

Algemene informatie

Aanbesteding: Kavel 10A2 Sluisbuurt
Aanbestedende Dienst: Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Paragraaf 1.2 Selectiebrochure:

Vraag:

“In de paragraaf over ‘niet-woonfuncties’ wordt gesproken over een verplichting tot het realiseren van minimaal 200 m² en maximaal 400 m² BVO horeca. Wat gebeurt er als het omgevingsplan deze ruimte niet biedt én ook geen alternatieve invulling binnen dat metrage toestaat? Is dan ontheffing of een aanpassing van het programma toegestaan?”

Antwoord:

In het Omgevingsplan (bestemmingsplan Sluisbuurt) zijn de maximale vierkante meters bvo per functie opgenomen. Er is op dit moment nog voldoende ruimte voor de alternatieve invullingen (te weten: detailhandel, dienstverlening, bedrijf en/of maatschappelijke voorzieningen).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Paragraaf 3.5 Bouwenvelop (Duurzaamheid):

Vraag:

“Kan de gemeente toelichten wat exact bedoeld wordt met ‘de gemeente is

van zins in het omgevingsplan een energiestaat op te nemen? Betekent dit dat nog aanvullende verplichtingen zullen volgen buiten hetgeen in het huidige omgevingsplan staat?”

Antwoord:

Er zullen voor deze kavel geen aanvullende verplichtingen volgen, tenzij op landelijk niveau wordt besloten om prestatie-eisen aan te scherpen. Dit ligt echter niet in de lijn der verwachting.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Paragraaf 3.3 Bouwenvelop (Programma – parkeren):

Vraag:

“In de parkeernorm wordt onderscheid gemaakt op basis van grootte van woningen. Geldt dit onderscheid voor de projectgemiddelden, of per individuele woningtype? En mag een deelauto als 0,5 parkeerplek worden gerekend binnen de norm?”

Antwoord:

Het maximaal toegestane aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het voorgestelde programma:

middeldure huurwoning >70m² maximaal 0,6 parkeerplek per woning
middeldure huurwoning #70m² maximaal 0,3 parkeerplek per woning
Vrijsectorwoning maximaal 0,6 parkeerplek per woning

Voor niet woonfuncties geldt 1 autoparkeerplek per 125 m² bvo.

Voor deze kavel gelden geen minimale parkeernormen voor wonen, zowel voor auto's voor individuele woningen als deelauto's.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Paragraaf 3.2 Bouwenvelop (Plint – transparantie):

Vraag:

“In de bouwenvelop staat dat de plint ‘grotendeels transparant’ moet zijn aan het Waterplein. Kan de gemeente specificeren wat verstaan wordt onder ‘grotendeels’ in dit geval – betreft dit bijvoorbeeld een percentage van de gevelbreedte?”

Antwoord:

Bijvoorbeeld dat meer dan de helft van de gevel transparant is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Paragraaf 3.6 Bouwenvelop (Techniek – AVP):

Vraag:

“Wordt voor de AVP (trafo) ruimte een minimale afstand tot verblijfsfuncties geëist vanuit de gemeente of GGD? En geldt er een minimale afscherming (bijv. metselwerk, magnetisch scherm)?”

Antwoord:

Er bestaat geen eis vanuit de gemeente of de GGD.

U kunt hiervoor contact opnemen met Liander, zie par 3.6 van de bouwenvelop: “Bij Liander kunt u meer informatie verkrijgen en bespreken welke eventueel aanvullende maatregelen u wenselijk vindt en u voor uw rekening en risico kunt toepassen in het kader van uw bouwplan in relatie tot de transformatorruimte.”

De richtlijn is 4m afstand tot gevoelige functies. Bij houtbouw dient de traforuimte te voldoen aan dezelfde eisen als bij overige bouwmethoden. Dit betekent dat vloer, wanden en dak van de in pandige traforuimte onder andere moeten voldoen aan technische eisen omtrent explosieveiligheid. Vloer en dak van de traforuimte dienen mede daarom van beton te zijn en wanden van beton of steenachtig materiaal (geen gasbeton of gelijkwaardig materiaal). Hout is hier nu niet toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.
6

Onderwerp:

Bijlage 1.07 Bouwenvelop (Grondwaterneutraal bouwen):

Vraag:

“De bouwenvelop stelt dat ondergrondse constructies geen verhoging van het grondwaterpeil mogen veroorzaken. Geldt hiervoor een specifieke rekensystematiek of toetsinstrument dat gehanteerd moet worden bij het indienen van VO?”

Antwoord:

In het Programma van eisen “Ondergrondse constructies en grondwater” staan maatregelen beschreven waarmee kan worden voldaan aan deze eis. Als men deze maatregelen treft is het uitvoeren van een berekening niet nodig.

Houd er rekening mee dat de aanvraag van de omgevingsvergunning zal

worden getoetst aan het Omgevingsplan (bestemmingsplan grondwaterneutrale kelders).

Indien het ontwerp voldoet aan het PvE “Ondergrondse constructies en grondwater” hoeven voor de vergunningaanvraag maar beperkt aanvullende stukken te worden ingediend. Zie hiervoor bijlage 1.15 van de bouwenvelop, Randvoorwaarden geohydrologisch rapport Sluisbuurt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Paragraaf 3.5 Selectiebrochure (Netcongestie):

Vraag:

“De gemeente heeft een transportverzoek van 100 kVA ingediend bij Liander. Kan worden bevestigd of dit uitsluitend een plaatsing op de wachtlijst betreft, of dat er al zicht is op daadwerkelijke realisatie en planning?”

Antwoord:

Dit betreft een plaatsing op de wachtlijst.

Er is nog geen zicht op daadwerkelijke realisatie en planning

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Paragraaf 3.3 Selectiebrochure (Biobased bouwen):

Vraag:

“In hoeverre zijn afwijkingen van het MRA-convenant Houtbouw toegestaan indien technische beperkingen (zoals geluid of brandveiligheid) toepassing van hout in de hoofddraagconstructie verhinderen?”

Antwoord:

Er is geen reden om aan te nemen dat de technische beperkingen dusdanig zijn dat houtbouw conform de definitie van het convenant Houtbouw niet gehaald kan worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Paragraaf 3.3 Selectiebrochure (CO#-uitstootbandbreedte):

Vraag:

“Bij de gunningscriteria wordt verwezen naar de keuze van een bandbreedte voor materiaalgebonden CO#-uitstoot. Kan de gemeente bevestigen of bij de beoordeling ook rekening wordt gehouden met de haalbaarheid van de onderbouwing bij die keuze?”

Antwoord:

De technische haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van de duurzaamheidskeuzes wordt beoordeeld in de toelichting biobased bouwen en de toelichting samenhang en biobased bouwen. Beide documenten worden beter beoordeeld naar mate de visie één integraal geheel vormt en concrete maatregelen worden genoemd.

De financiële haalbaarheid van de duurzaamheidsmaatregelen maakt geen onderdeel uit van de beoordeling.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.
10

Onderwerp:

Duurzaamheid

Vraag:

P.4 Rekentool Co2- Paris Proof Materiaalgebonden Emissies: Biogene opslag (negatieve emissie van bijvoorbeeld hout dat Co2 opslaat) wordt niet afgetrokken van de hoofdscore. (Hoe) wordt deze meegewogen in de beoordeling van de tender?

Antwoord:

Dit wordt niet meegenomen. Biogene opslag maakt geen onderdeel uit van het selectiecriterium 'Biobased bouwen' en wordt derhalve niet meegewogen in de beoordeling van het selectiecriterium.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

11

Duurzaamheid

Vraag:

p.4 rekentool Co2- Paris Proof Materiaalgebonden Emissies: met welke levensduur gaat er gerekend worden? 30 jaar, of een andere duur?

Antwoord:

Er moet gerekend worden met een levensduur voor woningen van 75 jaar.

Op pagina 24 van de Selectiebrochure wordt dit nader gespecificeerd: 'De materiaalgebonden CO2-uitstoot-berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen, 50 jaar voor kantoor). Ten behoeve van beoordeling wordt het gehele gebouw beoordeeld op basis van 75 jaar.'

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

document: Bijlage 1 Sluisbuurt_Bouwenvelop

Vraag:

p.17 Er wordt gesproken over maximaal 100 woningen, bestaande uit minimaal 70 middeldure huurwoningen. Is er een ondergrens aan de minimum aantal totaalwoningen?

Antwoord:

Het minimumaantal woningen betreft 70 middeldure huurwoningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Maximum BVO

Vraag:

Er wordt geen maximum BVO gesteld. Klopt dit?

Antwoord:

Het klopt dat er geen maximum bvo wordt genoemd.

In het kavelpaspoort worden de maximale bouwhoogtes en kavelgrenzen aangegeven. De uiteindelijke bouwmassa kan binnen deze randvoorwaarden flexibel worden bepaald.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Noordzijde

Vraag:

Klopt het dat de noordzijde van het kavel (plantsoenzijde), autovrij moet zijn?

Antwoord:

De noordzijde van de kavel is ingericht als een erf straat. Deze straat mag gebruikt worden met venstertijden.

Waar mogelijk dient het autoverkeer van de westzijde gebruik te maken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Materiaalgebonden CO2

Vraag:

Op pagina 22 wordt getoond hoe de puntentelling zich verhoudt tot de waarden van materiaalgebonden CO2 uitstoot. Kunt U aangeven wat hier volgens door gemeente gehanteerde criteria wel en niet onder valt:

- Woonverdiepingen
- Parkeerlaag bovengronds danwel ondergronds
- Andere functies
- Fundering
- Alle installatiebehoeftes (i.e. PV-velden) aanvullend aan BENG

Antwoord:

Op pagina 24 van de Selectiebrochure wordt dit nader gespecificeerd: 'In de MPG met materiaalgebonden CO2-uitstoot-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof het gehele gebouw woningen betreft, exclusief fundering en ondergrondse parkeerbak (dak van parkeerbak dient wel meegenomen te worden in de MPG berekening). Bovengronds parkeren moet worden meegenomen in de berekening. In de berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die de inschrijver van plan is om te plaatsen.

De eisen aan de MPG met materiaalgebonden CO2-uitstoot berekening zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door stichting Bouwkwiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt.'

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

18

Onderwerp:

SWK certificaten

Vraag:

Door recente ontwikkelingen worden er momenteel geen SWK certificaten afgegeven voor houtbouw woningen. Hoe gaat de gemeente hier mee om?

Antwoord:

Het hoofdthema is vocht en schade van wateroverlast tijdens de bouw, waardoor bij houtbouw relatief vaker een beroep op de CAR-verzekeringen is gedaan ten opzichte van traditionele projecten.

Gemeente staat in contact met het programmteam Houtbouw MRA over dit thema. In nauwe samenwerking met Building Balance en de rijksoverheid werkt het Programmteam Houtbouw MRA mee aan het bereiken van een beleids- en uitvoeringskader voor houtbouw. Begin september 2025 is een grote bijeenkomst hierover gepland, met presentatie van concrete vervolgstappen door o.a. SWK en Woningborg. De bedoeling van alle betrokkenen is om dit obstakel voor houtbouw z.s.m. weg te ruimen.

De verwachting is dan ook dat dit geen gevolgen zal hebben voor de realiseerbaarheid van deze tender.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Aansluiting op familie van torens

Vraag:

In de uitvraag wordt gevraagd naar een visie op hoe aan te sluiten op de familie van torens. Kan de gemeente beelden verschaffen van de torens waar aansluiting op gevraagd wordt?

Antwoord:

Het toekomstbeeld van de sluisbuurt is weergegeven in een 3D-video, die u op de website Toekomst Zeeburgereiland: het ruimtelijk kader - Gemeente Amsterdam kunt bekijken. Hierin zijn de verschillende torens te onderscheiden die gerealiseerd zullen worden. De gebruikte materialen en kleuren zijn indicatief.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

20

Onderwerp:

1.2 programma

Vraag:

Is er naast een maximum ook een minimum programma vrije sector en niet-wonen?

Antwoord:

Het woonprogramma op Kavel 10A2 bestaat uit maximaal 100 woningen, bestaande uit minimaal 70 middeldure huurwoningen en maximaal 30 vrije sectorwoningen. Er is geen minimum voor het vrije sector woonprogramma.

Het niet-woonprogramma bestaat uit maximaal 900 m2 bvo, waarvan minimaal 200 m2 bvo en maximaal 400 m2 bvo horeca en maximaal 600 m2 bvo voorzieningen (detailhandel, dienstverlening, bedrijf en/of

maatschappelijke voorzieningen).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.
21

Onderwerp:

netcongestie

Vraag:

Wat is de status van de 100 kVa aansluiting bij Liander?

Antwoord:

Dit betreft een plaatsing op de wachtlijst. Er is nog geen zicht op daadwerkelijke realisatie en planning.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.
22

Onderwerp:

warmte- en koudevoorziening

Vraag:

Welke specifieke zones zijn toegewezen in het Bodemenergieplan?

Antwoord:

Er zijn geen zones weergegeven in het bodemenergieplan (zie art 7.4).

De zonering ontstaat door de bronposities van de doubletten van het beoogde collectieve warmte- en koudenetten in het Noordelijk deel en door de bronposities in het Zuidelijk deel.

De concept-zonering van de doubletten in het Noordelijk deel is weergegeven in onderstaande figuur. Dit is een indicatieve zonering en deze kan nog wijzigen. De inpassing van bodemenergiebronnen voor Kavel 10A2 en de doubletten van de twee collectieve warmte- en koudenetten mogen niet leiden tot onderlinge negatieve interferentie, waarbij de onderstaande figuur het uitgangspunt is.

Figuur: Gecombineerde thermische effecten van de doubletten in het Noordelijk en Zuidelijk deel van de Sluisbuurt (concept juli 2025. Blauwe lijnen zijn koude bronnen, rode lijnen zijn warme bronnen)

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

23

Onderwerp:

ruimtelijke kwaliteit

Vraag:

Hoe wordt de "dubbele hoge plint" gedefinieerd (hoogte, functie)?

Antwoord:

Het is gedefinieerd door een dubbele verdiepingshoogte van de niet-woonfuncties op de begane grond en de eerste verdieping.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

bouwenvelop

Vraag:

Aangezien de kavel geheel bebouwd zal worden is een bodembron (ivm onderhoud) onmogelijk op eigen terrein te realiseren en in de openbare ruimte is niet toegestaan. Welke gedachtes zitten hier achter?

Antwoord:

Het is niet verplicht om de kavel volledig te bebouwen. De vaste rooilijn geldt alleen bij de zuidelijke gevel en buigt 10 meter de hoek om bij de westelijke gevel. Het overige deel van de westelijke gevel en de noordelijke gevel hebben geen vaste rooilijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

25

Onderwerp:

bouwenvelop

Vraag:

In het document 'bouwenvelop' staan wel de hoogte indicaties en de maximale uitkragingen. Echter de afstand van de toren t.o.v. de kavelgrens /plint ontbreekt. Staat de positie vast of is er vrijheid in het positioneren van de toren?

Antwoord:

Aan de west- en zuidzijde van de kavel is de afstand tussen de rooilijn en de zoekruimte van de toren 3 meter.

De footprint van de toren (maximaal 600 m² bvo) moet binnen de zoekruimte worden gepositioneerd, zie voor verdere informatie het Omgevingsplan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

26

Onderwerp:

selectiebrochure

Vraag:

Onder 3.3 / 1. wordt voor de indiening gevraagd om de visie op duurzaamheid als volgt op te bouwen :

- Circulair en biobased
 - o Algemeen
 - o Specifiek ingaand op 4 (van de 6) shearing layers of change Stewart Brand
 - Samenhang energie en biobased bouwen
 - o Algemeen
 - o Specifiek ingaand op 4 (van de 6) shearing layers of change Stewart Brand
- Is het mogelijk om het specifieke gedeelte dat ingaat op de 4 shearing layers of change gezamenlijk te verwoorden? Dit om herhaling in de tekst te vermijden en de twee onderwerpen meer integraal te beschouwen.

Antwoord:

Het is toegestaan om het specifieke gedeelte dat ingaat op de 4 shearing layers of change gezamenlijk te verwoorden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

27

Onderwerp:

selectiebrochure

Vraag:

“Openheid van de toren komt tot uiting in de oppervlakte van ramen en glazen balkondeuren. Denk bijvoorbeeld aan een open-dicht verhouding van 45%.”

We interpretern deze open-dicht verhouding van 45% als voorbeeld (waarvan mag worden afgeweken) en niet als eis. We nemen het selectie criterium onder 3.3 / 2. Uitstraling toren “goede balans ... tussen open-dicht verhouding, plasticiteit en gelaagdheid in de gevel” als uitgangspunt. Klopt deze interpretatie?

Antwoord:

Klopt, uw interpretatie is correct. De genoemde open-dicht verhouding is een voorbeeld en niet een eis.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

28

Onderwerp:

selectiebrochure

Vraag:

Voor de (kwantitatieve) beoordeling van duurzaamheid / biobased bouwen is alleen het criterium “Materiaalgebonden CO2-uitstoot” van het Het Nieuwe Normaal bepaald. Wat is de reden dat er niet aanvullend hierop ook het

criterium “Materiaalgebonden CO2-opslag” (een van de kenmerken van biobased materialen) is gekozen?

Antwoord:

Uitdagen op materiaalgebonden CO2-opslag zou kunnen leiden tot een prikkel om juist meer hout toe te passen dan noodzakelijk (bijvoorbeeld zeer dikke CLT-wanden), wat dan weer conflicteert met het criterium materiaalgebonden CO2-uitstoot.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.
29

Onderwerp:

1.18 Windhinderonderzoek

Vraag:

Wat is de gekozen optie (ivm impact op Kavel 10A2)? En zijn er maatregelen nodig aan de gevel van Kavel 10A2?

Antwoord:

Als eindvariant is variant E gekozen. zie hiervoor bijlage 1.18 paragraaf 3.4. Voor kavel 10A2 hoeven geen maatregelen te worden genomen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.

30

Onderwerp:

bouwenvelop

Vraag:

Wat is de huidige visie op de definitieve oeververbinding, de pont wordt als tijdelijk beschreven, is een (fiets-)brug weer een optie? En zo ja, op welke positie?

Antwoord:

De Gemeenteraad heeft op advies van de commissie D'Hooghe besloten om geen fietsbrug tussen de Sluisbuurt en het Oostelijk Havengebied te realiseren.

Wel is besloten een tijdelijke pontverbinding aan te leggen.

Op een later moment wordt besluitvorming verwacht over een definitieve pontverbinding. Een (fiets)brug op deze locatie is niet aan de orde.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

31

Onderwerp:

bouwenvelop

Vraag:

Wat is de stand mbt de parkeerhubs (locatie, aantallen, planning, etc)?

Antwoord:

De gemeente ziet een gebouwde voorziening waarin ruimte is voor bezoekersparkeren en – verschillende vormen van - deelmobiliteit als onderdeel van de mobiliteitsaanpak voor de Sluisbuurt.

Om het autoluwe karakter van de wijk te behouden, gaat de voorkeur hierbij uit naar een gebouwde voorziening aan de oostzijde van de wijk, meer nabij

de uitvalswegen en openbaar vervoer.

Op een later moment zal hiervoor een tender op de markt worden gezet (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring).

In de openbare ruimte zal verspreid door de wijk deelmobiliteit beschikbaar komen. Allereerst deelbakfietsen en –scooters aan de George Balanchinestraat. In de naastgelegen Sportheldenbuurt zijn nu al deelauto's beschikbaar.

Bewonersparkeren moet op eigen kavel worden opgelost. Er worden geen parkeervergunningen voor bewoners verleend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

32

Onderwerp:

bouwenvelop

Vraag:

Kunnen de maximale hoogtematen enigszins flexibel gehanteerd worden, in verband met de hogere verdiepingshoogte die bij houtbouw nodig is (vergelijkbaar met de om die reden flexibele kavelgrens)? Een 10% marge zal voldoende zijn.

Antwoord:

Het is niet mogelijk om af te wijken van de maximale bouwhoogte uit de Bouwenvelop. Bij het bepalen van de maximale bouwhoogte is rekening gehouden met eventuele hogere verdiepingshoogtes voor houtbouw.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

33

Onderwerp:

bouwenvelop

Vraag:

De ontwikkelaar is niet verplicht aan te sluiten op het collectief systeem.
Waarom is hiervoor gekozen?

Antwoord:

Er is voor gekozen om geen aansluitplicht op te nemen in de selectiebrochure teneinde de ontwikkeling van kavel 10A2 alvast op te kunnen starten vooruitlopend op de aanbesteding van een collectief warmte /koudesysteem voor de Sluisbuurt Noord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

34

Onderwerp:

bouwenvelop

Vraag:

Het OAT is een kostenverhogende installatie, zou het mogelijk zijn de bewoners een korting op hun afvalstoffenheffing te geven?

Antwoord:

Nee, bewoners krijgen geen korting op de afvalstoffenheffing.

De kosten voor de OAT installatie zijn verdisconteerd in de erfpachtgrondwaarde, omdat deze residueel is berekend. Bij het berekenen

van de stichtingskosten is rekening gehouden met de kosten voor de OAT installatie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

35

Onderwerp:

bouwenvelop

Vraag:

Het scheepvaartlawaai dient betrokken te worden in geluidsberekeningen, is hier een waarde voor bekend?

Antwoord:

Voor een toelichting wordt u verwezen naar het Omgevingsplan (bestemmingsplan Sluisbuurt).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

36

Onderwerp:

selectiebrochure

Vraag:

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de Selectieprocedure; de gemeente is bevoegd op basis hiervan een inschrijver uit te sluiten. Welke criteria worden hiervoor gehanteerd?

Antwoord:

Voor een nadere toelichting op deze screening wordt u verwezen naar bijlage 5 bij de selectiebrochure.

Inschrijvers verstrekken naast het ingevulde BIO-Bibob-formulier ook onderbouwende financiële documenten. Het kan bijvoorbeeld gaan over financieringsovereenkomsten, jaarcijfers van de meest recente boekjaren, zoals de balans en winstrekening, en bankafschriften van uw onderneming en eventuele moedermaatschappij.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

37

Onderwerp:

selectiebrochure

Vraag:

Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure. Wel na winst van de tender?

En een partij die ingeschreven heeft zonder combinatie, mag wel van samenstelling wijzigen tijdens en/of na de selectieprocedure?

Antwoord:

Het is een inschrijver niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente de (samenstelling van de) inschrijver te wijzigen. Dit geldt zowel gedurende de selectieprocedure als na gunning.

Ten tijde van de optieperiode geldt voorts hetgeen is opgenomen in artikel

12 van de Optieovereenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

38

Onderwerp:

selectiebrochure

Vraag:

Onder woonkwaliteit wordt tweezijdige oriëntatie van de woning genoemd. Alle afbeeldingen tonen een redelijk massief blok met een plint daar nog eens omheen. In die opzet worden veel woningen enkelzijdig georiënteerd. Wat is de visie van de gemeente hierop?

Antwoord:

De getoonde voorbeelduitwerkingen van kavel 10A2 geven een beeld van het bouwvolume binnen deze envelop. Er wordt gevraagd om een ontwerp te ontwikkelen dat binnen de gegeven randvoorwaarden zo goed mogelijk een hoge woonkwaliteit biedt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Bijlage 1 Sluisbuurt_bouwenvelop 10A2 _blz 19 .b

Vraag:

Er wordt gesteld dat kavel 10 A1 gebruik mag maken van de OAT voorziening van kavel 10A2 wordt er hier een vergoeding voor betaald voor de kosten van het bouwen en voor het gebruik (schoonmaak/ afval plaatsen) en zo ja, welke vergoeding is bij 10 A1 aangegeven.

Antwoord:

De selectieprocedure voor kavel 10A1 is nog niet gepubliceerd. In de (model) erfpachtaanbieding van Kavel 10A1 wordt vastgelegd dat er een jaarlijkse vergoeding aan kavel 10A2 moet worden betaald op grond van de navolgende kostenposten:

1/25e gedeelte van de werkelijke kosten voor de bouwkundige afwerking van het OAT Inzamelpunt;

1/25e gedeelte van de werkelijke kosten van de installatietechnische inrichting van het OAT Inzamelpunt;

1/25e gedeelte van de werkelijke kosten van de realisatie/wijziging /vervanging OAT Binneninstallatie;

de werkelijke jaarlijkse kosten voor instandhouding van de OAT Binneninstallatie;

de werkelijke jaarlijkse kosten van het energieverbruik van de OAT Binneninstallatie;

de werkelijke jaarlijkse kosten voor schoonmaak van de OAT Inletruimte.

De hoogte van de jaarlijkse vergoeding wordt bepaald door de som van de hierboven genoemde posten te vermenigvuldigen met het programma van Kavel 10A1 en vervolgens te delen door het totale programma van Kavel 10A1 + Kavel 10A2.

In deze berekening wordt iedere 100 m² bvo gerealiseerde voorzieningen (ergo: niet-woonprogramma) gerekend als één woning. Daarbij wordt een ondergrens aangehouden van 0,5 woning, ook als het volgens de verdeelsleutel lager uit zou komen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.
40

Onderwerp:
selectie brochure blz 6

Vraag:

Kavel 10 A2, kan niet worden aangesloten op de stadsverwarming, klopt dit? waarom niet? warmteplan sluisbuurt noord is niet van toepassing, waarom niet?

Antwoord:

Kavel 10A2 kan inderdaad niet worden aangesloten op stadsverwarming omdat deze niet aanwezig is.

Het Warmteplan Sluisbuurt is niet van toepassing omdat deze kavel buiten het plangebied van het Warmteplan Sluisbuurt valt.

Voor de Sluisbuurt Noord heeft een aanbesteding voor een ander collectief warmte/koudesysteem plaatsgevonden; de concessieovereenkomst is nog niet gesloten.

Indien de concessieovereenkomst tot stand komt, staat het de ontwikkelaar vrij om contact op te nemen met de warmteleverancier om de mogelijkheden van een aansluiting te verkennen. De gemeente speelt daarin geen rol.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.
41

Onderwerp:
selectie leidraad_ blz 8

Vraag:

wat is de minimale grondwaarde voor een parkeerplek zowel voor (deel)auto en (deel)scooter en voor fietsplekken voor niet wonen

Antwoord:

Mijn excuses, de figuur met grondwaardes uit de nota van inlichtingen kan ik niet in dit antwoord plakken. Voor de figuur verwijs ik u naar de gepubliceerde nota van inlichtingen.

De minimale grondwaarde parkeren betreft € 2.260 per plek, exclusief btw en prijspeil 2025.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.
42

Onderwerp:

selectiebrochure algemeen

Vraag:

Is er een abc levering mogelijk met betrekking tot de grond/ erfpacht ?

Antwoord:

Hiervoor wordt verwezen naar slotbepaling 1, pagina 25, van de model erfpachtaanbieding en artikel 5 lid 1 van de AB 2016.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.

43

Onderwerp:

Bijlage 1 Sluisbuurt_bouwenvelop 10A2- blz 11

Vraag:

Bij de toren zijn balkons en erkers maximaal 2 meter diep en bij voorkeur niet op de hoeken. waarom zijn balkons op de hoek niet gewenst?

Antwoord:

De toren dient een slanke uitstraling te behouden, passend bij het karakter van de Sluisbuurt.

Balkons op de hoeken kunnen het silhouet van de toren verbreden. Ze zijn toegestaan maar daarom niet wenselijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

44

Onderwerp:

Bijlage 1 Sluisbuurt_bouwenvelop 10A2

Vraag:

Mogen er in de verplicht te bouwen vaste rooilijn van 15 meter hoog, sparingen en/of doorkijken gemaakt worden? en is daar een beperkende maat voor? in hoogte en breedte?

Antwoord:

Daar waar de verplichte rooilijn van 15 meter geldt, is het verplicht om in de rooilijn te bouwen.

Afwijking van de rooilijn is ter plekke van de ingangen van gebouwen, voor verder uitleg zie omgevingsplan.

Bij de onderbouw en vanaf 6,5 meter hoogte zijn uitkragingen aan het Waterplein tot een diepte van 0,5 meter en loggia's tot een diepte van 2 meter toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025

Ref.nr.

45

Onderwerp:

Bijlage 1 Sluisbuurt_bouwenvelop 10A2

Vraag:

Kavel 10A1: zijn deze afmetingen breedte, lengte en ook in hoogte bekend en kunt u deze aangeven?

Antwoord:

Daar waar de verplichte rooilijn van 15 meter geldt, is het verplicht om in de rooilijn te bouwen.

Afwijking van de rooilijn is ter plekke van de ingangen van gebouwen, voor verder uitleg zie omgevingsplan.

Bij de onderbouw en vanaf 6,5 meter hoogte zijn uitkragingen aan het Waterplein tot een diepte van 0,5 meter en loggia's tot een diepte van 2 meter toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.

46

Onderwerp:

Bijlage 1 Sluisbuurt_bouwenvelop 10A2

Vraag:

Wat voor een soort plantsoen/ park is aan de noordzijde van kavel 10 A2 gepland, met eventueel activiteiten en inrichting

Antwoord:

De plantsoenen worden zo divers mogelijk ingericht om uiteenlopende leeftijdsgroepen aan te trekken. Bij sommige plekken zal de nadruk liggen op sport en spel, bij anderen meer op natuur en ontspanning. Ook combinaties zijn mogelijk. Alle plantsoenen worden openbaar en dus voor iedereen toegankelijk. Zo is er voor iedere bewoner groen om de hoek te vinden.

Er is nog geen ontwerp voor het plantsoen in cluster 10. Dit wordt te zijner tijd gemaakt. Een participatietraject maakt hier onderdeel van uit.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op: 3 jul. 2025

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Bijlage 1 Sluisbuurt_bouwenvelop 10A2

Vraag:

Hoe wordt de levering aan de bedrijfsruimtes aan de waterzijde gedaan? Wordt dit door de straatzijde aan de westzijde, bij de entree voor auto's gebruikt? Tot hoever kan er bevoorraad worden, kan dit via de waterzijde? Mogen daar vrachtwagens laden en lossen, is er een of meerder parkeerplekken?

Antwoord:

De straat aan de zuidzijde van de kavel is ingericht als autovrije straat en er worden geen parkeerplekken gerealiseerd. Het is derhalve niet mogelijk om de bevoorrading c.q. laden en lossen via deze zijde te laten verlopen.

De bevoorrading c.q. laden en lossen zou zowel via de westzijde als de noordzijde van de kavel kunnen plaatsvinden. De noordzijde van de kavel is ingericht als erf. Deze straat mag gebruikt worden met venstertijden.

Er komen parkeerplekken aan de westzijde van de kavel.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 kavel 10A2 Sluisbuurt

Beantwoord op:

3 jul. 2025