

# Nota van Inlichtingen voorselectie Tender Bouwvelden P9 en P10 Strandeiland

Van Selectiecommissie Tender Bouwvelden P9 en P10 Strandeiland  
Datum 30 oktober 2025

## *I. Mededelingen van de gemeente Amsterdam*

### Lozingsvergunning

De gemeente wijst de ontwikkelaar erop dat er per 1 januari 2026 een beleidswijziging in werking treedt ten aanzien van het lozen van water op het riool in het kader van het jaarlijks onderhoud van open bodemenergiesystemen. Met ingang van deze datum is voor dergelijke lozingen een vergunning vereist. Dit betekent dat ook indien vóór 1 januari 2026 reeds een melding voor het lozen is gedaan, alsnog een vergunningaanvraag moet worden ingediend. Ter toelichting merkt de gemeente op dat de vergunning voor lozingen bij de aanleg van een bodemenergiesysteem wordt verleend als onderdeel van de omgevingsvergunning. Nadere informatie over deze beleidswijziging is opgenomen als bijlage bij deze Nota van Inlichtingen. **(Zie bijlage 1: Lozingsvergunning OBES)**

### Bodemenergiesysteem

Het naastgelegen bouwveld P8 wordt ontwikkeld door een woningbouwcorporatie. De corporatie heeft interesse getoond om het warmte- koudesysteem te koppelen, vanwege de locatie is het mogelijk interessant. Het geschatte benodigde vermogen voor dit kavel is voor warmte 432 kW en voor koeling 312 kW. De verwachte warmte- en koudevraag betreft daarmee 62 m<sup>3</sup>/h warmte en 45 m<sup>3</sup>/h voor koude. Het staat de ontwikkelaar vrij om deze informatie mee te nemen in de verdere ontwikkeling van het concept.

### Damwanden

In hoofdstuk 4 (Uitvoering) van de bouwenvelop, paragraaf 'damwanden' is aangegeven dat in de Nota van Inlichtingen meer informatie kon worden gegeven over de werkzaamheden aan de Pampuskade. Daarover kan het volgende gemeld worden: tijdens de realisatie van P10 zullen ook werkzaamheden plaatsvinden aan de kademuur aan de zuidzijde van P10. Vanuit Veiligheids- en Gezondheidsbeleid mogen er geen personen aanwezig zijn binnen het valbereik van hijsmiddelen. Door het valbereik van lange elementen bij aanleg van de kademuur, en eigen hijswerkzaamheden op de bouwkegel, kan het noodzakelijk zijn de werkvolgorde aan te passen in relatie tot bouwwerkzaamheden aan de Pampuskade, ten zuiden van het bouwterrein. De hijswerkzaamheden van de kademuur zullen maximaal 6 maanden duren en zullen verdeeld over de dagen en verdeeld over de lengte van de kademuur plaats vinden. Coördinatie vindt plaats met de bouwcoördinator en de aannemer van de sluis/kademuur. Op 1,5 meter afstand vanaf de bouwkegel aan de zuidzijde van perceel zijn groutankers van de kademuur aanwezig, waardoor het heien, trillen van damwanden niet mogelijk is vanwege beïnvloeding van het ankerlichaam.

**Rectificaties van eerder gepubliceerde documenten****Aantal huurwoningen voor bouwveld P8**

Naast de kavels die onderdeel uitmaken van deze selectieprocedure is bouwveld P8 onderdeel van de eerste Tranche Pampusbuurt West. Dit bouwveld behoort niet tot de ontwikkelopgave en zal gedeeltelijk of geheel ontwikkeld en gerealiseerd worden door een woningbouwcorporatie. Dit bouwveld bevat (in tegenstelling wat in de selectiebrochure P9 en P10 staat) naar verwachting tussen de 125-130 huurwoningen in het sociale segment, tussen de 35-40 huurwoningen in het midden-segment en tussen de 36-40 jongerenwoningen.

**Woonprogramma**

Op pagina 5, in de bouwenvelop, wordt gesproken over middeldure huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen. Dit is niet correct: het woonprogramma omvat uitsluitend vrije sector koopwoningen en middeldure huurwoningen.

**Erfpachtgrondwaarde- categorieën**

Het gemiddelde gebruiksoppervlak (GO) van de woningen met een omvang tussen 40 m<sup>2</sup> en 70 m<sup>2</sup> bepaalt de van toepassing zijnde grondprijs. Gezien de gestelde eisen ten aanzien van de gebruiksoppervlakte van de middeldure huurwoningen zijn de categorieën 40–45 m<sup>2</sup> en 45–50 m<sup>2</sup> niet van toepassing. Dit geldt ook voor overige documenten waar deze categorieën worden genoemd.

**Erfpachtgrondwaarde- tabellen**

De tabellen op pagina 13 en 14 van de Selectiebrochure P9 en P10 Strandeiland bevatten een onjuistheid, aangezien de categorie 60–65 m<sup>2</sup> tweemaal is opgenomen. In onderstaande tabellen zijn de correcte gegevens en de bijbehorende erfpachtgrondwaarden opgenomen.

Meergezinswoningen – Woonschijf tot 8 lagen (max. 21 meter) huur

| <b>Erfpachtgrondwaarde woonschijf 8 lagen, per m<sup>2</sup> go per segment (excl. BTW)<br/>peildatum Q2 2025</b> |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bestemming</b>                                                                                                 | <b>40 tot 45<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>45 tot<br/>50 m<sup>2</sup></b> | <b>50 tot<br/>55 m<sup>2</sup></b> | <b>55 tot<br/>60 m<sup>2</sup></b> | <b>60 tot<br/>65 m<sup>2</sup></b> | <b>65 tot<br/>70 m<sup>2</sup></b> | <b>≥ 70<br/>m<sup>2</sup></b> |
| Vrije sector koopwoningen                                                                                         | € 2.157                            |                                    |                                    |                                    | € 1.769                            |                                    |                               |
| Middeldure huurwoningen                                                                                           | € 1.540                            | € 1.460                            | € 1.290                            | € 1.110                            | € 850                              | € 660                              | € 500                         |

Meergezinswoningen - Beneden-bovenwoning (BeBo)

| <b>Erfpachtgrondwaarde beneden-bovenwoning, per m<sup>2</sup> go per segment (excl. BTW)<br/>peildatum Q2 2025</b> |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bestemming</b>                                                                                                  | <b>40 tot 45<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>45 tot<br/>50 m<sup>2</sup></b> | <b>50 tot<br/>55 m<sup>2</sup></b> | <b>55 tot<br/>60 m<sup>2</sup></b> | <b>60 tot<br/>65 m<sup>2</sup></b> | <b>65 tot<br/>70 m<sup>2</sup></b> | <b>≥ 70<br/>m<sup>2</sup></b> |
| Vrije sector koopwoningen                                                                                          | € 3.091                            |                                    |                                    |                                    | € 2.397                            |                                    |                               |
| Middeldure huurwoningen                                                                                            | € 1.540                            | € 1.460                            | € 1.290                            | € 1.110                            | € 850                              | € 660                              | € 500                         |

**Beoordeling voorselectie**

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal drie inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde scores op de selectiecriteria. Deze selectiecriteria zijn (i) Ruimtelijke kwaliteit, (ii) Duurzaamheid, (iii) Programma en (iv) Team en ervaring. Met uitzondering van de criteria Team en ervaring, worden de criteria onderverdeeld in één of meerdere sub criteria, aangeduid met a), b), en indien van toepassing c). Voor alle criteria (Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaamheid en Programma) met uitzondering van de toelichting op het Team en ervaring, worden de inschrijvingen per sub criterium beoordeeld en gerangschikt. De scores die per sub criterium worden toegekend, worden vervolgens bij elkaar opgeteld tot één totaalscore per criterium.

Op pagina 26 van de *Selectiebrochure Pg en P10 Strandeiland* zijn voor drie criteria als voorbeeld weergegeven welke scores per inschrijving behaald kunnen worden. Dit voorbeeld bleek mogelijk verwarrend. In het onderstaande overzicht is daarom voor het criterium Ruimtelijke kwaliteit als voorbeeld aangegeven welke scores voor dit criterium behaald kunnen worden.

| Rangorde inschrijving op betreffende criterium <b>Ruimtelijke kwaliteit</b> | <b><u>Sub criteria</u></b>                 |                                                             |                                               | <b>Totaal-score</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
|                                                                             | Visie op de identiteit<br><b>15 punten</b> | Visie Buiteneilandlaan en de Pampuskade<br><b>10 punten</b> | Visie rond het Cenangpark<br><b>10 punten</b> |                     |
| Inschrijving 1                                                              | 15                                         | 8                                                           | 6                                             | 29                  |
| Inschrijving 2                                                              | 12                                         | 10                                                          | 8                                             | 30                  |
| Inschrijving 3                                                              | 9                                          | 6                                                           | 10                                            | 25                  |
| Inschrijving 4                                                              | 6                                          | 4                                                           | 4                                             | 14                  |
| Inschrijving 5                                                              | 3                                          | 2                                                           | 2                                             | 7                   |
| Inschrijving 6 en hoger                                                     | 1                                          | 1                                                           | 1                                             | 3                   |
| <i>Voorbeeld uitleg score</i>                                               |                                            |                                                             |                                               |                     |

**Bijlagen – juiste links**

Een aantal links op de laatste pagina's in deze Selectiebrochure Pg en P10 konden niet worden geopend. Hierbij de juiste links:

- Bijlage 15. Bestemmingsplan IJburg 2<sup>e</sup> fase- Strandeiland  
[129931, 485653 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)
- Bijlage 16. Nota parkeernormen auto d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017  
[Nota Parkeernormen auto - openresearch.amsterdam](#)
- Bijlage 17. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018  
[Nota parkeernormen Fiets en Scooter - openresearch.amsterdam](#)
- Bijlage 22. Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw  
[Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad](#)

## II. Vragen en antwoorden

De gemeente Amsterdam heeft de geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen voor nadere informatie voor de voorselectie. Dit was mogelijk tot en met donderdag 25 september 2025. Alle binnen de gestelde termijn via TenderNed binnengekomen vragen worden door middel van deze Nota van Inlichtingen tegelijkertijd geanonimiseerd beantwoord via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

| Nr. | Vraag                                                                                                                                                                                                                                             | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Op pagina 5 wordt verwezen naar bouwveld P8. Kunt u aangeven wanneer partijen meer gedetailleerde informatie over dit bouwveld kunnen verwachten?                                                                                                 | De bouwplanontwikkeling van kavel P8 verkeert in de initiële ontwikkelfase. Verdere informatie zal worden verstrekt (in overleg met de ontwikkelende woningbouwcorporatie) nadat de selectieprocedure voor tender Pg/P10 rechtsgeldig is gegund en de bijbehorende overeenkomsten zijn ondertekend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2   | Op pagina 8 wordt het aantal sociale huurwoningen in bouwveld 8 genoemd als circa 125. Kunt u bevestigen dat dit aantal maximaal 125 huurwoningen betreft, gezien de directe invloed op het aantal te realiseren parkeerplekken in de Parkeerhub? | <p>Voor de ontwikkeling van de bouwvelden P8, Pg en P10 gelden specifieke uitgangspunten ten aanzien van het woningprogramma en de bijbehorende parkeernormen. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op de geldende bepalingen uit de Gemeente Amsterdam Nota Parkeren en maken integraal onderdeel uit van de verdere planvorming en realisatie. De ontwikkelaar van bouwvelden Pg en P10 wordt gevraagd rekening te houden met het volgende programma op P8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tussen de 125 en 130 sociale huurwoningen, waarbij een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per woning wordt gehanteerd;</li> <li>• Tussen de 35 en 40 middeldure huurwoningen, waarbij een parkeernorm tussen 0 en 1 parkeerplaats per woning van toepassing is.</li> </ul> <p>Daarnaast verwachten we in P8 tussen de 36-40 jongerenwoningen. Voor deze jongerenwoningen geldt in beginsel een parkeernorm van 0 parkeerplaatsen per woning. Het staat de inschrijver vrij om, binnen de normering voor sociale huurwoningen, aanvullende parkeercapaciteit voor jongerenwoningen te realiseren indien dit wenselijk wordt geacht binnen de verdere uitwerking van het plan. Het beoogde woningprogramma voor bouwveld P8 kan in de verdere ontwikkeling van het bouwplan nog worden aangepast. Dit zijn de laatste inzichten. Eventuele wijzigingen zullen tijdig, zorgvuldig en in onderlinge afstemming met alle betrokken partijen worden besproken en formeel worden vastgelegd.</p> |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Op pagina 6 is er een discrepantie tussen het minimaal oppervlak van 40m <sup>2</sup> GO voor alle woningen en 50m <sup>2</sup> voor middeldure huurwoningen. Kunt u verduidelijken of de 40m <sup>2</sup> GO eis enkel van toepassing is op de vrije sector koopwoningen? | De ontwikkelaar is gehouden de realisatie van zowel vrije sector koopwoningen zodanig vorm te geven dat de minimale gebruiksoppervlakte (GO) per woning ten minste 40 m <sup>2</sup> bedraagt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4 | Op pagina 8 wordt aangegeven dat er per 25 woningen één parkeerplek voor elektrische deelauto's wordt gerealiseerd. Kunt u bevestigen of dit betekent dat er totaal 26 parkeerplekken worden gerealiseerd, of dat de deelauto binnen de 25 parkeerplekken valt?            | Nee, dat kan niet worden bevestigd. De parkeernorm voor elektrische deelmobiliteit is aanvullend op de reguliere parkeernorm. Dit houdt in dat, voor het totaal aantal te realiseren woningen binnen de bouwvelden P8, P9 en P10, aanvullend op de parkeernorm zoals vastgelegd in de Gemeente Amsterdam Nota Parkeren, één (1) parkeerplaats voor elektrische deelauto's dient te worden gerealiseerd per vijfentwintig (25) woningen. Het definitieve aantal te realiseren parkeerplaatsen voor elektrische deelmobiliteit is afhankelijk van het aantal woningen dat in de inschrijving wordt opgenomen, alsmede het aantal woningen dat door de corporatie op kavel P8 zal worden gerealiseerd. |
| 5 | Wie beheert straks de buurthub, en kan de gemeente bevestigen of zij de mobiliteitsregisseur betaalt, gezien de rol van de gemeente in exploitatie en beheer?                                                                                                              | Zowel de ontwikkelopgave als de beheeropgave gedurende de exploitatiefase worden in het kader van deze tender bij de markt uitgevraagd. De inschrijver is gehouden hiervoor een voorstel in te dienen, voorzien van een onderbouwde visie. Vanuit de gemeente wordt een mobiliteitsregisseur aangesteld, die als contactpersoon fungeert voor de beheerder met betrekking tot vragen, advisering, toetsing en verificatie of de parkeerplaatsen zijn uitgegeven conform de bepalingen van de erfpachtbestemming. De inzet van de mobiliteitsregisseur wordt betaald door Gemeente Amsterdam. Deze inzet wordt geleverd door Verkeer & Openbare Ruimte (V&OR).                                       |

|   |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | <p>Op pagina 11 wordt verwezen naar de 'Overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit door grootverbruikers'. Kan de gemeente een inschatting geven van de kosten die hiermee gepaard gaan?</p> | <p>De gemeente kan geen inschatting geven van de kosten omdat de gemeente nog geen transportverzoek heeft ingediend. In de selectiebrochure is op pagina 11 opgenomen dat in de optieovereenkomst afspraken zullen worden vastgelegd over deze kosten. In de optieovereenkomst zal daartoe de volgende bepaling worden opgenomen: <i>"Ontwikkelaar is aan de Gemeente verschuldigd alle werkelijke kosten, die verband houden met het transportverzoek dat de Gemeente heeft ingediend bij Liander en waarvoor de Gemeente de overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit heeft gesloten met Liander. Voorts dient de Ontwikkelaar – op eerste verzoek van de gemeente – een overeenkomst van contractsovername met de gemeente te sluiten met betrekking tot voornoemde "Overeenkomst aansluiting en transport van elektriciteit voor grootverbruikers". Liander zal worden verzocht om aan voornoemde contractsovername haar medewerking te verlenen. Indien de Optieovereenkomst komt te vervallen zonder dat de erfpachtaanbieding wordt geaccepteerd, worden de kosten die gemoeid gaan met voornoemd transportverzoek niet in rekening gebracht bij Ontwikkelaar en zal er geen contractsovername met Ontwikkelaar worden gesloten".</i></p> <p>In de erfpachtaanbieding zal in dit kader de volgende bepaling worden opgenomen onder projectafspraken:</p> <p><i>"U bent aan de Gemeente verschuldigd alle werkelijke kosten, die verband houden met het transportverzoek dat de Gemeente heeft ingediend bij Liander en waarvoor de Gemeente de overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit heeft gesloten met Liander, zie bijlage "Overeenkomst aansluiting en transport van elektriciteit voor grootverbruikers". Voorts dient u – op eerste verzoek van de gemeente – een overeenkomst van contractsovername met de gemeente te sluiten met betrekking tot voornoemde Overeenkomst aansluiting en transport van elektriciteit voor grootverbruikers. Liander zal worden verzocht om aan voornoemde contractsovername haar medewerking te verlenen".</i></p> |
| 7 | <p>Op pagina 12 wordt de fasering genoemd. Betekent de ingangsdatum van de te vestigen erfpachtrechten de betaling van de erfpacht?</p>                                                                               | <p>De ingangsdatum van de vestiging van de erfpachtrechten voor de desbetreffende fase geldt tevens als aanvangsdatum van de betalingsverplichting voor de erfpachtrechten van die fase.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | Op pagina 13 wordt de fasering besproken. Moeten er ondanks de voorgestelde fasering tegelijk voor alle fases een DO en omgevingsvergunning worden ingediend?                                                                                                                                    | Conform de optieovereenkomst kunnen alle maximaal vijf (5) aanbiedingen slechts rechtsgeldig worden geaccepteerd indien de ontwikkelaar beschikt over een goedgekeurd Definitief Ontwerp voor alle fases (het gehele bouwprogramma) en over een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van het volledige bouwprogramma van fase 1 (kavel P10). De erfpachtrechten die deel uitmaken van fase 2 worden pas notarieel gevestigd en economisch geleverd nadat een omgevingsvergunning voor fase 2 is verleend. |
| 9  | Op pagina 13 wordt verwezen naar de te betalen optieovereenkomst. Kan de gemeente garanderen dat dit bedrag direct wordt uitgegeven aan de inrichting van de openbare ruimte of voorzieningen op Pampuseiland en niet in de grote gemeentekas verdwijnt?                                         | De vraag is niet geheel correct. Het betreft de te betalen optievergoeding en niet de optieovereenkomst. De vastgestelde optievergoeding zal worden toegerekend aan de grondexploitatie van Strandeiland en ten gunste daarvan komen.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 10 | Op pagina 13 staat in de tabel met erfpachtgrondwaarden een grondwaarde voor middeldure huurwoningen van 40-45m <sup>2</sup> en 45-50m <sup>2</sup> . Klopt het dat deze woningen niet in het plan voorkomen en dat de bijhorende grondwaarde niet in deze tabel moet worden opgenomen?          | Het gemiddelde gebruiksoppervlak (GO) van de woningen met een omvang tussen 40 m <sup>2</sup> en 70 m <sup>2</sup> bepaalt de van toepassing zijnde grondprijs. Gezien de gestelde eisen ten aanzien van de gebruiksoppervlakte van de middeldure huurwoningen zijn de categorieën 40–45 m <sup>2</sup> en 45–50 m <sup>2</sup> niet van toepassing. Dit geldt ook voor overige documenten waar deze categorieën worden genoemd.                                                                                   |
| 11 | Op pagina 15 wordt gesproken over een afslag op de grondwaarde voor plintunits op een verdieping. Wat is de correctiefactor die hier wordt toegepast?                                                                                                                                            | Indien een gedeelte van een plintunit is gesitueerd op een verdieping, die intern via de ruimte op de begane grond bereikbaar is, geldt voor de oppervlakten op de verdieping een korting op de grondwaarde van de begane grond. Afhankelijk van de specifieke situatie wordt bepaald welke correctiefactor op de hoofdbestemming van toepassing is. Deze correctiefactor is op dit moment nog niet bekend.                                                                                                        |
| 12 | Op pagina 15, kunt u bevestigen dat de grondwaarde voor de WKO niet-woonbestemmingen gelijk is aan de minimale grondwaarde voor nutsvoorzieningen, zijnde EUR 229?                                                                                                                               | Hierbij wordt verwezen naar het grondwaardebekleid voor nieuwe erfpachtuitgiften en bestaande erfpachtrechten 2025 (zie <a href="https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-529458.html">https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-529458.html</a> ). Hierin staat vermeld WKO: € 2.260 per bron prijspeil 2025.                                                                                                                                                                                      |
| 13 | Pagina 25: mogen de referentieprojecten onderdeel zijn van een grotere gebiedsontwikkeling? En mogen ze uit een samenwerking komen waar de inschrijver onderdeel van uitmaakt? Indien gerealiseerde projecten worden opgegeven, is er dan een datum vanaf wanneer deze gerealiseerd moeten zijn? | In beginsel vormt dit geen bezwaar. Bij een samenwerkingsverband is het echter van belang dat duidelijk wordt vastgelegd welke bijdrage en verantwoordelijkheid de inschrijvende partij binnen het project heeft geleverd. Het beoordelingsteam zal vervolgens beoordelen of de opgegeven referentie relevant is en voldoende aansluit bij de gestelde ontwerpopgave.                                                                                                                                              |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14 | De inleverdatum van de eerste ronde is direct na de kerstvakantie en de tweede ronde valt in de zomervakantie. Gezien de beperkte beschikbaarheid van adviseurs en teamleden tijdens vakanties, verzoeken wij de gemeente deze planning nog eens kritisch te bekijken. Eventueel de start van de tweede selectie een maand te vervroegen naar eind februari en de sluitingstermijn van de definitieve selectie te vervroegen naar half juli. | De gemeente is niet voornemens de planning van de selectieprocedure aan te passen. Bij het vaststellen van de termijnen is rekening gehouden met een voldoende doorlooptijd. Deze termijnen zijn aanvankelijk ruimer vastgesteld met het oog op de kerst- en zomervakantie, waarin de planning valt.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 15 | Op pagina 13, waarom zijn er twee erfpachtgrondwaarden voor middeldure huur 60 t/m 65, namelijk EUR 850 en EUR 660, terwijl 65 tot 70 niet wordt genoemd?                                                                                                                                                                                                                                                                                    | De tabellen op pagina 13 en 14 bevatten een afwijking, aangezien de categorie 60–65 m <sup>2</sup> tweemaal is opgenomen. In deze Nota van Inlichtingen wordt verwezen naar de correcte tabellen en de bijbehorende erfpachtgrondwaarden ( <i>zie onder rectificaties van eerder gepubliceerde documenten</i> ).                                                                                                                                                                                                                                    |
| 16 | Op pagina 5, in de bouwenvelop wordt gesproken over middeldure huur en vrije sector huur en koopwoningen. Klopt het dat het woonprogramma enkel vrije sector koopwoningen en middeldure huur betreft?                                                                                                                                                                                                                                        | Het is juist dat het woonprogramma uitsluitend vrije sector koopwoningen en middeldure huurwoningen omvat. De tekst in de bouwenvelop is onjuist geformuleerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 17 | Hoe ziet de gemeente de verhouding tussen houtbouw en de enorme rijkdom en plasticiteit in de gevel?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Houtbouw verwijst naar de materialisering van de hoofd draagstructuur, waarbij de gevel hier los van staat. De inschrijver is verantwoordelijk voor het ontwikkelen van een visie op de rijkdom en plasticiteit van de gevel, in relatie tot het uitgangspunt van houtbouw, en dient hiertoe een realistisch en constructief voorstel te presenteren.                                                                                                                                                                                               |
| 18 | Op pagina 47, nutsvoorzieningen mogen niet langs bijzondere randen geplaatst worden. Wat is de positie van de gemeente als nutspartijen zich hier niet aan houden?                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nutsvoorzieningen worden in pandig ingepast in de Pampusbuurt, niet in de openbare ruimte. De gemeente is in gesprek met de nutspartijen. De ontwikkelaar wordt gevraagd ruimtes te maken in de bebouwing voor de benodigde nutsvoorzieningen. De gemeente zal het Voorlopig Ontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO) toetsen aan de onderhavige eis. Indien het VO of DO niet aan de gestelde eisen voldoet, is het niet toegestaan over te gaan tot de indiening van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.                                |
| 19 | Op pagina 47, er is een rood vlakje E+. Hoe groot moet deze extra ruimte zijn, welke randvoorwaarden zijn eraan verbonden, en moet het vanaf buiten bereikbaar zijn?                                                                                                                                                                                                                                                                         | De E <sup>+</sup> -ruimte heeft dezelfde afmetingen als een L-ruimte (AVP-Liander). Deze ruimte wordt gereserveerd voor een eventuele toekomstige behoefte aan extra energievoorziening. Aan de ruimte zijn geen aanvullende technische of functionele eisen verbonden, behalve dat de mogelijkheid tot ontsluiting van buitenaf behouden moet blijven. Indien de ruimte in de toekomst wordt ingericht voor een E-installatie, kan interne bereikbaarheid worden gerealiseerd, mits de betreffende netbeheerder of andere betrokken partij hiermee |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                        | instemt. De ruimtelijke en esthetische voorwaarden dienen zodanig te zijn dat externe bereikbaarheid te allen tijde mogelijk kan worden gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 20 | Op pagina 49, wat betekent de enkelbestemming recreatie?                                                                                                                                                                                               | Dit is beschreven in artikel 15 van het bestemmingsplan IJburg 2e fase – Strandeiland. Voor kavels P9 en P10 geldt echter dat deze niet in de bestemming 'Recreatie' liggen, maar binnen de voorlopige bestemming 'Recreatie – voorlopig'. De regels en de toegestane functies binnen deze bestemming zijn vastgelegd in artikel 16 van het bestemmingsplan IJburg 2e fase – Strandeiland.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 21 | Voor de woningen geldt een bandbreedte (bijv. <60 m <sup>2</sup> BVO: 0,3–1,0; ≥60 m <sup>2</sup> : 0,6–1,0). Wordt in de beoordeling uitgegaan van het minimum of verwacht de gemeente een onderbouwde keuze binnen de bandbreedte per deelprogramma? | De parkeernorm is gesteld overeenkomstig de Nota Parkeernormen. Het aantal parkeerplaatsen per woning dient te liggen binnen de aangegeven bandbreedte. De gemeente gaat ervan uit dat de ontwikkelaar in dit kader een weloverwogen keuze maakt. Deze bepaling geldt niet als beoordelingscriterium bij de selectieprocedure.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 22 | De eis is ≥1 deelautoplek per 25 woningen (P8+P9+P10 gezamenlijk). Moet de rekenbasis alleen de woningen binnen P8, P9, P10 omvatten of het brede Pampusbuurt-cluster? Mag een hub-overstijgend deelautonetwerk worden verrekend?                      | Voor de eis van één (1) elektrische deelautoplek per vijfentwintig (25) woningen worden uitsluitend de woningen binnen de kavels P8, P9 en P10 meegeteld, aangezien het exacte aantal woningen in de overige tranches nog niet bekend is. Het staat de inschrijver vrij om tevens deelvervoer aan te bieden voor gebruikers buiten de kavels P8, P9 en P10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 23 | Bevestigt de gemeente dat het maximale huurtarief € 101,34/plek/maand (2025-prijspeil) alleen geldt voor P8 sociaal en deelauto's? Hoe vindt indexatie plaats?                                                                                         | Ja, het allesomvattend huurtarief van € 101,34 per parkeerplaats per maand (exclusief BTW en prijspeil 2025) geldt alleen voor de parkeerplekken t.b.v. sociale huur en deelmobiliteit. De jaarlijkse indexatie van het huurtarief vindt plaats op basis van de CPI-index.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 24 | Valt een buurtsupermarkt binnen de toegestane bestemmingen onder "commerciële ruimte" en gelden er maximale unitgroottes of situeringseisen (Buiteneilandlaan/Pampuskade)?                                                                             | Nee, een buurtsupermarkt valt niet onder de toegestane bestemmingen. Een supermarkt wordt aangemerkt als detailhandel, welke uitsluitend is toegestaan op de daartoe aangewezen locaties (Havenkom en een beperkt deel van de Muidenbuurt). Op een afstand van minimaal 750 meter van deze gebieden is het toegestaan een buurtsupermarkt te vestigen; deze locatie voldoet hier niet aan. Daarbij wordt verwezen naar artikel 32 van het bestemmingsplan. In dit artikel zijn de maximale oppervlakten per functie en, waar van toepassing, per unit opgenomen. Indien er geen maximale oppervlakte per unit is vastgesteld, is dit beoordeeld als planologisch niet relevant. In sommige gevallen is in plaats daarvan het aantal toegestane vestigingen begrensd, |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | zonder een specifieke unitgrootte vast te leggen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 25 | <p>Hout/biobased – MRA-convenant: meetwijze &amp; toetsing:</p> <p>Kan de gemeente bevestigen dat de volume-percentages (EGW <math>\geq</math> 80%, gestapeld &lt;10 lagen <math>\geq</math> 65%, <math>\geq</math>10 lagen <math>\geq</math> 50%) worden bepaald op constructievolume excl. fundering, en dat hybride oplossingen meetellen naar rato? Hoe en wanneer vindt toetsing plaats (welk bewijs bij VO/DO)?</p> | <p>Vanuit de houtbouwconvenant MRA volgt het volgende:</p> <p>Ieder afzonderlijk woongebouw voldoet aan de gewenste criteria en telt daarmee mee voor het cumulatieve percentage van 20% houtbouw in de hele MRA indien het volume van de draagconstructie (excl. fundering):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voor grondgebonden woningen minimaal 80% van het volume biobased is,</li> <li>• voor gestapelde woningbouw onder 10 lagen minimaal 65% biobased is,</li> <li>• voor gestapelde woningbouw vanaf 10 lagen minimaal 50% biobased is.</li> </ul> <p>Het hout voor de draagconstructie komt bij voorkeur uit Europa, het gebouw is in Europa geassembleerd (maar bij voorkeur in Nederland) en is voor minimaal een "70% FSC mix" en/of "70% PEFC" gecertificeerd.</p> <p>Hierbij wordt door betrokken partijen nauwkeurig gemonitord of de beloftes op basis van certificering afwijken. Indien een significante afwijking zich voordoet, nemen de trekkers van het convenant het initiatief om tot een betere kwaliteitsafsprake te komen.</p> <p>Hybride oplossingen worden meegerekend als zijnde houtbouw als wordt voldaan aan boven gestelde definities. Wanneer niet wordt voldaan aan de gestelde percentages, wordt het gebouw niet meegerekend (ook niet naar rato). Toetsing zal plaatsvinden tijdens de standaardtoets momenten (VO en DO) aan de hand van een berekening volume biobased en totaal volume hoofddraagstructuur.</p> |
| 26 | <p>WKO/ATES – interferentie &amp; 20-m zone:</p> <p>Kan de gemeente de exacte begrenzing (GIS/tekening) bevestigen van de 20-m zone waar open bodemenergiebronnen niet zijn toegestaan, plus de verticale zonering voor Pg en P10?</p>                                                                                                                                                                                    | <p>Het bijgevoegde kaartje in de Nota van Inlichtingen geeft de gebieden aan waar interferentie met de aangrenzende kavels optreedt. Hier toe behoren zowel de 20-meterzone aan de westzijde als de 50-metercirkel rondom de school. De school kan, op basis van eerdere uitgangspunten, gebruikmaken van bodemlussen, doch volgens de meest recente inzichten kan eveneens een mono-bron worden toegepast. Zie daarnaast de standaardteksten met betrekking tot overcapaciteit voor coöperaties.</p> <p><b>(Zie bijlage 2: totaalgebied circulatie)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|    |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27 | De doorsteek tussen schoolkavel en de kavels uit de tender ligt op het tenderterrein. Willen jullie bevestigen wie eigenaar/beheerder van de openbare doorsteek wordt, en wie de verlichting (hangarmaturen) exploitatie/onderhoud draagt? | Hierbij wordt verwezen naar bijlage Bo4, namelijk de Uitgangspuntennotitie doorwaadbaarheid en binnenterreinen in de Pampusbuurt. Het ontwerp van de doorsteken wordt afgestemd op het Amsterdams beleid voor openbare ruimte en afgestemd met de gemeente. Het ontwerp wordt na de SO-fase overgedragen aan de gemeente en in samenhang met het Openbare Ruimte ontwerp doorontwikkeld. Voor het openbare ruimte ontwerp maakt de gemeente gebruik van het Handboek Puccini Groen en Puccini Rood. Na afronding van het definitief ontwerp (DO) door de gemeente wordt het gebied aangelegd en overgedragen aan het Afdeling Beheer van de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam blijft eigenaar en beheerder van de openbare doorsteek. |
| 28 | De margestrook wordt uitgegeven; wil de gemeente de juridische scheiding, onderhoudsplicht, hek/haag-hoogtes en kolom-details (maatvoering/toleranties) schriftelijk vastleggen?                                                           | De margestrook maakt onderdeel uit van het aan de ontwikkelaar in erfpacht uit te geven terrein. De margestrook dient te worden ingericht conform de tendervoorwaarden en de inschrijving van de winnende inschrijver. De onderhoudsplicht wordt doorgelegd aan de bewoners of de Vereniging van Eigenaars (VvE).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 29 | Kan de gemeente een aparte kaart (shp/pdf) aanleveren van de gevels met aanduiding "specifieke bouwaanduiding -2/-3", én het restant aantal woningen dat nog met hogere waarden mag worden gerealiseerd ( max. 2.400)?                     | De inschrijver kan deze bestanden zelf van het internet verkrijgen; de GML-versie van het bestemmingsplan is door iedereen te downloaden en kan in tekensoftware worden ingelezen. Ten aanzien van het aantal te gebruiken hogere waarden zal de gemeente niet aangeven hoeveel woningen van de 2.400 reeds zijn benut. Wel wordt verwezen naar bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan IJburg 2e fase – Strandeiland, waarin per kavel nauwkeurig is aangegeven hoeveel hogere waarden mogen worden toegepast. Deze bijlage is leidend."                                                                                                                                                                                             |
| 30 | Is de gemeente zich bewust van de bouwproblematiek horende bij het later realiseren van de school? Is er een mogelijkheid dat de gegadigde van Pg+P10 ook direct het schoolgebouw in de ontwikkeling en bouw meeneemt?                     | De realisatie van de school vindt plaats onafhankelijk van en los van de onderhavige ontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 31 | Gaat de loswal Buiteneiland definitief medio 2026 in gebruik?                                                                                                                                                                              | De oplevering van de loswal is thans voorzien in de periode van augustus 2026 tot 1 januari 2027. Het is raadzaam periodiek bij Buiteneiland te informeren naar de actuele voortgang.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 32 | <p>Kunnen we gefaseerd DO/OV aanvragen per blok/hub en niet verplicht alles tegelijk? Gelieve de faseringseisen en de relatie met de optieovereenkomst/economische levering te bevestigen.</p>                                                                                                                                                                                                 | <p>Het Definitief Ontwerp (DO) dient volledig te zijn uitgewerkt voor alle fasen van het bouwprogramma. Zoals bepaald in de optieovereenkomst, kunnen de maximaal vijf (5) uitgebrachte erfpachtaanbiedingen uitsluitend rechtsgeldig worden geaccepteerd indien de ontwikkelaar beschikt over een goedgekeurd DO voor het gehele bouwprogramma. De omgevingsvergunning kan per fase worden aangevraagd. Voor de rechtsgeldige acceptatie van de vijf erfpachtaanbiedingen is het beschikken over een verleende omgevingsvergunning voor het volledige bouwprogramma van fase 1 (kavel P10) een vereiste. Voor de erfpachtaanbiedingen met betrekking tot fase 2 geldt dat de erfpachtrechten van deze fase niet eerder notarieel zullen worden gevestigd noch economisch worden geleverd dan de datum waarop de ontwikkelaar beschikt over een verleende omgevingsvergunning voor het volledige bouwprogramma van fase 2 (kavel Pg).</p>                                                   |
| 33 | <p>Kunnen alternatieve woon/werk-typologieën (bijv. atelierwoningen) binnen het woonprogramma, en zo ja aan welke plint-/ge-luids-/parkeereisen?</p>                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Alternatieve typologieën zijn toegestaan. Werken aan huis is geregeld in het bestemmingsplan, waaronder ook atelierwoningen kunnen vallen. Voor deze woningen gelden dezelfde eisen als voor de overige woningen, zoals beschreven in de bouwvelop. Voor de specifieke regels met betrekking tot werken aan huis wordt verwezen naar artikel 32.5 van het bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 34 | <p>Kan de gemeente bevestigen dat "laad-ready" inhoudt: mantelbuizen naar alle parkeerplaatsen en gereserveerde ruimte/capaciteit in verdeelkasten voor 100% uitrol? En kan de gemeente verduidelijken of bi-directioneel laden (V2B/V2G) als functionele verplichting geldt bij oplevering van de hub, of als systeem-/ontwerpverplichting waarbij realisatie gefaseerd kan plaatsvinden?</p> | <p>De tender beoogd dat een te realiseren gebouw voorbereid is op het gebruik van laadvoorzieningen. Om dit te bereiken dient het gebouw zodanig ontworpen en gebouwd te worden dat de laadvoorzieningen bij eerste bouw gerealiseerd zou kunnen worden. Gelet op de gefaseerde groei naar 100% elektrisch rijden worden de laadvoorzieningen gefaseerd aangelegd. Inhoudelijk betekent dit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vanaf de CVK (centrale voorzieningen kast) mantelbuizen naar de laadgroepen aanleggen. In plaats van mantelbuizen kunnen dit uiteraard ook elektra kabels zijn die gefaseerd gebruikt worden;</li> <li>- vanaf de laadgroepen het aanleggen van mantelbuizen of een alternatief (als bijvoorbeeld kabelgoten/kabeldragers) naar de parkeerplaatsen;</li> <li>- Bi-directioneel laden is een gewenste situatie m.b.t. energimanagement en een betere marktpositionering van een gebouw. In de tender wordt hiervoor geen eisen gesteld.</li> </ul> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 35 | WKO/ATES: mogen leidingen voor Pg/P10 door openbare ruimte worden gelegd (zoals vermeld), en kan de gemeente de vergunning route en afstemming met netbeheerders (termijnen) duiden?                                                                                                                                                                                                                                 | Voor de aanleg van leidingen in de openbare ruimte dient een WIOR-traject te worden doorlopen. Informatie hierover is beschikbaar via de website van de gemeente Amsterdam dan wel via gespecialiseerde adviesbureaus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 36 | Is ESCo-exploitatie voor warmte/koude toegestaan en hoe verhoudt dit zich tot de erfpacht?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Een ESCo-exploitatie voor warmte/koude is toegestaan. Indien een exploitant de eigendom van de installatie wenst te behouden, kan een opstalrecht op het perceel worden gevestigd ten behoeve van de installatie. Hiervoor is een retributie verschuldigd. Indien bronnen buiten het erfpachtperceel worden gebruikt, wordt voor elke bron afzonderlijk een grondprijs aan de opstaller in rekening gebracht.                                                                                                                                |
| 37 | AVP Liander / OVL-kasten/ KPN/Ziggo data-schakelkasten: graag GIS-coördinaten/principe-locaties (bijlagekaart H) en ruimte-eisen bevestigen. Geldt het maximaal aantal deuren aan straatgevels ( $\leq 3$ ) ook voor hub-ingangen?                                                                                                                                                                                   | De gemeente verstrekt geen coördinatenteekeningen voor de nutsvoorzieningen, aangezien de bijlage uitsluitend de zoekgebieden aangeeft die door de ontwikkelaar dienen te worden ingevuld, waarna de coördinaten pas bekend zijn. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het opvragen van de ruimte eisen bij de betreffende nutsbedrijven. Het maximale aantal deuren geldt voor de gevels die aan de straat zijn gelegen, inclusief de in- en uitgangen van de hub.                                                                      |
| 38 | Dove gevel: wanneer mag hiervan afgeweken worden bij nieuw akoestisch onderzoek (48 dB gehaald) en welke beleidslijn hanteert de COK bij de beoordeling van gemengde plinten (horeca) onder woningen?                                                                                                                                                                                                                | Voor wat betreft de toepassing van zogenoemde dove gevels wordt verwezen naar artikel 30.5 van het geldende bestemmingsplan. In dit artikel is limitatief bepaald onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de verplichting tot het realiseren van een dove gevel. Voorts wordt opgemerkt dat de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) bij de beoordeling van de gemengde plintfuncties (horeca) onder woningen het vastgestelde Kwaliteitskader voor de Architectuur hanteert en toetst aan het geldende welstandskader 'de IJ-landen'. |
| 39 | Kan de gemeente aangeven of de limiet 1,0 l/m <sup>2</sup> /uur (geknepen afvoer van balkons/uitkragingen boven de openbare ruimte) wordt getoetst per balkon/gevelzone of gecumuleerd per gevel? En kan de rekenwijze (referentieoppervlak en tijdsduur) worden bevestigd?                                                                                                                                          | De eis van 1,0 l/m <sup>2</sup> /uur geldt uitsluitend voor de balkons; de gevel wordt niet meegenomen in de berekening. De ontwikkelaar dient middels een berekening en een technische tekening aan te tonen dat per balkon wordt voldaan aan de gestelde afvoereis.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 40 | De buurt hub mag groter worden dan het benodigde aantal parkeerplekken voor P8, P9 en P10 en de commerciële ruimte. Kunt u inzicht geven in de verhouding tussen het totaal aantal te realiseren woningen en het maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het gebied en de 20 buurt hubs? Hoe is daarbij rekening gehouden met de verwachte autobezetting per huishouden en de inzet van deelmobiliteit? | Het totaal aantal te realiseren woningen in Pg en P10 is beperkt zoals vermeld in de selectiebrochure; dit vormt, samen met de parkeervraag uit P8, de basis voor het minimumaantal te realiseren parkeerplaatsen vanuit de nota parkeernormen. Het totale aantal parkeerplaatsen dat binnen de hub mag worden gerealiseerd, is beperkt volgens de kavelregels in de bouwenvolop. De maximale footprint en                                                                                                                                   |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | het aantal lagen van de hub beperken het aantal parkeerplaatsen dat kan worden gerealiseerd, in combinatie met de andere functies in de hub. Het is aan de ontwikkelaar om een visie te ontwikkelen op de exploitatie van de hub en het aantal extra parkeerplaatsen dat gewenst is ten behoeve van bezoekers in het gebied.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 41 | Met betrekking op voorgaande vraag en de referentieprojecten: er wordt o.a. gevraagd 'hoe de architecten de opgave op programma en duurzaamheid in genoemde projecten hebben geïntegreerd in hun ontwerpen'. Betekend dit dat wij moeten inschrijven met een architect die ook het referentieproject heeft ontworpen? Of wordt hier slechts getoetst hoe de ontwikkelaar de betreffende architect in het referentieproject heeft aangestuurd om te komen tot de juiste implementatie van programma en duurzaamheid? | We vragen dat een stedenbouwkundige of architect gedurende het volledige proces een coördinerende rol opneemt. Deze persoon of dit team bewaakt de ruimtelijke kwaliteit en stemt de verschillende disciplines op elkaar af. Gelieve een relevant referentieproject toe te voegen dat aantoont dat de kandidaat deze regierol bij een vergelijkbare, grootschalige opgave met succes heeft opgenomen.                                                                                                                                                                                               |
| 42 | Onder 'team en ervaring' in de voorselectie wordt aangegeven dat de inschrijver 'indien van toepassing' twee gerealiseerde referentieprojecten mag opnemen. Kunt u bevestigen dat het wel, al dan niet toevoegen van een referentieproject geen knock-out eis is?                                                                                                                                                                                                                                                   | Correct, dit betreft geen knock-outcriterium.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 43 | Werknemers van de commerciële functies parkeren in de hub. Kunt u bevestigen dat bezoekers commercieel en wonen ook in de hub parkeren?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Voor de bouwvelden Pg en P10 geldt dat zowel bewoners als werknemers van voorzieningen gebruikmaken van de buurthub voor hun parkeergelegenheid. Het bezoekersparkeren voor bewoners en het bezoekersparkeren voor de voorzieningen binnen Pg en P10 is in de basis voorzien in de openbare ruimte en wordt door de gemeente aangelegd. Het staat de ontwikkelaar echter vrij om extra parkeerplaatsen in de buurthub ter beschikking te stellen ten behoeve van het bezoekersparkeren voor zowel bewoners als voorzieningen, indien dit wenselijk wordt geacht binnen de verdere planontwikkeling. |
| 44 | Er is aangegeven dat 10% van de totale oppervlakte gereserveerd dient te worden voor overige deelmobiliteit: wat is de definitie van de totale oppervlakte van de hub?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Voor elektrische deelmobiliteit geldt dat 10% van het totale daarvoor gereserveerde oppervlak dient te worden gereserveerd voor ander aanbod dan auto's. De norm is één (1) parkeerplaats voor elektrische deelauto's per vijftientig (25) woningen. Het totale oppervlakte van de hub betreft alle functies die in de buurthub worden gehuisvest. Het gaat in deze regel niet over 10% van het totale oppervlakte van de hub, maar over 10% van het totale oppervlakte voor deelmobiliteit dat voor overige voertuigen (anders dan deelauto's) gereserveerd dient te worden                        |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 45 | Is het mogelijk een extra NVI-moment toe te voegen, rond november/december? De doorlooptijd van de preselectie van ca. 3 maanden geeft mogelijk aanleiding tot nieuwe, belangrijke vragen om de preselectie goed uit te kunnen werken.                                                                                                                                                                                             | De in de selectiebrochure opgenomen planning is met de nodige zorgvuldigheid vastgesteld. Het is derhalve niet mogelijk om binnen deze planning aanvullende ruimte te creëren voor het opnemen van een extra NVI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 46 | Op pagina 14 van de bouwvelop is de kavelkaart opgenomen. In Pg staat een 'verplichte openbare doorsteek (vaste locatie)' aangegeven. Deze ligt echter zeer dicht tegen de school aan, waardoor er aan de rechterzijde slechts ruimte resteert voor een smalle strook woningen. Is het toegestaan om de doorsteek enigszins naar links te verschuiven, zodat er voldoende ruimte overblijft voor een kwalitatieve woningtypologie? | De doorsteek vormt de overgang tussen de tenderontwikkeling en de school en ligt direct naast de school, binnen de kavel van de tenderontwikkeling. Verplaatsing van de doorsteek is niet mogelijk. Op een later moment zal deze worden overgedragen aan de openbare ruimte. Het schoolgebouw blijft buiten de parklijst, wat de positionering van de school bepaalt. De breedte van de schoolkavel legt vervolgens de resterende ruimte voor de tenderontwikkeling vast. Binnen deze kavel kan een kwalitatief hoogwaardig gebouw met een passende woningtypologie worden gerealiseerd.<br>Een goed ingerichte binnentuin is essentieel om te voorkomen dat een achterzijde van het gebouw naar de school is gericht. Dit aspect is opgenomen als aandachtspunt in de selectiecriteria, waarbij de doorsteek een integrale ontwerpogave vormt. De eisen voor de binnentuin en de afscheiding ervan ten opzichte van de openbare doorsteek zijn vastgelegd in de uitgangspuntennotitie binnenterreinen en doorwaadbaarheid. De uitwerking van de openbare doorsteek maakt deel uit van de ontwerpogave. Het staat de ontwikkelende partij vrij om te kiezen voor woningen of een afscheiding tussen de binnentuin en de openbare doorsteek naast de school. |
| 47 | Voor de beoordeling van het onderdeel Programma wordt aangegeven dat een visie hoger scoort wanneer deze 'haalbaar' is. Kan de gemeente toelichten wat precies onder 'haalbaar' wordt verstaan? Heeft dit betrekking op financiële haalbaarheid, of ook op andere aspecten (bijvoorbeeld programmatisch of ruimtelijk)?                                                                                                            | Met 'haalbaar' wordt bedoeld dat het ingediende voorstel in redelijkheid uitvoerbaar moet worden geacht binnen de gestelde kaders van de tender. Dit ziet niet uitsluitend op de financiële haalbaarheid, maar omvat tevens programmatische, ruimtelijke en organisatorische aspecten. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin het voorstel realistisch, overtuigend, logisch, concreet en aantrekkelijk is uitgewerkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 48 | <p>p.9 Tussen Pg a en Pg b zal een schoolgebouw gesitueerd worden met aan de noordzijde een hoofdgebouw en aan de zuidzijde een schoolplein. Kan de gemeente iets meer toelichting geven m.b.t. mogelijke aansluitingen of uitgangspunten richting de aangrenzende kavels p9, (denk aan geluid, daglicht zichtlijnen etc.) of mogen we er van uit gaan dat de school onderschikt is aan de te realiseren woningbouw?</p>                     | <p>De school wordt enkele jaren later gerealiseerd dan de woonontwikkeling, naar verwachting rond 2037. Momenteel onderzoekt de gemeente of er in de tussentijd een tijdelijke (educatieve) functie op de locatie kan worden gehuisvest. Vooralsnog zijn hier geen concrete uitgangspunten voor vastgesteld. Het ontwerp van de tenderontwikkeling moet rekening houden met de toekomstige komst en inpassing van het schoolgebouw en het schoolplein. Verder zijn geen specifieke eisen gesteld, behalve dat een zogenaamde "wachtgevel" moet worden vermeden. Een wachtgevel is de gevel tussen het woongebouw en de school; deze moet eveneens worden afgewerkt met hoogwaardige materialen en mag niet de uitstraling van een tijdelijke of onafgewerkte gevel hebben.</p> |
| 49 | <p>De gemeente sluit aansprakelijkheid uit bij het uitblijven van publiekrechtelijke besluiten (art. 11). Tegelijkertijd moet de ontwikkelaar wél voldoen aan strikte planningsverplichtingen. Hoe wordt er mee omgegaan indien de VO/DO of omgevingsvergunningen door omstandigheden buiten de invloed van de ontwikkelaar (bijvoorbeeld bezwaarprocedures) vertragen?</p>                                                                  | <p>Voor het rechtsgeldig kunnen accepteren van de erfpachtaanbiedingen is een verleende omgevingsvergunning vereist. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. In de planning is rekening gehouden met het verkrijgen van een verleende omgevingsvergunning. De ontwikkelaar is verantwoordelijk om te voldoen aan de in de optieovereenkomst omschreven verplichtingen, zo ook het tijdig verkrijgen van een omgevingsvergunning. Indien deze niet tijdig wordt verkregen en hierdoor de erfpachtaanbieding niet binnen de optieperiode kan worden geaccepteerd, vervalt de optieovereenkomst van rechtswege.</p>                                                                                                                     |
| 50 | <p>De optievergoeding (€350.000) wordt niet verrekend en niet terugbetaald, ook niet bij negatieve Bibob of het uitblijven van publiekrechtelijke vergunningen (art. 2.4, 6.3, 14). Kan de gemeente bevestigen dat de ontwikkelaar in alle gevallen dit risico draagt, ook als oorzaken volledig buiten zijn invloed liggen (zoals negatieve vergunningenbesluiten of netcongestie) of is de gemeente bereid hier coullance te verlenen?</p> | <p>Wat betreft de vergunning wordt verwezen naar het antwoord op vraag 49. Wat betreft netcongestie geldt dat het de verantwoordelijkheid is van de betreffende ontwikkelaar om stroom te krijgen en/of om - in overleg met de gemeente - indien benodigd voor alternatieve stroomoplossingen te zorgen. De gemeente denkt hier graag in mee.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 51 | Kunt u bevestigen op welk moment de optie-overeenkomst juridisch bindend is en wanneer de ontwikkelaar dus verplichtingen aangaat: bij gunning, het verstrijken van de bezwaartermijn, bij ondertekening, of pas bij acceptatie van erfpachtaanbiedingen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Het optierecht wordt voor bepaalde tijd verleend. Het recht gaat in zodra de overeenkomst tot stand komt na definitieve gunning en eindigt van rechtswege na 30 maanden. Van definitieve gunning is sprake wanneer binnen de termijn van 20 kalenderdagen vanaf de datum waarop de uitslag van de definitieve selectie c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt geen kort geding aanhangig is gemaakt zoals vermeld in paragraaf 4.9 van de Selectiebrochure. In paragraaf 4.9 van de Selectiebrochure staat tevens vermeld wat er gebeurt als er wel tijdig een kort geding aanhangig wordt gemaakt.                                                                                                                                                                                 |
| 52 | Het document 'Kwaliteitskader voor de architectuur' wil de straat activeren door middel van veel voordeuren aan de straat, deels bereikbaar door middel van trappen naar hoger gelegen woningen. Dit lijkt in strijd met de toegankelijkheidseis voor de hoofdtoegang van een woongebouw, waarin wordt gesteld dat het maximale hoogteverschil zomm bedraagt. De crux van de vraag zit hem in of de trap leidt naar een grondgebonden woning (geen toegankelijkheidseis) of een woongebouw (wel een toegankelijkheidseis). Het lijkt ons dat gestapelde woningbouw (bijvoorbeeld duplex boven op een grondgebonden woning, een woongebouw betreft). Kunt U hier een duiding aan geven? | Dit is juist. Het betreft een wijziging van het Bouwbesluit, waardoor trappen bij woongebouwen niet langer verplicht zijn (zie ook de regels in de bouwenvelop). Creatieve oplossingen om toch tactiliteit bij de voordeuren te creëren of kleine hoogteverschillen toe te passen, worden nadrukkelijk aangemoedigd. Artikel 4.182 'Overbrugging van hoogteverschillen' in het Bouwbesluit is een wijzigingsartikel dat de toegankelijkheidseisen voor woongebouwen aanpast. Hierdoor kunnen de trappen die in het beeldkwaliteitskader voor de architectuur als verplicht waren opgenomen, niet langer worden afgedwongen. Wanneer een plan echter woningen bevat die buiten deze toegankelijkheidseis vallen, blijven wij het toepassen van trappen stimuleren, zij het zonder verplichtend karakter. |
| 53 | P 20. Entrees: Op de begane grond komen individuele voordeuren, ook bij gestapeld wonen (bv. bebo's of maisonnettes met appartementen boven).<br><br>In het gegeven voorbeeld van maisonnettes met appartementen boven zal een bewoner ten minste 7m (2 bouwlagen) moeten stijgen voordat hij zijn woonvloer betreedt.<br><br>Zijn er andere ontsluitingsprincipes toegestaan? Dit principe is moeilijk toepasbaar in meerlaags gestapelde woningbouw.                                                                                                                                                                                                                                 | Dit is correct. De beeldkwaliteitscriteria zijn erop gericht om zoveel mogelijk voordeuren aan de straat te situeren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 54 | p 6 Het tender gebied lijkt ook de Navagiostraat tussen Pg & P10 te bevatten, is dit correct?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | De Navagiostraat maakt onderdeel uit van de openbare ruimte en valt derhalve niet binnen het te ontwikkelen tendergebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 55 | 3.4 p. 26 worden de inschrijving beoordeeld per hoofd of per sub criterium?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Er zijn vier criteria, namelijk (i) Ruimtelijke kwaliteit, (ii) Duurzaamheid, (iii) Programma en (iv) Team en ervaring. Met uitzondering van de criteria Team en ervaring, worden de criteria onderverdeeld in één of meerdere sub criteria, aangeduid met a), b). en indien van toepassing c).<br>Voor alle criteria (Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaamheid en Programma) met uitzondering van de toelichting op het Team en ervaring, worden de inschrijvingen per sub criterium beoordeeld en gerangschikt. De scores die per sub criterium worden toegekend, worden vervolgens bij elkaar opgeteld tot één totaalscore per criterium. |
| 56 | p12 Mogen we bij vertraging die optreedt bij externe factoren (denk aan Netcongestie of vergunningsprocedure) er van uit gaan dat (eventuele) faseringstermijnen gelijk blijven?                                                                                                                                                                                                                                                              | Wat betreft de vergunning wordt verwezen naar het antwoord op vraag 49. Wat betreft netcongestie wordt verwezen naar het antwoord op vraag 50.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 57 | p11 Indien het gedurende de looptijd van de optieovereenkomst blijkt dat het niet mogelijk is om nieuwe dan wel zwaardere stroom aansluitingen te verkrijgen, is de gemeente bereid om de optietermijn te verlengen met een nader af te stemmen periode totdat hier meer duidelijkheid over is. Indien de gemeente niet bereid is om hieraan mee te werken, welke zekerheden kan de gemeente geven om aansluitingen tot stand te laten komen? | Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 50.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 58 | p10 In de selectieleidraad wordt gesproken over een warmte en koude voorziening in de vorm van aardwarmte, is dit een uitgangspunt of is ontwikkelaar vrij om alternatieve dan wel combinaties van andere energievoorzieningen toe te passen?                                                                                                                                                                                                 | In de selectieleidraad wordt gesproken over een WKO-systeem. Een dergelijk systeem slaat warmte en koude op in de bodem. Aardwarmte tapt warmte af vanuit diepere aardlagen, dit systeem is uitgesloten. Het staat de ontwikkelaar vrij om andere systemen toe te passen. Echter, dient men rekening te houden met geluidsoverlast en (over het algemeen) lagere efficiëntie en duurzaamheidsscores. Dit wordt meegewogen in de beoordeling van de inzending.                                                                                                                                                                           |
| 59 | p8 Mogen de parkeerplekken voor elektrische deelauto's boven op de reeds te realiseren parkeerplekken opgeteld worden, of mogen deze afgetrokken worden van de vanuit de norm bepaalde aantal parkeerplaatsen?                                                                                                                                                                                                                                | De parkeernorm voor elektrische deelmobiliteit is aanvullend op de reguliere parkeernorm. Dit betekent dat voor het totaal aantal woningen in de bouwvelden P8, P9 en P10, naast de parkeernorm zoals beschreven in de Nota Parkeren, één (1) parkeerplaats voor elektrische deelauto's per vijfentwintig (25) woningen gerealiseerd dient te worden. Het totale aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal woningen zoals opgenomen in uw inschrijving en het aantal woningen dat de corporatie op kavel P8 zal realiseren.                                                                                                  |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 60 | p7/8 Mag een deel van de exploitatiekosten voor de elektrische deelauto's meegenomen worden in de kosten van de VVE? Door de exploitatiekosten te verdelen over de (toekomstig) bewoners zien we dat de kosten in het gebruik lager worden, waardoor het aantrekkelijker wordt om de deelmobiliteit te gebruiken. We zijn benieuwd hoe de gemeente hiermee wenst om te gaan. | Zowel de ontwikkelopgave als de beheeropgave gedurende de exploitatiefase wordt in deze tender aan de markt uitgevraagd. De inschrijver is verplicht een voorstel in te dienen waarin een visie op deze opgaven wordt gepresenteerd. De gemeente stelt hierbij geen restricties aan de manier waarop exploitatiekosten, bijvoorbeeld voor elektrische deelauto's, worden verwerkt binnen de VvE-kosten of andere financiële constructies. Wel dienen bij het verwerken van kosten binnen de VvE de geldende wettelijke kaders en regels te allen tijde te worden nageleefd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 61 | p 8 Mogen we er van uit gaan dat het bezoeker parkeren volledig buiten de parkeer hub wordt opgelost?                                                                                                                                                                                                                                                                        | Dit is correct. Het bezoekersparkeren ten behoeve van de bewoners van de kavels Pg en P10 is gesitueerd in de openbare ruimte en wordt door de gemeente gerealiseerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 62 | 1.2 p 5 Kan de gemeente middels een optelling (opgedeeld in tenminste, wonen, commercieel en parkeren) laten zien hoe men tot de minimale ontwikkelopgaven van 50.500m2 bvo is gekomen?                                                                                                                                                                                      | De minimale ontwikkelopgave is vastgesteld op basis van de optelsom van de minimaal vereiste bruto vloeroppervlakte (bvo) voor het woonprogramma, het niet-woonprogramma en de buurthub. De berekening is als volgt opgebouwd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonprogramma: minimaal 39.000 m<sup>2</sup> bvo</li> <li>• Niet-woonprogramma in Pg: minimaal 300 m<sup>2</sup> bvo</li> <li>• Buurthub in P10: tussen 10.000 en 14.000 m<sup>2</sup> bvo, inclusief niet-woonfuncties en parkeren</li> </ul> Voor de minimale ontwikkelopgave is uitgegaan van een buurthub van minimaal 11.000 m <sup>2</sup> bvo, wat leidt tot een totaal van 50.500 m <sup>2</sup> bvo. Deze totale waarde is afgerond om tot een heldere ondergrens voor de ontwikkelopgave te komen. Een uitgebreide toelichting op de berekening is te vinden in paragraaf 3.1 op pagina 15 van de bouwenvelop. |
| 63 | Onder andere Bijlage 7 Puntensysteem voor NIB 2021 lijkt te ontbreken in de aangeleverde documenten, zo zijn er ook geen bijlagen met nummers 6,8, 15, 16, 17, 22, 23. Is dit correct?                                                                                                                                                                                       | Bijlage 7, <i>Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen (2011)</i> , is te vinden via de link op pagina 48 van de Selectiebrochure Pg en P10. Dit geldt ook voor de overige bijlagen met nummers 6,8,15,16,17,22 en 23. Deze bijlagen zijn ook te raadplegen via de links op de laatste pagina's in deze Selectiebrochure. Echter, een aantal links kunnen niet worden geactiveerd. <i>Voor de juiste links zie onder rectificaties van eerder gepubliceerde documenten).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 64 | Is er een dwg onderlegger beschikbaar van het masterplan en de bouwenvelop?                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | De gemeente beschikt over een vaste puntenkaart, waarop de coördinaten zijn aangegeven. Dit document is te raadplegen in de bijlagen van de Nota van Inlichtingen en wordt periodiek geactualiseerd.<br><b>(Zie bijlage 3: vaste puntenkaart dwg en pdf)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 65 | Is de omvang van de school bekend? Bijvoorbeeld het aantal leerlingen, lokalen, de omvang van het schoolplein etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | De schoolkavel heeft een totale oppervlakte van 60 bij 60 meter en omvat het kinderdagverblijf, de buitenschoolse opvang (BSO), de basisschool en de gymzaal. De buitenruimte bedraagt minimaal 1.700 m <sup>2</sup> .<br>Op Strandeiland is voor de schoolkavels een vast ruimtelijk programma vastgesteld. Dit programma is vertaald naar specifieke ruimtelijke eisen voor iedere schoolontwikkeling. Voor de kavel in Pg gelden daarom dezelfde ruimtelijke eisen, ongeacht welk schoolbestuur uiteindelijk de kavel gebruikt. |
| 66 | Is de functie kantoor in de hub breder dan secundaire kantoren, bijvoorbeeld ateliers, bedrijfsruimtes etc.?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kantoren betreft in dit geval uitsluitend kantoorfuncties. Bedrijfsruimten en ateliers vallen hier niet onder en zijn daarom niet toegestaan op deze locatie. Het programma moet gerealiseerd worden conform de eisen zoals opgenomen in de selectiebrochure en bijhorende documenten.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 67 | In de definitieve selectiefase wordt gevraagd om bandbreedtes te kiezen voor CO <sub>2</sub> -uitstoot, MPG en BENG-waardes. Hoe dient men om te gaan met verschillende gebouwtypologieën binnen één bouwveld bij het bepalen van deze waardes? Mag men werken met gewogen gemiddelden, referentiegebouwen of moet men uitgaan van het meest ongunstige scenario? Graag verduidelijking over de rekenwijze en onderbouwing die verwacht wordt. | De inschrijver dient een bandbreedte te bepalen voor de ontwikkeling als geheel. Dit dient te worden aangetoond aan de hand van een gewogen gemiddelde, berekend op basis van de bruto vloeroppervlakte (BVO).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 68 | In artikel 4.2 van de optieovereenkomst is opgenomen dat 11 maanden na definitieve gunning het VO moet worden aangeleverd. Op pagina 45 van de selectieleidraad is een termijn van 9 maanden na ingangsdatum van de optietermijn opgenomen. Welke termijn is van toepassing?                                                                                                                                                                   | De genoemde termijn op pagina 45 van de selectieleidraad is correct. Uiterlijk 9 maanden na ingangsdatum van de optietermijn moet het Voorlopig Ontwerp (VO) zijn ingediend. De optieovereenkomst zal hierop worden aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 69 | In artikel 4.2 van de optieovereenkomst is opgenomen dat 21 maanden na definitieve gunning het VO moet worden aangeleverd. Op pagina 45 van de selectieleidraad is een termijn van 19 maanden na ingangsdatum van de optietermijn opgenomen. Welke termijn is van toepassing?                                                                                                                                                                  | De genoemde termijn op pagina 45 van de selectieleidraad is correct. Uiterlijk 19 maanden na ingangsdatum van de optietermijn moet het Definitief Ontwerp (DO) zijn ingediend. De vraagstelling is namelijk niet geheel correct omdat hier verwezen wordt naar het Voorlopig Ontwerp (VO). Dit moet echter het Definitief Ontwerp (DO) zijn. De optieovereenkomst zal hierop worden aangepast.                                                                                                                                     |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 70 | Artikel 18 algemene bepalingen. Kunt u bevestigen dat de som van de dag boetes genoemd in art. 18 van de algemene bepalingen niet meer dan 3% bedraagt? En dus niet 3% per dag boete?                                                                                                                                                                                            | Conform artikel 18 lid 1 van de Algemene Bepalingen kan de gemeente een boete opleggen van maximaal tien (10) keer de jaarcanon. Daarnaast kan de gemeente conform artikel 18, lid 2, ook een dagboete opleggen, waarvan de maximale hoogte drie procent (3%) van de jaarcanon bedraagt. Ter illustratie: indien de canon €100 per jaar bedraagt en de erfpachter gedurende tien (10) dagen een bepaalde verplichting niet nakomt, bedraagt de maximale dagboete per dag €3, waardoor voor tien dagen een totaal van €30 aan dagboete geldt. Deze dagboete wordt afzonderlijk toegepast per erfpachtrecht. |
| 71 | Vervalt een erfpachtaanbieding als de omgevingsvergunning niet binnen de optieperiode is verleend dan wel indien het DO niet tijdig door de gemeente is goedgekeurd? In beide gevallen buiten de schuld van ontwikkelaar om. En is ontwikkelaar dan ook de optievergoeding kwijt?                                                                                                | Met betrekking tot de vergunning wordt verwezen naar het antwoord op vraag 49.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 72 | Voor de buurthub geldt de verplichting om minimaal 60 mm/m <sup>2</sup> hemelwater te bergen, hergebruiken en infiltreren. Gezien de intensieve programmatische invulling van de hub, is deze opgave fors. Is het toegestaan om (een deel van) het hemelwater te lozen op het IJmeer, en zo ja, onder welke voorwaarden?                                                         | De verplichting tot bergen van hemelwater is 60 mm/m <sup>2</sup> . Deze opgave mag binnen het project worden opgelost. Afwater op de openbare ruimte of het IJmeer is niet toegestaan. Ter info: Artikel 4.113 Vereisten hemelwaterberging<br>Een hemelwaterberging als bedoeld in artikel 4.112:<br>a. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m <sup>2</sup> bebouwd oppervlak;<br>b. loost maximaal 1 liter per m <sup>2</sup> bebouwd oppervlak per uur op een openbaar riool; en<br>c. is na 60 uur leeg.                                                                                   |
| 73 | Vanuit bestemmingsplan is de max. hoogte 9 bouwlagen. Geldt dit ook voor de buurthub?                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Conform het bestemmingsplan geldt deze regeling ook voor de buurthub. De buurthub zal een oppervlakte van circa 10.000 tot 14.000 m <sup>2</sup> beslaan en wordt gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak. Dit betekent dat het gebouw tussen vijf (5) en zeven (7) bouwlagen zal omvatten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 74 | Verschillende nutsvoorzieningen (o.a. AVP/bodemenergie/KPN/Ziggo/schakelkasten verlichting) als in pandige technische ruimte moeten gerealiseerd worden in de buurthub. Hoe en waar dienen deze ruimtes gerealiseerd te worden in relatie tot de commerciële ruimtes? De positionering van de commerciële ruimtes staan duidelijk omschreven, die van de nutsvoorzieningen niet. | Een architect heeft de opgave de diverse voorzieningen in te passen. In de regel vindt overleg plaats tussen het installatiebureau, de architect en de betrokken stakeholders. In bijlage H Nutsvoorzieningen staan de zoekzones voor deze ruimtes aangegeven, gelegen aan de noordelijke of westelijke zijde van de hub.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 75 | <p>In de tendervoorwaarden? Staat dat middenhuurwoningen 50 – 70 m<sup>2</sup> dienen te zijn. De maximale huurprijs voor de woningen (prijspeil heden) is dan € 1.186 exclusief een 10% nieuwbouwopslag. De markthuur voor zowel woningen van 50 m<sup>2</sup> als 70 m<sup>2</sup> ligt boven de gestelde maximumgrens. In casu gaat dit inhouden dat huurders van woningen van 50 m<sup>2</sup> dezelfde huurprijs betalen als huurders van 70 m<sup>2</sup>. In een ideale situatie houdt belegger namelijk een differentiatie aan op basis van de kwaliteit van de woning en zou het beter zijn om een gemiddelde maximale huurprijs overeen te komen, zodat belegger een differentiatie kan hanteren. Wat vindt gemeente van het principe dat alle woningen eenzelfde huurprijs zullen krijgen gelet op betaalbaarheid, eerlijkheid en beschikbaarheid?</p> | <p>De maximale huurprijs van € 1.184,82 (prijspeil 2025, exclusief 10% nieuwbouwopslag die geldt indien de woningen vóór 1 jan 2028 in aanbouw worden genomen) kan voor een middenhuurwoning niet worden overschreden. Een lagere huur vragen mag, dat is voor rekening en risico van de ontwikkelaar/belegger. Differentiëren binnen een project is derhalve mogelijk, mits de huur van de woning het toegestane huurniveau conform het WWS niet overstijgt én de huur ook niet de maximale huurprijs voor een middenhuurwoning overschrijdt.</p> |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bijlagen bij II. Vragen en antwoorden:

Bijlage 1: Lozingsvergunning OBES

Bijlage 2: Totaalgebied\_circulatie

Bijlage 3: Vaste puntenkaart dwg en pdf