

Nota van inlichtingen Eenhoorngebied kavel 2a+6

Van Selectiecommissie Eenhoorngebied kavel 2a+6
Datum 5 december 2024

De gemeente Amsterdam heeft geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen. Dit was mogelijk tot donderdag 28 november, 18.00 uur. Alle via TenderNed binnengekomen vragen worden door middel van deze Nota van Inlichtingen tegelijkertijd geanonimiseerd verwoord en beantwoord. In deze Nota van Inlichtingen zijn tevens enkele mededelingen vanuit de selectiecommissie opgenomen, ter aanvulling op de gepubliceerde documenten.

1. Mag de gevelarticulatie buiten de rooilijn vallen?
Het is niet toegestaan dat de bouwmassa de voorgevelrooilijn overschrijdt. De gevel dient in de rooilijn gebouwd te worden. Ondergeschikte elementen ten behoeve van gevelarticulatie mogen de rooilijn incidenteel overschrijden, zoals bijvoorbeeld een daklijst of een kozijn of een versiering in de gevel.
2. Vallen installatieruimtes binnen het maximaal bouwbare BVO?
Ja, volgens de definitie in Bijlage B bouwvelop
3. Vallen bergingen binnen het maximaal bouwbare BVO?
Ja, volgens de definitie in Bijlage B bouwvelop
4. Vallen balkons, logias of een galerij binnen het maximaal bouwbare BVO?
Zie bijlage B blz 28 bouwvelop: een balkon (het loggia deel daarvan) valt binnen het totaal bvo als deze binnen de hoofdmassa van het gebouw valt. Ook een galerij valt binnen het max BVO gebouw (zie onderstaande afbeelding)



Galerij en binnen het hoofdvolume gelegen deel van de buitenruimte wordt wel meegerekend bij BVO bepaling



Gemeente Amsterdam

Hoe bereken je het BVO gebouw in het kader van deze bouwenvelop? Van elke verdieping wordt het BVO opgeteld. Het totale BVO van alle verdiepingen samen mag niet lager zijn dan de minimaal toegestane 8004 m² BVO en niet hoger dan de maximaal toegestane 8858 m² BVO voor kavel 2a en kavel 6 samen. Het bruto vloeroppervlak gebouw is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De bruto vloeroppervlakte is inclusief galerijen, loggia's (half omsloten buitenruimte), trappenhuizen, vluchttrappen, liftkokers, installatieruimten, leidingenkokers, bergingen, fietsenstalling, parkeergarage en vides: kortom alles wat zich binnen het gebouw bevindt of aan de binnenzijde van het bouwblok aan het gebouw hangt, met uitzondering van balkons. Ook een trafo indien deze nodig is wordt in het bouwvolume opgenomen en meegerekend met het BVO. De eventuele onderbouw (verdiepte of half verdiepte bouwlagen tot maximaal 1,5m boven straatniveau) worden niet meegerekend in het totaal BVO van het gebouw. Het is niet toegestaan om woningen in deze half verdiepte bouwlaag te situeren. Erkers die uitsteken over de kavelgrens aan de openbare zijde van het bouwblok of balkons die uitsteken aan de buitenzijde van het bouwblok worden niet meegerekend bij de bepaling van het BVO. Ook balkons aan de binnenzijde worden niet meegerekend. Bovenstaande definitie wijkt af van de definitie volgens de NEN norm voor oppervlaktebepaling.

5. Valt een inpandige (half) verdiepte ruimte voor fiets parkeren binnen of buiten het maximaal bouwbaar bruto vloeroppervlak (BVO)?
Zie bijlage B bouwenvelop: De eventuele onderbouw (verdiepte of half verdiepte bouwlagen tot maximaal 1,5m boven straatniveau) worden niet meegerekend in het totaal BVO van het gebouw. Het is niet toegestaan om woningen in deze half verdiepte bouwlaag te situeren. Dit betekent dat andere functies in deze verdiepte of halfverdiepte bouwlaag wel toegestaan zijn, zoals bijvoorbeeld installatieruimte of parkeren.
6. Valt een inpandige niet-verdiepte ruimte voor fiets parkeren binnen of buiten het maximaal bouwbaar bruto vloeroppervlak (BVO)?
Dit valt binnen het maximale BVO gebouw, zie bijlage B bouwenvelop
7. Wie is er verantwoordelijk voor het ontwerp van de tussenstraat en kunnen we hier suggesties voor doen?
De gemeente is daar verantwoordelijk voor. Er ligt al een ontwerp dat al deels is uitgevoerd.
8. Wie draagt de kosten voor de straat tussen beide bouwblokken?
De gemeente. De tussenstraat wordt niet in erfpacht uitgegeven.
9. Amsterdam is voornemens zich te committeren aan de landelijke Wet Betaalbare Huur, inclusief de WWS-puntentelling. Zal deze regelgeving ook gelden voor deze locatie?
De model-erfpachtaanbieding vormt het kader voor de maximale voorwaarden voor middeldure huurwoningen. Binnen dit kader kan de wet betaalbare huur wellicht beperkender zijn, als een woning op basis van de WWS-puntentelling minder dan 187 punten heeft. In dat geval prevaleert de wet.

10. Is het toegestaan om geen parkeerplekken voor de woningen te realiseren?
Voor woningen geldt: geen minimale parkeernorm, maximaal 1 parkeerplaats per woning ongeacht grootte of segment. Het is dus toegestaan om geen parkeerplaatsen voor de woningen te realiseren.
11. Wie is verantwoordelijk voor het woonrijp maken van de grond?
De erfpachter is verantwoordelijk voor het inrichten van kavel 2a+6. De gemeente is verantwoordelijk voor het inrichten van aangrenzende openbare ruimte. De erfpachter is verplicht om tenminste 13 weken voor gereedkomen ervoor te zorgen dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan (zie artikel 4b. bijzondere bepaling, bijlage 9a.).
12. Wordt de grond bouwrijp opgeleverd?
Ja, op de overeengekomen ingangsdatum van de erfpacht zal de gemeente het erfpachtterrein bouwrijp opleveren (zie terreinspecificatie, bijlage 9e)

Aanvullende mededelingen vanuit de selectiecommissie

13. Onder paragraaf 4.3.3 van de selectiebrochure ontbreekt een tabel en omschrijving hoe men op duurzaamheid kan scoren. Voor de volledigheid gelden onderstaande tekst en tabel als aanvulling op hetgeen in paragraaf 4.3.3 is opgenomen.

Voor de visie op duurzaamheid worden inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie naar oordeel van de selectiecommissie. De puntentoekenning wordt gedaan aan de hand van onderstaande verdeling:

Rangorde inschrijvers (per subcriterium)	Maximaal 10 punten
Nummer 1	10
Nummer 2	6
Nummer 3	3
Nummer 4 en verder	1

14. Op pagina 23 onder punt h staat : *Een toelichting op de samenhang van de duurzaamheidsaspecten (maximaal 20 pagina's A3 enkelzijdig, lettertype Arial 10).* Het maximaal aan te leveren pagina's voor de toelichting op de samenhang is echter 2 pagina's.



15. De tabel op p.31 van de selectiebrochure bevat een tegenstrijdigheid ten opzichte van de verdere omschrijving van de puntentoekening. De tabel dient er als volgt uit te zien:

Gunningscriterium	Subcriterium
Ruimtelijke Kwaliteit (40/100)	Stedenbouwkundige inpassing (10/100)
	Architectonische kwaliteit (30/100)
Programmatistische kwaliteit (30/100)	Aantal woningen 70 m² gbo + in het middensegment (15/100)
	Visie op woonkwaliteit (15/100)
Duurzaamheid (30/100)	Duurzame en circulaire materialen (14/100)
	Energieprestatie (10/100)
	Samenhang duurzaamheid (6/100)
Totaal	100/100