



**Gemeente
Amsterdam**

Selectiebrochure Bouwvelden P9 en P10 op Strandeiland

Ruimte voor maximaal 350 woningen en een buurthub

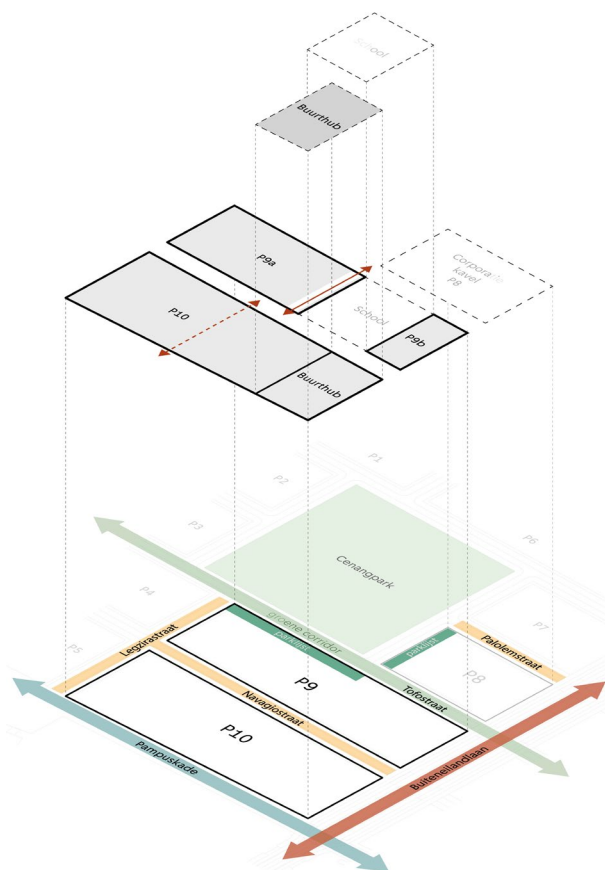


Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Project en opgave	5
1.1 De locatie.....	5
1.2 Beschrijving van de opgave	5
1.3 Erfpachtgrondwaarde	13
1.4 Combinatie van partijen	17
1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding	17
2. Beschrijving selectieprocedure	18
2.1 Selectieprocedure	18
3. Voorselectie.....	20
3.1 Inschrijving voorselectie	20
3.2 Minimale eisen voorselectie	222
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	223
3.4 Beoordeling.....	256
4. Definitieve selectie	288
4.1 Inschrijving definitieve selectie.....	288
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	322
4.3 Presentatie.....	32
4.4 Gunningscriteria definitieve selectie	333
4.5 Beoordeling definitieve selectie	411
4.6 Gunning/Onkostenvergoeding.....	421
4.7 Reservelijst.....	421
4.8 Screening	432
4.9 Bezwaar	44
4.10 Planning ontwikkeltraject	444
5. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	466
6. Bijlagen.....	488

Inleiding

Strandeiland. Een nieuw stuk Amsterdam aan de IJburgbaai met westelijk een groot stadsstrand en aan de zuidzijde een ruige natuurrand aan het IJmeer. Strandeiland wordt een gemengde woonwijk met volop plek om te recreëren, te werken én te wonen: met 8.000 woningen voor zo'n 20.000 Amsterdammers is dit een van de grootste nieuwe woonwijken van Amsterdam. Het wordt een plek voor jong en oud en vooral voor gezinnen om te wonen, werken en te recreëren. De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') streeft ernaar om Strandeiland emissievrij en het liefst energieleverend te ontwikkelen.



Voor u ligt de selectiebrochure voor de bouwvelden P9 en P10 op Strandeiland. Het betreft in meerdere opzichten een bijzondere opgave. Het betreft de eerste selectieprocedure in de Pampusbuurt, een wijk die de rijke traditie van de Amsterdamse stedenbouw voortzet en deze vernieuwt op een duurzame manier. Strandeiland biedt een natuurinclusieve en prettige woonomgeving voor zowel mens als dier.

De ontwikkelopgave voor de bouwvelden P9 en P10 bestaat uit maximaal 350 woningen, bestaande uit vrije sector koopwoningen en middeldure huurwoningen. De nadruk binnen het woonprogramma van deze selectieprocedure ligt op vrije sector woningen en de creatie van een gevarieerd woonmilieu met grote diversiteit in woningtypen met het accent op gestapelde bouw. Daarnaast behoort een niet-woonprogramma tot deze ontwikkelopgave.

Fig: Bouwvelden tender P9 en P10 bestaande uit de grijze vlakken

De ruimtelijke opgave is om aan te sluiten op de karakteristieken van de Pampusbuurt. Deze zijn opgenomen in de Bouwvelop.

De gemeente is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen de bouwvelden P9 en P10 kan ontwikkelen en realiseren.

De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld. Het betreft een selectie in twee rondes.

In de eerste ronde wordt u onder andere gevraagd om een visie op de ontwikkelopgave in te dienen. In de tweede ronde dient uw inschrijving onder andere te bestaan uit:

- Stedenbouwkundige deelsuitwerkingen, kaveluitwerking en principe geveluitwerkingen;
- Duurzaamheid scores en berekeningen/onderbouwing (materiaal, energie, ecologie);
- Programmatabel;
- Voorstel voor uitwerking plinten;
- Voorstel voor het concept en beschrijving van het functioneren van de buurt hub;

Op basis van de gestelde ambities beoordelen we de volgende criteria in de voorselectie: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma en team en ervaring. In de definitieve selectie gaat het om de criteria ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma en integraliteit.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de Bouwenvelop Bouwvelden P9 & P10 Strandeiland (hierna: "Bouwenvelop") vastgelegd (zie Bijlage 1).

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optietermijn waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken en vervolgens als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet een erfpachtaanbieding te accepteren.

De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan kunnen ontwikkelen dat past binnen de door de gemeente gestelde voorwaarden, uit zich in te schrijven voor de selectie.



Fig: Bouwvelden P9 en P10 als onderdeel van Pampusbuurt West



1. Project en opgave

1.1 De locatie

Strandeiland is een deel van de IJburgarchipel, een groep van kunstmatige eilanden in het IJmeer. Het eiland bestaat uit twee buurten, de Pampusbuurt en de Muidenbuurt met daartussen het centrumgebied de Havenkom. Met de woningbouwontwikkeling in de Muidenbuurt is al gestart.

Met de selectieprocedure voor de bouwvelden P9 en P10 wordt nu ook een start gemaakt met de Pampusbuurt. De toekomstige gebouwen en straten van bouwvelden P9 en P10 grenzen aan de Pampuskade, de Buiteneilandlaan en het Cenangpark. Aan de westkant van de Pampusbuurt West komt het stadsstrand met een boulevard. Op dit moment ligt hier een tijdelijk strand.

1.2 Beschrijving van de opgave

De ontwikkelopgave voor de bouwvelden P9 en P10 maakt onderdeel uit van Tranche 1 Pampusbuurt West. Bouwvelden P9 en P10 bestaan uit meerdere kavels die ontwikkeld worden met een mix van appartementen, eengezinswoningen, een buurthub en commercieel programma (hierna: "commerciële ruimten").

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 corporatie. Dit bouwveld bevat naar verwachting circa 125 huurwoningen in het sociale segment en circa 35 huurwoningen in het middensegment. De bewoners van de sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen op bouwveld P8 zullen gebruik gaan maken van de in deze selectieprocedure genoemde en te realiseren buurthub, zie de alinea buurthub voor meer informatie. De gemeente behoudt zich het recht voor om in de Nota van Inlichtingen met een nadere informatie te komen over de ontwikkelingen op bouwveld P8. Ter informatie is de visie van de corporaties op de opgave en ontwikkeling van de corporatie woningen op Strandeiland (Bijlage 12) toegevoegd.

Bouwveld P9 wordt gescheiden door een tussengelegen kavel. Hier wordt in de toekomst een basisschool verwacht. Deze kavel behoort niet tot de ontwikkelopgave. De ambitie is de schoolkavel vooruitlopend op de ontwikkeling een tijdelijke, educatieve functie toe te kennen.

Programma

Het totale woon- en niet-woonprogramma van de ontwikkelopgave bestaat uit minimaal 50.500 m² bvo (inclusief commerciële ruimten en buurthub) en behelst de bouwvelden P9 en P10.

	Kaveloppervlakte*
P9	8.800 m ²
P10	14.678 m ²
Totaal	23.478 m²

* Deze kaveloppervlakten zijn berekend inclusief margestroken en exclusief dwarsstraten.

De precieze eisen waaraan voldaan moet worden staan vermeld in de Bouwenvelop.

Woonprogramma

De opzet van de bouwvelden biedt ruimte aan de realisatie van een gevarieerd woonmilieu met diverse woningtypen. De Pampusbuurt West is daarmee toegankelijk voor verschillende doelgroepen

zoals starters, één- en meerpersoonshuishoudens, ouderen en gezinnen. Er wordt gevraagd een mix van gestapelde, grondgebonden en ééngezinswoningen te realiseren voor deze brede doelgroepen. Het accent ligt meer dan in de Muidenbuurt op gestapelde bouw met ook hier een accent op woningen geschikt voor gezinnen. Met name gezinnen zoeken grotere woningen met bij voorkeur een tuin of andere buitenruimte. Voor de woningen wordt gestreefd naar een menging van vrije sector koop- en middeldure huurwoningen, een gedifferentieerd aanbod in typologieën, verschillende woninggroottes en prijscategorieën.

Het woonprogramma bestaat uit minimaal 39.000 m² bvo.

Er kunnen maximaal 350 woningen worden gerealiseerd in de ontwikkelopgave, waarvan minimaal 35% en maximaal 40% in het middeldure huursegment en minimaal 60% en maximaal 65% in het vrije sector koopsegment. De middeldure huurwoningen worden voor minimaal 25 jaar verhuurd in het middensegment. De vrije sector woningen moeten koopwoningen zijn. Het totale programma moet bestaan uit een mix van eengezinswoningen, grondgebonden woningen en gestapelde woningen. Voor alle woningen geldt dat het gaat om zelfstandige woonruimte met een minimale oppervlakte van 40 m² GO (conform NEN 2580).

Om ervoor te zorgen dat er direct een goede mix van middeldure huurwoningen komt die geschikt zijn voor een brede doelgroep met de focus op gezinnen, is als eis opgenomen dat 50% van deze woningen gemiddeld minimaal een oppervlakte van 50 m² GO (en 2 kamers) moeten hebben en 50% van deze woningen minimaal een oppervlakte van 70 m² GO (en 3 kamers) moeten hebben (conform NEN 2580).

Vrije sector koopwoningen

Voorwaarden:

- De woonruimte is minimaal 40 m² GO; Voor de te realiseren vrije sector koopwoningen gelden de '*Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam*', zie Bijlage 6. Dit betekent dat voor deze woningen een verbod op verhuur wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden, de uitwerking ervan is te vinden in de model erfpachtaanbiedingen (Bijlage 9a, 9b, 9c, 9d, 9e);
- Bij de verkoop mag er geen verplichte afname van een parkeerplaats gekoppeld worden aan de verkoop van een woning. Wel mag de parkeerplaats als optie los verhuurd worden aan de koper zonder verplichte afname.

Middeldure huurwoningen

In deze selectieprocedure gelden de '*Beleidsregels voor de realisatie van middenhuur Amsterdam*' (Bijlage 5). Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in de Model erfpachtaanbiedingen (Bijlage 9a, 9b, 9c, 9d en 9e).

De volgende eisen en voorwaarden zijn tevens van toepassing:

- Minimaal 50% van het bij de definitieve inschrijving op te geven aantal woningen is geschikt voor gezinnen en heeft minimaal een oppervlakte van 70 m² GO (conform NEN 2580) en tevens minimaal 3 kamers; tot het aantal kamers worden een woonvertrek en slaapkamers gerekend;
- Voor de bij de definitieve inschrijving op te geven woningen met een oppervlakte kleiner dan 70 m² GO (conform NEN 2580) geldt een gemiddelde minimale oppervlakte van 50 m² GO (conform NEN 2580) en een minimum van 2 kamers; tot het aantal kamers worden een woonvertrek en slaapkamers gerekend;

Niet-woonprogramma

Het niet-woonprogramma binnen deze ontwikkelopgave bestaat uit commerciële ruimten aan de Pampuskade grenzend aan of onderdeel van de buurthub en aan de Buiteneilandlaan:

Commerciële ruimte van in totaal minimaal 2000 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) uitsluitend ten behoeve van een kapperszaak, nagelstudio, schoonheidsinstituut of gelijksoortige bedrijfsvoering waarin de persoonlijke verzorging van consumenten centraal staat, horeca (cafetaria, bar, restaurant, lunchroom, koffie- en theehuis, juicebar, ijssalon, eetcafé of bistro), kantoor of sportschool; het is de *nadrukkelijke* verantwoordelijkheid van de erfpachter de invulling van de bestemming binnen het vigerende publiekrechtelijke kader te laten vallen;
de bestemming zal op basis van het DO nader worden uitgewerkt;

De oppervlakte van het niet-woonprogramma op P9 is minimaal 300 m² BVO plintruimte gesitueerd aan de Buiteneilandlaan. De oppervlakte van de buurthub op P10 is minimaal 10.000 m² BVO en maximaal 14.000 m² BVO, waarvan minimaal 1.000 m² aan kantoorruimte langs Pampuskade en minimaal 700 m² BVO plintvoorzieningen aan de Buiteneilandlaan en langs de Pampuskade.

De invulling van het niet-woonprogramma moet passend zijn binnen de uitgangspunten voor Strandeiland, zoals omschreven in Stedenbouwkundig plan Strandeiland, de Bouwenvelop en het Omgevingsplan. Op de bouwvelden P9 en P10 dienen voor de verschillende nutsvoorzieningen de inpassende technische ruimten te worden gerealiseerd conform de voorwaarden die gesteld zijn in de Bouwenvelop.

Buurthub

Er zijn verspreid over Strandeiland ongeveer 20 buurthubs voorzien waarin de bewoners en werknemers van voorzieningen parkeren en waar plek is voor deelmobiliteit. De ambitie is dat er op een maximale afstand van 200 meter voor iedere woning een buurthub aanwezig is. Zie voor het mobiliteitsconcept en verdere informatie het Inspiratieboek hubs Strandeiland (Bijlage 13).

De buurthub maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van bouwveld P10 en is in ruimtelijke en functionele zin gekoppeld aan de ontwikkelingen op bouwvelden P8, P9 en P10.

Tevens maakt de buurthub integraal onderdeel uit van de totale ontwikkeling die bij deze selectieprocedure is uitgeschreven, zowel in stedenbouwkundige opzet als in architectuur. Daarbij is de manier waarop de buurthub in relatie tot de rest van het programma vormgegeven wordt, belangrijk. Dit geldt ook voor de programmatische opzet, waarbij de buurthub veel meer is dan alleen huisvesting voor (deel)mobiliteit. De buurthub dient ruimte te bieden voor het inpassend oplossen van technische ruimten voor nutsvoorzieningen. In de plint van de buurthub is ruimte voor commerciële ruimten. De invulling moet passend zijn binnen de Bouwenvelop en het Omgevingsplan.

Het Participatieteam van Strandeiland (adviesorgaan van bewoners en ondernemers op IJburg) heeft meegedacht met de opgave voor het betrekken van bewoners bij en het vormen van een community rondom de buurthub. Dit is samengevat in het Ideeënboek hubs (Bijlage 14), dat naast het Inspiratieboek (Bijlage 13) als inspiratie dient.

Voorwaarden parkeren

De buurthub is een mobiliteitsvoorziening voor de toekomstige woningen op P8, P9 en P10. Dit betreft de middeldure huur en vrije sector koopwoningen op de bouwvelden P9 en P10 en sociale en middeldure huurwoningen op bouwveld P8. Ook parkeren de werknemers van de commerciële ruimten op de bouwvelden P8, P9 en P10 in de buurthub. Tevens is er ruimte voor deelmobiliteit

voor de bewoners en werknemers. De gemeente behoudt zich het recht in de Nota van Inlichtingen met een nadere toelichting te komen over de ontwikkelingen op bouwveld P8.

Eerstelijns zorgverleners zoals huisartsen en verloskundigen die gezien hun functie aanspraak kunnen maken op een maatschappelijke parkeervergunning in de openbare ruimte, parkeren op straat.

Voor alle parkeerplaatsen in de buurthub geldt de voorwaarde, dat deze enkel verhuurd kunnen worden. Parkeerplaatsen mogen niet fysiek gekoppeld worden aan de woningen om dubbelgebruik te bevorderen. Ter ondersteuning van de mobiliteitsambities heeft de gemeente de functie van een mobiliteitsregisseur in de organisatie belegd. De gemeentelijke mobiliteitsregisseur vormt het aanspreekpunt voor de exploitant van de buurthub waar het gaat om een optimalisatie van het gekozen mobiliteitsconcept en de exploitatie van de buurthub. De mobiliteitsregisseur heeft een adviseerende en toetsende rol.

De Nota parkeernormen is van toepassing (zie Bijlage 16 – Auto - en 17 – Fiets en scooter). Corporaties realiseren voor hun sociale huurders zelf geen parkeerplekken. In deze selectieprocedure is daarom een voorwaarde dat de buurthub moet voorzien in het parkeren voor de woningen die voorzien zijn op P8, bestaande uit sociale en middensegment huurwoningen. Voor de sociale huurwoningen moet 0,2 parkeerplek per sociale huurwoning worden gerealiseerd tegen een maximaal, allesomvattend huurtarief van € 101,34 per plek per maand (exclusief BTW, prijspeil 2025).

De Nota Parkeernormen auto paragraaf 5.5 (verlaging van de parkeernorm bij deelconcepten) is niet van toepassing op deze ontwikkelopgave. De parkeernorm kan dus door het opnemen van het deelconcept niet met 20% verlaagd worden.

Een voorwaarde binnen deze ontwikkelopgave is dat per 25 woningen die op de bouwvelden P8, P9 en P10 worden gerealiseerd 1 parkeerplek voor elektrische deelauto's wordt gerealiseerd, te verhuren aan een deelmobiliteit aanbieder (back-to-one of back to many) tegen een maximaal allesomvattend huurtarief van € 101,34 per plek per maand (prijspeil 2025). Aanvullend wordt uitgedaagd om naast deelauto's ook andere (elektrische) deelvoertuigen (deelbakfietsen, deelscooters, etc.) aan te bieden in de buurthub, passend bij de (beoogde) vraag van de bewoners (incl. de corporatiewoningen op P8).

Deze voorwaarden en indexering van bedragen zijn nader uitgewerkt in de model-erfpachtaanbieding (Bijlage 9a, 9b, 9c, 9d en 9e).

	Aantal parkeerplaatsen in Buurthub	
Vrije sector	Woning < 60 m ² BVO	0,3 tot 1 parkeerplaats per woning
	Woning > 60 m ² BVO	0,6 tot 1 parkeerplaats per woning
	Huurprijs marktconform	
Middeldure huur	0 tot 1 parkeerplaats per woning	
	Huurprijs marktconform	
Sociale huur	0,2 x circa 125 sociale huurwoningen op bouwvelden P8, maximale huurprijs € 101,34 per parkeerplaats per maand (prijspeil 2025)	
Deelmobiliteit	1 parkeerplaats voor deelauto per 25 woningen, + 10% van totale oppervlak voor overige vormen van deelmobiliteit, maximale huur € 101,34 per parkeerplaats per maand (prijspeil 2025)	
Niet-wonen	T.b.v. werknemers commerciële ruimten, zie Nota Parkeernormen.	

Het bewoners fiets- en scooterparkeren voor de woningen wordt inpandig in de woongebouwen opgelost, conform de Nota Parkeernormen Fiets en scooter (Bijlage 17) en de Bouwenvelop. De buurthub moet voorzien in een stalling voor fietsen van bewoners (en gebruikers) die overstappen naar andere modaliteiten zoals auto, scooter of deelmobiliteit.

Doorwaadbaarheid en binnenterreinen

Onderdeel van het / de in erfpacht uit te geven bouwveld(en) vormt een mandelig binnenterrein dat voor gemeenschappelijk gebruik door bewoners is bedoeld. De binnenterreinen in de Pampusbuurt zijn van integraal belang in de structuur, het gebruik en de gewenste beleving van de buurt, zie bijlage 21 voor meer informatie over doorwaadbaarheid en binnenterreinen in de Pampusbuurt. Zoals vermeld in de Bouwenvelop dient een openbare doorsteek te worden gerealiseerd ten behoeve van de doorwaadbaarheid. Deze doorsteek blijft openbaar terrein en wordt daarom niet in erfpacht uitgegeven.

Selectieprocedure

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met middeldure huurwoningen, vrije sector koopwoningen, een buurthub en commerciële ruimten kan ontwikkelen, realiseren en (laten) exploiteren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij het ontwerp dient te voldoen aan de eisen die passen binnen de kaders en ambities zoals opgenomen in de Bouwenvelop. De selectiecriteria voor de voorselectie zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma en team en ervaring. De selectiecriteria voor de definitieve selectie zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma en integraliteit.

Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Binnen deze selectieprocedure wordt er uitgedaagd op een verkaveling passend binnen de kenmerkende karakteristieken van de Pampusbuurt West. Voor verdere omschrijving van de ambities zie hoofdstuk 2 van de Bouwenvelop.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze selectieprocedure wat betreft duurzaamheid uitgedaagd op de thema's:

- Duurzame en circulaire materialen
- Energie

Duurzame en circulaire materialen

Materialen hebben in de verschillende fases van de levenscyclus van een gebouw impact op het milieu. Te weten; gedurende de productie van de benodigde materialen en de bouwfase, tijdens de gebruiksfase met beheer, onderhoud en vervanging en tijdens de demontage en verdere verwerking van de materialen (zie ook [Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 2023](#) raamwerk voor circulair bouwen). Inschrijvers worden uitgedaagd om de materiaalgebonden CO₂-uitstoot tijdens de eerste fases (de productie- en bouwfase) te minimaliseren en tevens de milieu-impact van de materialen over de gehele levenscyclus van het gebouw te beperken.

Dit onderdeel wordt in de *voorselectie* aan de hand van een visie beoordeeld.

In de *definitieve selectie* wordt dit onderwerp zowel aan de hand van kwantitatieve- als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De duurzame en circulaire materialen worden kwantitatief uitgevraagd aan de hand van een bandbreedte op basis van de Materiaalgebonden CO₂-uitstoot en de MPG (Milieu-prestatie Gebouwen). De inschrijver maakt een berekening van de Materiaalgebonden CO₂-

uitstoot aan de hand van de Paris Proof-berekening (zie ook [Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw 2023](#)) en een berekening van MPG conform de Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Daarnaast is er ruimte om in de toelichting in te gaan op concrete maatregelen en de integrale samenhang hiervan. De toelichting op de door de inschrijver ingediende inschrijving wordt kwalitatief beoordeeld.

De buurthub is ook onderdeel van deze uitvraag op duurzame en circulaire materialen en wordt in de voorselectie beoordeeld in de visie en in de definitieve selectie aan de hand van de toelichting op materiaalgebruik en materiaalgebonden CO₂-uitstoot. De buurthub valt echter buiten de MPG-berekening en de daarin opgenomen Paris Proof-berekening.

Energie

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren. De gemeente heeft de ambitie om van Strandeiland een energieneutraal eiland te maken. Naast de duurzaamheidsprestatie wordt ook gekeken naar kwaliteit van het energieconcept, met name op de aspecten betaalbaarheid (maandelijkse kosten voor bewoners), efficiëntie, onderhoud en levenscyclus. In het kader van netcongestie is er specifiek aandacht voor een slim energiesysteem dat uitbalanceert tussen de verschillende functies en de opwek/verbruiksmomenten om het net zomin mogelijk te belasten. Deze aspecten worden in de voorselectie aan de hand van een visie beoordeeld. In de definitieve selectie wordt energie zowel aan de hand van kwantitatieve- als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De energieprestatie wordt kwantitatief uitgevraagd aan de hand van een bandbreedte op zowel BENG₁, BENG₂ als BENG₃. De inschrijver maakt een berekening van de BENG op basis van de NTA8800. Daarnaast is ruimte om in de toelichting in te gaan op concrete maatregelen en de integrale samenhang hiervan. De toelichting op de door de inschrijver ingediende inschrijving wordt kwalitatief beoordeeld.

Omdat het specifieke programma voor niet-woonfuncties bij inschrijving nog niet vaststaat wordt enkel de energieprestatie van woonfuncties beoordeeld. De inschrijver wordt wel gevraagd om in de visie (voorselectie) en in de toelichting BENG-berekening (definitieve selectie) rekening te houden met niet-woonfuncties.

Natuurinclusief bouwen

Per bouwveld dient er minimaal voldaan te worden aan de 30 punten zoals benoemd in Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen (Bijlage 7). De in de Bouwenvelop opgenomen vereisten met betrekking tot de invulling van de margezones vallen buiten dit puntensysteem. Er wordt uitgedaagd om de natuurinclusieve oplossingen kwalitatief te ontwerpen en in te passen.

Warmte- en koude voorziening

Bij de ontwikkeling van de kavels P9 en P10 dient tevens te worden voorzien in de realisatie van een duurzame energievoorziening ten behoeve van deze kavels. De ontwikkelaar dient het door haar te realiseren bodemenergiesysteem zodanig te ontwerpen dat de ontwikkeling van naburige kavels hierdoor op geen enkele wijze beperkt wordt. De gemeente staat op Strandeiland geen realisatie van warmte- en koude voorzieningen van ontwikkelaar in de openbare ruimte toe, met dien verstande dat door de ontwikkelaar na overleg en met goedkeuring van de gemeente in hoedanigheid van eigenaar van de openbare ruimte wel kabels en leidingen ten behoeve van de WKO voor de bouwvelden P9 en P10 in de openbare ruimte aangelegd mogen worden. Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet dat ontwikkelaar tevens de benodigde vergunningen op grond van de WIOR zal dienen aan te vragen en aan haar meldingsplicht in het kader van de WIBON (Wet Informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken) zal moeten voldoen. De gemeente heeft daarnaast Strandeiland aangewezen als interferentiegebied, om ondoelmatig

gebruik van bodemenergie te voorkomen. In dit kader heeft de gemeente een bodemenergieplan vastgesteld, waarin per buurt op Strandeiland verschillende verticale zoneringsregels opgesteld zijn. Dit bodemenergieplan betreft een (publiekrechtelijk) beleidskader van het bevoegd gezag en is te vinden op de officiële website van de overheid: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR725778/1>. Er komt op Strandeiland geen aardgasnet en geen stadswarmte. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de Nota van Inlichtingen nadere regels te stellen inzake de zakenrechtelijke vormgeving van de energievoorziening.

Netcongestie

Op 19 december 2024 is door TenneT 'code rood' afgegeven voor het Noord-Hollandse hoogspanningsnet. Dit heeft gevolgen voor nieuwe of zwaardere aansluitingen voor grootverbruikers voor afname van stroom. Verwezen wordt naar de website van Liander voor verdere informatie: www.liander.nl/capaciteit-per-regio.

Het is de verantwoordelijkheid 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 Amsterdam denkt hier graag in mee.

Geheel onverplicht zal de Gemeente Amsterdam – ten einde levering van vermogen zoveel mogelijk te bespoedigen - voor de ontwikkeling van de kavel betrekking hebbende op deze selectieprocedure een transportverzoek indienen bij Liander. Als de gemeente in de gelegenheid wordt gesteld een offerte en een overeenkomst te accepteren, is de gemeente voornemens dit te doen, hiermee komt het project dan op de wachtlijst van Liander voor transportvermogen. Het plaatsen van het project op de wachtlijst door Liander geeft geen enkele garantie dat het voor het project benodigde vermogen tijdig beschikbaar is. De gemeente is nimmer aansprakelijk voor het niet of niet tijdig beschikbaar komen van het benodigde vermogen.

Alle kosten verband houdende met bovengenoemde 'Overeenkomst betreffende aansluiting en transport van elektriciteit voor grootverbruikers' komen voor rekening van de winnende inschrijver. Hierbij geeft Liander aan dat wanneer de verwachte oplostermijn voor congestie langer dan 2 jaar is, Liander het tarief voor de totale eenmalige kosten voor de aansluiting hanteert van het jaar waarin Liander start met de werkzaamheden hiervoor. Dit betekent dat zij dan de kosten in rekening brengen volgens de tarieven die de ACM in/voor dat jaar vaststelt. Indien u inschrijft op deze selectieprocedure gaat u er op voorhand mee akkoord dat u alle werkelijke kosten betaalt, die verband houden met het transportverzoek. Wanneer onverhoopt de optieovereenkomst komt te vervallen zonder dat de erfpachtaanbieding wordt geaccepteerd, worden de kosten die gemoeid gaan met bovengenoemd transportverzoek niet in rekening gebracht. In de optieovereenkomst zullen afspraken worden vastgelegd over deze kosten.

Damwanden

Mogelijk wordt de Pampuskade verankerd door groutverankering toe te passen tot 1,5 meter buiten de zuidelijke kavelgrens van P10. Hier dient de ontwikkelaar rekening mee te houden.

Peilhoogtes

Op bijlagekaart B in de Bouwenvelop staan de maaiveldhoogtes van de omliggende percelen aangegeven waarop moet worden aangesloten in de eindsituatie van de bouwvelden P9 en P10. De ontgravingsmaat ten tijde van de levering van bouwvelden P9 en P10 is op alle punten 20cm lager dan de maaiveldhoogtes op bijlagekaart B van de Bouwenvelop.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling van Strandeiland is een bestemmingsplan opgesteld: IJburg 2e fase – Strandeiland. Dit bestemmingsplan is door de komst van de Omgevingswet direct onderdeel geworden

van het omgevingsplan van rechtswege. Daar waar in deze brochure bestemmingsplan staat, wordt bedoeld het omgevingsplan van rechtswege, te weten het deel waar IJburg 2^e fase - Strandeiland geldt. Vanuit het bestemmingsplan volgt het Monitoringsplan duurzaam Strandeiland (2023) dat langs verschillende thema's de ontwikkeling van Strandeiland volgt. De ontwikkelaars zijn verplicht om de benodigde informatie voor de monitoring en verslaglegging te overhandigen (zie hiervoor ook bijlage 23).

Er is gebruik gemaakt van het instrument 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. De wijze waarop dit bestemmingsplan tot stand is gekomen liep vooruit op de komst van de Omgevingswet. Dit betekent onder andere dat er directe vergunningplichten in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Een aanvrager zal zelf in de vergunningaanvraag moeten aantonen dat hij kan voldoen aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.

Fasering

Binnen deze ontwikkelopgave is een gefaseerde afname van de bouwvelden P9 en P10 mogelijk, om zo een gefaseerde verkoop en bouw mogelijk te maken. De ontwikkelopgave kan in twee fases gerealiseerd worden. Het is niet verplicht om van de faseringsoptie gebruik te maken. Onderstaand zijn de kaders voor fasering uitgewerkt.

In de optieovereenkomst en de daarbij horende model erfpachtaanbiedingen (en eventuele andere daarmee samenhangende documenten) die onderdeel uitmaken van deze selectiebrochure is de mogelijkheid tot fasering opgenomen.

Kaders voor fasering:

De ontwikkelopgave voor de bouwvelden P9 en P10 is in maximaal twee fases te realiseren.

Fase 1: Bouwveld P10 in ieder geval bestaande uit:

- Het woonprogramma, waarvan minimaal 50% van de totale middeldure huur moet worden gerealiseerd;
- De buurthub

Bij fase 1 kunnen drie erfpachtaanbiedingen horen, te weten:

- Eén aanbidding ééngezinswoningen (EGW) (Bijlage 9a) [indien van toepassing];
- Eén aanbidding appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma (Bijlage 9b) [indien van toepassing];
- Eén aanbidding buurthub met parkeerprogramma voor wonen en niet-wonen en tevens de commercieel ruimten in de buurthub [indien van toepassing] (Bijlage 9c).

Voor fase 1 geldt dat de ingangsdatum van de in deze fase te vestigen erfpachtrechten uiterlijk 3 maanden na acceptatie van alle erfpachtaanbiedingen van fase 1 en 2 zal zijn.

Fase 2: Bouwveld P9 bestaande uit het resterend programma.

Bij fase 2 kunnen twee erfpachtaanbiedingen horen, te weten:

- Eén aanbidding ééngezinswoningen (EGW) [indien van toepassing] (Bijlage 9d);
- Eén aanbidding appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma [indien van toepassing] (Bijlage 9e).

Voor fase 2 geldt dat de ingangsdatum van de in deze fase te vestigen erfpachtrechten uiterlijk 9 maanden na acceptatie van alle erfpachtaanbiedingen van fase 1 en 2 zal zijn.

Overige kaders fasering

- Alle maximaal 5 erfpachtaanbiedingen voor de verschillende bouwvelden dienen gelijktijdig – binnen de in de optieovereenkomst genoemde termijn – geaccepteerd te worden. De ontwikkelaar gaat middels het accepteren van de maximaal 5 erfpachtaanbiedingen de verplichting aan de totale ontwikkelopgave te realiseren.
- In de optieovereenkomst is opgenomen dat alle maximaal 5 aanbiedingen slechts rechtsgeldig kunnen worden geaccepteerd indien de ontwikkelaar beschikt over een goedgekeurd Definitief Ontwerp voor alle fases (het gehele bouwprogramma) en een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van het gehele bouwprogramma van fase 1 (P10).
- In de erfpachtaanbiedingen betrekking hebbende op fase 2 is opgenomen dat de erfpachtrechten betrekking hebbende op deze fase niet eerder notarieel zullen worden gevestigd dan wel economisch worden geleverd dan de datum waarop de ontwikkelaar beschikt over een verleende omgevingsvergunning voor het gehele bouwprogramma van fase 2 (P9).
- In de erfpachtaanbiedingen betrekking hebbende op fase 2 is voorts opgenomen dat de erfpachtrechten betrekking hebbende op deze fase niet eerder notarieel zullen worden gevestigd dan wel economisch zullen worden geleverd dan het moment waarop naar het oordeel van de gemeente vast staat dat de ontwikkelaar gestart is met de bouw van P10 (fase 1) zoals opgenomen in de erfpachtovereenkomst.

1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwka­vel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met residueel bepaalde en vastgestelde (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor vrije sector koopwoningen, middeldure huurwoningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen. De vastgestelde optievergoeding die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vastgestelde (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

Wonen *

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

Erfpachtgrondwaarde woonschijf 8 lagen, per m² go per segment (excl. BTW) peildatum Q2 2025							
Bestemming	40 tot 45 m²	45 tot 50 m²	50 tot 55 m²	55 tot 60 m²	60 tot 65 m²	60 tot 65 m²	≥ 70 m²
Vrije sector koopwoningen	€ 2157				€ 1.769		
Middeldure huurwoningen	€ 1.540	€ 1.460	€ 1.290	€ 1.110	€ 850	€ 660	€ 500

Meergezinswoningen - *Beneden-bovenwoning (BeBo)*

Erfpachtgrondwaarde beneden-bovenwoning, per m² go per segment (excl. BTW) peildatum Q2 2025							
Bestemming	40 tot 45 m²	45 tot 50 m²	50 tot 55 m²	55 tot 60 m²	60 tot 65 m²	60 tot 65 m²	≥ 70 m²
Vrije sector koopwoningen	€ 3.091				€ 2.397		
Middeldure huurwoningen	€ 1.540	€ 1.460	€ 1.290	€ 1.110	€ 850	€ 660	€ 500

Eengezinswoning - rij-/hoekwoning 2,5, 3 en 4 lagen

Grondwaarde eengezins rij-/hoek schuine kap per segment (excl. BTW) peildatum Q2 2025		
Bestemming	Grondwaarde	Per
Vrije sector koopwoning	€ 2.529	m ² go
Middeldure huurwoning	€ 1.501	m ² go

* Het gemiddelde oppervlak van de woningen met een metrage tussen 40 m² en 70 m² GO bepaalt welke grondprijs van toepassing is. Voor woningen groter dan 70 m² GO geldt de bij die categorie behorende grondprijs.

Niet – Wonen

Bestemming	Grondwaarde (excl. BTW) peildatum Q2 2025	Per
Commerciële ruimte	€ 1.076	m ² bvo
Commerciële ruimte op verdieping	€ 950	m ² bvo

Commerciële ruimte

Commerciële ruimte is een overkoepelende bestemming, daarin zijn in deze selectieprocedure de volgende bestemmingen mogelijk:

- Kapperszaak, nagelstudio, schoonheidsinstituut of gelijksoortige bedrijfsvoering waarin de persoonlijke verzorging van consumenten centraal staat
- Horeca (cafetaria, bar, restaurant, lunchroom, koffie- en theehuis, juicebar, ijssalon, eet-café of bistro)
- Kantoor
- Sportschool;

De bestemmingen zoals opgenomen in de Bouwenvelop, onderhavige selectiebrochure en de model erfpachtaanbiedingen worden nader uitgewerkt en aangepast in de definitieve erfpachtaanbiedingen op basis van het Definitieve Ontwerp. In de bijzondere bepalingen van de definitieve erfpachtaanbiedingen zal de bestemming van de erfpachtrechten conform het gemeentelijk grondprijsbeleid worden opgenomen.

Het hiervoor beschreven niet-wonen programma wordt gezien als niet wonen in de plint, vandaar dat er één grondwaarde gehanteerd wordt voor de verschillende functiemogelijkheden. Daarbij is één grondwaarde afgegeven voor units op de begane grond alsmede één grondwaarde voor units

op de verdieping (waarbij sprake is van een licht hogere stichtingskosten ten opzichte van de reguliere stichtingskosten in verband met verticaal verkeer (opgang door middel van trap/lift). Met commerciële ruimte op de verdieping wordt een interne, vanaf de begane grond toegankelijke verdieping bedoeld.

Let op: Indien een gedeelte van een plintunit is gelegen op een verdieping, welke intern via de ruimte op de begane grond te bereiken is, geldt voor de meters op de verdieping een afslag op de grondwaarde van de begane grond. Afhankelijk van de situatie wordt een correctiefactor toegepast op de hoofdbestemming.

Voor terrassen bij horeca wordt de grondwaarde afgeleid van de grondwaarde van horeca. Daarbij geldt een afslag van 75% (of factor 0,25) op de grondwaarde van horeca (valt onder de overkoepelende bestemming commerciële ruimte). De afslag is niet van toepassing als de terrassen overdekt en/of verwarmd zijn.

Vaste grondwaarden

Voor enkele bestemmingen zijn de minimale grondwaarde(n) (onder voorwaarden) van toepassing die geldt/gelden op het moment van het uitbrengen van de erfpachtaanbieding. Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. Vaste en minimale grondwaarden worden niet geïndexeerd en afzonderlijk per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde.

Nuts voorzieningen

Voor *nutsvoorzieningen* zoals onderstations, hulpwarmtecentrales, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangststations, glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen voor distributie van energie, telefonie, internet en water geldt de minimale grondwaarde; €229, prijspeil 2025.

WKO

Een WKO-installatie vormt als het ware de vervanging van traditioneler installaties voor verwarming, verkoeling en tapwater.

Bronnen: Er is voor gekozen om alleen voor de bronnen die buiten de grenzen van het erfpachtperceel liggen, een vaste grondwaarde te hanteren per bron, €2260 (prijspeil 2025). Voor bronnen die zich in de ondergrond binnen de grenzen van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde bepaald.

Voor de **opstelruimte** bepaalt de Gemeente dat de grondwaarde op basis van de BVO's van de opstelruimte van de WKO-installatie en de grondwaarde per m² BVO van de bestemming(en) / het gebruik waarvoor de WKO-installatie bestemd is:

- Als de WKO-installatie uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde van de opstelruimte verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen.
- Als de WKO-installatie alleen niet-woonbestemmingen bedient, dan wordt de grondwaarde van de opstelruimte bepaald.
- Zit de WKO-installatie in een gemengd complex met woningen en niet-woonbestemmingen, dan is de grondwaarde voor het woningdeel van de opstelruimte verdisconteerd in de grondwaarde per m² GO wonen en hoeft slechts de grondwaarde van de opstelruimte voor het niet-woningdeel berekend te worden.

Als voor een WKO-installatie een opstalrecht gevestigd wordt, dan behelst dat mede het gebruik van de opstelruimte. Dat opstalrecht vertegenwoordigt een waarde. Voor een opstelruimte (voor

woningen) wordt de grondwaarde gelijk gesteld aan de minimale grondprijs die geldt voor niet-woonbestemmingen bij nieuwe gronduitgiften.

Parkeren **

Bestemming	Grondwaarde (excl. BTW) peildatum Q1 2025	Per
Parkeren tbv wonen (bovengronds)	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats	plek
Parkeren tbv niet-wonen (bovengronds)	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats	plek
Scooterparkeren	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats / 25 m²	m ² bvo
Fietsparkeren tbv wonen	Verdisconteerd in de grondwaarde wonen	
Fietsparkeren tbv niet-wonen	Minimale grondwaarde autoparkeerplaats / 25 m²	m ² bvo

** De minimale grondprijs voor parkeren bedraagt € 2.260 per plek (exclusief BTW), prijspeil 2025.

Voor fietsparkeren in een gebouwde fietsenstalling geldt in onderstaande specifieke situaties een minimale grondwaarde per m² bvo. Deze bedraagt de minimale grondwaarde voor autoparkeren/25 m².

Hieronder staat aangegeven in welke situaties de minimale grondwaarde voor een fietsenstalling geldt:

- Als de fietsenstalling geen zelfstandig recht is of als zodanig omschreven in de erfpachtaakte en uitsluitend woningen bedient, dan is de grondwaarde van de fietsenstalling verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen. Er wordt geen afzonderlijke grondwaarde voor de fietsenstalling bepaald.
- Als de fietsenstalling onderdeel is van een gemengd complex met woningen en niet-woonbestemmingen, dan is ① de grondwaarde voor het woningdeel van de fietsenstalling verdisconteerd in de grondwaarde per m² go wonen en ② hoeft slechts de grondwaarde voor het niet-woningdeel bepaald te worden. E.e.a. op basis van de verhouding m² wonen en niet-wonen.
- Als de fietsenstalling gesplitst wordt van het hoofdrecht (apart verhandelbaar) of er wordt een opstalrecht gevestigd, dan vertegenwoordigt het recht een waarde. Voor de hele fietsenstalling (zowel woning als niet-woningdeel) is de minimale grondwaarde voor autoparkeren/25 m² van toepassing.
- De minimale grondwaarde voor een fietsenstalling is niet van toepassing als er naast de fietsenstalling ook nog andere bestemmingen in het erfpachtrecht zijn opgenomen voor de stallingsruimte. Er wordt dan een residuele grondwaarde bepaald.

Ook voor scooterparkeerplaatsen geldt een grondwaarde per m² bvo. Deze grondwaarde wordt grotendeels op dezelfde manier bepaald als voor fietsparkeren. Het verschil is dat scooterparkeerplaatsen altijd worden afgerekend en niet verdisconteerd zijn in de grondwaarde van woningen.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 18 december 2025 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 9 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de Voorselectie en de Definitieve selectie (Bijlage 2 en 3) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.

1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.9 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van **€ 350.000 exclusief BTW** verkrijgt de optienemer voor **een optietermijn van 30 maanden** de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbieding te accepteren. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

2. Beschrijving selectieprocedure

2.1 Selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 3) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 4) te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp te beperken tot maximaal drie. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling.

De voorselectie betreft een meervoudige openbare inschrijving. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van voorgeselecteerde inschrijvers een winnaar worden aangewezen.

Elke partij die zich voor deze selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectieprocedure inclusief bijlagen in Hoofdstuk 6.

Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 3. Voorselectie en Hoofdstuk 4. Definitieve selectie beschreven.

Selectiecommissie en jury

De toetsing op volledigheid, geldigheid en of de inschrijver voldoet aan alle gestelde kaders en voorwaarden van de selectieprocedure, geschiedt door de selectiecommissie. Alleen volledige en geldige inschrijvingen worden beoordeeld.

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door een jury van (externe) deskundigen.

De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager Strandeiland / Pampusbuurt;
- Junior Projectmanager Strandeiland / Pampusbuurt;
- Stedenbouwkundige Strandeiland / Pampusbuurt;
- Projectleider Grondzaken Strandeiland / Pampusbuurt.

De jury bestaat uit:

- Hoofdontwerper Strandeiland / Pampusbuurt;
- Twee Projectleiders Grondzaken Strandeiland / Pampusbuurt;
- Adviseur Duurzaamheid Strandeiland / Pampusbuurt;
- Ecoloog Strandeiland
- Landschapsarchitect Strandeiland
- Technisch adviseur Duurzaamheid;
- Supervisor Pampusbuurt.

De selectiecommissie en jury hebben bij de beoordeling van een inschrijving het recht om nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten. Dit zal via

TenderNed plaatsvinden. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel zijn de selectiecommissie en jury vrij om advies in te winnen bij derden.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
28 augustus 2025	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
25 september 2025, 17.00u	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
30 oktober 2025	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
15 januari 2026, 17:00u	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
26 maart 2026	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
26 maart 2026	Start definitieve selectie (publicatie TenderNed)
23 april 2026, 17.00	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
28 mei 2026	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen)
27 augustus 2026, 17:00u	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
In de week van 14 t/m 18 september 2026 (exacte datum ntb)	Presentatie inschrijvers (optioneel)
28 augustus 2026 t/m 4 november 2026	Toetsing definitieve selectie en screening integriteit (Bibob)
5 november 2026	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optie-overeenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
25 november 2026	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: een visie op de ontwikkelopgave met de onderwerpen ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma en een toelichting op het team en ervaring. De maximaal drie inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 25 september 2025 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoord-document (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 30 oktober 2025 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 30 oktober 2025 en tot en met uiterlijk 15 januari 2026, 17:00. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op ruimtelijke kwaliteit van maximaal 7 pagina's;
4. Visie op duurzaamheid van maximaal 7 pagina's;
5. Visie op programma van maximaal 4 pagina's;
6. Toelichting op team en ervaring van maximaal 2 pagina's;
7. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna "KvK uittreksel") van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen welk KvK uittreksel ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is. Uit het/de KvK uittreksel(s) moet de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft/hebben ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KvK uittreksel, blijken of, indien een (deelnemende) rechtspersoon of een natuurlijke persoon bij ondertekening van het inschrijfformulier krachtens een (al dan niet) niet in de KvK geregistreerde volmacht wordt vertegenwoordigd door een gevolmachtigde, dient deze volmacht te worden overgelegd. Als een rechtspersoon vertegenwoordigd dient te worden door (een) andere rechtsperso(n)en, dient van al deze rechtspersonen een KvK uittreksel te worden overgelegd totdat al de natuurlijke personen – die het inschrijfformulier hebben ondertekend - als vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder wordt/ worden genoemd in het(/de) KvK uittreksel(s). Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekenbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen.

Met pagina wordt bedoeld: een enkelzijdige bedrukte pagina op A4-formaat met lettertype Arial 10 punten of groter, optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden.

In de voorselectie wordt uitdrukkelijk niet gevraagd om ontwerpen, renders en specifieke plan-uitwerkingen voor deze bouwvelden, maar enkel om een visie. Ter ondersteuning van de visie in woord dienen uitsluitend illustraties, foto's en/of referentiebeelden gebruikt te worden. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet beoordeeld.

Na tijdige ontvangst van de inschrijving beoordeelt de gemeente de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier en de stukken zoals hiervoor omschreven onder 2 tot en met 6 te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie.

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
 - het inschrijfformulier voorselectieprocedure ontbreekt; en/of
 - een niet ingevuld inschrijfformulier is ingediend; en/of
 - wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier; en/of
 - het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 3 en/of 4 en/of 5 en/of 6; en/of
 - er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden,
- wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

Bij door de gemeente andere geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om de inschrijving inhoudelijk te wijzigen.

Voor herstel komt in aanmerking:

- het ontbreken van de handtekening(en) op het inschrijfformulier; en/of
- het ontbreken van het voorblad genoemd onder 2; en/of
- het ontbreken van één of meerdere van de documenten genoemd onder 7, waarbij geldt dat de ondertekenaar van het inschrijfformulier ten tijde van de ondertekening bevoegd moest zijn; en/of
- een eenvoudige verduidelijking/precisering of het rechtzetten van een klaarblijkelijke materiele fout mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt.

De inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 22 januari 2026 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.



3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten voor te selecteren voor de definitieve selectieronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de voorselectieronde.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier voorselectieprocedure (Bijlage 2) alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het correct invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure verklaart inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer te zullen voldoen aan de volgende eisen dan wel zich hieraan te conformeren:

- Indienen van een visie op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma en een toelichting op team en ervaring die past binnen de opgave zoals beschreven in Hoofdstuk 1 van deze brochure.
- Het in te dienen programma past binnen het programmaoverzicht onder paragraaf 1.2.
- Het in te dienen programma past binnen de Bouwenvelop.
- Al het overige genoemde in onderhavige selectiebrochure.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

In de eerste ronde wordt gevraagd een visie te geven op de in deze selectiebrochure beschreven ontwikkelopgave. De volgende onderdelen dienen aan bod te komen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma en een toelichting op het team en ervaring.

1. Visie op ruimtelijke kwaliteit (maximaal 35 punten)

De inschrijver wordt gevraagd zijn visie te geven op de gestelde ambities met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient te worden ingegaan op hoe de ontwikkeling aansluit op de ruimtelijke karakteristieken en hoe de sfeer van de Pampusbuurt wordt geïntegreerd in de ontwikkelopgave. Er wordt ingegaan op de onderdelen benoemd in de Bouwenvelop en andere kaderproducten zoals het Stedenbouwkundig Plan Strandeiland en Kwaliteitskader voor de Architectuur op Strandeiland. De visie op ruimtelijke kwaliteit omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities en doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria in Hoofdstuk 4 bij 'Definitieve Selectie' zal realiseren.

De inschrijver scoort beter op de visie ruimtelijke kwaliteit naarmate de drie onderstaande subvisies integraal aansluiten op de kenmerken en landschappelijke context van de Pampusbuurt West (binnen de verschillende schaalniveaus).

De visie wordt beoordeeld op de volgende onderdelen:

- **Visie op de identiteit en de samenhang van de bouwblokken passend binnen het karakter van Pampusbuurt West (maximaal 15 punten)**

Daarbij dient te worden ingegaan op:

- Hoe de ontwikkeling past binnen het stedelijke en statige karakter van Pampusbuurt West. Daarbij wordt een aanzet getoond van de opbouw en structuur van de te ontwikkelen bouwblokken voor de bebouwing, margestroken, doorsteken en de binnenterreinen.
- Hoe de bereikbaarheid en ontsluiting van elk gebouw op hoofdlijnen is, alsook de doorsteken en de toegang tot het binnenterrein in elk bouwblok.
- Hoe de hoofdstructuur tussen de verschillende bouwblokken op elkaar aansluiten en hoe ze in relatie staan tot de gehele Pampusbuurt (West).
- Hoe de buurthub ruimtelijk en organisatorisch hoogwaardig ingepast wordt in het bouwblok in P10 en past binnen het beeld en palet van de Pampusbuurt. De hub staat op een prominente plek waar twee bijzondere randen (Pampuskade en Buiteneilandlaan) samen komen en vormt zo de entree tot de Pampusbuurt.

De inschrijver scoort beter op de visie naarmate deze aansluit op de beschreven ruimtelijke kenmerken bij de sfeer van de Pampusbuurt West in de Bouwenvelop en in de onderliggende documenten; Stedenbouwkundig plan, Plan Openbare ruimte en Kwaliteitskader voor de Architectuur.

- **Visie op een levendig straatbeeld aan de Buiteneilandlaan en de Pampuskade (maximaal 10 punten)**

Daarbij dient te worden ingegaan op:

- Hoe de gebouwen zich op ooghoogte presenteren aan de straat waar geen margestroken aanwezig zijn (langs de Buiteneilandlaan en de Pampuskade). Hierbij wordt aangetoond welke woontypologie, welk programma en welke architectonische elementen worden ingezet om de overgang tussen gebouw en openbare ruimte goed vorm te geven.
- Hoe woonkwaliteit en privacy worden gewaarborgd in de plinten en hoeken van deze gebouwen, maar daarbij ook openheid en een levendig beeld naar de straat toe ontstaat.

De inschrijver scoort beter op de visie naarmate deze concreet aangeeft hoe de gebouwen op de begane grond ruimtelijk aansluiten op de verschillende randen van het plangebied en in het bijzonder de Pampuskade en de Buiteneilandlaan.

- **Visie op de toonaangevende architectuur in de lijst¹ rond het Cenangpark (maximaal 10 punten)**

Daarbij dient te worden ingegaan op:

- Hoe deze eerste ontwikkeling vorm geeft aan het eerste deel van de lijst rond het Cenangpark, zoals omschreven in de Bouwenvelop. De gebouwen hebben stedenbouwkundige gebaren ter verbijszondering van de lijst op verschillende plaatsen en hoeken. Naast een duidelijke samenhang hebben de gebouwen een monumentaal karakter met een rijkdom aan plasticiteit in de gevels.
- Hoe de drie gebouwen binnen deze ontwikkeling architecturale samenhang vertonen, met aandacht voor de individuele karakteristieken van elk gebouw.

¹ Lijst of parklijst: alle parken, pleinen en plantsoenen in de Pampusbuurt hebben lijsten. De lijst refereert naar het bebouwde kader rond een van deze ruimtes, die een sterke samenhang heeft. Voor meer informatie, zie Kwaliteitskader voor de architectuur op Strandeiland.

- Hoe een beeld wordt geschetst van de overgang tussen de plint van de drie gebouwen en de openbare ruimte langs het Cenangpark (inrichting margestrook en schuine hoek Legzistraat) alsook de overgang naar buiten de lijst (zoals de school in Pg).

De inschrijver scoort beter op de visie op de toonaangevende architectuur in de lijst rond het Cenangpark naarmate de drie gebouwen in compositie en architectuur aansluiten bij het voorgestelde beeld van de parklijst, zoals omschreven in de Bouwvelop.

2. Visie op Duurzaamheid (maximaal 30 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een visie op duurzaamheid uit te werken. De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities en doelstellingen zoals beschreven bij de gunningscriteria in Hoofdstuk 4 bij 'Definitieve Selectie' zal realiseren. De visie wordt beoordeeld op de volgende onderdelen:

- **Visie op circulair bouwen (maximaal 15 punten)**

In de visie circulair bouwen worden de belangrijkste maatregelen omschreven die bijdragen aan het verlagen van milieu-impact van alle gebouwen (incl. buurthub) en de materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwfase (incl. buurthub). De maatregelen worden omschreven aan de hand van de indicatoren van [Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw \(2023\)](#).

- **Visie op energie (maximaal 15 punten)**

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren. In de visie op energie wordt er een toelichting gegeven op het gekozen energieconcept, de kwaliteit van het casco en hoe de genoemde maatregelen aan een zo goed mogelijke energieprestatie bijdragen. Naast de duurzaamheidsprestatie wordt ook gekeken naar kwaliteit van het energieconcept, onder meer op de aspecten betaalbaarheid (maandelijkse kosten voor bewoners), efficiëntie, onderhoud en levenscyclus. In het kader van netcongestie is er specifiek aandacht voor een slim energiesysteem dat uitbalanceert tussen de verschillende functies en de opwek/verbruiksmomenten om het net zo min mogelijk te belasten.

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate er doeltreffende maatregelen worden genoemd die passend en haalbaar worden geacht en naarmate er een integrale duurzaamheidsvisie is die één geheel vormt met het ruimtelijk concept, het programma, de locatie en inpassing binnen de omgeving.

3. Visie op Programma (maximaal 25 punten)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale visie te geven op het programma dat aansluit bij de ontwikkelopgave en de doelgroepen. De visie op het programma omschrijft op welke wijze de inschrijver de ambities en doelstellingen zoals beschreven bij de selectiecriteria in Hoofdstuk 4 bij 'Definitieve Selectie' en hoofdstuk 2 'Ambities' uit de Bouwvelop zal realiseren.

- **Het woningbouwprogramma (maximaal 15 punten);** differentiatie, woningtypen en groottes;
- **De buurthub en commerciële ruimten (maximaal 10 punten);** parkeren, deelmobiliteitsaanbod en invulling commerciële ruimten.

De inschrijver scoort beter in de voorselectie naarmate de visie een heldere doorvertaling geeft van de programmatische ambities. Er wordt gevraagd in te gaan op de gewenste mix aan woningtypen,

groottes en prijscategorieën, de ambities voor de commerciële ruimtes en de programmatische invulling van de buurthub. Hoe haalbaarder de visie op het woningbouwprogramma, commerciële ruimten en de buurthub wordt geacht, hoe beter deze wordt beoordeeld.

4. Team en ervaring (maximaal 10 punten)

De inschrijver dient aan te geven met welk team en op welke wijze invulling wordt gegeven aan de visies zoals in deze voorselectie gevraagd. De inschrijver geeft gemotiveerd aan hoe het multidisciplinaire team voor deze opgave eruitziet, waarom de gekozen partijen als onderdeel van dat team voor deze opgave het meest geschikt zijn, op welke wijze wordt samengewerkt, hoe de stedenbouwkundige en architectonische balans tussen variatie en samenhang wordt georganiseerd en welke ervaring partijen hebben. De inschrijver neemt daarbij (indien van toepassing) twee gerealiseerde (of nu in aanbouw zijnde) referentieprojecten op van een complexe opgave bestaande uit een combinatie van woon- en niet-woonvoorzieningen (min. 20.000 m²) waarbij wordt aangetoond hoe de menging van functies is opgelost en hoe de architecten de opgave op programma en duurzaamheid in genoemde projecten hebben geïntegreerd in hun ontwerpen.

De toets van dit onderdeel vindt plaats aan de hand van de volgende criteria:

- De mate waarin de partij(en) in het team in staat word(t)(en) geacht om de geschetste ontwikkeling te realiseren, qua organisatie, deskundigheid, ervaring, referenties, netwerk en samenwerkingspartners;
- De mate waarin het team een optimale combinatie van adviseurs vormt voor de ruimtelijke opgave van de Pampusbuurt. Denk bijvoorbeeld aan verschillende architectenbureau(s), een landschapsbureau, innovatieve duurzaamheidsdeskundige, zoals energie, circulaire- en mobiliteitsadviseurs en specialisten op het gebied van niet-woonvoorzieningen.
- De mate waarin de inbreng van het team en ontwerpkracht van de architect(en) is geborgd en de wijze waarop de samenwerking wordt gecoördineerd en georganiseerd gedurende de gehele bouwplanontwikkeling (SO t/m DO), realisatie en in gebruik name.

Hoe beter het team, de ervaring en de referenties aansluiten bij de ontwikkelopgave voor bouwvel- den P9 en P10, hoe beter de inschrijver scoort.

De inschrijver dient bij dit onderdeel op te nemen dat de uitvoering van het ontwerpproces vanuit één coördinerende stedenbouwkundige ofwel vanuit één coördinerende architect met expertise in stedenbouw plaatsvindt die daarvoor als aanspreekpunt fungeert tot en met omgevingsvergunning.

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal drie inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde scores op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
1. Ruimtelijke kwaliteit	35 punten
a. Visie op de identiteit en de samenhang van de samengestelde bouwblokken.	15 punten
b. Visie op een levendig straatbeeld aan de Buiteneilandlaan en de Pampuskade	10 punten

c. Visie op de toonaangevende architectuur in de lijst rond het Cenangpark	10 punten
2. Duurzaamheid	30 punten
a. Visie op circulair bouwen	15 punten
b. Visie op energie	15 punten
3. Programma	25 punten
a. Visie op de invulling van het woonprogramma	15 punten
b. Visie op de buurthub en de commerciële ruimtes	10 punten
4. Team en ervaring	10 punten
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100 punten

Voor alle criteria, met uitzondering van de toelichting op het team en ervaring, worden de inschrijvingen per criterium beoordeeld en daarna gerangschikt. De inschrijving die inhoudelijk het meest overtuigend scoort ontvangt van de jury het maximum aantal punten op dat betreffende criterium. De volgende best scorende vier inschrijvingen ontvangen steeds een percentage van de maximale punten van het criterium, in de volgorde 80%, 60%, 40% en 20% zoals uiteengezet in het schema hierna. De dan opvolgende inschrijvingen ontvangen 1 punt. In het hieronder opgenomen overzicht, is voor een drietal criteria als voorbeeld aangegeven welke scores per inschrijving gehaald kunnen worden.

Rangorde inschrijving op betreffende criterium	10 punten	15 punten	25 punten
Inschrijving 1	10	15	25
Inschrijving 2	8	12	20
Inschrijving 3	6	9	15
Inschrijving 4	4	6	10
Inschrijving 5	2	3	5
Inschrijving 6 en hoger	1	1	1

Voorbeeld uitleg scores per inschrijving in voorselectie

Voor het criterium toelichting op het team en ervaring worden alle inschrijvingen beoordeeld en krijgen deze een score op dit criterium van goed (10 punten), voldoende (5 punten) of onvoldoende (1 punt).

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op ruimtelijke kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op ruimtelijke kwaliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de

definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven bouwvelden P9 en P10 op Strandeiland aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma en integraliteit.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot 23 april 2026 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 28 mei 2026 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 28 mei 2026 en tot en met uiterlijk 27 augustus 2026, 17:00. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier definitieve selectieprocedure
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project en andere tekstueel gerelateerde informatie (geen beeld, geen schetsen);
3. Toelichting op ruimtelijke kwaliteit in beeld en woord. Deze toelichting bevat onderstaande onderdelen en bestaat in totaal uit maximaal 20 pagina's A3.
 - a. Stedenbouwkundige deelopwerking bouwvelden P9 (beide delen) en P10 met toelichting.

De opwerking geeft inzicht in de verhoudingen, massavorming van de gebouwen, korrelgrootte van de architectonische eenheden, buurtclub, ruimte van binnenterreinen, verdeling van functies en inpassing van woningtypologieën voor de gehele opgave en bevat minimaal:

 - Een plankaart van de totale ontwikkeling, ingepast in de context, schaalvrij;
 - Een vogelvlucht van de totale ontwikkeling als 3D-opwerking, schaalvrij.
 - b. Kavelopwerkingen voor bouwvelden P9 en P10 met toelichting.

De opwerkingen geven inzicht in de overgang van de gebouwen met de openbare ruimte en met de binnentuinen en ontsluitingsprincipes op gebouwniveau, zonering van leefruimte en bevat minimaal:

 - Een plattegrond per kavel op maaiveldniveau ingepast in de context, schaalvrij;
 - Visualisaties vanaf maaiveld, schaalvrij;
 - Globale doorsnede(s) per bouwveld, schaalvrij;

- Relevante gevelprofielen en overgangen met de openbare ruimte in doorsnede en/of gevelaanzicht met indicatie van materialen (schaal 1/50);
- Inzicht in hoe bergingen en fietsenstallingen worden ingepast.

c. Principe architectonische uitwerkingen van (minimaal) 5 principe gevelfragmenten met aansluiting op de constructieve structuur, de binnenruimte en de openbare ruimte met toelichting.

De gevelfragmenten geven inzicht in de principe architectonische uitwerkingen maar hoeven uitdrukkelijk geen definitieve beelden te zijn. Ze geven inzicht in de essentie c.q. architectonische ambities van het plan, materiaalkeuze, overgang naar de openbare ruimte en verwerking van duurzaamheidsoplossingen zoals opgegeven bij de toelichting op duurzaamheid (punt 3). De uitwerkingen borgen het architectonische en bouwkundige ambitieniveau en moeten nadrukkelijk gezien worden als een principe, dat in de latere uitwerking van het plan kan wijzigen.

Voor minimaal 5 locaties waarbij een zo breed mogelijk scala aan type gebouwen en programma aan bod komen. We vragen minimaal de volgende locaties:

P9: drie gebouwen ter hoogte van Cenangpark en inclusief doorsteek (1), ter hoogte van Buiteneilandlaan (2)

P10: ter hoogte van Pampuskade en Legzirastraat (3), Buurthub, (4) en bebouwing aan de Navagiostraat (5).

Aangeleverd dient te worden:

- Geveldoorsnede van elke locatie die de eerste twee meter van de achtergelegen verblijfsruimte toont in relatie tot de gevel en de aansluiting op de openbare ruimte, met indicatieve materialen en reliëf/texturen, schaal 1:50;
- Aanzicht van een fragment van elke locatie, schaal 1:50.

3. Een toelichting op duurzaamheid op basis van onderstaande punten:

a. Ingevulde bandbreedte MPG-waarde op inschrijfformulier;

Functie	Indicator	Keuze bandbreedte
Woningbouw *	MPG-score	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

*gehele gebouw invullen als woonfunctie

b. Ingevulde bandbreedte Materiaalgebonden CO₂-uitstoot-waarde op inschrijfformulier;

Functie	Indicator	Keuze bandbreedte
Woningbouw*	Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot (Paris proof)	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

*gehele gebouw invullen als woonfunctie

c. MPG-berekening met daarin de Materiaalgebonden CO₂-uitstoot berekening dient als bijlage van de inschrijving te worden bijgevoegd (geen limiet op pagina's)

- d. Toelichting op Duurzame en Circulaire materialen (MPG en Materiaalgebonden CO₂-uitstoot), maximaal 2 pagina's A4;
- e. Ingevulde bandbreedte BENG-waarde energieprestatie op inschrijfformulier;

Functie	Indicator	Keuze bandbreedte
Woningbouw	BENG-score	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

- f. BENG-berekening dient als bijlage van de inschrijving te worden bijgevoegd (geen limiet op pagina's)
 - g. Toelichting op Energie (BENG), maximaal 2 pagina's op A4;
 - h. Ingevuld Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen (NIB) (Bijlage 7). Per bouwveld dient de inschrijver minimaal 30 punten te behalen, op grond van de Bouwvelop verplichtte NIB maatregelen;
4. Een toelichting op Programma op basis van onderstaande punten:
- a. Programmatabel (in aantallen en m² BVO en GO conform NEN 2580) voor de gebouwen, uitgesplitst in de diverse aanwezige functiecategorieën waaronder (maximaal 1 pagina A4):
 - Middeldure huurwoningen;
 - Vrije sector koopwoningen;
 - Parkeren;
 - Niet-woonfuncties;
 - Technische ruimten.
 - b. Parkeerbalans met een uitsplitsing naar parkeerplaatsen/ m² BVO bestemd voor (maximaal 1 pagina A4):
 - Vrije sector koop woningen en middeldure huur woningen;
 - Huurders van sociale huurwoningen en middeldure huur P8;
 - Deelmobiliteit; hierbij reservering aangeven voor deelauto's en andere deelvervoermiddelen (bijv. deelfietsen/deelscooters);
 - Fietsen en scooters van bewoners die van de hub gebruik maken bij de overstap naar andere mobiliteit.
 - c. Toelichting op het totaalprogramma, zowel wonen, niet-wonen (waaronder commerciële ruimten), parkeren en deelmobiliteit in maximaal 4 pagina's A4
 - d. Toelichting op flexibele woningplattegronden voor gezinnen in maximaal 3 pagina's A4.
5. Een toelichting op Integraliteit op maximaal een pagina A4.
6. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier (Bijlage 4) inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Met pagina wordt bedoeld een pagina op A4- of A3-formaat, enkelzijdig bedrukt met lettertype Arial 10 punten of groter, optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden.

In de definitieve selectie wordt uitdrukkelijk niet gevraagd om een maquette. Materiaal of documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal

pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's, worden beoordeeld.

Bij vraag 8 en 9 van het Bibob-formulier (het formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9.

Uiterlijk drie weken voor het doen van de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een Bibob-toets kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt waardoor de optieovereenkomst door de gemeente kan worden ontbonden en de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbiedingen zal uitbrengen, zie ook hetgeen is vermeld in paragraaf 4.8 van deze selectiebrochure.

Na tijdige ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie beoordeelt de gemeente de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren (inschrijfformulier en Bibob-formulier) en de stukken zoals hiervoor omschreven onder 2 tot en met 4 te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie.

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
 - het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en/of Bibob-formulier ontbreekt; en/of
 - een niet ingevuld inschrijfformulier en/ of Bibob-formulier is ingediend; en/of
 - wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier en/of Bibob-formulier; en/of
 - het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 3 en/of 4 en/of 5; en/of
 - er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden,
- wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

Bij andere door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om de inschrijving inhoudelijk te wijzigen

Voor herstel komt in aanmerking:

- het ontbreken van de handtekening(en) op het inschrijfformulier en/ Bibob-formulier; en/of
- het ontbreken van het Voorblad genoemd onder 2; en/of
- een eenvoudige verduidelijking/precisering of het rechtzetten van een klaarblijkelijke materiele fout mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt.

De voorgeselecteerde inschrijver wordt over de mogelijkheid tot herstel uiterlijk 3 september 2026 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen.

Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 t/m 5 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

De voorgeselecteerde inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de definitieve selectie heeft gedaan, is de beoogde winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij voor de gemeente.

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de meest geschikte kandidaat te selecteren voor de ontwikkeling van de bouwvelden P9 en P10. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de definitieve selectieronde.

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
 - Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier definitieve selectieprocedure (Bijlage 3) en de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen;

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie

- b) Met het correct invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier definitieve selectieprocedure en het Bibob-formulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel zich daaraan te conformeren:
 - Nadere uitwerking van de visie op ruimtelijke kwaliteit, programma en/of duurzaamheid, die past binnen de opgave zoals beschreven in de Bouwvelop, het Omgevingsplan en alle overige (minimale) eisen;
 - Het behalen van 30 punten of meer per bouwveld voor het onderdeel natuurinclusief bouwen 2021, zie Hoofdstuk 4.4 onderdeel "Duurzaamheid, natuurinclusief".

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, zal deze voorgeselecteerde inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 Aanleveren beschreven.

4.3 Presentatie

Iedere voorgeselecteerde inschrijver, die een geldige inschrijving heeft gedaan, heeft de mogelijkheid om haar inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in de week van 14 september

2026 (exacte datum n.t.b.). Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie. Indien de presentatie digitaal zal plaatsvinden dan zal de gemeente de voorgeselecteerde inschrijvers daarvan op de hoogte stellen.

4.4 Gunningscriteria definitieve selectie

In de definitieve selectie wordt op vier criteria beoordeeld, namelijk ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma en integraliteit.

1. Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 35 punten)

De gebouwen en de binnenterreinen vormen, in aansluiting op de openbare ruimte, samen een betekenisvolle plek voor de nieuwe inwoners van Pampusbuurt. De focus voor deze opgave ligt op een stedenbouwkundige deeluitwerking die aansluit op de ruimtelijke karakteristieken en de sfeer van de Pampusbuurt West wordt geïntegreerd in de ontwikkelopgave.

Zowel het ontwerp van de woningen, gebouwen, de binnenterreinen als de invulling van het programma dragen bij aan een levendige buurt. Daarom wordt ook op het onderwerp ontwerp (stedenbouwkundige deeluitwerkingen) beoordeeld. Hiervoor wordt het ontwerp op principeniveau kwalitatief beoordeeld aan de hand van de Bouwvelop.

De jury zal bij de beoordeling de volgende drie criteria integraal beoordelen:

- a. Ruimtelijke en architectonische uitwerking van de visie van de bouwblokken aansluitend op de beschreven kenmerken van de Pampusbuurt (maximaal 15 punten).
- b. Uitwerking van de aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte langs de Buiteneilandlaan en Pampuskade op ooghoogte om een levendig straatbeeld te creëren (maximaal 10 punten).
- c. Uitwerking van de toonaangevende architectuur van de lijst rond het Cenangpark, dat als eerste deel de toon zet voor de rest van de parklijst (maximaal 10 punten).

Hieronder wordt per criterium nader ingegaan op de ruimtelijke ambities in de Bouwvelop. Hoe beter de ruimtelijke uitwerking past binnen de ruimtelijke context, kenmerken, sfeer en landschappelijke context van de Pampusbuurt West, hoe beter de voorgeselecteerde inschrijver wordt beoordeeld.

a. Ruimtelijke en architectonische uitwerking van de visie van de bouwblokken en gebouwen aansluitend op de beschreven kenmerken van de Pampusbuurt (maximaal 15 punten)

Het ontwerp bestaat uit een architectonische en stedenbouwkundige compositie die de sfeer en karakteristieken van de Pampusbuurt met stedelijke bouwblokken met collectieve binnentuinen interpreteert. De bouwblokken hebben architectonische variatie en tegelijkertijd een duidelijke samenhang. Daarbij zijn de margestrook en materialisatie integraal onderdeel van het ontwerp van de architectonische eenheden.

Voorgeselecteerde inschrijvers geven:

- Een vertaling van het stedelijke en statige karakter eigen aan Pampusbuurt (West) op schaal van bouwvelden Pg en P10, de individuele gebouwen, margestroken en de collectieve binnenterreinen.

- Een eerste aanzet van materialisatie voor de gebouwen, afscheidingen en (collectieve) binnenterreinen. De materialen zijn robuust en sluiten aan bij het kleurenpalet van de Pampusbuurt.
- Een schetsmatige uitwerking van de buurthub als een multifunctioneel gebouw dat deel uitmaakt van het bouwblok in P10. Het gebouw heeft een beeldbepalende architectuur die de Pampuskade en Buiteneilandlaan omarmt.
- Een schematische uitwerking van de margestroken die inherent deel uitmaken van het bouwblok, een voortzetting zijn van de architectuur en gevelbeeld van de gebouwen en een zachte overgang vormen naar de openbare ruimte en de straat.
- Een uitwerking van de inrichting van de doorsteken en de toegang tot het binnenterrein in elk bouwblok vanaf de straatzijde.

Beoordeeld wordt de wijze waarop het ontwerp deze kenmerken op stedenbouwkundig en architectonische schaal uitwerkt. De ontsluiting en doorwaadbaarheid van het bouwblok vormen een integrale ontwerpopgave. Binnen het streven naar samenhang is ook variatie en diversiteit gewenst. De hub die deel uitmaakt van deze ontwikkeling is ruimtelijk en organisatorisch hoogwaardig ingepast in het bouwblok en markeert tegelijkertijd de entree tot de Pampusbuurt. Het gebouw past binnen het stedelijk beeld en palet van de Pampusbuurt.

b. Uitwerking van de aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte langs de Buiteneilandlaan en Pampuskade op ooghoogte om een levendig straatbeeld te creëren. (maximaal 10 punten)

Uitwerking van de overgangen van de gebouwen waarbij de interactie tussen binnen en buiten, tussen privé en openbaar zowel ruimtelijk als in programma en materiaal optimaal en vanzelfsprekend is.

Voorgeselecteerde inschrijvers geven:

- Een uitwerking van de plinten langs de straatzijde, specifiek ter hoogte van de Buiteneilandlaan en de Pampuskade. Het ontwerp laat in de uitwerking goed zien welke architectonische middelen worden ingezet om de woonkwaliteit en privacy te waarborgen in de plinten en hoeken van de gebouwen waar geen margestroken aanwezig zijn alsook hoe een levendig straatbeeld ontstaat.
- Een uitwerking van de vormgeving van de plinten, inclusief een weergave van verschillende entrees, routing door het bouwblok en de inpassing van fietsenstallingen, bergingen en nutsvoorzieningen.
- Het ontwerp geeft aan hoe niet-woonprogramma in de plint is opgenomen en hoe deze zich positioneert in het gebouw en zich richt naar de straat toe, maar ook een goede afwerking naar het binnenterrein toe heeft.

Beoordeeld wordt de wijze waarop het ontwerp voorziet in goed ontworpen plinten en hoeken die passen bij het programma en de verschillende identiteiten van de aangrenzende openbare ruimte. Met als uitgangspunt een levendig straatbeeld en zachte overgangen van buiten naar binnen en met aandacht voor de woonkwaliteit en het waarborgen van privacy.

c. Uitwerking van de toonaangevende architectuur van de lijst rond het Cenangpark, dat als eerste deel de toon zet voor de rest van de parklijst (maximaal 10 punten)

Uitwerking van de gebouwen met toonaangevende architectuur in de lijst rond het Cenangpark die in compositie en architectuur aansluiten bij het voorgestelde beeld van de parklijst, zoals omschreven in de Bouwenvelop.

Voorgeselecteerde inschrijvers geven:

- Een uitwerking van de drie gebouwen binnen deze ontwikkeling die als eerste langs de lijst rond het Cenangpark zullen staan. De gebouwen hebben een duidelijke samenhang met elkaar, met aandacht voor de individuele karakteristieken van elk gebouw.
- Het ontwerp toont het monumentale karakter van deze gebouwen met een rijkdom aan plasticiteit en architectonische gebaren in de gevels, hoeken en de gecomponeerde opbouw zoals omschreven in de Bouwenvelop.
- Een uitwerking van de overgang tussen de plint van de gebouwen en de openbare ruimte langs het park. Dit heeft betrekking op zowel de inrichting van de margestrook als de schuine hoek aan de Legzirastraat.
- Een duidelijke weergave hoe de doorsteek tussen de ontwikkeling en de school langs de parkzijde geïntegreerd is in het gebouw en hoe het gebouw aansluit op de toekomstige schoolkavel.

Beoordeeld wordt de wijze waarop deze tender vormgeeft aan het eerste deel van de lijst. Dit eerste deel is namelijk zeer bepalend voor het ambitieniveau van de volgende ontwikkelingen die grenzen aan het park. De stedenbouwkundige gebaren ter verbijzondering van de lijst komen consistent op verschillende plaatsen en hoeken terug. Naast een duidelijke samenhang hebben de gebouwen een monumentaal karakter met een rijkdom aan plasticiteit in de gevels. Tot slot is er aandacht voor de overgang van de gebouwen naar de bebouwing direct buiten de lijst (zoals de school in P9) en de openbare doorsteek die tussen deze gebouwen loopt.

Voor sub criterium 1.a. ruimtelijke kwaliteit is een maximaal 15 punten te behalen, voor sub criterium 1.b. 10 punten en voor sub criterium 1.c. 10 punten. De inschrijvingen worden gerangschikt naar beste prestatie waarbij in een vaste verhouding punten worden toegekend aan de nummer één, twee en drie. De te behalen scores zijn in onderstaand schema weergegeven.

	Punten sub criterium 1.a.	Punten sub criterium 1.b. en 1.c.
Inschrijving met beste kwaliteit	15	10
Inschrijving die als tweede scoort	10	5
Inschrijving die als derde scoort	5	2

Overzicht puntenverdeling van sub criteria ruimtelijke kwaliteit.

2. Duurzaamheid (maximaal 30 punten)

a. Duurzame en circulaire materialen (maximaal 18 punten)

Milieuprestatie gebouw (MPG) (maximaal 4 punten)

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde milieuprestatie, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing van de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte dient de inschrijver een milieukostenberekening (MPG-berekening) in, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m² bvo per jaar zijn.

In de MPG-berekeningen dient het gehele gebouw te worden ingevoerd alsof alle gebouwen enkel woningen betreffen, inclusief alle onderdelen zoals fundering maar exclusief de buurthub. De materialisering van de buurthub wordt behandeld in de toelichting op materiaalgebruik en materiaalgebonden CO₂-uitstoot. In de MPG-berekening voert de inschrijver alle zonnepanelen op die op het gebouw zullen worden geplaatst. De MPG-berekening is op basis van de default levensduur van gebouw voor de specifieke functie (75 jaar voor woningen). Deze default waarde geldt voor de gehele selectieprocedure (voorselectie, definitieve selectie, uitwerking naar DO) .

Uitsluitend aan de gekozen bandbreedte worden punten toegekend. Aan de MPG-berekening worden geen punten toegekend. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie uit de ingediende berekening blijkt dat de bovengrens van de gekozen bandbreedte niet wordt gehaald, krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

Inschrijvers kunnen punten behalen binnen de bandbreedte van de volgende MPG-waardes uitgedrukt in €/ m² / jr.:

Bandbreedte	Waarde (€ / m ² / jr)
1	0,39 en lager
2	0,40 – 0,49
3	0,50 – 0,80

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar:

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score per bandbreedte
Inschrijver(s) met best gekozen bandbreedte.	4
Inschrijver(s) met de tweede beste gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	3
Inschrijver (s) met de slechtste gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	1

Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogst aantal punten. Indien inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Indien inschrijvers allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal het hoogste aantal punten.

Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (maximaal 4 punten)

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde materiaalgebonden CO₂-uitstoot waarde, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing op de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte wordt tevens dezelfde MPG-berekening als bij punt Milieuprestatie gebouw (MPG) met daarin de materiaalgebonden CO₂ uitstoot berekening ingediend.

Uitsluitend aan de gekozen bandbreedte worden punten toegekend. Aan de Materiaalgebonden CO₂-berekening worden geen punten toegekend. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie uit de ingediende berekeningen blijkt dat de bovengrens van de gekozen bandbreedte niet wordt gehaald, krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten. Voor de totstandkoming van de gekozen bandbreedtes wordt verwezen naar 'Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw' (2023).

Inschrijvers kunnen punten behalen binnen de bandbreedte van de volgende Materiaalgebonden CO₂-uitstoot - waardes uitgedrukt in kg CO₂-eq / m² BVO:

Bandbreedte	Waarde (kg CO ₂ -eq / m ² BVO)
1	139 of lager
2	140 – 175
3	176 – 220

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar:

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score per bandbreedte
Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte.	4
Inschrijver (s) met de tweede beste gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	3
Inschrijver (s) met de slechtste bandbreedte (indien van toepassing)	1

Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogste aantal punten. Indien inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Indien partijen allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal het hoogste aantal punten.

Net als de MPG-berekening geldt voor de inschrijving van de materiaalgebonden CO₂-uitstoot het moment van indienen van de omgevingsvergunning. Doordat het VO en het DO niet identiek zullen zijn aan het ingediende SO kan de waarde in latere fases anders uitpakken dan bij de inschrijving, ook als maatregelen en materialisatie hetzelfde zijn. Ook in het geval dit een ongunstig effect heeft op de scores, blijft de inschrijver gehouden aan de bij de inschrijving opgegeven bandbreedtes voor BENG, MPG & materiaalgebonden CO₂-uitstoot.

Toelichting op materiaalgebruik en materiaalgebonden CO₂-uitstoot (maximaal 10 punten)

Dit onderdeel zal door de jury integraal kwalitatief beoordeeld worden. Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op hoe wordt bijgedragen aan een zo laag mogelijke materiaalgebonden CO₂-uitstoot in de productie- en bouwfase en het verlagen van de milieukosten over de gehele levenscyclus van het gebouw (MPG). Er dient omschreven te worden hoe het ontwerp inspeelt op de indicatoren van het Nieuwe Normaal Nieuwbouw (2023).

Uit deze toelichting moet blijken hoe de beoogde CO₂-uitstoot wordt behaald, met kennis en inzicht. De toelichting dient te verifiëren te zijn. Er wordt specifiek aandacht gevraagd voor de onderbouwing van de in de berekeningen opgevoerde fundering vanwege de afwijkende grondopbouw op Strandeiland en de materialisering van de buurthub.

Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd wordt een hoger aantal punten toegekend.

b. Energie (maximaal 12 punten)

BENG-berekening (Maximaal 6 punten)

De voorgeselecteerde inschrijver schrijft in met een bandbreedte met de daaraan gekoppelde BENG-waardes, zoals hieronder weergegeven. Ter onderbouwing van de haalbaarheid van de gekozen bandbreedte dient de inschrijver een BENG-berekening aan te leveren. Daarnaast wordt er een toelichting op de BENG-berekening gevraagd.

Bij gebouwen met een lichte constructie mag er 5 kWh/m².jr van de BENG₁ waarde worden afgetrokken. Er moet duidelijk aangegeven worden dat dit gebeurd is en dat het gebouw voldoet aan het criterium voor lichte constructies dat ook in het bouwbesluit wordt gehanteerd (warmtecapaciteit ≤ 180 kJ/m².K berekend volgens NTA 8800).

Uitsluitend aan de gekozen bandbreedte worden punten toegekend. Aan de BENG-berekening worden geen punten toegekend. Indien naar het oordeel van de selectiecommissie uit de ingediende berekeningen blijkt dat de bovengrens van de gekozen bandbreedte niet wordt gehaald, krijgt de inschrijver voor dit onderdeel geen punten.

Inschrijvers kunnen punten behalen binnen de bandbreedte van de volgende BENG-waardes uitgedrukt in kWh / (m². Jaar) en %:

Bandbreedte	Waarde		
	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
1	< 55 kWh / (m ² . jaar)	< 0 kWh / (m ² . jaar)	> 100%
2	< 60 kWh / (m ² . jaar)	< 20 kWh / (m ² . jaar)	> 80%
3	< 65 kWh / (m ² . jaar)	< 50 kWh / (m ² . jaar)	> 40%

Punten worden toegekend door middel van rangorde ten opzichte van elkaar:

Rang bandbreedte	Maximaal te behalen score per bandbreedte
Inschrijver(s) met best gekozen bandbreedte	6
Inschrijver(s) met de tweede beste gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	4
Inschrijver (s) met de slechtste gekozen bandbreedte (indien van toepassing)	1

Inschrijver(s) met de best gekozen bandbreedte krijgen het hoogste aantal punten. Indien Inschrijvers dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Indien Inschrijver s allemaal dezelfde bandbreedte kiezen, krijgen zij allemaal het hoogste aantal punten.

Toelichting op de BENG-berekening (maximaal 6 punten)

Dit onderdeel zal door de jury kwalitatief beoordeeld worden. Aan de voorgeselecteerde inschrijver wordt gevraagd een toelichting te geven op hoe wordt bijgedragen aan een zo goed mogelijke energieprestatie. Er wordt gekeken naar concrete maatregelen ingaande op de kwaliteit van het casco en het energiesysteem. Er wordt gekeken naar innovaties (welke mogelijk niet landen in de BENG-berekening) en naar betaalbaarheid (maandelijkse kosten voor bewoners), passieve maatregelen, efficiëntie en onderhouden en de levenscyclus van het energieconcept. In het kader van netcongestie is er specifiek aandacht voor een slim energiesysteem dat uitbalanceert tussen de verschillende functies en de opwek/verbruiksmomenten om het net zo min mogelijk te belasten. Naarmate uit de toelichting overtuigender blijkt dat de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn en daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd wordt een hoger aantal punten toegekend.

c. Natuurinclusief (minimale eis)

De inschrijver dient het formulier Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2021 (Bijlage 7) in te vullen. Met dit formulier geeft de inschrijver aan op welke manier 30 of meer punten behaald gaan worden, exclusief de vanuit de Bouwvelop verplichte NIB-maatregelen. Indien het formulier niet is ingevuld of geen 30 punten zijn behaald wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie.

3. Programma (maximaal 25 punten)

a. Flexibiliteit woonprogramma voor gezinnen (maximaal 15 punten)

Op Strandeiland komt een brede doelgroep te wonen. Het eiland is bij uitstek een geschikte plek voor gezinnen. Het 'traditionele gezin' is allang niet meer de norm. Gezinnen komen in verschillende vormen en samenstellingen voor: klein, groot, samengesteld of juist gescheiden. Daarnaast beginnen gezinnen klein, breiden uit, en worden weer kleiner naarmate kinderen het huis uit gaan. Gedurende de levensduur van het gezin bestaat er lang niet altijd de behoefte om te verhuizen en willen gezinnen zich juist blijven (ver)binden aan Strandeiland. Het is een uitdaging om de woningplattegrond toekomstbestendig en flexibel te maken en te houden voor iedere vorm van het gezin zodat de woningplattegrond en het aantal kamers kunnen meebewegen met de levensloop van ouders en kinderen. Dit zorgt voor een grote meerwaarde in de duurzame woonkwaliteit van de woningen op Strandeiland.

De toets van dit onderdeel vindt plaats aan de hand van de volgende criterium:

- In hoeverre het woonprogramma aansluit bij gezinnen in diverse vormen en samenstellingen waarbij er voldoende aandacht is voor flexibiliteit en duurzaam en toekomstbestendig wonen voor ouders en kinderen op Strandeiland.

De voorgeselecteerde inschrijver zal bij zijn inschrijving aangeven:

- In hoeverre er wordt voorzien in een rijke variatie aan woonmogelijkheden voor gezinnen en in hoeverre deze woningtypen aansluiten op diverse vormen en samenstellingen van gezinnen.
- De mate waarin de woningen mee kunnen bewegen met de levensloop van het gezin.
- In hoeverre de ontwerpkracht van de architecten bij het ontwerpen en bepalen van de woningbouwplattegronden gedurende de bouwplanontwikkeling geborgd is.

b. Buurthub en commerciële ruimte (maximaal 10 punten)

De buurthub is de belangrijkste pijler in de mobiliteitsvisie van Strandeiland. In de programmatabel, de parkeerbalans en met de toelichting daarop geeft de inschrijver aan hoe invulling wordt gegeven aan de opgave een buurthub te ontwikkelen, beheren en exploiteren. Verder vormen de commerciële ruimten rondom de buurthub een functioneel geheel met de buurthub. De toets van dit onderdeel vindt plaats aan de hand van de criteria:

- In hoeverre de buurthub meer is dan een plek voor (deel)mobiliteit.
- Functioneel gebruik: de wijze waarop de buurthub functioneert, is georganiseerd en hoe de diverse commerciële ruimten bijdragen aan het buurtgevoel.
- In hoeverre de verschillende programma onderdelen verder zijn uitgewerkt aan de hand van de eerder omschreven visie en in hoeverre de verschillende programma onderdelen samengaan.

De voorgeselecteerde inschrijver zal bij zijn inschrijving aangeven:

- Hoe het aantal parkeerplekken voor verschillende segmenten en aanvullende voorzieningen aansluit op beoogde gebruikersdoelgroepen.
- Hoe het aanbod deelmobiliteit aansluit bij de gebruikersdoelgroepen (nu en in de toekomst), waarbij ook ingegaan wordt op de betaalbaarheid en inspanningen om de doelgroepen te enthousiasmeren tot mobiliteitstransitie (van bezit naar gebruik, en van fossiel naar elektrisch).
- Hoe de buurthub gaat functioneren als een veilige ontmoetingsplek voor bewoners en bijdraagt aan het buurtgevoel.
- De mate van openbaarheid van de buurthub. Kunnen bewoners van andere bouwvelen en bezoekers aan de wijk bijvoorbeeld gebruik maken van deelmobiliteit in deze

buurthub? En kan er in de toekomst ook andersom uitwisseling plaatsvinden met nog te realiseren buurthubs in andere bouwvelden?

- De manier waarop deelmobiliteit (digitaal) wordt aangeboden aan de gebruiker, waarop er voor het aanbod aan deelmobiliteit wordt samengewerkt met (bestaande en/of nog te ontwikkelen) MaaS-platforms en welke wijze van koppelen daarbij wordt gehanteerd.
- De wijze waarop de exploitatie en eigenaarschap van de hub wordt georganiseerd met daarin de beoogde partijen waaraan de ontwikkelaar zich in de optietermijn wil binden (denk aan een organogram die samenwerkingen met overige partijen laat zien waaronder deelmobiliteit aanbieders). Hoe borgt de ontwikkelaar de samenwerking met de beoogde partijen en bewoners?

Inschrijvers voor de sub criteria 3.a. en 3.b scoren beter naarmate het plan voor dat onderdeel beter aansluit bij de ontwikkelopgave, concreter wordt uitgewerkt en naarmate aannemelijker wordt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Op genoemde sub criterium 3.a. is een maximum van 15 punten te behalen en op sub criterium 3.b. is een maximum van 10 punten te behalen. De inschrijvingen worden gerangschikt naar beste prestatie waarbij in vaste verhouding onderstaande punten worden toegekend.

	Punten Flexibiliteit woonprogramma	Punten Buurthub en commerciële ruimten
Inschrijving met beste kwaliteit	15	10
Inschrijving die als tweede scoort	10	5
Inschrijving die als derde scoort	5	2

4. Integraliteit van het plan (10 punten)

Bij het vierde gunningscriterium wordt beoordeeld hoe de losse uitgevraagde onderdelen gezamenlijk tot een beter plan leiden. Daarbij wordt gekeken naar de wijze waarop de uitgevraagde criteria gezamenlijk leiden tot een goed (ruimtelijk) plan in zijn totaliteit, waarin de verschillende onderdelen elkaar versterken. Het gaat hierbij om de kwalitatieve ruimtelijke inpassing van de verschillende duurzaamheids-, programma en ruimtelijke kwaliteitsonderdelen.

Bij dit onderdeel wordt gekeken naar de integraliteit van de overige onderdelen en vraagt daarom nauwelijks nieuwe informatie dan de indiening zelf. Als onderdeel van dit criterium levert de inschrijver een toelichting aan op maximaal een pagina A4 waarin de integraliteit en de meerwaarde daarvan concreet wordt toegelicht. Hierbij is er ruimte voor interpretatievrijheid van het begrip 'integraliteit' door de inschrijver.

Onderstaande onderdelen helpen de jury een beter beeld te vormen van de integraliteit van het plan en bieden houvast binnen de toets van dit criterium:

- Het algemene beeld van de integraliteit van het plan, waarbij er wordt gekeken naar het totaalbeeld en hoe duurzaamheids-, programma- en ruimtelijke kwaliteitsonderdelen elkaar versterken.
- De wijze waarop de woon- en niet-woonvoorzieningen ruimtelijk zijn ingepast op de bouwvelden, met elkaar samenhangen, kwalitatief goede ruimtes hebben en aansluiten bij de ruimtelijke context en opzet van de Pampusbuurt.
- Ruimtelijke en programmatische samenhang tussen functies.
- Hoe het ontwerpproces wordt ingericht als een integraal geheel van het opstarten van het ontwerpproces tot het aanvragen van de omgevingsvergunning. Hierbij is het

belangrijk toe te lichten hoe de onderlinge samenwerking is en hoe de ontwerpers in het gehele proces aangehaakt blijven aan de tekentafel.

Inschrijvers scoren beter op dit onderdeel naarmate de onderdelen duurzaamheid, programma en ruimtelijke kwaliteit elkaar versterken tot een plan in zijn totaliteit en naarmate het aannemelijker wordt dat het plan in zijn totaliteit haalbaar en uitvoerbaar is. Op dit criterium is een maximum van 10 punten te behalen. De inschrijvingen worden gerangschikt naar beste prestatie waarbij in vaste verhouding onderstaande punten worden toegekend.

	Punten integraliteit van het plan
Inschrijving met beste kwaliteit	10
Inschrijving die als tweede scoort	5
Inschrijving die als derde scoort	2

4.5 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie en jury beoordelen de inschrijvingen op de aan hen toegewezen gunningscriteria en hebben het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de vier gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma en integraliteit op basis van punten toekenning conform de volgende tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Ruimtelijke kwaliteit	35 punten
a. De identiteit en de samenhang van de samengestelde bouwblokken.	15 punten
b. De integrale overgangen tussen de plinten van de gebouwen en de openbare ruimte.	10 punten
c. De toonaangevende architectuur in de lijst rond het Cenangpark	10 punten
Duurzaamheid	30 punten
a. Energieprestatie	12 punten
b. Duurzame en circulaire materialen	18 punten
Programma	25 punten
a. Flexibiliteit woonprogramma voor gezinnen	15 punten
b. Buurthub en commerciële ruimten	10 punten
Integraliteit van het plan	10 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

4.6 Gunning/Onkostenvergoeding

De punten die een voorgeselecteerde inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen zijn totaalscore in de definitieve selectie. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectie.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk duurzaamheid. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium programma de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 5 november 2026 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.9 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van **€ 40.000 exclusief BTW**. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding.

4.7 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en het project niet gegund hebben gekregen. De lijst kent een vaste rangorde waarbij de inschrijver die bij de definitieve selectie als tweede is geëindigd automatisch de hoogste rangorde heeft, de nummer drie automatisch de één na hoogste rangorde, enzovoort. Het werken met een reservelijst houdt het volgende in.

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijf geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen. Een kandidaat die als reserve het gemeentelijke voorstel accepteert, en aan wie de optieovereenkomst uiteindelijk wordt gegund, verliest van rechtswege en met terugwerkende kracht zijn aanspraak op de onkostenvergoeding als bedoeld in paragraaf 4.5. Mocht de onkostenvergoeding al aan hem zijn uitgekeerd, dient deze wegens onverschuldigde betaling te worden teruggestort op de gemeentelijke rekening. De kandidaat ontvangt daarvoor een factuur van de gemeente.

De gemeente is niet gehouden om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rangorde op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure in te nemen, indien eerder een kandidaat met een hogere rangorde heeft geweigerd het gemeentelijke voorstel daartoe te accepteren. Wel is de gemeente gehouden de rangorde van de reservelijst in acht te nemen mocht zij besluiten om een kandidaat uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Elke inschrijver die aan de definitieve selectie heeft deelgenomen en deze niet heeft gewonnen, wordt bij de bekendmaking van de gunning bericht over zijn rangorde op de reservelijst. De reservelijst als zodanig wordt niet bekend gemaakt.

4.8 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1, onder Aanleveren, punt 6. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en kan er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibob-toets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar. In deze situatie wordt in de optieovereenkomst een ontbindingsmogelijkheid voor de gemeente opgenomen. Voornoemde ontbindingsmogelijkheid houdt in dat als de gemeente een negatief Bibob advies afgeeft ten aanzien van de financiering en/of de uiteindelijke eindgebruiker/belegger of dat de Ontwikkelaar niet tijdig de betreffende informatie heeft aangeleverd, de gemeente de mogelijkheid heeft de optieovereenkomst ontbinden, één en ander zoals opgenomen in artikel 4.8 en 15 van de optieovereenkomst.

Naast de voornoemde screening, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden.

Bij verlies van de gunning als gevolg van een negatieve integriteitsscreening wordt er geen onkostenvergoeding uitgekeerd aan de inschrijver in kwestie.

Financieel en economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen voor de definitieve selectie kan de gemeente de voorgeselecteerde inschrijvers verzoeken aanvullende informatie te verstrekken binnen een daartoe door de gemeente te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is de gemeente te allen tijde bevoegd een voorgeselecteerde inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen

4.9 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de definitieve selectie c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt (ten aanzien van de inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen wordt de datum eveneens per brief bekend gemaakt via TenderNed), een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de selectieprocedure en/ of de uitslag van de selectie. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden.

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich meebrengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

4.10 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in onderstaande tabel opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding **30 maanden** later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk bij definitieve gunning (voorzien op 25 november 2026 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de vastgestelde optievergoeding van € 350.000 exclusief BTW met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot VO en DO met inachtneming van de Bouwvelop, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt conform de Checklist VO/DO Strandeiland (Bijlage 10) ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de definitief geselecteerde tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Activiteit	Datum
Optietermijn	De termijn die ingaat op de datum van definitieve gunning en die eindigt 30 maanden na dien.
Uitwerken bouwplan	Gedurende de optietermijn
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 9 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 19 maanden na ingangsdatum van de optietermijn
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Optienemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning. Uiterlijk voor het accepteren van de erfpachtaanbiedingen (uiterlijk voor het einde van de optietermijn) dient ontwikkelaar een Omgevingsvergunning voor het gehele bouwprogramma te hebben conform het door de Gemeente goedgekeurde DO.
Acceptatie erfpachtaanbiedingen fase 1 en fase 2	Binnen de gestelde optietermijn van 30 maanden
Ingangsdatum erfpachtrechten fase 1	Uiterlijk 3 maanden na acceptatie erfpachtaanbiedingen
Ingangsdatum erfpachtrechten fase 2 <indien van toepassing>	Uiterlijk 9 maanden na acceptatie erfpachtaanbiedingen
Uiterste datum start bouw	3 maanden na ingangsdatum erfpachtrechten fase 1
Uiterste datum oplevering	24 maanden na ingangsdatum erfpachtrechten fase 2

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie of de jury heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de Bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 25 september 2025. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.

- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- p. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4.1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, ten einde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

6. Bijlagen

De volgende documenten maken als bijlagen integraal deel uit van deze selectiebrochure:

1. Bouwenvelop Bouwvelden P9 en P10 Strandeiland d.d. 25 augustus 2025 inclusief bijlagen;
2. Inschrijfformulier voorselectieprocedure;
3. Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure;
4. Formulier Integriteitstoets BIO en Wet BIBOB bij vastgoedtransacties;
 - a. Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
 - b. Bijlage Bibob formulier – gegevens betrokken (rechts)personen;
5. Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels over realisatie middenhuur 2025
6. Beleidsregels Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners.
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642135/2>
7. Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen 2021
<https://openresearch.amsterdam/nl/page/49666/puntensysteem-natuurinclusief-bouwen>
8. Handboek Natuurinclusief bouwen: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/47014/handboek-natuurinclusief-bouwen>
9. Optieovereenkomst inclusief bijhorende bijlagen:
 - a. Model-erfpachtaanbieding ééngezinswoningen (EGW) kenmerk 2025-4663 (fase 1, bouwveld P10);
 - b. Model-erfpachtaanbieding appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma kenmerk 2025-4664 (fase 1, bouwveld P10);
 - c. Model-erfpachtaanbieding Buurthub met parkeerprogramma voor wonen en niet-wonen en tevens (eventuele) commerciële voorzieningen in de Buurthub kenmerk 2025-4665 (fase 1, bouwveld P10);
 - d. Model-erfpachtaanbieding ééngezinswoningen (EGW) kenmerk 2025-4661 (fase 2, bouwveld P9a en P9b);
 - e. Model-erfpachtaanbieding appartementsrechten meergezinswoningen (MGW) en appartementsrechten commercieel programma, kenmerk 2025-4662 (fase 2, bouwveld P9a en P9b);
 - f. Voorlopige uitgifte tekening nummer 2024-400 d.d. 12 juni 2025
 - g. Terreinspecificatie P9 en P10 Strandeiland;
 - h. Zand protocol IJburg 2024;
 - i. Algemene Bepalingen Eeuwigdurende erfpacht 2016;
 - j. Afschrift openbaar register - Hyp 4 dl 58604, nr 143 (Besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder (register Hypotheken 4, deel 58604, nummer 143 – d.d. 12 augustus 2010);
 - k. Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 58604 nr 144 (Besluit op grond van artikel 110 I van de Wet geluidhinder (register Hypotheken 4, deel 58604, nummer 144 – d.d. 12 augustus 2010);
 - l. akte d.d. 19 januari 2017, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheken 4, deel 69929, nummer 23;
 - m. akte d.d. 17 mei 2001, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheken 4, deel 17395, nummer 49;

- n. akte d.d. 15 december 2022, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 85609, nummer 9;
- o. akte d.d. 19 november 2018, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 74409, nummer 171;
- p. akte d.d. 12 augustus 2010, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 58604, nummer 143;
- q. akte d.d. 12 augustus 2010, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in hypotheek 4, deel 58604, nummer 144;
- 10. Checklist Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp P9 en P10 Strandeiland;
- 11. Format grondhuurovereenkomst (werkterrein) inclusief bijlagen;
- 12. Visie op sociale opgave Strandeiland;
- 13. Inspiratieboek buurthubs Strandeiland;
- 14. Ideeënboek buurthub Strandeiland Participatieteam;
- 15. Bestemmingsplan IJburg 2^e
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>;
- 16. Nota parkeernormen auto d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017.
https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865234/nota_parkeernormen_auto_1.pdf
- 17. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018;
https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865242/nota_parkeernormen_fiets_en_scooter_-_2018.pdf
- 18. Voorschriften voor Werken op Strandeiland IJburg d.d. 30 november 2021;
- 19. Bouwplaatsprotocol Strandeiland d.d. 30 november 2021;
- 20. BLVC kader IJburg 2 versie 13 d.d. 1 december 2024;
- 21. Uitgangspuntennotitie: doorwaadbaarheid en binnenterreinen in de Pampusbuurt d.d. januari 2025;
- 22. Het Nieuwe Normaal Gebouw;
<https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/gebouw/raamwerk/>
- 23. Monitoringsplan duurzaam Strandeiland
[Monitoringsplan duurzaam Strandeiland - openresearch.amsterdam](https://openresearch.amsterdam.nl/monitoringsplan-duurzaam-strandeiland/);
- 24. Communicatieplan bij Incidenten
- 25. Ecologisch werkprotocol tijdelijke natuur Strandeiland