

Algemene informatie

Aanbesteding: Kavel 1 Muyskenkwartier
Aanbestedende Dienst: Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 PVE Ymere

Vraag:

In de aanbestedingsdocumenten ontbreekt bijlage S14e/S15, PVE woningcorporatie Ymere. Verzoek om deze aan de aanbestedingsdocumenten toe te voegen.

Antwoord:

We hebben de ontbrekende documenten toegevoegd onder S16 rapportage Pve Ymere en S16a Pve Ymere bijlagen

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier
Beantwoord op: 1 aug. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Bouwenvelop

Vraag:

In 3.2 programma wordt er voor het autoparkeren gesproken over; Autoparkeren voor bewoners en niet-woonfuncties moet inpandig op eigen kavel worden opgelost en aan het straatbeeld zijn onttrokken conform vigerend beleid. -> Kunnen we d.m.v. een mobiliteitsconcept afwijken van het vigerend beleid en zodoende voor een meer kwalitatieve plint gaan of moeten we ons echt houden aan het vigerend beleid?

Antwoord:

Gemeente Amsterdam daagt met deze tender niet uit op een mobiliteitsconcept. Het vigerende parkeerbeleid is leidend

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier
Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**

4

Bouwenvelop

Vraag:

In het kopje 3.3 Stedenbouw, subkop plint, wordt er gesproken over; De plinten hebben verspringende hoogtes, naar gelang de functie en passend bij de schaal en maat van het volume. -> Gaat het hier om de verdiepingshoogtes of de geveluitstraling?

Antwoord:

Afhankelijk van het type functie en het bovengelegen volume, mag de verdiepingshoogte ook cosmetisch zijn.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Bouwenvelop

Vraag:

In het kopje 3.3 Stedenbouw wordt bij bouwhoogte gesproken over - Hoogbouw heeft een maximale footprint van 600m² -> betreft dit hoogteaccent 1 en 2 bij elkaar of gaat dit alleen om hoogteaccent 1?

Antwoord:

Hoogteaccent 1 en hoogteaccent 2 hebben afzonderlijk een maximale footprint van 600 m².

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Selectiebrochure - programma

Vraag:

Het percentage gezinswoningen >70m² wordt berekend over de middeldure en vrije sector woningen. De sociale woningen en het totale aantal wordt daarmee dus buiten beschouwing gelaten?

Antwoord:

Het percentage gezinswoningen >70m² en >3 kamers gaat over de middeldure huurwoningen en vrije sector woningen. De sociale huurwoningen worden hierin buiten beschouwing gelaten. Zie ook pag.24 selectieleidraad.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Bijlage S14 Turnkey overeenkomst

Vraag:

Ymere is de verplichte afnemer van de sociale woningen, incl. PvE en model overeenkomst. Er staat echter nergens een koopsom of prijs per m2 voor de woningen vermeld. Wordt dit overgelaten aan de marktpartijen en Ymere om hier afspraken over te maken?

Antwoord:

Zie bijlage S16 Rapportage PvE Ymere op pagina 4 staan de afnameprijzen voor de woningen.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Selectiebrochure - vrije onderwerp

Vraag:

Is het toegestaan om tussen de voor en definitieve selectie van vrij onderwerp te wisselen?

Antwoord:

Nee, we geven punten in de voorselectie op het vrij onderwerp, dit onderwerp moet verder worden uitgewerkt in de 2e ronde.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Bouwenvelop

Vraag:

Lezen wij het goed als wordt bedoeld dat hoogteaccent 2 alleen boven 23m uit mag komen, mits het westelijke hoogteaccent 1 gebruikt wordt?

Klopt het dan dat als het oostelijke hoogteaccent 1 wordt gebruikt, het westelijke hoogteaccent 1 en hoogteaccent 2 niet boven de 23m uit mogen komen?

Antwoord:

Vraag 1: Ja, dat klopt. De hoogteaccenten moeten diagonaal tegenover elkaar liggen. Vraag 2: Ja, dat klopt.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier
Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Bouwenvelop

Vraag:

Kan de gemeente de term “incidenteel” nader definiëren, met betrekking tot de rooilijn en gevel?

Antwoord:

De gemeente heeft een ruime bouwenvelop opgesteld, om vrijheid te geven aan de inschrijver in de vormgeving, het volume en de uitstraling van het gebouw. De rooilijn hoeft niet terug te liggen. Waar de stedenbouwkundige context of het achterliggend programma / functie een aanleiding hiertoe biedt, is hier wel mogelijkheid toe.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier
Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Bouwenvelop

Vraag:

Diagonaal tegenover het hoogte accent mag incidenteel 2 lagen worden toegevoegd. Mag dit over de volle breedte van het zoekgebied?

Antwoord:

Het basisvolume mag plaatselijk worden opgehoogd binnen de hele zoekruimte van hoogteaccent 2.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier
Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Bouwenvelop

Vraag:

Op de tekening staat twee keer hoogteaccent 1 vermeld en elders hoogteaccent 2. Kan de gemeente nader specificeren en onderscheid maken

tussen de verschillende hoogteaccenten 1 en hoogteaccent 2?

Antwoord:

Er is geen onderscheid tussen de zoekruimtes van het hoogteaccent 1. Er kan 1 hoogteaccent gerealiseerd worden binnen de zoekruimtes van hoogteaccent 1, met een maximale footprint van 600 m² en maximale hoogte van 63m. Hoogteaccent 2 kan enkel in combinatie met hoogteaccent 1 aan de schuinoverliggende zijde. Hoogteaccent 2 is max. 40m hoog.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Selectiebrochure

Vraag:

Betreffende de aantallen middenhuur wordt gesproken over een aandeel, is dit het aandeel BVO meters of het aandeel in het aantal woningen.

Antwoord:

Het betreft een aandeel in aantal woningen. Minimaal 20 middeldure huurwoningen moeten groter zijn dan 80m² GBO.

Naast deze eis kunnen inschrijvers in de definitieve selectieronde 10 punten verdienen door een zo groot mogelijk aandeel grotere woningen (ten minste 3 kamers en minimaal 70 m² gbo) te programmeren op basis van het totaal aantal woningen in het gebouw. Dit staat beschreven in de selectiebrochure op pagina 24

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Selectiebrochure

Vraag:

Is het mogelijk het gesloten bouwblok te openen en minder gesloten te maken?

Antwoord:

Het gaat om het gesloten bouwblok principe, waarin openingen mogelijk zijn.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Selectiebrochure

Vraag:

“Het gebouw kenmerkt zich als een gesloten bouwblok.” Bedoelt de gemeente hiermee dat de intieme binnentuin omsloten moeten worden met 5 lagen bebouwing?

Antwoord:

Nee, dit hoeft niet het geval te zijn. Dit is afhankelijk van verschillende factoren zoals de hoogte van de binnentuin en verdiepingshoogtes.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Selectiebrochure

Vraag:

Kan de gemeente een toezegging doen over de datum van realisatie van de openbare ruimte en de afwaardering van de A2?

Antwoord:

De gemeente kan nog geen toezeggingen doen of de afwaardering doorgaat. De gemeenteraad wil zich committeren aan het plan en zal naar verwachten in april 2025 een investeringsbesluit nemen. Echter is ook medewerking van het rijk nodig. De gesprekken vinden plaats, maar er is nog geen definitief besluit. Tot die tijd moeten we uitgaan van de huidige situatie.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Selectiebrochure

Vraag:

is er meer bekend over de kwaliteitsslag die in de Openbare Ruimte wordt gemaakt?

Antwoord:

Zie de bouwvelop pagina 7 en het hoofdstuk 4 Openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Selectiebrochure

Vraag:

- is het stedenbouwkundig plan reeds vastgesteld en beschikbaar?

Antwoord:

op 01 oktober het college deze vrijgegeven voor inspraak. Inspraakperiode loopt tot 19 november 2024. Naar verwachting stelt de raad in april 2025 dit plan vast. Dit heeft geen effect op de tender. Het bestemmingsplan is in 2024 vastgesteld.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier
Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Bouwenvelop

Vraag:

In het stedenbouwkundig plan staat: Materiaal: De buitengevels van alle gebouwen bestaan uit overwegend één hoofdmateriaal: baksteen, metaal, hout of uit een dissonant. Dit zijn de gevelmaterialen van de al aanwezige gebouwen in het gebied. Alle verschillende hoofdmaterialen vormen tezamen een palet, zie de voorbeelduitwerking in de bijlage. De hoofdmaterialen zijn herkenbaar als familie. De keuze voor een van de vier hoofdmaterialen zal in overleg met de supervisor worden afgestemd. De dissonant is sporadisch verspreid over het gebied en wordt alleen toegestaan als er voldoende volumes zijn om van af te wijken. Het materiaal van deze categorie is nog een levend palet en zal met de tijd worden aangevuld - Is het verplicht om de sokkel van kavel 1 overwegend in (bak)steen/hoofdmateriaal uit te voeren?

Antwoord:

Zie het kopje Materialisatie in de Bouwenvelop pagina 15.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier
Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Selectiebrochure

Vraag:

Op p. 16 van de selectiebrochure staat in de tabel bij puntentoekenning twee keer Nr. 4 genoemd ipv Nr. 4 en Nr. 5, wordt dit aangepast?

Antwoord:

Dit wordt gecorrigeerd.

Percelen:

P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op:

7 okt. 2024

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Selectiebrochure

Vraag:

Op de planning p. 13 staat opgenomen dat 15 feb 2025 de sluitingsdatum is voor de definitieve selectie, terwijl op p. 20, 24 feb 2025 als uiterlijke datum staat opgenomen, wat is geldig?

Antwoord:

Dit wordt gecorrigeerd. De uiterlijk datum is 24 februari 2025.

Percelen:

P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op:

7 okt. 2024

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Bouwenvelop

Vraag:

Kan er meer duidelijkheid gegeven worden over de specifieke verwachtingen met betrekking tot het architectonische ontwerp en hoe dit moet aansluiten bij de omgeving?

Antwoord:

Zie het Beeldkwaliteitsplan in het Stedenbouwkundig Plan (vanaf p.34).

Percelen:

P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op:

7 okt. 2024

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Bouwevelop

Vraag:

In de plannen wordt verwezen naar de ecologische zone langs de Duivendrechtsevaart. Zijn er specifieke eisen of richtlijnen met betrekking tot de flora en fauna die hier moeten worden beschermd of gestimuleerd? Wat is het handhavingsbeleid voor deze zone?

Antwoord:

De ecologische zone langs de kade is niet van toepassing op Kavel 1. Er is een Ecologische Quicksan uitgevoerd voor het gebied en deze zal worden geüpload op TenderNed. De ecologische zone ligt in de Duivendrechtse Vaart.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Bouwenvelop

Vraag:

Er wordt gesproken over een mix van woningtypes. Zijn er uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld bij bepaalde woningtypologieën, zoals zogenaamde Friendswoningen?

Antwoord:

Deze tender gaat uit van zelfstandige woningen. Friendswoningen zijn onzelfstandige woningen, Daar is in deze tender geen rekening mee gehouden en daarom niet toegestaan.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Bouwenvelop

Vraag:

Aangezien de kade levendig en autoluw moet zijn, zijn er specifieke laad- en losmomenten vastgelegd, of wordt dit afhankelijk van de invulling van de bedrijven?

Antwoord:

De laad- en losmomenten zijn nog niet vastgelegd, dat komt in de latere fase.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Selectiebrochure

Vraag:

Wordt er vanuit de gemeente extra ondersteuning of subsidie verleend voor

aanvullende maatregelen zoals groene daken of regenwateropslag?

Antwoord:

De gemeente biedt geen extra ondersteuning of subsidie voor het realiseren van groene daken of regenwateropslag. Voor private partijen hanteren we een sedumdak als standaard in de stichtingskosten. Daarmee gaan we ervan uit dat deze standaard meegenomen worden in de ontwerpen van de gebouwen. Het ontwerpen en bedenken van oplossingen maatregelen die bijdragen aan de opgave is onderdeel van de uitvraag van de tender en dient door de inschrijvers zelf te worden opgepakt.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Bouwenvelop

Vraag:

Het programma geeft een marge aan voor het aantal woningen tussen 170 en 240. Wat zijn de criteria voor het exacte aantal dat uiteindelijk gerealiseerd mag worden? Kan de gemeente op basis van voortschrijdend inzicht of marktomstandigheden dit aantal nog aanpassen?

Antwoord:

Het maximale aantal woningen is 240. De criteria voor de woningen is te vinden in de Selectiebrochure, Bouwenvelop en het Programma van Eisen van Ymere. Deze voorwaarden kunnen leiden tot een verschil in aantal woningen waarbinnen de genoemde marge leidend is.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr.
29

Onderwerp:
Selectiebrochure

Vraag:

Er wordt een minimale score vereist volgens het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Hoe wordt toezicht gehouden op het behalen van deze punten en wat zijn de gevolgen indien niet aan deze vereisten wordt voldaan?

Antwoord:

de minimale score voor natuurinclusief bouwen is vastgesteld door de gemeenteraad Amsterdam en geldt als knock-out criterium in de tenderfase. Als een inschrijvende partij niet voldoet aan de minimumscore volgt

uitsluiting. Na gunning worden de natuurinclusieve maatregelen zoals genoemd in de tender gecontroleerd in de VO toets, DO toets en bij indiening omgevingsvergunning. Mocht tijdens een van deze toetsmomenten blijken dat het puntentotaal van de tender niet wordt gehaald, dan volgt een negatief advies en de mogelijkheid dit aan te passen.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier
Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr. 30
Onderwerp: Bouwenvelop

Vraag:
Met betrekking tot het patchwork-karakter van de gebouwen, hoeveel speelruimte is er om te experimenteren met afwijkende architectonische stijlen?

Antwoord:
Zie het Beeldkwaliteitsplan in het Stedenbouwkundig Plan (vanaf p. 34) voor de eisen betreft beeldkwaliteit.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier
Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr. 31
Onderwerp: Bouwenvelop

Vraag:
Hoe wordt het beheer van de openbare ruimte geregeld na oplevering van de projecten? Wordt dit door de gemeente gedaan of in samenwerking met de ontwikkelaar, VvE en bewonersorganisaties?

Antwoord:
Het beheer van de openbare ruimte wordt door de gemeente gedaan. De binnentuin binnen de rooilijn en de geveltuinen buiten de rooilijn wordt gedaan door de ontwikkelaar, VvE en/of bewonersorganisatie.,

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier
Beantwoord op: 7 okt. 2024

Ref.nr. 32
Onderwerp: Bouwenvelop

Vraag:

Welke concrete maatregelen worden genomen om omwonenden en belanghebbenden te betrekken tijdens de verschillende fasen van de ontwikkeling? Wordt er bijvoorbeeld een buurtplatform opgericht? Of is dit geheel aan de ontwikkelaar?

Antwoord:

Er vindt participatie plaats rond de stedenbouwkundige planvorming, georganiseerd door de gemeente. In het kader van de omgevingswet is de ontwikkelaar verplicht na te denken hoe zij de omgeving wil betrekken bij de ontwikkeling. De vorm van participatie staat vrij, mits onderbouwd. In overleg met de gemeente kunnen afspraken gemaakt of en hoe de ontwikkelaar kan aansluiten bij bijeenkomsten en/ of communicatieuitingen georganiseerd door de gemeente.

Percelen: P1 Kavel 1 Muyskenkwartier

Beantwoord op: 7 okt. 2024