

Nota van Inlichtingen Voorselectie Kavel 1A2 Sluisbuurt

Van: Selectiecommissie kavel 1A2 Sluisbuurt

Datum: 26 juli 2024 – met aanpassing 22 augustus 2024

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Materiaalgebonden CO ₂ uitstoot	Indieningen beoordeeld zullen worden op Paris Proof Materiaalgebonden CO ₂ getallen voor 2030 (139 kg CO ₂ eq. / m ² BVO)?	De vraagstelling is niet duidelijk. De Paris Proof waarden, die op dit moment zijn geïndexeerd voor 2030, zijn gekoppeld aan de meest ambitieuze bandbreedte. De andere bandbreedtes zijn een afgeleide daarvan.
2	Materiaalgebonden CO ₂ uitstoot	Klopt het dat er wordt getoetst op GWP _a (modules A1-A5)? Of alle modules?	Ja, we kijken alleen naar modules A1-A5. Zie voor rekenmethodiek Het Nieuwe Normaal, zoals vermeld via de link in de selectiebrochure. Wat betreft de andere modules: de volledige MPG wordt wel als naslagwerk gebruikt om na te lopen of de score realistisch is/correspondeert met (grove) invoer van gekozen materialen.
3	Materiaalgebonden CO ₂ uitstoot	Wordt er verwacht dat inschrijvers hierbij dataset 1 hanteren of dataset 2? Daarbij opmerkend dat op moment van stellen van deze vraag dataset 2 nog ruim onvoldoende beschikbaar is in de NMD, wellicht ook gedurende de looptijd van deze aanbesteding.	Dataset 1 moet worden aangehouden. IND laat weten dat de toepassing van dataset 2 hoogstwaarschijnlijk zal worden ingevoerd tezamen met de geplande aanscherping van de MPG. Voor de tender peildatum 1 augustus 2024 aanhouden.
4	Materiaalgebonden CO ₂ uitstoot	Er wordt aangegeven dat dit getal gehaald moet worden zonder de parkeergarage mee te rekenen. Moeten funderingspalen wel worden meegerekend?	Aanpassing 22 augustus 2024: Ja, de fundering — inclusief palen — moeten worden meegenomen. Zie pagina 23 selectiebrochure: 'In de MPG met materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, exclusief fundering en parkeerbak (dak van parkeerbak dient wel meegenomen te worden in de MPG berekening).'
5	MPG berekening	Welke peildatum (voor het ophalen van de milieudata uit de NMD) dient te worden aangehouden bij het maken van de MPG-berekening?	Zie het antwoord op vraag 3, peildatum 1 augustus 2024 aanhouden.

6	Natuurinclusief	Het kavelpaspoort stelt dat er 'minimaal 30 punten op de natuurinclusiviteitstabel' moeten worden gehaald. Moet dit in de visieronde worden aangetoond?	Nee. De ingevulde tabel met minimaal 30 punten natuurinclusief dient aangeleverd te worden na gunning, bij indiening van het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Er dient dus nu wel al rekening mee te worden gehouden. Inschrijver mag het puntensysteem uiteraard wel gewoon al invullen om te laten zien hoe hij op dit momenten denkt hier invulling aan te geven. Vervolgens is de inschrijver vrij om dit tijdens het verdere selectieproces aan te passen, mits minimaal 30 punten behaald worden.
7	Mobiliteit	Inrichtingsplan Hoofdstructuur Sluisbuurt paragraaf 3.8 - Parkeren In de documentatie wordt het parkeren van deelauto's op straat en het plaatsen van deelfietsen en scooters in fietsenrekken ('nietjes') genoemd. Echter, het centraliseren van deze diensten in bijvoorbeeld een hub zou verschillende voordelen kunnen bieden. Wat is de visie van de gemeente op het gebruik van een gecentraliseerde hub voor deelmobiliteit versus deze gedecentraliseerde oplossingen/straatparkeren in de Sluisbuurt?	De gemeente ziet een gebouwde voorziening waarin naast ruimte voor bewonersparkeren ook ruimte is voor bezoekersparkeren en – verschillende vormen van - deelmobiliteit als onderdeel van de mobiliteitsaanpak voor de Sluisbuurt. Om het autoluwe karakter van de wijk te behouden, gaat de voorkeur hierbij uit naar een gebouwde voorziening aan de oostzijde van de wijk, meer nabij de uitvalswegen en openbaar vervoer. Op een later moment zal hiervoor een tender op de markt worden gezet (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring). Het gedecentraliseerde aanbod van deelmobiliteit in de openbare ruimte is een aanvulling hierop.
8	Mobiliteit	Inrichtingsplan Hoofdstructuur Sluisbuurt paragraaf 3.8 - Parkeren In het Inrichtingsplan Hoofdstructuur Sluisbuurt, paragraaf 3.8, staat aangegeven dat er 240 bezoekersparkeerplaatsen nodig zijn in de openbare ruimte, inclusief laad- en losplekken, waarbij bewoners op eigen terrein parkeren en geen vergunning krijgen om in de openbare ruimte te parkeren. Kunt u specificeren of deze parkeerfaciliteiten uitsluitend bedoeld zijn voor bezoekers van de woningen of dat deze ook bedoeld zijn voor bezoekers en medewerkers van de commerciële functies binnen de Sluisbuurt?	De bezoekersparkeerplaatsen zijn inderdaad bedoeld voor de bezoekers van de woningen. Parkeerbehoeftes van de commerciële functies dienen opgelost te worden op eigen kavel. Gemeentelijke parkeernorm is hier van toepassing.
9	Mobiliteit	Parkeer- en mobiliteitsoplossingen	Indien deze vraag algemeen is bedoeld: zie het antwoord op vraag 7.

		Staat de gemeente open voor een combinatie van verschillende parkeer- en mobiliteitsoplossingen, zoals een mix van hub-locaties en gedecentraliseerd parkeren? Zo ja, wat zijn de criteria voor het integreren van deze oplossingen?	Indien deze vraag specifiek betrekking heeft op de tender voor kavel 1A2, dan geldt dat de gemeente openstaat voor een innovatief voorstel waarbij bijvoorbeeld de deelmobiliteit niet alleen beschikbaar is voor de bewoners van kavel 1A2 maar ook voor andere bewoners van de Sluisbuurt of bezoekers. Hierbij zijn randvoorwaarden dat de maximale parkeernorm voor dit kavel uit de bouwenvelop niet wordt overschreden en dat een parkeervoorziening voldoet aan de NEN-normen die passen bij het besloten/openbare karakter daarvan.
10	Mobiliteit	Kunt u meer details geven over de verwachte vormgeving en locatie van deelmobiliteit binnen de Sluisbuurt? Zijn er specifieke richtlijnen of voorkeuren voor de positionering en het ontwerp van deze faciliteiten?	Zie het antwoord op vraag 7.
11	Mobiliteit	Hoe ziet de gemeente de rol van deelmobiliteit in relatie tot de bestaande en geplande infrastructuur voor openbaar vervoer en fietsroutes? Is er een specifieke visie op hoe deelmobiliteit integreert met andere vervoersmodaliteiten?	Er is geen directe relatie tussen deelmobiliteit en bestaande en geplande infrastructuur. De beoogde aanpassingen van de infrastructuur van de IJburglaan en Zuiderzeeweg hebben als primair doel om de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) te verbeteren en de doorstroming van zowel OV als auto te verbeteren. Amsterdam ziet deelmobiliteit als een belangrijke aanvulling op het bestaande aanbod van openbaar vervoer. In een wijk als Sluisbuurt met beperkte ruimte voor privéauto's is deelmobiliteit een goed alternatief voor de eigen auto.
12	Mobiliteit	Er wordt in de documentatie gesproken over straatparkeren, terwijl de Sluisbuurt wordt beschreven als een autoluwe wijk. Kunt u toelichten welke parkeeroplossingen worden overwogen om de mobiliteitsbehoefte op te vangen binnen deze context? Zijn er plannen voor de implementatie van een centrale hub, parkeerpleinen, of andere gecombineerde oplossingen?	Zie het antwoord op vraag 7.
13	Mobiliteit	Zijn er ook parkeer-hubs voorzien in Sluisbuurt? Indien ja, is het mogelijk voor het parkeren daarvan gebruik te maken cq. hoeveel capaciteit is eventueel beschikbaar voor kavel 1a2?	De bezoekersparkeerbehoefte in de Sluisbuurt wordt gemonitord. Naar aanleiding van die behoefte wordt er onderzocht of het mogelijk is om een parkeerhub te realiseren. De parkeerhub zal beschikbaar zijn voor bezoekersparkeren. De parkeerbehoefte van

			de bewoners en eventueel niet-woonprogramma op kavel 1A2 moet op de eigen kavel opgelost worden.
14	Maximum BVO	In de selectiebrochure en bouwvelop wordt aangegeven dat de maximale bvo van het gebouw 13.000 m2 is. Kunt u aangeven of dit inclusief of exclusief auto en/of fietsparkeren is?	De maximale 13.000m ² bvo geldt voor bovengrondse oppervlaktes. Als (fiets- en/of auto-)parkeren ondergronds wordt gerealiseerd in een kelder, wordt deze bvo niet meegenomen in de bvo van het gebouw. Als parkeren op begane grond of op de verdiepingen gerealiseerd wordt, moet het wel meegerekend worden tot de bvo van het gebouw.
15	Maximum BVO	Er wordt een maximum 13.000 m2 BVO met vrije sector koopwoningen en niet-woonprogramma aangegeven. Telt de max 500m2 BVO niet-woonprogramma mee in het maximum 13.000 m2 BVO?	Ja, de niet-woonfuncties tellen mee in het maximum van 13.000 m ² bvo. Het is niet verplicht niet-woonfuncties te realiseren.
16	Maximum BVO	Er wordt een maximum 13.000 m2 BVO met vrije sector koopwoningen en niet-woonprogramma aangegeven. Telt bergruimte buiten de woningen mee in het maximum 13.000 m2 BVO?	Ja, bergingen tellen mee in de bvo van het gebouw, daar geldt een maximum van 13.000m ² voor, tenzij de bergingen in kelder geplaatst worden. Zie ook het antwoord op vraag 14.
17	Maximum BVO	Er wordt een maximum 13.000 m2 BVO met vrije sector koopwoningen en niet-woonprogramma aangegeven. Telt het auto parkeren mee in het maximum 13.000 m2 BVO?	Zie het antwoord op vraag 14.
18	Maximum BVO	Er wordt een maximum van 13.000 m2 BVO met vrije sector koopwoningen en niet-woonprogramma aangegeven. Telt het fiets parkeren mee in het maximum 13.000 m2 BVO?	Zie het antwoord op vraag 14.
19	Maximum BVO	Maken de ondergrondse m2 (bv. voor auto-/fietsparkeren) onderdeel uit van de totale optelsom van BVO?	Zie het antwoord op vraag 14.
20	NEN2580	Selectieleidraad, art 1.3, pag. 11 Er wordt aangegeven: "...Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd..." De NEN 2580 maakt onderscheid tussen alzijdig omsloten, overdekt en niet-overdekte BVO. Kunnen wij ervan uitgaan dat niet overdekte buitenruimtes niet meetellen voor het maximum van 13.000 m2 BVO?	Dit is juist. Voor het bepalen van bvo en go is NEN 2580 leidend.

21	NEN2580	Er wordt aangegeven: "...Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd..." De NEN 2580 maakt onderscheid tussen alzijdig omsloten, overdekt en niet-overdekte BVO. Kunnen wij ervan uitgaan dat niet overdekte verkeersruimten niet meetellen voor het maximum van 13.000 m2 BVO?	Dit is juist. Voor het bepalen van bvo en go is NEN 2580 leidend.
22	NEN2580	Selectieleidraad, art 1.3, pag. 11 Er wordt aangegeven: "...Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd..." De NEN 2580 maakt onderscheid tussen alzijdig omsloten, overdekt en niet-overdekte BVO. Kunnen wij ervan uitgaan dat overdekte maar aan de zijde open verkeersruimten niet meetellen voor het maximum van 13.000 m2 BVO?	Dit is juist. Voor het bepalen van bvo en go is NEN 2580 leidend.
23	NEN2580	Selectieleidraad, art 1.3, pag. 11 Er wordt aangegeven: "...Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd..." De NEN 2580 maakt onderscheid tussen alzijdig omsloten, overdekt en niet-overdekte BVO. Kunnen wij ervan uitgaan dat overdekte maar aan de zijde open buitenruimtes niet meetellen voor het maximum van 13.000 m2 BVO?	Dit is juist. Voor het bepalen van bvo en go is NEN 2580 leidend.
24	NEN2580	Selectieleidraad, art 1.3, pag. 11 Er wordt aangegeven: "...Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd..." De NEN 2580 maakt onderscheid tussen alzijdig omsloten, overdekt en niet-overdekte BVO. Kunnen wij ervan uitgaan dat alleen de alzijdig omsloten BVO meetellen voor het maximum van 13.000 m2 BVO?	Dit is juist. Voor het bepalen van bvo en go is NEN 2580 leidend.
25	Programma	Is het verplicht een minimaal aantal woningen te realiseren?	Nee, er geldt geen minimaal aantal woningen.
26	Minimale woninggrootte	In de stukken kwamen wij niets tegen over minimale woninggrootte. Zijn hier randvoorwaarden voor?	Nee, hier zijn geen randvoorwaarden voor.

27	Niet-wonen	Klopt het dat er geen voorkeur is opgenomen in de bouwvelop voor de plek van de niet-woonfuncties ?	Dit klopt niet. In de bouwvelop wordt in paragraaf 3.3 p.13 het volgende aangegeven: " <i>Ruimte voor niet-woonfuncties is bij voorkeur op de eerste 2 bouwlagen</i> ". Dit is om de eventuele overlast op de woningen te minimaliseren. Voor nadere eisen t.b.v. het positioneren van de niet-woonfuncties zie het omgevingsplan Sluisbuurt.
28	Toren	De toren op kavel 1A2 is relatief beperkt in hoogte, is het mogelijk de toren op te delen in segmenten? De verwijzingen voor torens in het beeldkwaliteitsplan zijn voornamelijk voor de hogere torens. Wij zijn benieuwd of deze uitgangspunten ook voor de relatief lage toren in kavel 1A2 gelden.	Nee. Inderdaad vanwege de relatief lage hoogte van de toren van kavel 1A2 zijn enkele suggesties van het beeldkwaliteitsplan hier niet goed toepasbaar, vooral de uitgangpunten die voor de torens hoger dan 60m of 80m bedoeld zijn. Het uitgangspunt over de opdeling van de toren geldt niet voor 1A2.
29	Toren	Is de vorm van de toren vrij of dient deze binnen de orthogonale opzet te blijven?	De inschrijver is vrij wat betreft de vormgeving van de toren, er is geen verplichting voor een orthogonale opzet. Wel moet de contour van de toren binnen de zoekruimte blijven. Houd ook rekening met (beeldkwaliteit)eisen i.r.t. maximale bvo per torenverdieping en samenhang tussen de torens.
30	Toren	Afb.3 Geeft de pleksbepaling van de toren met een haakse hoek in de linkerbovenhoek van het zoekgebied. Deze hoek is niet weergegeven op afb. 11 van het kavelpaspoort. a. Is deze haakse hoek verplicht of wenselijk ? b. Moet de positie van de footprint van de toren vanaf dit punt beginnen ?	Het kavelpaspoort (afbeelding 11) is leidend. Het positioneren van de toren is niet aan die hoek verbonden.
31	Toren	In bijlage 1 pagina 4, Afb 3 staat een pleksbepaling van de toren vermeld. Deze komt verder nergens in andere afbeeldingen voor. Wat is de betekenis van deze pleksbepaling?	Het kavelpaspoort (afbeelding 11) is leidend. Het positioneren van de toren is niet aan die hoek verbonden.
32	Bebouwing bouwvlak	Is het mogelijk delen van het bouwvlak onbebouwd te laten?	Ja, het is alleen verplicht in de vaste rooilijn te bouwen tot minimaal 10m hoog (voor details zie het kavelpaspoort). Waar geen vaste rooilijn is, mag het gebouw terugliggen of onbebouwd gelaten worden.
33	Plintheogte	De plintheogte dient rondom 3,5m te zijn. Dient deze 3,5m aan de grachtzijde gemeten te worden vanaf 2,20+NAP of vanaf 1,20+NAP ?	De plintheogte is bruto verdiepinghoogte en wordt gemeten vanaf het vloerpeil, in andere woorden, vanaf bovenkant vloer van begane grond tot bovenkant vloer van de 1e verdieping.

34	Balkons	Is het toegestaan om met balkons buiten het zoekgebied van de toren te treden?	Ja, dit kan worden toegestaan tot een maximum van 2m vanaf de grenzen van het zoekgebied. Let er wel op dat er voorwaarden gelden om deze overschrijding toe te passen. Zie het omgevingsplan Sluisbuurt.
35	Balkons	Voor de toren is een zoekruimte van 30 x 30m aangegeven. Is het toegestaan om balkons buiten deze zoekruimte te laten uitsteken?	Zie het antwoord op vraag 34.
36	Bouwhoogte	De bouwhoogte van het volume langs de gracht is maximaal 12 meter hoog. Het grootste deel van de functies aan het water dient minimaal 1 meter lager te liggen dan maaiveld (maaiveld is 2.20+NAP). Dient de bouwhoogte van het volume langs de gracht gemeten te worden vanaf het maaiveld op 2.20+NAP of vanaf de maaiveldhoogte langs de kade/gracht dat 1 meter lager ligt dan 2.20+NAP? best	Alle gebouwhoogtes dienen gemeten te worden vanaf het peil 2.20+NAP, ook aan de grachtkant.
37	Rooilijn	In de Bouwvelop staat een afbeelding van de clusterkaart (p.4) waarop te zien is dat het hoogbouwvolume in de noordwesthoek een verplichte rooilijn heeft. Deze hoek is niet terug te zien op de kavelkaart op p.10 Is deze rooilijn wel of niet verplicht?	Het kavelpaspoort (afbeelding 11) is leidend. Het positioneren van de toren is niet aan die hoek verbonden.
38	Rooilijn	Is het mogelijk de rooilijn terug te leggen ten opzichte van de kade aan de oostzijde van de plot?	Ja, waar geen vaste rooilijn is, mag het gebouw terugliggen. Dit geldt voor een deel van de kavelgrenzen aan de dijk en aan de gracht en de kavelgrens aan de noordzijde. Zie het kavelpaspoort voor de exacte plekken waar de vaste rooilijnen liggen. Indien het gebouw teruggelegd wordt vanaf de gracht dient er een kade gerealiseerd te worden. Er gelden bouwregels voor deze kade, zie de bouwvelop en de bijlage 1.22 van de bouwvelop: PvE Kademuren en oeverconstructies_2024.
39	Rooilijn	In de bouwvelop wordt gesproken over vaste en niet vaststaande rooilijnen, is het mogelijk om ter plaatse van de niet vaststaande rooilijnen een opening tussen de bouwblokken te maken en/of poorten te maken naar het binnengebied?	Ja, dit is mogelijk. Zie ook het antwoord op vraag 38.
40	Aangrenzende bouwblokken	Wat is de visie van de gemeente op de aansluiting van de gevels tussen blok 1A2 en 1A1? Is het een mogelijkheid dat	Op kavel 1A1 gelden de bouwregels van omgevingsplan Sluisbuurt. In andere woorden kan er tot 20m hoog gebouwd worden tegen de

		de bebouwing van 1A1 tegen de gevel van 1A2 aan komt en zo ja: op welke plekken en tot welk hoogte? Dient hier rekening te worden gehouden met een wachtgevel?	kavelgrens van 1A2. Gezien de planning en bouwvolgorde (kavel 1A2 zal als een van de laatste kavels ontwikkeld worden) is een wachtgevel niet wenselijk. In de bouwvelop zijn eisen opgesteld voor de afwerking van deze gevel. Zie hoofdstuk 3 van de bouwvelop.
41	Aangrenzende bouwblokken	Is het mogelijk gegevens over de volumes van de aangrenzende bouwblokken te ontvangen?	Zie het antwoord op vraag 40.
42	Bouwvelop/Beeld kwaliteitsplan	Bouwvelop, pagina 13, afbeelding 13 / beeldkwaliteitsplan, pagina 44 Kunnen wij ervan uitgaan dat de bouwvelop leidend is mocht de matrix van het beeldkwaliteitsplan gerelateerd aan (een deel van) de woningen van het plan anders zijn?	Dit is juist. De bouwvelop is leidend. Zie ook het antwoord op vraag 43.
43	Bouwvelop/Beeld kwaliteitsplan	Bouwvelop, pagina 13, afbeelding 13 / beeldkwaliteitsplan, pagina 44 In de bouwvelop is de zoekruimte voor bovengrondse/halfverdiepte en ondergrondse parkeerprogramma (onder maaiveld) parkeerprogramma aangegeven. In het beeldkwaliteitsplan zijn op pagina 44 een aantal typologieën gerelateerd aan het type woningen aangegeven. Kan er nadere toelichting worden gegeven over de typologieën matrix van het beeldkwaliteitsplan in relatie tot de afbeelding 13 op pagina 13 van de bouwvelop?	De bouwvelop is leidend. Voor kavel 1A2 is het toegestaan om het parkeren op te lossen op maaiveld, halfverdiept of ondergronds of met een combinatie van deze opties. De matrix in het beeldkwaliteitsplan is een suggestie/principe met oog op woonkwaliteit en gemak van gebruikers. Inschrijvers zijn niet verplicht zich aan deze matrix te houden.
44	Bouwvelop/Beeld kwaliteitsplan	Bouwvelop, pagina 13, afbeelding 13 / beeldkwaliteitsplan, pagina 44 In de bouwvelop is de zoekruimte voor bovengrondse/halfverdiepte en ondergrondse parkeerprogramma (onder maaiveld) parkeerprogramma aangegeven. In het beeldkwaliteitsplan zijn op pagina 44 een aantal typologieën gerelateerd aan het type woningen aangegeven. Kunnen wij ervan uitgaan dat de bouwvelop leidend is mocht de matrix van het beeldkwaliteitsplan gerelateerd aan (een deel van) de woningen van het plan anders zijn?	Zie het antwoord op vraag 43.

45	Bouwenvelop/Beeld kwaliteitsplan	De Bouwenvelop stelt dat er ondergronds geparkeerd mag worden. Het beeldkwaliteitsplan Sluisbuurt suggereert op p.44 dat voor torens ondergronds parkeren niet is toegestaan. Welk document is leidend?	Zie het antwoord op vraag 43.
46	Bouwenvelop/Beeld kwaliteitsplan	Het beeldkwaliteitsplan Sluisbuurt stelt op p.55: 'De torens zijn onderdeel van de stedelijke bouwblokken en worden nooit los ontworpen.' De selectiebrochure en kavelpaspoort stelt: 'Aangezien de toren een relatief lage hoogte kent, is extra aandacht vereist'. Welke is leidend hier?	Deze twee uitgangspunten vullen elkaar aan. De bedoeling is dat de toren en onderbouw qua volume duidelijk onderscheiden worden en de compositie van een toren plus een 'podium' goed leesbaar is terwijl ze in een architectonische samenhang blijven.
47	Brug/verbinding	Is en/of komt er een brug/verbinding van kavel 1a2 naar het park aan de oostzijde?	Aan de noordzijde van de kavel 1A2 komt een voetgangersbrug die de openbare kade naast kavel 1A1 en het plantsoen verbindt. Of deze kade vanuit kavel 1A2 toegankelijk is is afhankelijk van het ontwerp van de inschrijver.
48	Digitale onderlegger	Kan er een digitale onderlegger worden verstrekt?	Ja, een dwg bestand wordt beschikbaar gesteld.
49	3D model	Is het mogelijk een 3D model van het gebied te ontvangen? Als dat niet beschikbaar is kunnen de maximale hoogtes van de plinten/onderbouw van de andere kavels worden aangegeven?	Ja, een Sketchup bestand wordt beschikbaar gesteld. Daarin worden de volumes van de bouwblokken aangegeven. (Let op: Voor de bouwblokken die nog niet ontwikkeld worden zijn de getekende volumes indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend). Aanpassing naar aanleiding van bericht 29 juli 2024: Het is op TenderNed niet mogelijk SketchUp bestanden te publiceren. Indien u het SketchUp bestand wilt ontvangen waar in de Nota van Inlichtingen voorselectie naar wordt verwezen kunt u een bericht sturen via TenderNed met het verzoek het SketchUp bestand te ontvangen.
50	Digitale onderlegger	Is er een digitale onderlegger beschikbaar?	Ja, een dwg bestand wordt beschikbaar gesteld.
51	DWG/PDF	Kan er een digitale kaart (DWG en PDF) beschikbaar worden gesteld voor de aanlegplek van de veerboot naar Sporenburg in relatie tot kavel 1a2?	Ja
52	DWG/PDF	Kan er een digitale kaart (DWG en PDF) beschikbaar worden gesteld voor de locatie van de Slurink Bunkerstation in relatie tot kavel 1a2?	Ja

53	Bunkerstation	Moet ervan worden uitgegaan dat de Slurink Bunkerstation altijd op de huidige plek blijft?	Ja
54	Capaciteit net	Kan de gemeente aangeven of er genoeg capaciteit beschikbaar is bij Liander voor de niet-woonfuncties en laadvoorzieningen voor auto's?	Hierover kan de gemeente geen garantie geven. U dient zich te wenden tot Liander.
55	Trafo	Dient in het ontwerp rekening te worden gehouden met het maken van een eigen trafo voorziening (voor gebouw gebonden verbruik)?	Afhankelijk van de vermogensvraag voor elektra dient rekening te worden gehouden met een eigen trafo en dus een aparte ruimte. Dit kan niet gecombineerd worden met de ruimte voor de wijkgebonden APV. Voor informatie over gebouwgebonden installaties en de daaraan verbonden eisen dient contact opgenomen te worden met Liander.
56	Bodemdaling	Welke maatregelen neemt de gemeente tegen de bodemdaling?	Er is extra zand (overhoogte) aangebracht om de zetting versneld te laten plaatsvinden. Dit wordt gecombineerd met verticale drainage.
57	Warmteplan	In de selectiebrochure wordt aangegeven dat een gelijkwaardig alternatief voor WPW mag worden gekozen door ontwikkelaar. In de paragrafen daarna lijkt het alsof indienende partijen het energieconcept moeten indienen op basis van aansluiting op WPW. Is het verplicht WPW te gebruiken voor de BENG berekening of niet?	Inschrijvende partijen dienen bij hun inschrijving het energieconcept voor kavel 1A2 in te dienen op basis van aansluiting op het collectieve hybride systeem van WPW. Dat laat onverlet dat de winnende inschrijver een alternatief systeem mag realiseren mits voldaan wordt aan de privaatrechtelijke voorwaarden zoals opgenomen in de selectiebrochure (pagina 8 en 9) en de geldende publiekrechtelijke voorwaarden.
58	Ontgravingsdiepte	De grond wordt door de gemeente bouwrijp opgeleverd. Tot welk peil (ondergronds) garandeert de gemeente schone grond (in verband met een eventuele verdiepte garage)?	Voor informatie m.b.t. de ontgravingsmaat en de bijbehorende voorwaarden wordt verwezen naar - Bijlage 6.3 van de selectiebrochure: model erfpachtaanbieding kavel 1A2 (blz 13) en - Bijlage 6.4 van de selectiebrochure: terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht.
59	BCRG kwaliteitverklaring	1) In de selectieleidraad is onder 1.2 genoemd dat indien na gunning zal blijken dat voor cluster 1 door Bureau CRG een kwaliteitsverklaring wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de Kwaliteitsverkl Vraag	Er staat geen vraag in de tekst.

		1) In de selectieleidraad is onder 1.2 genoemd dat indien na gunning zal blijken dat voor cluster 1 door Bureau CRG een kwaliteitsverklaring wordt afgegeven waarin waarden zijn opgenomen die afwijken van de waarden die zijn opgenomen in de Kwaliteitsverklaring, de gemeente bij de toetsing van het VO en DO vasthoudt aan de BENG-waarden waarmee is ingeschreven.	
60	Windtunnel onderzoek	Er wordt gesproken over een vereist windtunnel onderzoek voor gebouwen boven de 30m, valt dit blok met 35m daar ook onder of - gezien de relatief lage opbouw t.o.v. overige bouwblokken in Sluisbuurt - wordt deze daarvan uitgesloten?	Deze eis geldt voor gebouwen boven 30m dus is ook vereist voor de toren van 1A2.
61	Aanleggen boten	Is het aanleggen van boten aan de gracht woningen mogelijk?	Nee. Boten zijn niet toegestaan in de gracht.
62	Scheepvaartlawaaï	Op p.15 van het kavelpaspoort staat: 'Waar nodig dient vanwege scheepvaartlawaaï extra gevelisolatie aangebracht te worden.' Is er documentatie beschikbaar waaruit blijkt of dit nodig is en zo nee, wordt deze nog beschikbaar gesteld?	Zie toelichting van het omgevingsplan Sluisbuurt.
63	Bijlage	Er wordt verwezen naar een terreinspecificatie als bijlage bij de bouwvelop. Welke documentnaam heeft deze bijlage?	De terreinspecificatie is een bijlage van de selectiebrochure. Deze bijlage heeft de documentnaam: ' <i>Bijlage 6.4 Terreinspecificatie en nadere informatie.pdf</i> '
64	Selectiecriteria	Er wordt gevraagd naar een innovatief mobiliteitsconcept, wat wordt er verstaan onder innovatief?	Het is aan de inschrijver om hier nadere invulling aan te geven.
65	Selectiecriteria	SelectieBrochure, pagina 6: "De ruimtelijke kwaliteit wordt in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een integrale visie." Kunt u omschrijven wat exact onder een integrale visie wordt verstaan en hoe deze wordt beoordeeld?	Op pagina 6 van de selectiebrochure worden de onderwerpen van deze integrale visie nader toegelicht. Daarnaast wordt op pagina 17 van de selectiebrochure toegelicht hoe deze wordt beoordeeld.
66	Selectiecriteria	SelectieBrochure, pagina 7: "Duurzaamheid wordt in de voorselectie uitgevraagd aan de hand van een integrale visie." Kunt u omschrijven wat exact onder een integrale visie wordt verstaan en hoe deze wordt beoordeeld?	Op pagina 7 van de selectiebrochure worden de onderwerpen van deze integrale visie nader toegelicht. Daarnaast wordt op pagina 17 van de selectiebrochure toegelicht hoe deze wordt beoordeeld.

67	Selectiecriteria	1a) Bestaat er voor de verschillende beoordelingcriteria binnen Ruimtelijk Kwaliteit en Duurzaamheid ook een rangorde net zoals bij Deelmobiliteit (nr.1 = 5pt, nr2 = 3 pt, etc)? b) Zo niet, hoe wordt dan de rangorde gehanteerd tussen de 0 en max score? c) Kunnen er binnen een deelbeoordelingen (bijvoorbeeld Volumecompositie) meerdere deelnemers de max score krijgen? Deze vragen gelden zowel voor de beoordeling in de Voorselectie als in de Definitieve Selectie.	Voor het selectie criterium 'ruimtelijke kwaliteit' is zowel in de voorselectie als in de definitieve selectie geen rangorde opgenomen. Voor het selectie criterium 'duurzaamheid' is in de voorselectie geen rangorde opgenomen. In definitieve selectie is voor wat betreft de subcriteria 'materiaalgebonden CO2 uitstoot' en 'BENG-2 waarde' een keuze voor een bandbreedte gevraagd met een vastgestelde score. Voor de toelichting hierop is geen rangorde opgenomen. De inzendingen worden beoordeeld ten opzichte van elkaar. Dat betekent dat er meerdere inschrijvers dezelfde score kunnen krijgen (dus ook de maximale).
68	Selectiecriteria	De gemeente zet in op deelmobiliteit, kan dit worden gespecificeerd in meer dan minimum aantal plekken en aansluiting gebouwconcept? Kunt u daarnaast aangeven hoe de haalbaarheid gewaarborgd zal worden?	Op pagina 7 en 17/18 van de selectiebrochure staat dit nader toegelicht. De ingediende visie voor deelmobiliteit is bindend voor de uitwerking van de rest van het plan en wordt als bijlage toegevoegd bij de optieovereenkomst. Vervolgens wordt deelmobiliteit ook opgenomen in de erfpachtaanbieding. De inschrijver is verantwoordelijk voor het indienen van een haalbaar plan en wordt hier in de uitwerking en realisatie aan gehouden.
69	Selectiecriteria	De gemeente zet enorm in op duurzaamheid en dan met name circulair bouwen, energie en de visie op integraliteit duurzaamheid en architectuur. Voor wat betreft integraliteit duurzaamheid en architectuur, kunt u dit nader specificeren?	Duurzaamheidsmaatregelen dienen geïntegreerd te zijn in het ontwerp van het gebouw, als een architectonisch geheel. En vice versa, de visie op ruimtelijke kwaliteit wordt uitgewerkt in een prestatiegericht benaderingswijze vanaf duurzaamheidsoogpunt. Op pagina 17 van de selectiebrochure wordt dit toegelicht.
70	Planning	Voor de voorselectie wordt de inschrijvingsdeadline van 27 september gehanteerd. Is het mogelijk deze termijn, gezien de zomervakantieperiode, met twee weken te verlengen?	Nee in de planning is al rekening gehouden met de vakantieperiodes. Voor de goede orde: de sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie is 13 september 2024 .
71	Planning	SelectieBrochure, pagina 14: "Vrijdag 13 september 2024 (17.00 uur) Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie" Kan er, met het oog op de bouwvakantie, een latere sluitingsdatum overwogen worden?	Zie het antwoord op vraag 70.
72	Planning ontwerp en ontwikkeltraject	SelectieBrochure, pagina 11: "Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de geboden	Nee, zie ook artikel 4 van de Optieovereenkomst. Er dient binnen de optietermijn een omgevingsvergunning en

		optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 22 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de Klopt het dat de aanvraag omgevingsvergunning na de 22 maanden kan plaatsvinden?	omgevingsvergunning technische bouwactiviteit te zijn verkregen die ziet op het bouwen van het gehele bouwprogramma conform het door de Gemeente goedgekeurde DO. Indien voornoemde vergunningen niet zijn verkregen, wordt niet voldaan aan de voorwaarden om de erfpachtaanbieding te mogen accepteren.								
73	Planning ontwerp- en ontwikkeltraject	In de selectiebrochure op pagina 29 onder paragraaf 4.10 Planning ontwikkeltraject refereert u naar een indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject die in een onderstaande tabel is opgenomen. Echter staat hier geen tabel opgenomen. Kunt u de indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject delen?	De planning is als volgt, zie hiervoor ook de optieovereenkomst: <table><tr><td>Indienen VO</td><td>Uiterlijk 6 maanden na totstandkoming optieovereenkomst</td></tr><tr><td>Indienen DO</td><td>Uiterlijk 14 maanden na totstandkoming optieovereenkomst</td></tr><tr><td>Omgevingsvergunning</td><td>Uiterlijk na 22 maanden na totstandkoming optieovereenkomst</td></tr><tr><td>Accepteren erfpachtaanbieding</td><td>Uiterlijk na 22 maanden na totstandkoming optieovereenkomst</td></tr></table>	Indienen VO	Uiterlijk 6 maanden na totstandkoming optieovereenkomst	Indienen DO	Uiterlijk 14 maanden na totstandkoming optieovereenkomst	Omgevingsvergunning	Uiterlijk na 22 maanden na totstandkoming optieovereenkomst	Accepteren erfpachtaanbieding	Uiterlijk na 22 maanden na totstandkoming optieovereenkomst
Indienen VO	Uiterlijk 6 maanden na totstandkoming optieovereenkomst										
Indienen DO	Uiterlijk 14 maanden na totstandkoming optieovereenkomst										
Omgevingsvergunning	Uiterlijk na 22 maanden na totstandkoming optieovereenkomst										
Accepteren erfpachtaanbieding	Uiterlijk na 22 maanden na totstandkoming optieovereenkomst										
74	Financierder	Is het mogelijk om na eventuele gunning van het project nog een financierder toe te laten?	Zie artikel 12 uit de optieovereenkomst en blz. 21 en 28 van de selectiebrochure.								
75	Combinatie van partijen	Selectiebrochure paragraaf 1.4 - Combinatie van Partijen In de selectiebrochure paragraaf 1.4 wordt aangegeven dat bij een combinatie van partijen het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan is de samenstelling van de combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure. Onder welke voorwaarden kan de inschrijvende combinatie van partijen gewijzigd worden i.r.t. de schriftelijke toestemming van de gemeente?	De gemeente zal per geval moeten beoordelen of dit past binnen de kaders van de selectiebrochure.								
76	Erfpachtgrondwaarde	Begrijpen wij het goed dat de gemiddelde woninggrootte van het hele project bepaald welke grondwaarde gehanteerd wordt? Dus als de gemiddelde grootte van de woningen > 60m ² , de erfpachtgrondwaarde voor woningen > 60 m ² gehanteerd voor alle woningen, ook voor de woningen <60m ² ?	Dat klopt.								

77	Indexering erfpachtgrondwaard en	In de selectiebrochure op pagina 9 wordt in de ondertitels van tabel 1 en 2 niet aangegeven welk prijspeil de erfpachtgrondwaarden hebben, terwijl in de ondertitel van tabel 3 2024 als prijspeil wordt benoemd. Op pagina 10 geeft u aan dat alle erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd vanaf 1 juli 2024. Kunt u bevestigen dat alle erfpachtgrondwaarden in tabellen 1, 2 en 3 als prijspeil 1 juli 2024 hebben?	Nee, onder de tweede bullet op pagina 11 staat: ' <i>Vaste en minimale grondwaarden worden niet geïndexeerd en afzonderlijk per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde.</i> ' Dit heeft betrekking op de erfpachtgrondwaarden in tabel 3. Voor tabel 1 en 2 geldt hetgeen onder de eerste bullet op pagina 10: <i>De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 juli 2024 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 6 is toegevoegd nader toegelicht.</i>
78	Indexering erfpachtgrondwaard en	SelectieBrochure, pagina 9: "Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexerende) erfpachtgrondwaarden." Kunt u aangeven wat de startdatum van de indexatie is?	Zie pagina 10 selectiebrochure: ' <i>De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 juli 2024 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 6 is toegevoegd nader toegelicht.</i> '
79	Selectiecommissie	Kunt u specificeren met naam welke mensen er in de selectiecommissie zitten?	Nee
80	Screening	SelectieBrochure, pagina 28: "Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is de gemeente te allen tijde bevoegd een voorgeselecteerde inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen." Op welke gronden wordt er overgegaan tot screening en wanneer kan uitsluiting plaatsvinden?	Op grond van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt een integriteitsscreening uitgevoerd. Een negatieve integriteitsscreening is reden voor de gemeente om niet aan de winnende partij te gunnen.