiegegevens die inzicht geven in het al dan niet kunnen toepassen van een WKO op de kavel zonder interferentie?	Nee, de gemeente beschikt niet over de gevraagde bodemenergiegegevens.
8	Duurzaamheid	Indien inschrijver in zijn plannen er voor kiest het huidige gebouw / casco kan milieuwinst op aan de materiaalkant. Het maakt het echter lastiger het gebouw energetisch te verduurzamen en energieneutraal te maken conform de ontwikkelleidraad. Heeft de gemeente binnen haar duurzaamheidskaders een prioriteit voor circulair (behoud) dan wel energieneutraal?	Nee. De gemeente wil de markt uitdagen zowel circulair als energieneutraal de herontwikkeling te realiseren. Er is geen prioriteit tussen de twee componenten. Het gaat om het totaal concept dat integraal beoordeeld zal worden.
9	Indexatie koopprijs	Op pagina 7 artikel 7.11 van de concept ontwikkel- en realisatieovereenkomst geeft u aan dat de koopprijs per 1 januari 2% per jaar wordt verhoogd. Verzoek aan u is of u bereid bent de koopprijs marktconform te indexeren, bijvoorbeeld aan de hand van de CBS prijsontwikkeling (commercieel) vastgoed	Nee, daar is de gemeente niet toe bereid.
10	Bouwtekeningen	Kunt u de bouwtekeningen van het pand beschikbaar stellen?	Ja, de beschikbare bouwtekeningen zijn gepubliceerd op TenderNed. Daarbij worden ook luchtfoto's gepubliceerd op TenderNed.
11	Referentie vereiste	Aangeleverde referentieprojecten dienen na 1 januari 2015 volledig te zijn opgeleverd, zie pagina 16 onder 3.2.1 van het selectiedocument. Een mogelijk passend referentieproject dat wij overwegen, wordt in Q2 dit jaar opgeleverd. Strikt genomen zou dit volgens de formulering die u heeft gekozen passen. Bent u akkoord dat projecten die dit jaar opgeleverd worden als referentie gebruikt mogen worden?	Nee, de aangeleverde referentieprojecten dienen te zijn opgeleverd op de datum van aanmelding.

12	Bijlagen ontwikkelkader	In de aanbestedingsdocumenten (bijlage 3 Ontwikkelkader, pagina 20) worden diverse bijlagen genoemd zoals een haalbaarheidsstudie behoud gebouw HCVA en een verkeerskundige verkenning van Goudappel en mogelijk milieuplanologisch onderzoek of gegevens. Wilt u deze aan inschrijver beschikbaar stellen?	Ja, de haalbaarheidsstudie van HCVA en de verkeerskundige verkenning van Goudappel Coffeng zijn gepubliceerd op TenderNed.
13	Metrages	In de documentatie wordt niet gesproken over een gewenst of maximaal metrage in geval renovatie of sloop-nieuwbouw? Het huidige bestemmingsplan gaat uit van het aantal lagen van het bestaande volume.	Dat klopt. Het aantal bouwlagen wordt genoemd, maar niet specifiek de hoogtes of de dimensies. Dat is afhankelijk van het totaal ontwerp.
14	Broedplaats	Is het vestigen van een broedplaats een wens of een eis?	Een wens. Het gaat erom dat het gebouw gaat bijdragen aan levendigheid in het gebied, en bijdraagt aan de werkgelegenheidsdoelstelling van de stad. Dit kan met een broedplaats.
15	Metrage broedplaats	Aan wat voor metrage broedplaats wordt gedacht? Is er een minimum metrage?	Nee, er is geen minimum metrage. Het gaat om de impact die het heeft voor de stad. Dat is afhankelijk van de uitwerking en kan ook met een klein metrage. Hoe groot het aandeel is, wordt bepaald door de (visie van de) geïnteresseerde.
16	Ontbrekende stukken	Bijlage ontwikkelkader ontbreken: a. Haalbaarheidsstudie behoud gebouw HCVA d.d. juli 2021 b. Verkeerskundige verkenning Goudappel d.d. 22 maart 2021	Zie het antwoord op vraag 12.
17	Bijlage 3 - Ontwikkelkader Rechtbankgebouw Stationsplein 14-16.pdf	Op pagina 13 wordt de optie geboden voor een hoogte-accent aan de oostzijde van het bestaande gebouw. Is deze optie besproken/kenbaar gemaakt in het participatietraject dat de gemeente de afgelopen periode heeft gevoerd? En zo ja, welke maximale hoogte is besproken met de participanten? En zo ja, wat is de positie van de participanten hieromtrent?	Ja, dat is zeker kenbaar gemaakt. Een aantal omwonenden is tegen uitbreiding of verhoging van het huidige gebouw. Daarover heeft de gemeente met omwonenden veelvuldig gesproken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vindt de gemeente een hoogteaccent wenselijk, vandaar dat dit wel in het ontwikkelkader is opgenomen. Wel is we de optopping begrensd op 3 lagen, zodat voor omwonenden helder is in welke mate de gemeente een verhoging wenst. Dit moet dus

		En wat is de positie van de participanten? Vrijwillig en vrijblijvende deelname of geselecteerd door de gemeente?	als een absoluut maximum worden gezien, waarvoor wel moet worden afgeweken van het huidige bestemmingsplan.
18	Bijlage 3 - Ontwikkeldkader Rechtbankgebouw Stationsplein 14-16.pdf	Er wordt verwezen naar Bijlage 3 van het ontwikkelkader. Deze ontbreekt. Kan deze alsnog worden verstrekt?	Bijlage 3 bestaat niet. Zie voor de bijlagen bij het ontwikkelkader het antwoord op vraag 12.
19	Bijlage 3 - Ontwikkeldkader Rechtbankgebouw Stationsplein 14-16.pdf	Op pagina 7 wordt aangegeven dat het optoppen van het bestaande gebouw tot de (constructieve) mogelijkheden behoort. Hier staat echter beschreven dat in het geval van een kantoorfunctie maximaal 3 lagen kunnen worden toegevoegd en in het geval van een woonfunctie maximaal 2 lagen. Klopt dit?	Zie het antwoord op vraag 3. Het maximaal aantal op te toppen lagen is in deze niet afhankelijk van specifiek de functie, maar van de belasting van de functie. Uit de analyse van HVCA volgt dat vanuit constructief oogpunt het optoppen van 3 bouwlagen mogelijk is als het om een kantoorfunctie gaat en 2 bouwlagen als het om woningen gaat.
20	Bijlage 3 - Ontwikkeldkader Rechtbankgebouw Stationsplein 14-16.pdf	De bijlagen genoemd op pagina 20 van dit document missen beiden (Haalbaarheidsstudie behoud gebouw HCVA d.d. juli 2020 & Verkeerskundige verkenning Goudappel d.d. 22 maart 2021). Kunnen deze alsnog verstrekt worden?	Zie het antwoord op vraag 12.
21	Bijlage 2 - Concept verkoopdocument oude rechtbank Amersfoort.pdf	Onder hoofdstuk 3.2.1 staat dat het voldoen aan de geldende parkeernormen een eis is. In het ontwikkelkader biedt de gemeente de nadrukkelijke mogelijkheid om de parkeervraag deels op te lossen middels deelmobiliteit en/of geschikte parkeervoorzieningen in de directe omgeving. De Beleidsregel toepassing parkeernormen 2021 biedt een maximum van 20% reductie bij deelmobiliteit, specifiek voor woonfuncties met additioneel de mogelijkheid nog een extra 10% van de vraag te reduceren door elektrische deelfietsen. Voor reductiemogelijkheden/oplossingsmogelijkheden buiten het eigen terrein voor kantoorfuncties wordt maatwerk gevraagd. De gemeente dient in opdracht van initiatiefnemer te onderzoeken of de voor de functie geldende parkeervraag ruimte is in bijvoorbeeld openbare parkeergarages in de	Nee, daar kun je niet per definitie van uitgaan. Het is een mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te reduceren c.q. de parkeervraag buiten het te ontwikkelen perceel op te lossen, maar het is zeker geen verplichting. Er is beleid voor het toepassen van deelmobiliteit, namelijk artikel 6 van de beleidsregel toepassing parkeernormen 2021. De gemeente is zijn daarnaast bezig met Maas-beleid, maar dat moet nog worden vastgesteld. Te zijner tijd zal de beleidsregel daar ook op aangepast worden. Wanneer dat is, is momenteel niet bekend. Tot die tijd zijn de regels zoals geformuleerd in de Beleidsregel Toepassing Parkeernormen 2021 van kracht. Waar gebruik van gemaakt kan worden, is dus afhankelijk van het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning.

		omgeving. Kortom: totdat de gemeente onderzoek heeft gedaan naar de mogelijkheden voor parkeren in nabijgelegen parkeerplekken, kan niet aangetoond worden dat aan de parkeereis voldaan kan worden. Kunnen we er vanuit gaan dat de parkeervraag voor de herontwikkeling van de Locatie per definitie in parkeergelegenheden in de nabije omgeving opgelost kunnen worden?	
22	Bijlage 1- Ontwikkel- en realisatieovereenkomst stationsplein 14-16.pdf	Onder hoofdstuk Overwegingen punt A (en Fase I selectiedocument, hoofdstuk 2.2, pagina 13) staat een gezamenlijke perceeloppervlakte van 1965 m ² genoemd. Onder hoofdstuk 1 - Algemeen, punt 1.1d staat een gezamenlijke oppervlakte van 2059 m ² genoemd. Welke is juist?	De juiste gezamenlijke oppervlakte is 2.059m ² Het verschil is ontstaan omdat in de 'Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst' onder overweging A (en Fase I selectiedocument, hoofdstuk 2.2, pagina 13) het perceel kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie H, nummer 4983 groot 94m ² abusievelijk niet was meegenomen.
23	1396.9-S1c6 Definitief selectiedocument Oude rechtbank Amersfoort.pdf	Pagina 22: in de vormvereisten voor Deel 2 staat dat de bestandsnaam (enkelvoud) aan een eis moet voldoen. Maar er worden 5 ingevulde referentieformulieren gevraagd met maximaal 4 A4 of 2 A3 pagina's aan beeldmateriaal en tekst. Dienen alle referentieformulieren gecombineerd te worden tot één pdf? Of volstaat een enkel pdf-bestand per referentie-eis?	Er dienen vijf ingevulde referentieformulieren ingediend te worden. Met de bestandsnaam wordt een map bedoeld. De referentieformulieren mogen als één bestand of als losse bestanden onder het mapje worden opgeslagen.
24	1396.9-S1c6 Definitief selectiedocument Oude rechtbank Amersfoort.pdf	Pagina 22: in de vormvereisten voor Deel 1 staat dat de bestandsnaam (enkelvoud) aan een eis moet voldoen. Maar er kunnen meerdere documenten ingediend worden onder deel 1. Dienen deze documenten verzameld te worden in één enkel bestand?	Nee, zie ook het antwoord op vraag 23. Met de bestandsnaam wordt een map bedoeld. In de map kunnen verschillende bestanden worden opgeslagen.
25	Algemene vragen	Is de grond onderzocht of is er een verkennend bodem onderzoek gedaan? Zo ja, zijn de rapportages beschikbaar?	Met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie H, nummers 2503, 2844 en 2847 is een verkennend bodemonderzoek uit 2011 beschikbaar. Deze is gepubliceerd op TenderNed.
26	Algemene vragen	Zijn er plattegronden, doorsneden, aanzichten en overige tekeningen van de gebouwen beschikbaar?	Zie het antwoord op vraag 10.

27	Definitief Selectiedocument	Pag 9: Graag ontvangen wij zoveel mogelijk informatie over de herinrichting van het openbaargebied (o.a. visie, tekenwerk, planning).	Informatie is te vinden op www.amersfoort.nl/stationsgebied . Daar staat het voorlopig ontwerp op. Qua planning: ProRail bouwt eerst de nieuwe fietskelder, alvorens de gemeente het Stationsplein kan/gaat herinrichten. De planning van de bouw van de fietskelder is dat ProRail in 2024 daarmee start en in 2026 gereed is. Dat betekent dat in die jaren flink gewerkt wordt in het gebied. De openbare weg die voor de oude rechtbank loopt (dit heet Stationsplein) blijft intact. Als ProRail klaar is met de fietskelder, gaat de gemeente het plein en de openbare weg van het Stationsplein herinrichten. Uitgaande dat ProRail in 2026 gereed is met de fietskelder, kan de gemeente vanaf 2026 dus daarmee aan de slag.
28	Definitief Selectiedocument	Pag 9: Wat verstaat de gemeente onder een beperkte mix aan andere functies? Bijvoorbeeld in verhouding m ² . Is 'onderschikt aan' hierin voldoende voor de gemeente?	De functie kantoren is de basis en de hoofdfunctie. De gemeente wil de functie kantoren op deze OV-locatie behouden maar wel in een modern, levendig en mixed-use jasje. De ambitie van de gemeente is om het openbaar gebied aan het Stationsplein te activeren. Dit kan met een mix aan andere (werk) functies in de plint aan de Stationspleinzijde. Mocht de eerste verdieping hier ook voor nodig zijn, dan kan dat ook. Het zal gaan om kleinschalige functies bijvoorbeeld: horeca, een koffiebar, een maatschappelijke functie of repro. Ook wonen kan, maar alleen indien het oorspronkelijke oppervlakte ten behoeve van werkfuncties tenminste gehandhaafd blijft.
29	Definitief Selectiedocument	Pag 18: Wat is het achterliggende doel van vraag e (onderdeel 3.3.1.)? Wil de gemeente bijvoorbeeld inzicht in financiële gegevens?	De gemeente wil hiermee de haalbaarheid en kansrijkheid van het initiatief inschatten. Hierbij gaat het om het benoemen van de kansen en bedreigingen, hiervoor hoeven geen financiële gegevens worden verstrekt.

30	Definitief Selectiedocument	Pag 22: Bij 4.4.1. worden vijf referentieformulieren gevraagd, is dit ook noodzakelijk als alle referentie-eisen binnen 1 referentie aangetoond kunnen worden? M.a.w. moet men dan 5 keer dezelfde referentie indienen?	Ja, waarbij opgemerkt wordt dat de beschrijving van het project en de beschrijving van de rol van de geïnteresseerde kan verschillen per referentie-eis. Een deel van de informatie op het referentieformulier zal voor elke referentie-eis hetzelfde zijn.
31	Concept Verkoopfasedocument	Pag 14: Heeft de gemeente zelf een voorkeur voor sloop/nieuwbouw of transformatie? Of staat zij hier neutraal in (los van de voor en nadelen die zijn genoemd in de stukken).	Nee, de gemeente staat hier neutraal in. Bij de inschrijving gaat het om een beperkte milieu impact, zie hoofdstuk 4 van het ontwikkelkader op pagina 7.
32	Concept Verkoopfasedocument	Pag 15: Graag zouden wij de asbest rapporten alvast ontvangen in het kader van de afweging behoud of sloop van bestaande opstallen.	Het meest recent uitgevoerde en ons bekende asbestonderzoek is gepubliceerd op TenderNed.
33	Concept Verkoopfasedocument	Pag 18: Hoe dient de eis; Respect voor kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht geïnterpreteerd te worden? Hoe kijkt de gemeente in dit kader tegen eventuele sloop van bestaande opstallen, ook irt het Toetsingskader Beschermd Stadsgezicht?	Vanuit monumentenzorg heeft het gebouw en buitenruimte geen formele status. Het toetsingskader beschermd stadsgezicht is leidend, hier zal aan getoetst moeten worden. Voor de oude rechtbank is maatwerk nodig, omdat op pagina 4 van het toetsingskader wordt geconstateerd dat het gebouw van de oude rechtbank in de huidige situatie niet tegemoet komt aan de ruimtelijke kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht.
34	Concept Verkoopfasedocument	Pag 19: Is een fiscale optimalisatie voor de gemeente bespreekbaar? Bijvoorbeeld levering in de ovb. De koopsom gaat nu uit van btw.	De locatie (grond met opstal) bestaande uit de kadastrale percelen Amersfoort, sectie H, nummers 2503, 2844, 2847 en 4983 gezamenlijk groot 2.059 wordt in de bestaande toestand overgedragen derhalve vrijgesteld van omzetbelasting en belast met overdrachtsbelasting.
35	Concept koopovereenkomst	Art. 9.4: Mag de waarborgsom vervangen worden door een concerngarantie?	Nee, maar in plaats van een waarborgsom kan in overleg tussen Partijen ook een de Gemeente conveniërende andere zekerheid worden gesteld. Een concerngarantie kan, afhankelijk van het concrete concern, als zodanig kwalificeren.

36	Concept koopovereenkomst	Art. 9.5: Wat zijn de zakelijke en gebruikerslasten op jaarbasis? En zijn er op dit moment huurinkomsten? Zo ja, wat bedragen deze en kan het huurcontract eventueel worden overgenomen?	Jaar 2022: OZBE € 9.057,26 en RIOE € 2.061,50 Er zijn geen huurinkomsten. Er is sprake van leegstandsbeheer.
37	Concept koopovereenkomst	Art. 9.7: Kan de gemeente iets meer toelichting geven over het recht van opstal ten behoeve van Stedin. Waar bevindt zich deze en wat houdt dit in?	Zoveel als mogelijk in de noordoost hoek van het perceel kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie H, nummer 4983. Dit is bedoeld voor de openbare verlichting van het Stationsplein met een vrije ruimte er omheen.
38	Algemeen	Graag ontvangen wij alle relevante gemeentelijke beleidsstukken in het kader van deze herontwikkelingsopgave.	Het relevante gemeentelijke beleid om te komen tot een aanmelding in de selectiefase en een aanbidding in de verkoopfase is opgenomen in het ontwikkelkader.
39	Algemeen	Is het mogelijk om deze maand op locatie / in de gebouwen te kijken?	Ja, hierover is bericht via TenderNed.
40	Algemeen	Is het toegestaan om in de selectiefase en/of verkoopfase in gesprek te gaan met gebruikers van de omgeving?	In de selectiefase niet. In de verkoopfase is dat wel mogelijk, namelijk met vertegenwoordigers van twee bewonersstichtingen. Zij adviseren ook over de schetsontwerpen en participatie aanpak die dan worden gemaakt. Het proces van de procedure voorziet hier reeds in.
41	Algemeen	Is er een geluidsonderzoek voorhanden wat gedeeld kan worden?	Nee, er is de gemeente geen geluidsonderzoek voor deze locatie bekend.
42	Algemeen	Is er een bodemonderzoek voorhanden wat gedeeld kan worden?	Zie het antwoord op vraag 25.
43	Algemeen	Is ondergronds en/of halfverdiept parkeren toegestaan?	Ja, dat is ruimtelijk zeker toegestaan. Houdt bij de uitwerking wel rekening dat er een levendige stedelijke plint moet komen aan het Stationsplein. Dit is lastig met een half verdiepte parkeerkelder.
44	Algemeen	Is de gemeente genegen om het pleintje/ openbaargebied (eigendom van gemeente) aan de noordwest zijde van het perceel te betrekken bij de ontwikkeling/verkoop? Hierdoor	Nee. De gemeente denkt dat het noordoostelijke gelegen pleintje wordt bedoeld. Het noordoostelijk pleindeel kan betrokken worden. De zijdelingse rooilijnen voor de

		ontstaat op dit moment een beetje een vreemde contour van het plangebied. De ontwikkeling komt meer tot zijn recht als het omliggend openbaargebied ook betrokken mag worden.	bebouwing zijn wel bepaald, zie hoofdstuk 5 van het ontwikkelkader.
45	Algemeen	Kunt u een globale inschatting maken van de gemeentelijke kosten in de zin van exploitatiebijdrage en eventueel bovenwijkse voorzieningen?	In onderhavige situatie is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie waarbij kostenverhaal plaatsvindt door grondverkoop. Conclusie is dat in onderhavige geval geen sprake is van gemeentelijke kosten in de zin van een exploitatiebijdrage en bovenwijkse voorzieningen.
46	Ontwikkeldkader	Pag 3: Graag ontvangen wij de genoemde Participatiegids.	Zie onderstaande link: Participatiegids ruimtelijke ontwikkelingen Gemeente Amersfoort
47	Ontwikkeldkader	Pag 3: Graag ontvangen wij de verslagen van de participatiebijeenkomsten irt het stationsgebied en specifiek voor de herontwikkeling van de Oude Rechtbank.	Hoe de omgeving tegen de herontwikkeling aan kijkt is transparant beschreven in het college- en raadsvoorstel van het ontwikkelkader. In de bijlage van dit voorstel is de reactie van de omgeving en het antwoord daarop van de gemeente opgenomen. Deze zijn voor de zekerheid op TenderNed gezet.
48	Ontwikkeldkader	Pag 4: In welke mate kan wonen onderdeel uitmaken van het programma. Geldt hier ook voor 'onderschikt aan'? Wij kunnen ons voorstellen dat een goede mix incl. wonen ten goede komt aan de levendigheid van het Stationsgebied.	Wonen mag alleen als aanvulling op bestaande metrage kantoren en/of andere werkfuncties (=4.250 m ² bvo). Qua metrage mag de functie wonen maximaal 1.000 m ² bvo zijn. Aan de zijden van de beide lanen is best voorstelbaar dat er gewoond wordt. Dit zijn ook woonstraten. Dat zal wel beperkt moeten zijn omdat het gebouw vooral kantoren krijgt.
49	Ontwikkeldkader	Pag 5: De gemeente geeft aan dat er evt. ook ruimte is voor ontmoetingsplekken, fitness, kinderopvang, bibliotheken etc. Maar ook culturele voorzieningen. Heeft de gemeente zelf interesse in functies zoals kantoorruimte of ruimte voor maatschappelijke functies zoals bijv. een bibliotheek?	Nee, momenteel niet.
50	Ontwikkeldkader	Pag 6: Hoe verhoudt het Afwegingskader Transformatie zich tot de uitvraag irt wonen? Dit lijkt conflicterend omdat in het	Inderdaad geldt op deze locatie het Afwegingskader Transformatie Kantoren, dat bepaalt dat kantoren niet mogen

		afwegingskader pag. 4 wordt benoemd dat aan transformatie van kantoren naar wonen in het stationsgebied geen medewerking wordt verleend.	worden getransformeerd naar wonen. Wel kan onder voorwaarden naar andere werkfuncties worden getransformeerd. Omdat het ontwikkelkader voorschrijft dat tenminste het huidige oppervlakte voor werken behouden blijft (=4.250 m2 bvo), en wonen alleen als toevoeging hierop wordt toegestaan, wordt gehandeld in de geest van het Afwegingskader Transformatie Kantoren. Met het vaststellen van het ontwikkelkader heeft de gemeenteraad met deze interpretatie van het afwegingskader ingestemd.
51	Ontwikkelkader	Pag 6: Wat verstaat men onder 'hoogwaardig wonen'? Ziet dit op de doelgroep/prijsstelling of meer op de vorm/uitstraling/kwaliteit?	Het laatste: meer op de vorm/uitstraling/kwaliteit. Dit in verband met het visitekaartje voor de stad dat deze plek moet gaan worden.
52	Ontwikkelkader	Pag 7: Graag ontvangen wij de bouwtekeningen van de bestaande opstallen.	Zie het antwoord op vraag 10.
53	Ontwikkelkader	Pag 8: De link naar de 'Leidraad voor circulair slopen (amersfoort.nl)' werkt niet. Kunt u het bestand delen?	Deze is op TenderNed gepubliceerd. Excuus dat de link niet werkt. Hieronder is de juiste link geplaatst en voor de zekerheid is een PDF op TenderNed geplaatst. Leidraad voor circulair slopen Gemeente Amersfoort
54	Ontwikkelkader	Pag 9: Klopt het dat hoofdstuk 5 gezien moet worden als 'wensen & ambitie' en hoofdstuk 7 als 'eisen' (met daarin onderdelen van hoofdstuk 5)?	Zie in dit kader paragraaf 3.2.1. van het Verkoopdocument voor de eisen uit het ontwikkelkader en paragraaf 3.2.2. voor de wensen uit het ontwikkelkader. Hoofdstuk 7 van het ontwikkelkader omvat inderdaad de eisen voor het beoordelingscriterium kwaliteit. De hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 van het ontwikkelkader omvatten de wensen voor het beoordelingscriterium kwaliteit.
55	Ontwikkelkader	Pag 9: Welke wensen/eisen zijn er aan de verbreding van het fietspad? Bijvoorbeeld qua breedte.	Het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte is afgestemd op de herontwikkeling van de oude rechtbank. Dit is niet opgenomen als eis omdat de herontwikkeling plaatsvindt binnen de huidige kadastrale grenzen en het voorlopig

			ontwerp hier rekening mee houdt. Zie onderdeel 9 van het ontwikkelkader waarin het voornoemde voorlopig ontwerp is opgenomen. Echter, het is inderdaad een wens dat er meer ruimte ontstaat tussen fietspad en gebouw. Dit is aangeduid in onderdeel 3b van het ontwikkelkader. De vraag is of de herontwikkeling deze wens (deels) kan invullen. Elke halve meter meer ruimte is ruimtelijke winst. We hebben hier geen eis voor, aangezien in het voorlopig ontwerp de minimale normen voor breedte van trottoir en fietspad hebben opgenomen.
56	Ontwikkeldkader	Pag 13: Er wordt aangegeven dat de optopping alleen geldt voor de zijde aan het Stationsplein. Houdt dit in dat voor de rest van het perceel de max 6,5 bouwlaag de max is? Staat de geschetse 'optoppingszone' vast of mag hier onderbouwd van worden afgeweken?	Het ontwikkelkader is leidend. Er mag niet onderbouwd worden afgeweken van de optoppingszone. Er mag opgetopt worden binnen het vlak, uitgezonderd technische ruimtes.
57	Ontwikkeldkader	Pag 13: Wat wordt verstaan onder een 'hoogteaccent'. En hoe verhoudt zich dit tot de optopping van max 2 of 3 lagen in de zone aan het Stationsplein. Gaat het hoogteaccent verder dan deze optopping?	Zie het antwoord op vraag 3. De optopping is het hoogte accent. Het is een accent dat de oostelijke zijde van het complex benadrukt en als een soort aankondiging van het complex en het plein gezien vanaf centrum zijde.
58	Ontwikkeldkader	Pag 18: Er wordt verwezen naar 'Beleidsregel toepassing parkeren 2021 (zie hiervoor de tekst onder ad 2)'. Waar vinden we ad 2? De verwijzing lijkt onjuist.	De verwijzing naar ad 2 is juist. Onder ad 2 op pagina 18 wordt de beleidsregel toepassing parkeernormen 2021 verder toegelicht. In deze tekst onder ad 2 staat echter foutief het jaartal 2020 genoemd bij deze beleidsregel. Dit moet 2021 zijn zoals ook in de rest van de tekst op pagina 18 wordt gedaan.
59	Ontwikkeldkader	Pag 18: Is er beleid of ervaring binnen de gemeente als het gaat om het toepassen van deelmobiliteit en de invloed hiervan op de parkeernormen? Het bijgevoegde collegebericht hint hierop maar zijn hier al concrete stappen in gezet door de gemeente in de zin van beleid of bijvoorbeeld ervaring op andere projecten die gedeeld kunnen worden?	Zie het antwoord op vraag 21.

60	Ontwikkeldkader	Pag 19: Graag ontvangen we het Toetsingskader Beschermd Stadsgezicht.	Zie onderstaande link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0307.BP00049-0302/rb_NL.IMRO.0307.BP00049-0302_1.pdf
61	Ontwikkeldkader	Pag 20: Graag ontvangen we de 'Haalbaarheidsstudie behoud gebouw HCVA d.d. juli 2020'.	Zie het antwoord op vraag 12.
62	Ontwikkeldkader	Pag 20: Graag ontvangen we het 'Verkeerskundige verkenning Goudappel d.d. 22 maart 2021'.	Zie het antwoord op vraag 12.
63	Ontwikkeldkader	Pag 7: Gezien de uitvraag voor een 'iconisch gebouw' en een 'statement', en kijkend naar de omgeving met meerdere gebouwen die hoger zijn dan de bestaande bebouwing plus 2 of 3 lagen vragen wij ons af of de gemeente zich wil laten verrassen door hier (minimaal) vanaf te wijken zonder dat daarbij de kwaliteit van de omgeving (met name het Bergkwartier) in geding komt. Geeft de gemeente hier ruimte toe?	De gemeente laat zich zeker graag verrassen, maar wel binnen de grenzen van het ontwikkelkader. Het mogelijke hoogte accent dient ten alle tijden rekening te houden met de kleinere stedenbouwkundige korrel van de bebouwing van het Bergkwartier. Het ontwikkelkader is vastgesteld door de gemeenteraad na een intensief participatietraject. Van dit kader afwijken is niet aan de orde. Binnen het kader is voldoende ruimte om met creatieve, iconische voorstellen te komen.
64	Ontwikkeldkader	Pag 7: De bouwhoogte komt niet specifiek terug bij 'eisen' in hoofdstuk 7. Houdt dit in dat hiervan kan worden afgeweken?	Zie het antwoord op vraag 3 en 63.
65	Energieneutraliteit	Hoe beoordelen jullie een (bijna) energieneutraal gebouw?	Dit gebeurt op de volgende manieren: Voor het voldoen aan referentie-eis 3: verdergaand dan de op het moment van oplevering van het gebouw geldende wettelijke normen. Voor de invulling van de visie op het ontwikkelkader in de selectiefase: zie het ontwikkelkader en de 'leidraad duurzame nieuwbouw' voor de definitie op pagina 6, kopje 'energietransitie'. Voor de verkoopfase is in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2. van het verkoopdocument het beoordelingskader beschreven.

66	Sloopnieuwbouw / Renovatie	Zit er een verschil in de beoordelingscriteria tussen sloop-nieuwbouw en renovatie bij dit project? ; Zo ja, wat is het verschil?	Nee, zie antwoord op vraag 31.
67	Puntentoekenning sloopnieuwbouw / renovatie	Is er een verschil in het maximaal te behalen punten bij een sloop-nieuwbouw ten opzichte van een renovatie? ; Zo ja, wat is het verschil?	Nee, zie ook het antwoord op vraag 31 en 66.
68	Functie optopping	Zit er een verschil in de beoordelingscriteria tussen eventuele kantooroptopping of woonoptopping? ; Zo ja, wat is het verschil?	Als er gebruik wordt gemaakt van de optoppingsmogelijkheid, dan maakt de invulling hiervan met kantoren of wonen stedenbouwkundig geen verschil. Als het gaat om de 'Ambitie voor de toekomst', zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van het ontwikkelkader, dan kan een kleinschalige toevoeging met een hoogwaardig woonprogramma bijdragen aan de levendigheid, diversiteit en sociale veiligheid van het Stationsplein (ook buiten kantooruren).
69	Puntentoekenning woonfunctie / kantoorfunctie	Is er een verschil in het maximaal te behalen punten bij een kantooroptopping ten opzichte van een woonoptopping? ; Zo ja, wat is het verschil?	Nee, zie het antwoord bij vraag 68.
70	Puntentoekenning wens/eis	Wat is het verschil in puntentoekenning tussen 'wens' & 'eis' in paragraaf 3.1?	Er worden geen punten toegekend aan eisen, enkel aan de wensen. Aan de eisen moet voldaan worden om een ontvankelijke aanmelding te doen.
71	Referentieprojecten	Hoe wordt beoordeeld of een referentieproject 'Voldoende' scoort als referentie eis in paragraaf 3.2.3?	Als het referentie-project meerwaarde geeft, er duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig is en een helder verhaal heeft.
72	Keuze sloop-nieuwbouw / renovatie	Wordt in de visie reeds een definitieve keuze verwacht tussen het renoveren ofwel sloop-nieuwbouwen van het gebouw? ; Zo ja, hoe telt dit door in de eindbeoordeling?	Nee, er hoeft nog geen definitieve keuze gemaakt te worden. Uitgangspunt is dat zoals opgenomen in 3.3.1 van het selectiedocument dat de aanbieder moet voorboorduren op de visie. Zo ook als het gaat om de keuze voor sloop-nieuwbouw of renovatie, voor zover deze keuze in het kader van de visie al gemaakt kan worden. Wordt er in de visie al

			een keuze gemaakt, dan kan hier later enkel gemotiveerd van worden afgeweken.
73	Keuze optopping ja/nee	Wordt in de visie reeds een definitieve keuze verwacht tussen het wel of niet optoppen van het gebouw? ; Zo ja, hoe telt dit door in de eindbeoordeling?	Nee, dat wordt niet verwacht. Zie het antwoord op vraag 72.
74	Keuze kantoor / woonruimte	Wordt in de visie reeds een definitieve keuze verwacht in de keuze voor kantoor of woonruimte? Zo ja, hoe telt dit door in de eindbeoordeling?	Nee, dat wordt niet verwacht. Zie het antwoord op vraag 72.