

**Nota van inlichtingen kavel A3 – de Punt, Buisklotermeerplein**

**Van** Selectiecommissie kavel A3 – de Punt, Buisklotermeerplein  
**Datum** 8 mei 2025

De gemeente Amsterdam heeft geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen. Dit was mogelijk tot woensdag 23 april 2025, 17.00 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 documenten toegevoegd vanuit de selectiecommissie, ter aanvulling op de gepubliceerde documenten.

|   | Vraag                                                                                                                                                                          | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Is er een geluidsonderzoek uitgevoerd met het oog op de impact van de bouw op de bewoners van 't Warderschip?                                                                  | Er is geen onderzoek uitgevoerd op bouwoverlast. De impact op de omgeving hangt af van de gekozen bouwmethodiek en maatregelen die de ontwikkelaar/bouwer zal toepassen om overlast te verminderen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2 | Bestaat de mogelijkheid tot afwijking op de maximale bebouwingshoogte in de PUNT van 70 meter, of heeft het bevoegd gezag een (beperkte) afwijkingsmogelijkheid op deze regel? | <p>In de bouwenvelop staat de maximaal toegestane hoogte van 70 m voor het hoofdvolume vermeld. Het is toegestaan om van deze maximale bouwhoogte af te wijken voor zover het secundaire bouwwerken betreft, zoals opgenomen en nader omschreven in art 3.3. afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan 't Warderschip.</p> <p>In het bestemmingsplan zijn de volgende binnenplanse afwijkingsmogelijkheden geboden, zie art 3.3. Afwijken van de bouwregels:</p> <p>3.3.1 Algemeen</p> <p>Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:</p> <p>lid 3.2.1 onder a. waarbij de bouwgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van ondergeschikte delen van gebouwen;</p> <p>lid 3.2.1. onder b. waarbij de bouwhoogte tot ten hoogste 3 meter wordt overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;</p> <p>lid 3.2.1. onder b. waarbij de bouwhoogte tot 5 meter wordt overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en vergelijkbare</p> |

|   |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                          | bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windturbines en zonnepanelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3 | Is er een planschaderisicoanalyse opgesteld? Zo ja, kan deze beschikbaar worden gemaakt?                                                                                                                 | Ten behoeve van het bestemmingsplan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Dit onderzoek is niet openbaar, maar de conclusie ervan kan wel worden gedeeld. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van directe of indirecte planschade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4 | In hoeverre is het toegestaan (zelfstandige of onzelfstandige) woonruimten te maken in het te transformeren deel van 't Warderschip?                                                                     | Het bestemmingsplan voorziet niet in woningbouw in de onderste lagen van de bestaande bouw 't Warderschip. Daarnaast is in het huidige erfpachtcontract wonen niet toegestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5 | Op pagina 4 van de Bouwenvelop 't Warderschip wordt de afbeelding: 't Warderschip in de toekomstige situatie' getoond. Zou het mogelijk zijn om het 3D model van deze toekomstige situatie te ontvangen? | Het 3-d model betreft een Sketch Up model. Het model en .dgn model kunnen worden aangevraagd via <a href="mailto:can.noordwaarts@amsterdam.nl">can.noordwaarts@amsterdam.nl</a> . De afmetingen en de volumes van het Sketch Up model kunnen afwijken van de werkelijke situatie. De DGN-tekening is de meest nauwkeurige weergave.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6 | Wie zijn de initiatiefnemers van De Bowling en het cultuurgebouw. Zijn deze plannen al concreet?                                                                                                         | De organisatie achter de bowling herontwikkeling is een buurtcoöperatie genaamd Coöperatie 5711. De coöperatie bestaat uit Verdedig Noord, productiehuis Noord, kringloopbedrijf De Lokatie en architectenbureau Bright. De twee partijen van het cultuurgebouw zijn Museum of dance en Stadspodium Noord. Via de projectwebsite en de nieuwsbrief deelt de gemeente regelmatig de stand van zaken omtrent deze ontwikkelingen. Op 10 juni a.s. is een informatiemarkt onder het metrostation Noord alwaar de laatste stand van zaken wordt gegeven.                                                               |
| 7 | Cultuurgebouw kavel A6. Kan de gemeente meer informatie geven over het culturele aanbod wat beoogd is op Kavel A6? Is er reeds sprake van een concreet programma, partijen en/of planning?               | Het globale programma van het cultuurgebouw staat vermeld in het Stedenbouwkundig Plan Centrumplein op de projectwebsite van de gemeente. Zie <a href="https://www.amsterdam.nl/projecten/buikslotermeerplein/">https://www.amsterdam.nl/projecten/buikslotermeerplein/</a> . Op deze projectwebsite houdt de gemeente ook actuele informatie bij over onder andere het cultuurcluster.                                                                                                                                                                                                                            |
| 8 | Door welke omstandigheden zijn eerdere plannen niet gerealiseerd?                                                                                                                                        | Zie onderstaande tekst afkomstig uit het Ambitiedocument Hart van Noord: "Sinds 2000 is er een vijftal plannen voor (her) ontwikkeling van het gebied voorbij gekomen. Allen zonder succes. In de tussentijd heeft het gebied weinig grote vooruitgang gekend. Na enkele expertsessies in 2019 wordt er door bureau Ravenkop onder andere geconcludeerd dat de plannen een te zware focus op retailontwikkeling hadden, de belangen uit de stad (sociaal en economisch) niet altijd even duidelijk in de plannen vertegenwoordigd waren en dat er weinig aandacht was voor de verschillende soorten eindgebruikers |



## Gemeente Amsterdam

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | en verbinding met omliggende buurten." Het ambitiedocument is te downloaden via de projectwebsite Buikslotermeerplein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 9  | Er wordt gevraagd om een visie op duurzaamheid. Normaal gesproken committeert de inschrijver zich via het inschrijfformulier privaatrechtelijk aan haar duurzaamheidsniveau. Bij deze tender is dat niet het geval. Hoe borgt de gemeente dat de winnende inschrijving gehouden wordt aan de beloftes die gedaan worden in de visie? Mocht die borging er niet zijn: op welke waarde schat de gemeente concrete, getalsmatige beloftes van verschillende indieningen in relatie tot elkaar? | Ook met een visie committeert de inschrijver zich privaatrechtelijk aan haar duurzaamheidsniveau. In deze tender (in 1 ronde) zal duurzaamheid concreter uitgewerkt worden ná gunning in SO, VO en DO met de visie als basis. Concrete maatregelen kunnen worden benoemd en worden meegenomen in de toetsing van SO, VO en DO van de winnende partij. Ervan afwijken kan met een even of duurzamer alternatief. Inschrijvers staat het vrij om ook kwantitatieve scores met betrekking tot bijvoorbeeld CO <sub>2</sub> , MPG, BENG te benoemen, maar houd in dit geval rekening met marges zodat er in de ontwerpfase voldoende flexibiliteit is. Dit kan bijvoorbeeld door bandbreedtes te benoemen voor CO <sub>2</sub> , MPG etc. Zo worden de ambities concreter maar bieden ook nog flexibiliteit in het ontwerpproces. Wat betreft de beoordeling: Kwantitatieve en kwalitatieve ambities worden evenredig beoordeeld, de ambities uit de visie vormen een samenhangend realistisch en haalbaar geheel. |
| 10 | Op welke wijze wordt natuurinclusiviteit beoordeeld? Wordt een hogere score toegekend indien meer dan 30 punten uit het handboek worden gerealiseerd?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Natuurinclusief Bouwen is een drempelwaarde om mee te doen aan tenders en geen onderdeel van de selectiecriteria: inschrijvers kunnen er niet op scoren. Inschrijvers moeten aantonen op welke manier ze denken te voldoen aan minimaal 30 punten uit het puntensysteem. Inschrijvers die het ingevulde formulier puntensysteem natuurinclusief bouwen (bijlage G van de bouwvelop) niet aanleveren worden uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11 | Is er bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein? Zo ja, wat zijn de uitkomsten? En zo nee, zal dit nog plaatsvinden en wie draagt dan de kosten voor het onderzoek en eventuele sanering?                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nee, er is geen bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein. Op het moment van juridische levering zal er een bodemonderzoek voor het onbebouwde terrein deel door de gemeente moeten worden aangeleverd. De gemeente draagt de kosten voor het onderzoek. In de bijlage E van de concept erfpachtaanbieding, de terreinspecificatie staat in art. 2 omschreven dat de gemeente grond moet leveren die milieu hygiënisch geschikt is voor de bestemming die is vastgelegd in de bestemmingsbepaling in de erfpachtaanbieding. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering nodig is om grond te kunnen leveren die milieu hygiënisch geschikt is voor de bestemming zal de gemeente de sanering uitvoeren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 12 | Worden de gronden die in erfpacht worden uitgegeven bouwrijp en geschikt voor het beoogde gebruik opgeleverd?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zie bijlage 3a. Model erfpacht aanbieding appartementsrechten; aanvaarden ondergrond appartementencomplex. Zowel het bebouwde als onbebouwde terreindeel worden in de huidige staat overgedragen. Dit is dus niet bouwrijp. Daarnaast is in de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | terreinspecificatie, bijlage E, in art. 2 omschreven dat de gemeente grond moet leveren die milieu hygiënisch geschikt is voor de bestemming die is vastgelegd in de bestemmingsbepaling in de erfpachtaanbieding.                                                                                     |
| 13 | Is er sprake van een bouwplicht?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja (in het geval de erfpachtaanbieding wordt geaccepteerd), zie bijlage 3a. de model erfpacht aanbieding, art. 3a en 3c.                                                                                                                                                                               |
| 14 | Wordt er een maximale bouwtijd of een fatale oplevertermijn gehanteerd?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ja, zie bijlage 3a. de model erfpacht aanbieding, art. 3c.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 15 | Betreft pagina 12 van de selectiebrochure, vierde bullet: Er staat: 'De gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is.' Betekent dit dat, wanneer bijvoorbeeld 50% van de appartementen 51 m <sup>2</sup> groot is en 50% 40 m <sup>2</sup> , er een gemiddelde woninggrootte van 45,5 m <sup>2</sup> ontstaat, en dat dan voor 100% het erfpachttarief voor 'Middeldure huur 40 tot 50 m <sup>2</sup> GBO' van toepassing is? | De gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming van het gehele gebouw bepaalt welke grondwaarde van toepassing is. Wanneer de gemiddelde woninggrootte 45,5 m <sup>2</sup> gbo is, geldt de grondwaarde 40 tot 50 m <sup>2</sup> gbo voor alle woningen.                                             |
| 16 | Wordt de erfpachtgrondwaarde afgerekend op basis van woninggrootte per eenheid of op basis van de gemiddelde woninggrootte van het gehele gebouw?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | De gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming van het gehele gebouw bepaalt welke grondwaarde van toepassing is.                                                                                                                                                                                   |
| 17 | Klopt het dat er geen referentieprojecten worden gevraagd van indieners?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja, dat klopt.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 18 | Het formulier Integriteitstoets lijkt te ontbreken in de stukken. Kunt u dit aanleveren?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bijlage 5 mist inderdaad en is nu toegevoegd aan TenderNed.                                                                                                                                                                                                                                            |
| 19 | Betreft 3. Aanleveren, gunningscriteria en beoordeling: Is het toegestaan een voorblad toe te voegen aan de indiening?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nee, dit is niet toegestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 20 | Betreft 3. Aanleveren, gunningscriteria en beoordeling: Is het toegestaan om meer dan één render of schets in te dienen? Kunt u specifieker toelichten wat een uitsluitingsgrond zou kunnen zijn met betrekking tot het gebruik van renders, beelden, schetsen of illustraties?                                                                                                                                                                                             | Er wordt gevraagd om 1 schets of render. Documenten die niet worden gevraagd maar wel worden aangeleverd, worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd, zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld. |
| 21 | De visie op de ruimtelijke kwaliteit mag op maximaal 4 pagina's. Is dit inclusief 1 render of schets of exclusief? Met andere woorden, valt de render of schets buiten de 4 pagina's?                                                                                                                                                                                                                                                                                       | De 4 pagina's voor de visie op ruimtelijke kwaliteit is exclusief de render of schets. De render of schets dient op 1 A4 te worden aangeleverd. In totaal bestaat de visie op ruimtelijke kwaliteit inclusief de render of schets dus uit maximaal 5 pagina's.                                         |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>22</b> | Is het toegestaan om een maquette in te dienen als onderdeel van de inzending?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nee, dit is niet toegestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>23</b> | Mag de indiening voor ruimtelijke kwaliteit uit vijf pagina's bestaan, inclusief een render of schets? En welk formaat wordt daarbij verwacht voor deze visuele bijlagen?                                                                                                                                                                                                                            | De 4 pagina's voor de visie op ruimtelijke kwaliteit is exclusief de render of schets, dus inclusief zijn dit 5 pagina's. De schets of render dient in A4 te worden aangeleverd.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>24</b> | Hoe dient er omgegaan te worden met elementen zoals het voorblad, de inhoudsopgave, schutbladen en het achterblad?                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Documenten die niet worden gevraagd, zoals een voorblad, maar wel worden aangeleverd, worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd, zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.                                                                                                                                           |
| <b>25</b> | Waarom heeft de gemeente gekozen voor een procedure met één ronde? Waarom bijvoorbeeld niet eerst een pre-selectie voorafgaand aan de gunningsfase?                                                                                                                                                                                                                                                  | Er is weloverwogen keuze om de selectie in 1 fase te doen om zo op een korte termijn de ontwikkelende partij te selecteren. Met deze partij kan dan sneller en gezamenlijk het vervolgtraject van de planvorming worden gestart. Waarbij de planvorming mogelijk gelijk kan lopen met die van de transformatie van de plint van 't Warderschip en de omgeving betrokken kan worden.                                          |
| <b>26</b> | Onder de rubriek Aanmelding/inschrijving in TenderNed punt 2 staat dat er een prijs ingediend moet worden (met wegingsfactor 0). Er wordt verwezen naar de selectiebrochure. Wat wordt er van ons verwacht hier in te vullen, daar ons dat niet duidelijk wordt uit de aangeleverde stukken. Een en ander ook om te voorkomen dat de indiening anders incompleet is en/of niet ingediend kan worden. | Er wordt niet gevraagd om een optiebod in deze selectieprocedure. Wanneer hier niks wordt ingevuld is de aanvraag dus niet incompleet.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>27</b> | Is er sprake van intellectueel eigendom dat nog bij 't Warderschip berust?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Deze vraag is in de voorbereiding van de selectieprocedure niet onderzocht door de gemeente. Het is niet bekend of de inmiddels overleden architect Jan Brouwer (architectenbureau Jan Brouwer Associates) afstand hebben gedaan van zijn auteursrecht. De komende weken zal de selectiecommissie zich inspannen om deze informatie te achterhalen. De gemeente zal de uitkomsten van het onderzoek publiceren op TenderNed. |
| <b>28</b> | Kenmerkend voor het 't Warderschip is de driehoekige beëindiging van het gebouw, de Punt. De Punt doet denken aan de voorkant van een schip 't Warderschip is ontworpen door Jan Brouwer Associates. Het meest karakteristieke deel van het ontwerp wordt nu gesloopt. Hoe zit het met het auteursrecht van de architect van dit ontwerp?                                                            | Zie vraag 27.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>29</b> | In paragraaf 3.3.1. van de Bouwenvelop wordt genoemd dat er moet worden voldaan aan het Amsterdamse parkeerbeleid. Betekent dit                                                                                                                                                                                                                                                                      | De parkeerbehoefte is afhankelijk van programmatische keuzes van de ontwikkelende partij. Het parkeerbeleid voor middeldure huurwoningen gaat uit van een minimale                                                                                                                                                                                                                                                           |



## Gemeente Amsterdam

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | dat we in het ontwerp rekening moeten houden met een geïntegreerde parkeergarage binnen het gebouwvolume?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | norm van nul parkeerplaatsen per woning en een maximale norm van één parkeerplaats per woning, onafhankelijk van de woninggrootte. De bestaande 26 parkeerplekken in de kelder kunnen door de ontwikkelende partij naar eigen inzicht toegedeeld worden. Conform parkeerbeleid is de toren een nieuwbouwproject en de begane grond en eerste verdieping van 't Warderschip een transformatieproject. Transformatieprojecten vallen in de categorie 'maatwerk'. Dit houdt in dat bij de nadere uitwerking in overleg met V&OR de daadwerkelijke parkeerbehoefte wordt bepaald. Uitgangspunt zijn in eerste instantie de actuele kencijfers van de CROW, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies. Ter indicatie is de Parkeerbalans Buikslotermeerplein toegevoegd. Dit document is onderdeel van het Stedenbouwkundig plan Centrumplein. |
| 30 | Betreft 1.1 Bereikbaarheid en parkeren:<br>Hier staat benoemd dat: De nieuwe bewoners parkeren in of onder hun eigen gebouw. Vanuit vigerend beleid voor nieuwbouw zou het Buikslotermeerplein onder het gebied vallen dat een parkeernorm is gekoppeld aan woningen en niet-wonen programma. In de erfpachtgrondwaarde wordt vervolgens geen koppeling gemaakt vanuit Niet-Wonen met erfpacht voor parkeerplaatsen. Hoe dient omgegaan te worden met de parkeeropgave met het nieuw te realiseren programma (normen, dubbelgebruik etc.) en de erfpachtgrondwaarde | In de bouwenvelop is in het programma van de onderbouw geen gebouwde parkeervoorziening voor auto's opgenomen. Daarnaast past een gebouwde parkeervoorziening niet binnen de bestemming "gemengd" van het bestemmingsplan 't Warderschip. Daarom is er geen erfpachtgrondwaarde afgegeven voor auto parkeerplaatsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 31 | Wij lezen in artikel 3.3 van de Bouwenvelop dat het definitief ontwerp moet voldoen aan het Amsterdamse parkeerbeleid. Artikel 3.5 van de Bouwenvelop stelt als voorwaarde dat er geen kelder mag komen onder de Punt. Klopt onze conclusie dat alle extra parkeerplaatsen (bovenop de reeds aanwezige 26 plekken onder 't Warderschip) die als gevolg van de nieuwbouw en transformatie gerealiseerd moeten worden, bovengronds in de nieuwbouw moeten komen?                                                                                                      | Zie antwoord 29.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 32 | Mogen de 26 parkeerplaatsen onder 't Warderschip (deels) ingezet worden voor de parkeerbehoefte van de nieuwbouw op de Punt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja, dit kan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 33 | In Bijlage 1_Bouwenvelop staat in hoofdstuk 3.5 "Grondwaterstand" dat een kelder onder de punt niet is toegestaan. Echter wordt ook verwacht de parkeereis van de nieuwe woningen op eigen terrein op                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zie antwoord 29.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | te lossen, maar is de plint en de 1e verdieping gereserveerd voor plintfuncties. Waar moet het parkeren opgelost worden, of mag er wel een parkeergarage ondergronds gebouwd worden?                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 34 | Hoe worden de BVO meters van de woningen berekend t.b.v. de parkeernormering?                                                                                                                                                                                                                                                               | Zie antwoord 29. Voor middeldure huurwoningen bedraagt de minimale norm 0 en de maximale norm 1 parkeerplaats per woning. Deze normen zijn onafhankelijk van woninggrootte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 35 | Kunnen we in het PvA ook visuele middelen gebruiken ter ondersteuning van het participatieproces?                                                                                                                                                                                                                                           | Ja, dit is toegestaan. Het is echter niet toegestaan om de schets van het ontwerp voor de Punt hierin op te nemen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 36 | Inclusiviteit in participatie. Wat wordt precies verstaan onder 'inclusieve participatie'? Zijn er specifieke doelgroepen (taalarme bewoners, jongeren, ondernemers) die expliciet moeten worden betrokken? En/of is het bijvoorbeeld meer de toegankelijkheid in de vorm, en aanbod van de participatie en communicatie die van belang is? | Er zijn op voorhand door de gemeente geen specifieke doelgroepen opgelegd; wij verwachten dat de gegunde partij in kaart brengt wie de belanghebbenden zijn en hier een passende aanpak bij opstelt. Onder inclusieve participatie verstaat de gemeente (conform het participatiebeleid) het volgende: inclusieve participatie betekent dat we met taalgebruik, werkvormen en communicatiemiddelen zo goed mogelijk aansluiten op de wensen en mogelijkheden van de doelgroep. Per project onderzoeken we wie de belanghebbenden zijn en maken we een inschatting van de behoefte aan participatie. We zorgen ervoor dat ondervertegenwoordigde groepen beter worden gehoord en dat zo veel mogelijk perspectieven in beeld worden gebracht. We letten er ook op dat de gebouwen waar we bijeenkomsten organiseren, voor iedereen goed toegankelijk zijn. |
| 37 | Belanghebbenden. In hoeverre zijn de belanghebbenden verenigd? Zijn er bestaande netwerken of verenigingen van belanghebbenden waarmee samengewerkt gewenst wordt? Bijvoorbeeld de marktkooplui, winkeliers/eigenaren, een actieve VVE, omwonenden, en/of bestaande netwerken zoals Red Amsterdam Noord of Verdedig Noord?                  | Enkele verenigde partijen zijn genoemd in de stukken, zoals verenging van eigenaren 't Warderschip, de eigenaren in het winkelcentrum en de ondernemersvereniging en de markt. De gemeente legt vooraf niet op met welke partijen dienen te worden samengewerkt of betrokken in de participatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 38 | Beoordeling participatieplan. Op basis van welke beoordelingscriteria beoordeelt de Buurtjury het plan van aanpak voor participatie en overlast? Wordt er gewerkt met een vaste beoordelingsmethodiek of scoreformulier?                                                                                                                    | De beoordeling geschiedt op basis van de gegeven onderdelen voor participatie en overlast zoals opgesomd op pagina 24 van de selectiebrochure. De score wordt gegeven op basis van de twee criteria: hoe concreet zijn de maatregelen en in hoeverre is het aannemelijk dat de maatregelen ook kunnen worden behaald? De wijze van puntentoekenning is gelijk of vergelijkbaar met de beoordeling van de overige criteria, wat inhoudt dat de hoogte van de score wordt bepaald aan de schaalverdeling 'voldoet onvoldoende' tot 'voldoet zeer goed'. De inschrijvingen worden niet t.o.v. elkaar beoordeeld.                                                                                                                                                                                                                                             |

|    |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39 | Samenstelling buurtjury. Wil de gemeente nader toelichten hoe de Buurtjury wordt samengesteld?                                                                                                          | De buurtjury bestaat uit een voorzitter van de gemeente en idealiter 5 a 6 belanghebbenden. De gemeente heeft bewoners van 't Warderschip gevraagd deel te nemen en ondernemers uit een straal van 1 km. Denk hierbij aan vertegenwoordigers van de markt, vertegenwoordiging van de ondernemersvereniging van winkelcentrum Boven 't Y, buurt coöperatie 5711 (de Bowling) en de Pathé. |
| 40 | Documentatie participatie. Heeft de gemeente relevante documentatie van eerdere participatietrajecten gericht op de invulling of proces van ontwikkeling van het Buikslotermeerplein die zij kan delen? | Er zijn twee documenten beschikbaar: het verslag marktconsultatie Centrumplein en de Terugkoppeling participatie Buikslotermeerplein. De bestanden zijn aan de tenderdocumentatie toegevoegd.                                                                                                                                                                                            |
| 41 | Hoe ziet u de participatie van het ontwerp?                                                                                                                                                             | De gemeente ziet de participatie van het ontwerp als goed middel om het ontwerp voor de toren te verrijken, draagvlak te creëren voor het ontwerp en gebouwaanpassingen en steun te creëren voor het daaropvolgende (bouw)traject. We verwachten van de inschrijver een voorstel hoe de participatie wordt vormgegeven. Dit voorstel zal worden beoordeeld door de buurtjury.            |
| 42 | Op welke wijze wordt de participatie binnen het ontwerpproces vormgegeven?                                                                                                                              | De participatie wordt door de gegunde partij gecoördineerd en doorlopen volgens het plan van aanpak dat bij de tender is ingediend.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 43 | Is er een mogelijkheid om in het plan van aanpak een schets op te nemen? Is het de bedoeling dat de schets/render onderdeel uitmaakt van het PvA of mogen zij niets zien van de ruimtelijke kwaliteit?  | Het is niet de bedoeling dat de schets wordt toegevoegd aan het PvA. De buurtjury dient enkel het PvA te beoordelen, zonder dat zij onbewust beïnvloed worden door de voorgestelde ruimtelijke kwaliteit.                                                                                                                                                                                |
| 44 | Er is, gegeven dat er maar één selectieronde is én nog een meivakantie, zeer weinig tijd beschikbaar voor de uitwerking van de indiening. Zou de deadline met 3 weken kunnen worden uitgesteld?         | Nee, de indiening kan niet worden uitgesteld. We zijn van mening dat vanaf publicatie tot indiening voldoende tijd is voor de inschrijving. Hierbij is rekening gehouden met de kerst en zomervakantie.                                                                                                                                                                                  |
| 45 | Kunt u een nadere toelichting geven op de beoordeling van het criterium 'programma: diversiteit aan woninggroottes', bij voorkeur aan de hand van een of meerdere rekenvoorbeelden?                     | De opgegeven percentages van de verschillende inschrijvingen worden gerangschikt van hoog tot laag. Het hoogste percentage krijgt het maximaal aantal te behalen punten.                                                                                                                                                                                                                 |
| 46 | Op welke wijze moet het woningbouwprogramma worden aangeleverd (bouwnummer of tabel met percentages en woninggroottes?)                                                                                 | Er hoeft geen woningbouwprogramma te worden aangeleverd. Enkel hoeveel procent van het toekomstig aantal woningen groter dan 50 m <sup>2</sup> gbo zal worden gerealiseerd.                                                                                                                                                                                                              |
| 47 | Is er reeds een sloopvergunning verleend voor De Punt?                                                                                                                                                  | Er is geen sloopvergunning. De gegunde partij dient dit aan te vragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 48 | Is het verplicht om aan te sluiten op het stadswarmte net?                                                                                                                                              | De ontwikkelaar is verplicht de opstal(len) op kavel A3 – de Punt voor eigen rekening en risico aan te (laten) sluiten op het stadswarmte- en koude netwerk dat in opdracht van de gemeente wordt aangelegd.                                                                                                                                                                             |
| 49 | Binnen welk tijdsbestek voorziet men de herontwikkeling van de plint van 't Warderschip?                                                                                                                | In de selectiebrochure is een indicatieve planning opgenomen op p. 34 voor de herontwikkeling van de plint van 't Warderschip. In de nog af te sluiten afsprakenbrief voor de                                                                                                                                                                                                            |



## Gemeente Amsterdam

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | transformatie van de plint van 't Warderschip zullen planning afspraken worden vastgelegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 50 | Hoeveel procent van de VvE moet instemmen met de transformatieplannen voor de plint?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Voor deze vraag verwijzen we o.a. naar splitsingsakte Hyp4 : 67725/150. Daarnaast het advies om de vraag bij een notaris voor te leggen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 51 | Bouwkundige scheiding. Er wordt gesproken over een volledige bouwkundige scheiding tussen 't Warderschip en de Punt. Is er geen enkele verbinding toegestaan van binnenuit om van Plint/'t Warderschip naar de Punt te komen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Dit is niet mogelijk. Het dienen 2 bouwkundig gescheiden gebouwen te zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 52 | Hoe zijn de aansprakelijkheden en onderlinge verhoudingen geregeld tussen de VvE's?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Voor deze vraag verwijzen we o.a. naar splitsingsakte Hyp4 : 67725/150. Daarnaast het advies om de vraag bij een notaris voor te leggen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 53 | Hoeveel stemrecht is er verbonden met de appartementsrechten?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Voor deze vraag verwijzen we o.a. naar splitsingsakte Hyp4 : 67725/150. Daarnaast het advies om de vraag bij een notaris voor te leggen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 54 | Heeft de VvE al ingestemd met de huidige plannen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nee, niet voor de transformatieplannen. De ontwikkeling van kavel A3 de Punt valt buiten de vve, dus hier hoeft de vve geen toestemming voor te verlenen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 55 | Is er vanuit de VvE al toestemming verleend voor de voorgenomen sloop?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kavel A3, de Punt, valt buiten de vve 't Warderschip. Daarom hoeft de vve niet in te stemmen met de sloop.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 56 | Betreft 5.1 Koopprijs Warderschip:<br>Voor de koopprijs Warderschip wordt gesteld dat deze vastgesteld is conform taxatie waardepeildatum d.d. 15 februari 2025. Is deze beschikbaar en kan deze gedeeld worden? Bij de stukken zijn de taxatieverslagen toegevoegd van de verschillende appartementsrechten, maar hier is geen koppeling met de koopprijs van erfpachtcontract gemaakt. In deze taxatieverslagen wordt wel een koppeling gemaakt met de huidige invulling, waarbij detailhandel mogelijk is en daarmee ook als waardegrondslag wordt gehanteerd. De koopprijs wordt hiermee berekend op een functie die straks niet meer mogelijk is. | Het taxatierapport wordt gedeeld.<br>De taxatieverslagen waar in de opmerkingen naar gerefereerd wordt hebben betrekking op de waardering voor het bepalen van de WOZ waardes en niet de marktwaardetaxatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 57 | Wordt de plint en kelderbak van 't Warderschip in de huidige staat ('as is') overgedragen? En welke garanties en aansprakelijkheden zijn daarbij van toepassing, gelet op de bouwtechnische staat van het gebouw (zoals lekkages en niet-functionerende liften)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | De appartementsrechten worden 'as is, where is' verkocht met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt. De huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het Verkochte wordt in alle opzichten door Koper aanvaard ter zake waarvan door Verkoper |

|    |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                              | geen garanties worden gegeven. Alle bekende informatie omtrent de staat van het gebouw zijn als bijlagen toegevoegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 58 | Wat is de huidige onderhoudsstatus van de bestaande installaties en gevels? En wie draagt hier de verantwoordelijkheid voor? | Over de staat van de installaties verwijzen we naar de bijlagen van de verkoopbrochure; rapportage MJOP 20 jaar_Buikslotermeerplein 10-101, Conditie meting 2024 vve HS 't Wardschip, Inspectierapport Buikslotermeerplein 10-101 en de Sloop Notitie van 30 januari 2025 welke als bijlage is toegevoegd.<br>De lift, cv installatie, airco en luchtbehandelingsinstallatie t.b.v. de plint en de 1e verdieping horen bij de appartementsrechten A74 en A75. Verwijderen, vervangen, verplaatsen van of welke actie dan ook omtrent de installatie is voor rekening van de eigenaar van de appartementsrechten maar dienen wel afgestemd te worden met de VvE. De glaswasinstallatie is eigendom van de VvE. Luchtbehandeling wat betrekking heeft op de parkeerkelder is gemeenschappelijk met de VvE. |

**De volgende stukken zullen aanvullend worden toegevoegd aan TenderNed of op aanvraag;**

1. Sketch-up bestaand gebouw (vraag 5, op aanvraag via [can.noordwaarts@amsterdam.nl](mailto:can.noordwaarts@amsterdam.nl))
2. .dgn model bestaand gebouw (vraag 5, op aanvraag via [can.noordwaarts@amsterdam.nl](mailto:can.noordwaarts@amsterdam.nl))
3. Bijlage 5a\_brochure\_integriteit\_bij\_vastgoedtransacties (vraag 18)
4. Bijlage 5b\_Bibob formulier (vraag 18)
5. Parkeerbalans Buikslotermeerplein (vraag 29)
6. Terugkoppeling Participatie Buikslotermeerplein (vraag 40)
7. Verslag marktconsultatie Centrumplein (vraag 40)
8. Taxatierapport\_Amsterdam\_Buikslotermeerplein\_7-101 (vraag 56)
9. Verkoopbrochure\_lift - 20170918-20190318 Certificaat
10. Verkoopbrochure\_lift - 20170918-20190318 Rapport tbv certificaat
11. Rekenmodel Transformatie erfpacht leeg versie 2025, ter vervanging van de eerder gedeelde versie bijlage 11