

## NOTA VAN INLICHTINGEN

Datum: 15-1-2025

| <b>nr</b> | <b>onderwerp</b>     | <b>vraag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>antwoord</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | selectiebrochure 1.7 | Kan de aanbestede dienst aangeven op grond van welke criteria wordt getoetst of het plan voor stadslandbouw van inschrijver voldoet aan de erfpachtvoorwaarden.                                                                                                                                                                                     | Inschrijvingen worden beoordeeld op de gunningscriteria die zijn opgenomen in de selectiebrochure in par. 4.1 en 4.2. Daarnaast vindt een bibobtoets plaats. Door deel te nemen aan de prijsvraag onderschrijft de inschrijver de modelerfpachtaanbieding. Daar is geen aparte toets op. Wanneer de winnende inschrijver het plan heeft uitgewerkt vindt een toets plaats of de functies uit het plan passen binnen hetgeen op de kavel is toegestaan. |
| 2         | selectiebrochure 6.q | Kan de aanbestede dienst verduidelijken waarom het haar bedoeling is om inschrijvers, mogelijk een combinatie van individuele ondernemers, inderdaad slechts eenmaal toe te staan deel te nemen aan deze selectieprocedure. Dit terwijl individuele specialistische ondernemers heel goed toegevoegde waarde kunnen bieden in meerdere combinaties. | Een inschrijving moet onderscheidend zijn. Iedere inschrijver maakt een een uniek plan, een totaalconcept voor de kavel, dat specifiek door die inschrijver gerealiseerd kan worden. Zoals te lezen is in de selectiebrochure kan de winnende inschrijver na de selectie nog andere partijen toevoegen, zoals die specialistische ondernemer die u noemt.                                                                                              |
| 3         | kavelpaspoort        | Kan aanbestedende dienst bevestigen dat de kavelinformatie genoemd in het kavelpaspoort leidend is ten opzichte van kavelinformatie genoemd in andere begeleidende documenten?                                                                                                                                                                      | Dat is niet het geval. In de selectiebrochure is in hoofdstuk 6 bij punt I aangegeven dat bij strijdigheden de inhoud van de selectiebrochure prevaleert boven de inhoud van de andere documenten.                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 bodemadvies van HB Advies | <p>Conclusies uit bodemonderzoek van HB advies worden door de GGD gekwalificeerd als "zeer geschikt voor het starten van stadslanbouw" aangevuld met "bij gebruik van de kavel voor verschillende vormen van stadslanbouw zijn geen risico's voor humane gezondheid te verwachten". Dit terwijl de Omgevingsdienst stelt dat "De bodemkwaliteit slechts als voldoende gekwalificeerd kan worden woro stadslanbouw en er geen sprake is van onaanvaardbare humane risico's". Indien voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning aanvullend onderzoek aantoont dat stadslanbouw toch leidt tot onaanvaardbare humane risico's ziet inschrijver dit graag opgenomen als specifieke reden voor ontbinding in de optieovereenkomst inclusief kostenvergoeding.</p> | <p>Gemeente Amsterdam heeft de bodemonderzoeken laten uitvoeren en adviezen aan de Omgevingsdienst en de GGD gevraagd om te weten of het verantwoord is om deze kavel uit te geven voor stadslanbouw. Uit het onderzoek en de beide adviezen blijkt dat de kavel geschikt is voor stadslanbouw. Mocht de winnende inschrijver hieraan twijfelen dan kan de winnaar direct na de gunning op zijn kosten een bodemonderzoek laten uitvoeren. Als daaruit blijkt dat de kavel niet geschikt is voor stadslanbouw omdat er onaanvaardbare humane risico's zijn, zal de gemeente de optieovereenkomst ontbinden en vervalt de optievergoeding. De resultaten van dat bodemonderzoek moeten binnen een half jaar na de gunning bij de gemeente worden aangeleverd. De gemeente vergoedt de gemaakte kosten niet.</p> |
| 5 kavelpaspoort/kavelgrens  | <p>Het kaartje op blz. 16 van het kavelpaspoort geeft aan de zuidzijde een ruimere plangrens weer dan de separaat aangeboden uitgiftetekening. Welke van de twee tekeningen geeft de correcte situatie weer? Kunnen gecorrigeerde tekeningen worden nageleverd?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Het kaartje in het kavelpaspoort is indicatief. De uitgiftetekening geeft de juiste grenzen weer. Het kaartje voor het kavelpaspoort is aangepast en bij deze nota van inlichtingen gevoegd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6 kavelpaspoort /voedselbos | <p>Het kaartje op blz. 16 suggereert 'een plukbos' aan de zuidzijde van de kavel. Dit bos is slechts 8 a 10 meter breed getekend. Kunnen we creatief met de suggestie omgaan zodat we werkelijk een voedselbos kunnen maken in plaats van alleen twee of drie rijtjes bomen?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Het kaartje op blz. 16 van het kavelpaspoort suggereert geen plukbos, maar opgaande beplanting. De oppervlakte is niet correct aangegeven. Voor het gebied waar opgaande beplanting is toegestaan, zie het nieuwe kaartje voor het kavelpaspoort dat bij deze nota van inlichtingen is gevoegd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

7 kavelpaspoort  
/parkeernorm

Op blz. 12-13 van de selectiebrochure zijn parkeernormen opgenomen. Toepassing op een generiek stadslandbouwplan plus gebouw levert op dat circa 100-120 (!) parkeerplekken gemaakt zouden moeten worden. Dit een fors ruimtebeslag en leidt tot circa 200.000 euro extra af te kopen grondwaarde. In het concrete rekenvoorbeeld op blz. 33-34 van de selectiebrochure wordt gerekend met een waarschijnlijk beter bij de opgave passend aantal parkeerplaatsen van 15 parkeerplekken. Kan de gemeente bevestigen dat een plan met minder parkeerplaatsen dan voorgeschreven op blz. 12-13 niet gediskwalificeerd wordt?

Plannen worden beoordeeld op gunningscriteria. Het is niet zo dat een plan met te weinig parkeerplaatsen wordt gediskwalificeerd. Als het winnende plan te weinig parkeerplaatsen heeft, zal dat bij de uitwerking gecorrigeerd moeten worden. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van het plan. De parkeernormen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en het Amsterdams parkeerbeleid, zoals die voor horeca, zijn bindend. Voor stadslandbouw zijn de CROW-normen als richting meegegeven. De inschrijver moet aangeven hoeveel parkeerplaatsen hij nodig denkt te hebben. Dit wordt bij de uitwerking van het winnende plan door de gemeente getoetst. Het rekenvoorbeeld is alleen bedoeld als rekenvoorbeeld (dus de wijze van berekenen van de (erf)pachtsom), zodat inschrijvers de kosten van erfpacht en pacht kunnen berekenen. Hier ligt geen plan aan ten grondslag en er is geen rekening gehouden met parkeernormen of andere zaken.

8 rechten bij erfpacht  
versus rechten bij pacht

De gemeente wil N5 in principe uitgeven met een koppeling tussen pacht en eeuwigdurende erfpacht. Kan de gemeente bevestigen dat, door deze koppeling voor het te pachten deel dezelfde lange termijn rechten en zekerheid ontstaan als in het geval van erfpacht voor dat deel?

Het is niet juist dat de gemeente N5 in principe wil uitgeven met een koppeling tussen pacht en eeuwigdurende erfpacht. Uitgifte van de gehele kavel in erfpacht is ook mogelijk. De gemeente heeft geen voorkeur. Wanneer de winnaar niet alle grond in erfpacht wil afnemen en dus kiest voor een combinatie van pacht en erfpacht hebben we een koppeling gemaakt om te zorgen dat het ene deel niet vervreemd kan worden zonder het andere deel. De erfpachtwet geeft gemeenten veel vrijheid om zelf het beleid te bepalen; bij de pachtwet heeft de gemeente minder invloed op het beleid. De pachtwet kent andere regels en zekerheden dan het erfpachtbeleid van gemeente Amsterdam. De gemeente kan dus niet bevestigen wat gevraagd wordt.

|    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | verplichte afkoop canon | Wat is de reden dat de pachtvoorwaarden zijn gewijzigd ten opzichte van de uitgifte van stadslandbouwgronden in 2014? In de eerdere regeling kon de erfpachtbetaling gespreid worden, terwijl nu het hele bedrag vooraf moet worden betaald. Is het mogelijk om ook een pachtcontract aan te bieden met jaarlijkse betalingen, om kleine ondernemers meer kansen te bieden? | De gemeenteraad van Amsterdam heeft in 2016 nieuw erfpachtbeleid vastgesteld, vastgelegd in de AB 2016. Sinds dat moment is voor niet-woonbestemmingen geen erfpacht met jaarlijkse canon meer mogelijk, maar moet de canon in een keer worden betaald. Bij kavel N5 is juist daarom ook pacht mogelijk voor de stadslandbouwgronden. Het is mogelijk om de pacht later om te zetten in erfpacht; dat is echter afhankelijk van de regelgeving die op dat moment geldt.                                    |
| 10 | composteren             | Composteren van eigen biomassa en biomassa elders uit Tuinen van West is een gewenste functie. Is het, onder nader te bepalen voorwaarden, toegestaan om deze composteerfunctie uit te oefenen op N5?                                                                                                                                                                       | Composteren op kavel N5 is in principe mogelijk. Het mag geen hinder/overlast veroorzaken en moet ruimtelijk goed worden ingepast. Composteren moet voldoen aan de milieuregels. Composteren moet worden meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11 | vervuiling              | Gedurende het afgelopen decennium (en misschien al veel langer), is er actief gespoten op N5. Is er een overzicht welke gifstoffen er zijn gebruikt gedurende die jaren? Is er ook een waarborggarantie tegen de PFAS vervuiling op de nabijgelegen N6 kavel?                                                                                                               | De gemeente heeft geen inzicht in het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op kavel N5 door de voormlaige eigenaren en gebruikers. Er is alleen bekend dat hier altijd gangbaar is geboerd. Vanaf voorjaar 2025 zal de zittende agrarier geen glyfosaat meer gebruiken. Gemeente Amsterdam heeft bodemonderzoek laten uitvoeren om te achterhalen of de kavel geschikt is voor stadslandbouw. Er is geen bodemonderzoek gedaan op kavel N6. Er is niets bekend over vervuiling met PFAS op kavel N6. |
| 12 | waterhuishouding        | Gelet op de zeer lage ligging van de Lutkemeerpolder, de intensieve bebouwing van de direct naastliggende kavels en de voornemens vanuit het Rijk/de Waterschappen, welke scenario's zijn er afgesproken om bij extreem weer een stabiel grondwaterpeil te waarborgen? en onder welke omstandigheden mag hiervan worden afgeweken in de toekomst?                           | Peilbeheer is een taak van het Waterschap, in dit geval Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Waterschap AGV heeft voor de Lutkemeerpolder een vast peil vastgesteld, dat wil zeggen een peil dat jaarrond geldt. Overigens is bij extreem weer geen enkel waterpeil stabiel. Overtollig water moet uitgeslagen worden op de boezem. En bij droogte zal de waterstand kunnen dalen, los van het vastgestelde peil.                                                                                             |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 opgaande begroeiing | <p>Hoe rechtvaardigt de gemeente de beperking van bomen hoger dan 1,20 meter gezien het belang van grotere bomen voor biodiversiteit en hun esthetische waarde voor de gemeenschap? Is het mogelijk een uitzondering te maken op de hoogtebeperking van bomen om natuurlijke windbarrières te creëren die bescherming bieden tegen sterke wind in de polder? in het recente verleden zijn in de Lutkemeerpolder al meermalen polytunnels weggewaaid en beschadigd, door het ontbreken van windsingels. Kan er een tijdelijke goedkeuring worden verleend voor het plaatsen van een windscherm van minimaal 2 meter hoog, totdat een bomenrij voldoende gegroeid is om als windbarrière te functioneren?</p> | <p>Kavel N5 ligt in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Tuinen van West, onderdeel van de Omgevingsverordening van provincie Noord-Holland. In het BPL Tuinen van West wordt aangegeven dat kenmerkende structuren en eigenschappen van het (oorspronkelijke) landschap behouden en beschermd moeten worden. Daar is bij het opstellen van het Ruimtelijk kader voor de kavels Tuinen van West N3, N5 en N6 rekening mee gehouden. De vereiste openheid en het zicht op de Wijsentkade heeft gevolgen voor het gebruik van de kavel en de aanplant die mag plaatsvinden. Om die reden zijn maximale hoogtes voor de beplanting aangegeven. Biodiversiteit is overigens niet alleen verbonden met bomen. Dit deel van de Lutkemeer was in het verleden open gebied. Behoud van het landschap en herkenbare oude landschapselementen vormen een meerwaarde voor de beleving van het gebied door bewoners en bezoekers. Een uitzondering op de hoogtebeperking is niet mogelijk. Een windscherm van welke materiaal dan ook is niet toegestaan waar geen hoge beplanting is toegestaan. Zie de toelichting in het Ruimtelijk kader Tuinen van West kavels N3, N5 en N6.</p> |
| 14 gunningscriteria    | <p>Welke onderdelen moet een bedrijfsplan bevatten om te voldoen aan de criteria?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Dit is omschreven in de selectiebrochure in par. 3.1 onder punt 4. Ook bij de gunningscriteria bedrijfsvoering en kwaliteit van het programma staan punten die in het bedrijfsplan moeten worden opgenomen om te kunnen worden beoordeeld. Uit het bedrijfsplan moet duidelijk worden of een duurzame exploitatie mogelijk is.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 selectiebrochure | Hoe wordt een ondernemer gedefinieerd binnen deze context? Vallen bijv. Een stichting of een bewonersinitiatief ook binnen deze definitie?                                                                                                                                                              | Een ondernemer is iemand die een bedrijf/onderneming start of bezit en daarmee zelfstandig werkzaamheden uitvoert en daaruit inkomsten haalt. Een onderneming is elke natuurlijke of rechtspersoon die met arbeid en kapitaal economisch duurzaam producten en/of diensten produceert. Een onderneming is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel |
| 16 gunningscriteria | Wordt ervaringskennis van bewonersinitiatieven ook meegeteld als relevante ervaring?                                                                                                                                                                                                                    | Indien bewonersinitiatieven deel uitmaken van het plan, wordt die ervaring ook meegeteld.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 17 gunningscriteria | Hoe beoordeelt de gemeente de financiële haalbaarheid en stabiliteit. Welke tijdshorizon wordt daarbij gehanteerd? Wordt er gekeken naar het aantal deelnemers en heeft een groot of een klein aantal deelnemers/ondernemers invloed op de beoordeling? Wat wordt stabiel gezien?                       | Financiële haalbaarheid en stabiliteit worden medebepaald door de eisen die de inschrijver zelf hanteert en de manier waarop de financiering is geregeld. Uit het bedrijfsplan moet blijken dat de exploitatie langdurig/duurzaam kan worden voortgezet. Het aantal deelnemers is voor de gemeente geen punt van beoordeling, mits dit er drie of meer zijn.              |
| 18 gunningscriteria | Wordt een regeneratief model waarbij winst binnen het project blijft en niet verdwijnt als meerwaarde gezien?                                                                                                                                                                                           | Dit is niet opgenomen in de gunningscriteria en daarmee geen punt van beoordeling.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 19 gunningscriteria | Hoe beoordeelt de gemeente het democratisch karakter van een organisatie? Welke specifieke criteria worden hierbij gehanteerd? Wordt daarbij ook gelet op zaken zoals zeggenschap van werknemers, mede-eigenaarschap, lokale betrokkenheid, en voedsel en publieke ruimte als commons ofwel gemeengoed? | Zie hiervoor de gunningscriteria maatschappelijke waarde en bedrijfsplan. Wat betreft voedsel, daarin voorziet de bestemming stadslandbouw met de definitie die daarover in de selectiebrochure is gegeven. De gemeente geeft een kavel uit aan ondernemers op basis van (erf)pacht.                                                                                      |
| 20 selectiebrochure | Waarom wordt een cooperatie als uitgangspunt gehanteerd? Hoe wordt hierbij gekeken naar zaken als lokale worteling, zeggenschap en mede-eigenaarschap?                                                                                                                                                  | De gemeente hanteert de cooperatie niet als uitgangspunt. De organisatievorm is vrij, mits deze democratisch is. Zie de gunningscriteria.                                                                                                                                                                                                                                 |
| selectiebrochure    | <b>CORRECTIE</b><br>blz. 19, tweede alinea. Hier staat dat bij gebreken in de inschrijving de inschrijver uiterlijk 16 mei 2025 geïnformeerd wordt. Dit moet zijn 6 maart 2025.                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |