



Nota van inlichtingen Selectieprocedure Medeopdrachtgeverschap (MO) Kavel 03-01 Centrumeiland IJburg Amsterdam

Van **Selectiecommissie kavel 03-01 Centrumeiland**
Datum **7 oktober 2024**

De gemeente heeft partijen tot uiterlijk 16 september 17:00 uur de gelegenheid gegeven om vragen te stellen. Er zijn een aantal vragen gesteld door geïnteresseerde partijen die hieronder worden beantwoord. De vragen zijn gecategoriseerd op onderwerp en zijn soms geparafraseerd voor de leesbaarheid. Vragen die na de uiterlijke datum zijn ontvangen, worden niet beantwoord door de selectiecommissie.

Er zijn geen aanvullende mededelingen vanuit de selectiecommissie.

	Vragen Selectieprocedure Kavel 05-08 Centrumeiland	Antwoorden
1.	Selectieprocedure – optietermijn en optievergoeding	
	Is de gemeente bereid om over te gaan tot restitutie van de optievergoeding, indien aangetoond kan worden dat alles in werking is gezet om tijdig (binnen 22 maanden) te voldoen aan de optievoorwaarden?	Het werken met een optieovereenkomst brengt met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachttuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn aan de in de optieovereenkomst gestelde voorwaarden te voldoen. De optievergoeding blijft in elk geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.
	Enkele van deze voorwaarden zijn mogelijk afhankelijk van marktomstandigheden (70% afsluiten van intentieovereenkomsten). Er zal namelijk al een forse voorinvestering moeten plaatsvinden om tot deze 70% voorverkoop te kunnen komen.	Het klopt dat sommige voorwaarden afhankelijk kunnen zijn van marktomstandigheden. De gemeente vindt de deelname van medeopdrachtgevers aan het ontwikkelproces echter zeer belangrijk voor deze vorm van zelfbouw.
	Wat is de betalingstermijn van de optievergoeding?	Na de definitieve gunning wordt een nota ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding toegezonden die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden. Het betreft een standaard betalingstermijn van 30 dagen.



Gemeente Amsterdam

2.	Selectieprocedure – inschrijving, bekendmaking inschrijvers, presentatie en screening Bibob	
	Kan er worden ingeschreven met een BV in oprichting?	Bij uw inschrijving voor de selectieprocedure levert u de in paragraaf 4.1 van de selectiebrochure onder 1 t/m 6 beschreven documenten aan. Document 6 betreft het bewijs van inschrijving in de Kamer van Koophandel welke ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken: a. de inschrijving van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register; b. de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.
	Wordt er bekend gemaakt hoeveel mededingers er zijn?	Na ontvangst van de inschrijving door de gemeente en beoordeling van de ingediende documenten (de onder 1 t/m 6 beschreven documenten), wordt er een loting door een notaris uitgevoerd teneinde 3 inschrijvers te selecteren. Er wordt niet geloot bij 3 of minder inschrijvers. Indien er een loting heeft plaatsgevonden, ontvangen de inschrijvers na de loting een bericht met de uitslag van de loting. Na de eventuele loting worden de maximaal 3 (ingelote) inschrijvers uitgenodigd om de inhoudelijke documenten in te dienen (de onder 7 t/m 11 beschreven documenten) en om de inhoudelijke documenten aan de selectiecommissie te presenteren. In de uitnodiging zal de selectiecommissie ook het aantal inschrijvers vermelden.
	Is er een mogelijkheid voor een tweede vragenronde nadat een eventuele loting heeft plaatsgevonden?	Er is in dit geval gekozen voor één vragenronde, waarin u alle vragen kunt stellen. Er vindt geen tweede vragenronde plaats.
	Is het mogelijk om deze eis te laten vervallen: "Bij de presentatie dienen in elk geval twee	Nee, dat is niet mogelijk. De gemeente heeft bewust opgenomen dat inschrijvers voor tenminste 11 woningen onvoorwaardelijk getekende



Gemeente Amsterdam

	medeopdrachtgevers per inschrijver aanwezig te zijn"? Het vraagt veel van de inschrijver en medeopdrachtgevers om in dit stadium medeopdrachtgevers aan zich te committeren. Medeopdrachtgevers moeten zich al committeren terwijl er enkel nog geloot gaat worden en er geen inhoudelijke beoordeling plaatsvindt.	intentieovereenkomsten met medeopdrachtgevers overleggen (de onder 11 beschreven documenten) om daarmee de deelname van de medeopdrachtgevers te borgen. De gemeente acht het van belang dat in elk geval twee medeopdrachtgevers bij de presentatie aanwezig zijn. Nadat de eventuele loting heeft plaatsgevonden worden maximaal 3 (ingelote) inschrijvers uitgenodigd om de inhoudelijke documenten in te dienen (de onder 7 t/m 11 beschreven documenten) en om deze documenten aan de selectiecommissie te presenteren. Uiterlijke datum en tijdstip om de inhoudelijke documenten in te dienen is op 27 januari 2025 om 17:00. Inschrijvers hebben na de eventuele loting iets minder dan twee maanden om medeopdrachtgevers aan zich te committeren.
	Betreffende punt 9B van het Formulier integriteitstoets BIO en Wet bibob bij Vastgoedtransacties: wat is het verschil tussen eindgebruiker en hoofdgebruiker? Hoe dient men om te gaan met onbekende eindgebruikers?	Dit formulier wordt gehanteerd voor alles wat gebouwd wordt in Amsterdam. Dat verklaart waarom de vragen zo ruim geformuleerd worden. U hoeft alleen antwoord te geven op hetgeen van toepassing is op uw specifieke situatie. In dit geval wil de gemeente graag weten wie de eindgebruikers van de woning zullen zijn. Indien de eindgebruikers nog niet bekend zijn, kunt u dat handmatig invullen op het formulier. Zodra de gegevens van de eindgebruikers bij u bekend zijn, kunt u de informatie alsnog aan ons doorgeven.
	Betreffende vraag 7 op pagina 5 van het Formulier integriteitstoets BIO en Wet bibob bij Vastgoedtransacties: Is de indiening van deze bijlagen ook van toepassing als vraag 7 volledig met 'nee' wordt beantwoord?	De Bijlage Bibob formulier betrokken rechtspersoon moet altijd volledig worden ingevuld. Tenzij de inschrijver de afgelopen twaalf maanden een Bibob formulier heeft ingeleverd bij de gemeente Amsterdam en de genoemde personen en/of rechtsvorm van de onderneming niet zijn gewijzigd, is iedere inschrijver verplicht om de gegevens aan te leveren van de huidige bestuurders, aandeelhouders, vennoten, gemachtigden, gevolmachtigden en maten in op de bijlage. In het geval van een rechtspersoon vult u de gegevens in tot aan de natuurlijke persoon. Indien vraag 7 volledig met "nee" wordt beantwoord zijn de overige gevraagde documenten niet van toepassing.
3.	Kavelregels	



Gemeente Amsterdam

	In de kavelregels wordt gesteld dat erkers pas boven 4,20m boven maaiveld mogen starten. Kan de maat van 4,2m worden gewijzigd naar 3,6m? Bij een geïsoleerde vloerdikte van naar schatting 0,4m levert dat een opstap vanuit de aangrenzende vloer van 0,6m met een vrije verdiepingshoogte van maar 2m die niet voldoet aan de bouwbesluiten van minimaal 2,3m resp. 2,6m.	De maat van 4,20 meter boven maaiveld kan niet gewijzigd worden. Deze maat is conform het vigerende omgevingsplan en afspraken met de brandweer. Het is van belang dat hulpdiensten met hun voertuigen onder de erker door kunnen rijden. Bij erkers die lager dan 4,20 meter zijn gerealiseerd, is dit niet altijd mogelijk.
	In de dwarsdoorsneden eindigen de zones voor terugliggende en uitkragende bouwdelen op een nogal willekeurige hoogte. Hoe dwingend zijn deze eisen en wat is hiervan de logica?	Aan de Pampuslaan geldt tot een hoogte van 7 meter vanaf peil een verplichte rooilijn en vanaf 7 tot 17 meter een verplichte uitkraging. Bij andere gevels geldt een verplichte rooilijn tot 15 meter vanaf peil. Deze minimale hoogtes zorgen voor een minimaal bouwvolume conform de stedenbouwkundige opzet. Vanaf de eerste verdieping tot de verplichte rooilijn of gevellijn worden terugliggende bouwdelen beperkt tot 2 meter, zodat het beoogde straatbeeld kan worden gerealiseerd. Boven 15 meter of 17 meter (afhankelijk van zijgevel, respectievelijk de gevel aan de Pampuslaan) is het mogelijk om terugliggende bouwdelen naar keuze toe te passen. Op pagina 3 van de kavelregels wordt per abuis het volgende over ondergeschikte bouwonderdelen vermeld: <i>Vanaf 17,00m hoogte zijn loggia's en terugliggende bouwdelen over een diepte naar keuze toegestaan.</i> Voor de gevel aan de Pampuslaan is deze tekst correct. Voor de zijgevels geldt dat loggia's en terugliggende bouwdelen vanaf 15,00m hoogte over een diepte naar keuze zijn toegestaan. Uitkragende bouwdelen zoals balkons zijn aan de zijgevels (maar niet aan de gevel langs de Pampuslaan) toegestaan vanaf 4,2 meter t.o.v. het maaiveld. Zoals in de vorige vraag wordt benoemd, heeft deze maat te maken met de toegankelijkheid voor hulpdiensten. De eisen voor terugliggende en uitkragende bouwdelen zijn vastgelegd in de kavelregels. De kavelregels zijn privaatrechtelijke eisen waar uw bouwplan aan wordt getoetst en waar niet van kan worden afgeweken.



Gemeente Amsterdam

	Betekent verplichte 'uitkraging tot 17m' dat daarboven een setback mag worden toegepast?	Ja, dit klopt. Zie ook het antwoord op de vorige vraag.
	Doorsnede AA: Mogen elementen zoals balkons en galerijen uitsteken boven het gebied dat wordt aangewezen als tuin?	Ja, dit is toegestaan. Zie Bestemmingsplan Centru-eiland blok 3 en 16 voor nadere eisen en voorwaar-den voor het realiseren van bouwdelen buiten bouw-vlak.
	Doorsnede BB: Mogen elementen zoals balkons en galerijen uitsteken boven het gebied dat een maximale hoogte van 4m heeft?	Ja, dat mag. Zie Bestemmingsplan Centru-eiland blok 3 en 16 voor nadere eisen en voorwaarden voor het realiseren van bouwdelen buiten bouwvlak.
	Doorsnede BB: Mogen elementen zoals balkons en galerijen uitsteken voor de verplichte 2,9m overhangende zone. Mogen loggias geïncorporeerd worden in de 2,9m verplichte overhangende zone?	Nee, uitkragende bouwdelen zoals balkons zijn niet toegestaan aan de gevel langs Pampuslaan. Ja, vanaf eerste verdieping zijn loggia's toegestaan tot een maximale diepte van 2 meter. Vanaf 17 meter hoog zijn loggia's met een diepte naar keuze toege-staan. Het is belangrijk dat het uitkragende volume duidelijk zichtbaar is en niet ondermijnd wordt door loggia's overal toe te passen.
	Doorsnede BB: Halfverdiept bouwen is toegestaan, houd hierbij rekening met de grondwaterstand. Hoe wordt halfverdiept bouwen gedefinieerd? Bijvoorbeeld, wat is de hoogte van de vloer en het dak ten opzichte van het maaiveld? Mag de garage gerealiseerd worden over de gehele diepte van het gebouw?	Halfverdiept bouwen wordt gedefinieerd als het reali-seren van een verdieping die voor een deel onder het aangrenzende maaiveld ligt. De vloer van de halfver-diepte verdieping zal dan lager dan het maaiveld lig-gen. Voor de hoogte van het dak moet rekening wor-den gehouden met de eisen voor de plintzone. Zolang de eisen voor het realiseren van de plintzone in acht worden genomen (zie hiervoor de bouwenvelop in de kavelregels en bijlage a Toelichting van kavelre-gels op pagina 4 van de kavelregels: bijvoorbeeld niet meer dan 1 meter verschil qua hoogte met aangren-zende maaiveld of vrij zijn van zicht-belemmerende bouwonderdelen) mag de garage worden gerealiseerd onder de gehele diepte van het gebouw.
	Kan een deel van de tuin worden ingenomen door een weg die naar de parkeergarage leidt?	Ja, dat is toegestaan. De parkeervoorziening moet inpandig op de kavel worden opgelost. Op de kavelkaart wordt een zoek-ruimte aangeduid voor de entree naar de autoparkeer-garage. De kavel is alleen via het achterpad bereikbaar voor fietsers en wandelaars.



Gemeente Amsterdam

	In de kavelregels wordt gesteld dat er in de onderdoorgang naar de achterpaden van de burenen geen constructie mag worden geplaatst. Dit zou resulteren in een uitkraging van de verdiepingen erboven wat een dure oplossing is. Mag de vrije doorgang iets verschoven worden zodat een dragende muur op de kavelgrens mogelijk wordt?	Nee, dit is helaas niet mogelijk. De kavelgrenzen (en o.a. de locatie van de onderdoorgang) kunnen niet meer aangepast worden. In verband met de haalbaarheid is de breedte van de onderdoorgang beperkt tot 2 meter. De gemeente heeft ervoor gekozen om de onderdoorgang niet verder te verkleinen dan 2 meter om de toegankelijkheid van de onderdoorgang voor een ieder te waarborgen. Het plaatsen van een ondersteuningsconstructie is in verband daarmee niet toegestaan.
	Valt een dakopstand/dakrand ook onder ondergeschikte bouwdelen die boven de 25m mogen uitsteken?	De maximale bouwhoogte verschilt per bouwdeel (25 meter bij de Pampuslaan en 17 meter bij de zijgevels). De maximale bouwhoogte is exclusief duurzaamheidsvoorzieningen (o.a. zonnepanelen, zonneboilers, luchtwarmtepompen) en alle overige al dan niet ondergeschikte bouwdelen (o.a. hekwerken en liftopbouwen) met een maximum van 2 meter. Deze onderdelen liggen met een afstand van de dakrand zodat deze vanaf het maaiveld gezien uit het zicht liggen. Installatietechnische voorzieningen dienen allemaal binnen het aangegeven bouwvlak verwerkt te worden en komen dus niet op het dak terecht. De dakrand zelf valt niet onder de ondergeschikte bouwdelen en mag niet boven de maximale bouwhoogte uitsteken. De gemeente zou medewerking kunnen verlenen aan een kleine overschrijding van de maximale bouwhoogte ten behoeve van een dakopstand/dakrand door middel van een Binnenplanse Omgevingsplanactiviteit.
4.	Akoestische dove gevel	
	Geldt de eis van een akoestisch dove gevel over de gehele hoogte van het gebouw?	Ja, deze eis geldt voor de gehele gevel van het gebouw dat naar de Pampuslaan is gericht.
	De Kavelregels geeft aan dat een dove gevel aan de Pampuslaan verplicht is. De conclusies van Sweco in het bestemmingsplan, Bijlage 10 Akoestisch rapport zijn echter anders: "als ontwerpeis geldt dat	Het akoestisch rapport betreft een geluidsonderzoek ter onderbouwing van het Bestemmingsplan Centrumeiland blok 3 en 16. Eventuele conclusies in het onderzoeksrapport zijn geen publiekrechtelijke eisen voor uw ontwerp. Voor het ontwerp van uw bouwplan zal uw bouwplan moeten voldoen aan de publiekrechtelijke eisen uit o.a. het vigerende omgevingsplan c.q.



Gemeente Amsterdam

	iedere woning een geluidluwe gevel dient te krijgen." Welke eis is correct?	bestemmingsplan en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Verder zal uw bouwplan moeten voldoen aan de privaatrechtelijke eisen uit o.a. de kavelregels en de selectiebrochure. Op grond van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is er sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48dB op de gevels aan de Pampuslaan. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan IJburg 2e fase, zijn zogenaamde 'hogere waarden' vastgesteld waardoor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel is toegestaan. De gevel die naar de Pampuslaan is gericht moet worden voorzien in een akoestische dove gevel, omdat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreven aan deze zijde. Op grond van het beleid van de gemeente Amsterdam geldt dat iedere woning waarvoor een hogere waarde is verleend, dan wel is voorzien van een dove gevel, moet beschikken over een stille zijde. Verder doet het Amsterdamse geluidbeleid uitspraken over de vormgeving van akoestisch dove gevels. Het kan zijn dat in de nieuwe situatie de geluidsbelasting op deze gevels is veranderd. Realisatie van het gebouw zonder dove gevel kan worden toegestaan, mits u aantoont dat aan de vastgestelde hogere waarden wordt voldaan.
5.	Duurzaamheid	
	Er wordt gesteld 'Warmte kan worden opgewekt door terrasafscheidings.' Hoe werkt dat in de praktijk? Zijn er voorbeelden?	De aanbeveling gaat over de mogelijkheid om een water-water Warmtepomp systeem in het hekwerk te integreren. Deze aanbeveling is oorspronkelijk opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan Centrum-eiland en is per abuis opgenomen in deze kavelregels. De aanbeveling is met name gericht op grotere woningen/twee onder 1 kap woningen. Voor een ontwikkeling met gestapelde bouw is de aanbeveling waarschijnlijk geen efficiënte oplossing.
	Klimaatneutraal bouwen - Kunnen jullie dit duidelijker formuleren? Zijn er indicatoren verbonden met dit concept? De link verwijst naar	U kunt meer informatie vinden over klimaatneutraal bouwen op https://hallocentrum-eiland.nl/publicaties. We verwijzen u bijvoorbeeld naar het document 'Rainproof en natuurinclusief bouwen op Centrum-eiland' onder het kopje Hemelwater verwerking/Rainproof.



Gemeente Amsterdam

	de algemene zelfbouwpagina. Kunt u de correcte link geven?	Dit is een inspiratiedocument voor rainproof en natuurinclusief bouwen. De algemene website voor duurzaamheidsdoelstellingen en indicatoren in de gebiedsontwikkeling kunt u via deze link bezoeken: amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/ Bij het streven naar klimaatneutraliteit kan de focus vooral gelegd worden op de onderdelen: 1. circulair bouwen (indicator: https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/gebouw/standaard/materiaal-gebonden-co2-uitstoot/ van Het Nieuwe Normaal). Dit onderdeel van de MPG legt een focus op de CO₂-uitstoot aan het begin van de bouwfase. 2. Duurzame energie en aardgasvrij: de BENG (1,2,3) zijn hiervoor de welbekende indicatoren. Waarbij de focus op het verminderen van de energiebehoefte BENG 1 het meest wenselijk is.
--	---	---