

Nota van Inlichtingen kavel 12A Amstelkwartier 3e fase (voorselectie)

11 maart 2026

1. Klopt het dat er voor de functies fietsparkeren en de gemeenschappelijke niet-commerciële functie in de plint op de hoek geen erfpachtgrondwaarde wordt gerekend?

Voor de functie fietsparkeren t.b.v. het woonprogramma wordt geen erfpachtgrondwaarde berekend. Voor de functie gemeenschappelijke ruimte in de plint wordt weldegelijk een erfpachtgrondwaarde berekend, zoals nader weergegeven onder 'Vorming Appartementsrechten' in de Model Erfpachtaanbieding kavel 12A (bijlage S06a).

2. Voor gebouwen geldt een minimale plintheogte van 3,5 meter voor woonruimte en een minimale plintheogte van 4,0 meter voor overige functies. Valt de gemeenschappelijke niet commerciële functie in de plint op de hoek onder de functie onder wonen of onder overige functies?

De gemeenschappelijke ruimten moeten direct woongerelateerd zijn. Het is hoofdzakelijk voor de bewoners en valt onder een woonfunctie als gemeenschappelijke ruimte.

Op grond van het omgevingsplan geldt een minimale plintheogte van 3,5 meter voor een woonruimte. Daarvoor is vereist dat het gaat om een ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Omdat de gemeenschappelijke ruimte hier niet voor is bedoeld, valt de ruimte onder “overige functies” en geldt er een minimale plintheogte van 4,0 meter.

3. Bouwvelop

Welke functies / bestemmingen worden niet berekend tot de max 10.500 m2 BVO?

- Zijn de uitstekende delen (voorbij de rooilijn) van de balkons en onoverdekte terrassen uitgesloten van de m2 BVO? (conform pag. 9 selectiebrochure)?

Volgens het omgevingsplan valt onder m² BVO de totale oppervlakte van de bouwlagen en vides met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc, met uitzondering van gemeenschappelijke fietsenstallingen, uitstekende delen van balkons, autoparkeergarages en onoverdekte dakterrassen. Uitstekende delen van balkons vallen dus niet onder het BVO. Onoverdekte terrassen vallen ook niet onder het BVO, omdat het geen bouwlaag is (het is geen doorlopend gedeelte van een gebouw).

- Zijn de m2 ‘gemeenschappelijke niet-commerciële functie’ uitgesloten van de m2 BVO?
Nee, deze tellen mee bij de m² BVO.

- Zijn de m2 technische ruimten / trafo ruimten uitgesloten van de m2 BVO?

Volgens de bouwvelop wordt het BVO bepaald conform definitie omgevingsplan. Die bepaalt dat het gezamenlijke BVO op de gronden met de bestemming Gemengd - 1,

Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Gemengd - 4, in het plangebied, exclusief nutsvoorzieningen, per gebruiksfunctie in totaal niet meer mag bedragen dan (.....). Nutsvoorzieningen tellen dus niet mee in het bepalen van het toegestane BVO per gebruiksfunctie (hier: 10.500 aan woonfunctie). Een nutsvoorziening is "een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, de telecommunicatie, en openbaar vervoer, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten." Een technische ruimte/transformatoruimte voor elektriciteit telt dus niet mee in het aantal m² BVO per gebruiksfunctie.

- 4. Voor het programma in de plint gelden beperkingen voor niet-zelfredzame groepen vanwege de aanwezigheid van een hogedruk gastransportleiding langs kavel 12A.
Kan de gemeente de beperkingen nader duiden aangezien in het rapport externe veiligheid bij het bestemmingsplan hier geen uitleg over wordt gegeven.**

Amsterdam definieert minder zelfredzame personen vanuit externe veiligheid als personen die niet over het fysieke en/of verstandelijke vermogen beschikken om zichzelf in veiligheid te brengen in geval van een calamiteit. De volgende personen/groepen worden in ieder geval als minder zelfredzaam gedefinieerd: kinderen onder 12 jaar; zieken; bejaarden en gehandicapten. Hiervoor geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Gemengd - 3' (het overgrote deel van kavel 12A) het benutten van een woonruimte die specifiek bedoeld is voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan.
- 5. Op kavel 12B wordt een school gerealiseerd. Waar gaan de kinderen van de school spelen tijdens het speelkwartier. Op het terrein achter de school grenzend aan kavel 12A of op het plantsoen gelegen aan de andere zijde van de school.**

Op pagina 5 van de selectiebrochure is een voorbehoud opgenomen m.b.t. de school: 'Indien de school op een andere locatie in stadsdeel Oost wordt gerealiseerd, dan zal kavel 12B met een nader te bepalen maatschappelijk programma worden ingevuld'.
De buitenspeelruimte voor de kinderen van de school ligt in het naastgelegen plantsoen.
- 6. Waar komt de hoofdentree van de school? Aan de zijde van kavel 12A of aan de zijde van het plantsoen?**

Aan de zijde van het plantsoen.
- 7. Is de tuinzijde alleen bestemd voor de fietsenberging van school of is het ook schoolplein?**

De hoofdfunctie van de tuinzijde is fietsenstalling. Hier komt geen speelvoorziening voor de kinderen. Zie ook het antwoord op vraag 5.
- 8. Wordt het fietsparkeren voor de school opgelost in het gebouwde volume van de school of buiten op het plein.**

Het fietsparkeren voor de school wordt opgelost aan de tuinzijde van de school buiten het gebouw.
- 9. "...De binnentuin van kavel 12A sluit aan op de binnentuin van de school met bijbehorende fietsenstalling..."**

Is de binnentuin van de school met fietsenstalling afsluitbaar? Zo ja;
- ligt de afsluiting in de rooilijn (Nooit Dorstraat en Morgenstondkade);

- **op welke tijden wordt het terrein afgesloten? Ook overdag of alleen buiten de reguliere schooltijden (avond/weekend)?**

De binnentuin van de school met fietsenstalling is afsluitbaar, maar er zijn nog geen verdere afspraken gemaakt over openingstijden. Dit komt later in het ontwerpproces van de school aan de orde.

- 10. Zijn geveltuinjes rondom de blokken van 12 A toegestaan? Dus niet alleen aan de Nooit Dorstraat, maar ook aan de Meermontkade en Morgenstondkade.**

Geveltuinen zijn alleen aan de Nooit Dorstraat toegestaan. Aan de kades is er een openbare groenstrook langs de gevel, zoals in de bouwenvelop beschreven. De openbare groenstrook wordt door de gemeente ingericht en beheerd.

- 11. “...De stedelijke bloemenweide loopt vanaf de kademuur door tot aan de bebouwing. In dit groen loopt een doorlopend pad, waar de entrees van woningen op aansluiten...”(Bouwenvelop, Nooit Dorstraat, pag.5)**

Bij 3 Kavelregels wordt op pag 11 bij Plint > Woonfuncties genoemd:”...Alle woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat...”

Mogen de woningen op BG worden ontsloten vanuit centrale entree om daarmee groen zo min mogelijk te ‘onderbreken’.

Ter verduidelijking van hetgeen in de bouwenvelop staat "Alle woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat": deze regel geldt alleen voor de woningen op de begane grond aan de Nooit Dorstraat. Aan de Meermontkade en Morgenstondkade is het toegestaan dat woningen op de begane grond via minimaal één centrale entree per korrel worden ontsloten aan de straatzijde.

- 12. “De schoonheid van Amsterdam” is een achterhaalde versie (niet Herziening januari 2024). Graag ontvangen wij de actuele versie?**

Zie deze link voor de meest actuele versie: [Welstandsnota - Commissie Omgevingskwaliteit.](#)

- 13. “...De hoek van kavel 12A, samen met de Meermontbrug (brug 2221) en het kunstwerk ‘De Boog’, vormt een opvallende entree van de buurt...” (Bouwenvelop, pag. 7)**

Zijn er afbeeldingen/afmetingen van kunstwerk De Boog beschikbaar en wat wordt de exacte positie van het kunstwerk?

Zie bijlagen 1 t/m 3 (bijlage 1: Nvl 260311 - impressie kunstwerk; bijlage 2: Nvl 260311 - afmetingen kunstwerk en sokkel; bijlage 3: Nvl 260311 - presentatie kunstwerk).

- 14. “...Bijzondere aandacht wordt besteed aan de hoek Morgenstondkade – Meermontkade. Hier krijgt de plint een gemeenschappelijke niet-commerciële functie voor het bouwplan om een uitnodigende entree naar het Amstelkwartier te benadrukken. Dit wordt op een overtuigende manier ontworpen en geprogrammeerd...”**

Wordt de programmering van de maatschappelijke functie beoordeeld in de (voor)selectie? En mag het ook een collectieve functie voor de bewoners zijn?

De programmering van de gemeenschappelijke niet-commerciële functie in de plint wordt in de voorselectie niet beoordeeld, maar wél in de definitieve selectie als onderdeel van het subcriterium 'relatie plint en openbare ruimte'. Deze functie is juist bedoeld als collectieve functie voor (een deel van) de bewoners. Het betreft hier overigens geen 'maatschappelijke functie' maar een 'voor gemeenschappelijk gebruik voor woningen bestemde ruimte' zoals

bedoeld onder 'Vorming Appartementsrechten' in de Model Erfpachtaanbieding kavel 12A (bijlage S06a).

- 15. “...De parkeervoorzieningen zijn goed bereikbaar vanuit de stijfkernen...”**
Mag parkeren centraal op -1 worden opgelost en via binnentuin met stijfkernen worden ontsloten?
Nee, het is niet toegestaan om het parkeren op -1 via de binnentuin te ontsluiten.
- 16. “...Autoparkeren voor bewoners en niet-woonfuncties moet inpandig op eigen kavel in een ondergrondse parkeergarage worden opgelost conform vigerend beleid...”**
Kan autoparkeren d.m.v. autodelen worden geminimaliseerd?
Wij verwijzen naar de Nota Parkeernormen (pagina 26):
openresearch.amsterdam/nl/page/57806/nota-parkeernormen-auto
- 17. “...De vormgeving is kwalitatief hoogwaardig zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van het bouwblok. Blinde gevels zijn niet toegestaan ...”**
Mag dat wel op BG richting school?
Dit is afhankelijk van het ontwerp van het gebouw op kavel 12A.
- 18. “...De voorgevel moet overwegend gebouwd worden in de rooilijn...”**
“...De achtergevelrooilijn is flexibel, met veel ruimte voor verspringingen in het volume...”
Zijn verspringingen in het volume (setbacks en volumesprongen) aan straatzijde dus ongewenst en alleen toegestaan aan tuinzijde?
Vanaf de 4e verdieping en/of minimale bouwhoogte worden verspringen incidenteel toegestaan, als er overwegend in de rooilijn gebouwd wordt en geen afbreuk aan het stedenbouwkundig plan wordt gedaan.
- 19. Geldt de minimale bouwhoogte alleen over de gehele minimale bouwdiepte? Of geldt de minimale bouwhoogte voor de gehele (maximale) bouwdiepte?**
De minimale bouwhoogte geldt voor de gehele minimale bouwdiepte.
- 20. Er geldt een minimale bouwhoogte van 12 m.**
Mag hiervan t.p.v. binnentuin van worden afgeweken? (dus gebouwen van minimaal 12 m. aan straatzijde en lager aan tuinzijde?)
Nee, dit is niet toegestaan. Zie ook het antwoord op vraag 19.
- 21. De leidraad, en het document ‘beleidregels over realisatie middenhuur Amsterdam 2025’, vermelden dat de middenhuur woningen tenminste een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 55 m2 GBO hebben met een minimaal gebruiksoppervlakte van 40 m2 GBO.**
In erfpachtovereenkomst staat vermeld onder “bijzondere bepalingen” dat de middenhuur allen tenminste minimaal 55 m2 GBO dienen te zijn.
Welk(e) regels m.b.t. de oppervlakte(n) dient er voor de middenhuur woningen te worden aangehouden? Tenminste een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 55 m2 GBO, met een minimaal gebruiksoppervlakte van 40 m2 GBO?
Met inachtneming van de beleidsmatig vastgelegde ondergrens (minimale woonoppervlak) van 40 m² GBO, dienen de MDH-woningen een gemiddeld woonoppervlak van 55 m² GBO te hebben. De model erfpachtaanbieding kavel 12A wordt hierop aangepast.

22. Worden de eventuele meerkosten als gevolg van noodzakelijke saneringswerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van een bodemenergiesysteem, waarbij er dieper wordt gegraven dan de ontgravingsmaat van -2,40 m. NAP, vergoed door de gemeente?

Ja, echter dit betreft alleen de directe meerkosten zoals beschreven in de terreinspecificatie (zie bijlage S06c). Overigens worden er op dit kavel geen meerkosten verwacht.

23. Kan de gemeente een nadere omschrijving geven van de gewenste gemeenschappelijke niet-commerciële functie op de hoek in de plint.

Dit is onderdeel van de uitvraag en de opgave van de inschrijver een overtuigende oplossing te ontwerpen. Zie ook het antwoord op vraag 14.

24. Inschrijver dient er rekening mee te houden dat aansluiting voor oplaadpunten als gevolg van de netcongestie niet kan worden verleend. Geldt dit alleen voor grootverbruik of dient hier ook rekening mee te worden gehouden voor kleinverbruik?

Vanaf 1 juli 2026 komt het onderscheid tussen klein- en grootverbruik te vervallen. Dit geldt dus ook voor kleinverbruik.

25. Is het concept bodemenergieplan BEP en de behorende beleidsregels al gereed en beschikbaar?

Dit plan is nog niet beschikbaar.

26. Gaat de gemeente voor kavel 12A tijdig een transportverzoek indienen bij Liander?

De gemeente heeft voor de collectieve centrale voorzieningen in het gebouw (CVZ en WKO) op 19 februari 2026 een aanvraag inclusief maatschappelijke prioritering voor aansluiting en toekenning capaciteit (transport) ingediend bij netbeheerder Liander (hierna: 'Liander'). Deze aanvraag betreft een middenspanningsaansluiting > 160 kVA t/m 630 kVA bestemd voor grootverbruikers. Het aangevraagde vermogen is 450 kW en er is tevens aangevraagd om 450 kW terug te leveren aan het energienet middels zon op dak. Deze aanvraag is nog niet door Liander gehonoreerd.

Daarnaast geldt voor de woningbouw (kleinverbruik) dat de gemeente voor het bouwplan in 2026 een vervroegde aanvraag voor aansluiting en geprioriteerde toekenning van benodigde capaciteit zal indienen bij Liander.

Voor beide aanvragen geldt dat ingeval de aanvraag voor het bouwplan door Liander wordt gehonoreerd de gemeente met Liander een aansluit- en transportovereenkomst zal sluiten. Alle kosten die de gemeente op grond van de aansluit- en transportovereenkomst(en) dan wel samenhangend daarmee verschuldigd is aan Liander zal de ontwikkelaar voldoen aan de gemeente, na toezending van een daarop betrekking hebbende factuur. Op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente werkt de ontwikkelaar onvoorwaardelijk mee aan contractsovername in de zin van artikel 6:159 BW van alle overeenkomsten die de gemeente heeft gesloten/zal sluiten met Liander in het kader van de aansluiting en de benodigde capaciteit, waarna de ontwikkelaar de wederpartij van Liander zal zijn bij deze overeenkomsten.

De gemeente zal nimmer aansprakelijk zijn voor welke kosten en/of schade dan ook van ontwikkelaar ingeval er geen (tijdige) aansluiting en toekenning van de benodigde capaciteit voor het bouwplan mogelijk blijkt te zijn. Indien en zodra blijkt dat de ontwikkelaar niet tijdig kan beschikken over de benodigde capaciteit om de functies waarvoor het erfpachtrecht

privaatrechtelijk is bestemd, in gebruik te nemen, zullen de gemeente en de ontwikkelaar in overleg treden.

Voor de goede orde wijst de gemeente erop dat zij deze werkwijze van prioriteitsaanvraag ook zal toepassen bij andere kleinverbruik en grootverbruik projecten in de stad in een nog nader door de gemeente te bepalen volgorde.

De optieovereenkomst voor kavel 12A zal in verband met het hierboven genoemde worden aangepast.

27. Kan de gemeente (een inschatting van) de kosten verband houdende met de overeenkomst voor het transportverzoek opgeven?

Nee, de hiermee gepaard gaande kosten kunnen op dit moment niet worden ingeschat.

28. In de selectiebrochure voor de voorselectie wordt gesteld dat de MPG-berekening conform het BBL moet worden uitgevoerd. Dit impliceert dat in de MPG-berekening alleen de zonnepanelen hoeven te worden meegenomen die noodzakelijk zijn om aan de BENG-eisen te voldoen. Verderop in de brochure (bij de definitieve selectie) wordt echter gevraagd om alle op het gebouw geplaatste zonnepanelen in de MPG-berekening op te nemen, wat hiermee niet in lijn lijkt te zijn. Kan de gemeente duidelijkheid geven over dit punt.

De MPG-berekening dient conform de uitvraag in de selectiebrochure te worden ingevuld. Dit houdt in dat in de basis het BBL wordt gehanteerd, maar de uitvraag hier uitzonderingen op kan stellen. Het invullen van alle pv panelen in de MPG-berekening is in dit geval een uitzondering en dient te worden gevolgd.

29. In de selectiebrochure (pag. 6) wordt gesproken over een energieneutraal gebouw waarbij de opgewekte energie gelijk is aan het verbruik van de gebouwgebonden installaties inclusief het gebruik van bewoners en gebruikers. Energieneutraal betreft alleen het verbruik van de gebouwgebonden installaties. Als ook het gebruik van bewoners meegerekend moet worden dan wordt er gesproken over nul-op-de-meter.

Kan de gemeente de definitie van energieneutraal duidelijk maken? Is dit BENG2 = 0 of is het uitgangspunt nul-op-de-meter?

In de definitieve selectiefase wordt met een bandbreedte ingeschreven voor de BENG 1, 2 en 3 waarden. De maximale waarde voor BENG 2 en 3 zijn BENG2 = 0 en BENG 3 = 100%. Deze waarden kunnen worden aangehouden voor energieneutraal.

30. Dienen de referenties van de inschrijver te zijn of mag de referentie ook afkomstig zijn van de adviseur/architect uit het team.

De referentie dient reeds gerealiseerd dan wel in aanbouw te zijn. Volstaat het ook als de omgevingsvergunning van de referentie is verleend en de bouw op korte termijn van start gaat.

'De referentie mag afkomstig zijn van de architect uit het team. In aanvulling op het bepaalde onder criteria 4. Toelichting op ontwikkelteam en ervaring: Daarbij dient inschrijver 2 referentieprojecten aan te leveren van een woningbouwplan ter grootte van minimaal 7.500 m² BVO waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend dan wel in aanbouw is dan wel is gerealiseerd'.

- 31. De projectontwikkelaarsregeling is alleen van toepassing op de koopwoningen. Waarom is de projectontwikkelaarsregeling niet ook van toepassing op de huurwoningen? Aangezien dat in basis ook koopwoningen zijn maar dan met een verhuurverplichting voor de eerste 25 jaar. De projectontwikkelaarsregeling geldt alleen voor koopwoningen die meteen doorgeleverd worden.**
- 32. Kan de gemeente op basis van de geldende erfpachtgrondwaarden, als voorbeeld, een indicatie van de jaarlijkse canon en de indicatie van afkoopsom opgeven voor een koopwoning van 75 m2 GBO?**
Op basis van de aangeleverde informatie in de selectiebrochure, bouwvelop, model-optieovereenkomst en model erfpachtaanbieding moeten inschrijvende partijen prima in staat zijn om voor de vrije sector koopwoningen zelf een indicatieve erfpachtgrondwaarde te berekenen.
- 33. De gemeente heeft de maximale huren voor het middensegment bepaald. Waarom volgt de gemeente Amsterdam voor het bepalen van de hoogte van de huur niet de landelijke regelgeving voor midden-huur (WWS)?**
Het is aan de gemeenteraad van Amsterdam om te bepalen of en waarom zij wil afwijken van landelijke regelgeving. De gemeente ziet geen aanleiding om af te wijken van het door haar raad vastgestelde beleid m.b.t. middenhuur.
- 34. In de kavelspelregels wordt een afwijkende definitie van BVO gehanteerd die niet overeenkomt met de NEN 2580, onder andere doordat buitenliggende galerijen wel worden meegerekend en inpandige fietsenstallingen niet. Dit leidt tot afwijkingen in programma- en kostenberekeningen.
Kan de aanbestedende dienst bevestigen dat voor de bepaling van het BVO de NEN 2580 wordt gevolgd, zodat alle inschrijvers dezelfde eenduidige en algemeen gehanteerde norm toepassen?
Indien hiervan bewust is afgeweken, verzoeken wij om een toelichting en om overweging om alsnog volledig aan te sluiten bij de NEN 2580.**
Nee, de gemeente sluit voor de bepaling van het BVO niet aan bij de NEN 2580. De berekening conform de bouwvelop en het bestemmingsplan is van toepassing. Buitenliggende galerijen tellen mee bij de m² BVO.
- 35. In de optieovereenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar uiterlijk vier weken voor het verstrijken van de optietermijn (21 maanden) een onherroepelijke Omgevingsvergunning dient te hebben verkregen. In de praktijk blijkt echter dat de doorlooptijd van de vergunningverlening sterk afhankelijk is van de beoordeling door de gemeente, waarbij eventuele vertragingen niet beïnvloedbaar zijn door de inschrijver.
Kan de gemeente bevestigen dat, indien vertraging in de vergunningverlening ontstaat door oorzaken die niet aan de ontwikkelaar zijn toe te rekenen (bijvoorbeeld langere behandeltermijnen of reactietijden vanuit de gemeente), de optietermijn dienovereenkomstig wordt verlengd of dat deze verplichting proportioneel wordt aangepast?**
De gemeente heeft het begrip 'onherroepelijke' in artikel 4.7 model optieovereenkomst (bijlage S06a) vervangen door het begrip 'verleende'. Zie ook het antwoord op vraag 63.

36. Het lijkt erop dat bijlage B02 akoestisch onderzoek bedrijvigheid, B05 DO openbare ruimte Amstelkwartier derde fase en B06 M+P Akoestisch onderzoek, verkenning ontbreken, zouden deze nagestuurd kunnen worden?

Deze stukken zijn gepubliceerd en maken als bijlagen deel uit van zowel de bouwenvelop als de selectiebrochure.

Bijlage B02 staat bij de stukken onder de naam S16_B02 Aanvullend akoestisch onderzoek M+P Quicksan geluid AK3, d.d. 14-10-25.

Bijlage B05 staat onder de naam S19_B05 DO Openbare ruimte AK3e fase d.d. 16-01-23.

Bijlage B06 staat onder de naam S15_B06 M+P Akoestisch onderzoek, verkenning in het kader van aanbestedingen AK3, d.d. 21-12-22.

37. In de beschikbare bodemrapportage wordt aangegeven dat de gemeente de toplaag saneert, maar dat onder de toekomstige bebouwing verontreiniging achterblijft. In geval van het realiseren van een ondergrondse kelder bestaat de zorg dat bij ontgraving alsnog aanvullende saneringsmaatregelen noodzakelijk blijken.

Aangezien kavel 12A een van de laatste ontwikkelingen binnen het gebied betreft, kan de gemeente aangeven of bij de eerdere ontwikkelingen binnen dit plangebied reeds saneringsmaatregelen zijn getroffen die ook relevant zijn voor kavel 12A?

De toplaag van de openbare ruimte is gesaneerd. De kavels binnen AK3 zijn niet gesaneerd. Er wordt nog niet gebouwd binnen AK3 waardoor er nog geen ervaring beschikbaar is. Echter kavel 12A ligt binnen het gebied van de voormalige Zuidergasfabriek (Beschikt saneringsplan overgangsrecht Wbb) in een deel waar maar zeer beperkt verontreiniging wordt aangetroffen. Voorafgaand aan de daadwerkelijke uitgifte wordt door de gemeente een onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit tot de ontgravingsmaat. Dit onderzoek zal waar mogelijk ook worden afgestemd op het bouwplan. De verwachting is dat bijzondere saneringsmaatregelen niet noodzakelijk zijn: indien sprake is van achterblijvende verontreiniging dan vormen de keldervloer en -wand de saneringsmaatregel. Grondwerkzaamheden dienen wel onder BRL 7000 te worden uitgevoerd. Ook levert de ontwikkelaar alle informatie welke de Omgevingsdienst nodig heeft om een uitvoeringsplan te beoordelen.

Mocht uit bouwwerkzaamheden op andere kavels binnen AK3 blijken dat waarnemingen relevant zijn voor kavel 12A dan worden deze waarnemingen gedeeld.

38. Wie verzorgt de grondsanering voor de uit te graven parkeergarage? Stelt de gemeente een groundbank ter beschikking voor het afvoeren van de overtollige grond?

De ontgraving vindt plaats in opdracht van de erfpachter. Binnen de kavelgrens en tot de ontgravingsmaat vergoedt de gemeente de directe saneringskosten zoals opgenomen in de terreinspecificatie (zie bijlage S06c). Voor grond die vrijkomt binnen de kavelgrens en tot de ontgravingsmaat wijst de gemeente een locatie van ontvangst aan.

Voor ontgravingen onder de ontgravingsmaat en buiten de kavelgrens vergoedt de gemeente geen kosten.

Omdat gewerkt wordt binnen een beschikking van de gemeente verzorgt de gemeente de milieukundige begeleiding (MKB). Zowel voor inzet MKB als voor grondafvoer dient rekening gehouden te worden met doorlooptijden. Tijdige afstemming met de afdeling Bodem van de gemeente is daarom vereist.

39. In de bouwvelop wordt benoemd dat de parkeergarage verdiept moet worden aangebracht. Dit is ons inziens niet wenselijk met de vervuilde grond. Is het denkbaar de parkeergarage op maaiveld uit te voeren indien dit vanaf de straat niet zichtbaar is?
Dit is niet toegestaan. De parkeergarage moet volledig verdiept zijn. Bodemonderzoek toont aan dat de bodem in het westelijk deel van Amstelveen 3e fase (waaronder ook kavel 12A) in geringe mate verontreinigd is. Zie ook antwoord vraag 37.

40. Op de tekening is een gestuurde boring aanwezig die tot onder de kavel loopt. Wat is de functie van deze boring en blijft deze onder de kavel aanwezig? Mogen we er vanuit gaan dat de gehele bouwvelop vrij is van obstakels zowel boven als ondergronds (inclusief kabels en leidingen)?

De aanwezige gestuurde boring is loos. Deze mag binnen het kavel geheel worden verwijderd (indien nodig) of er kan door de boring heen worden geslagen met damwanden/palen.

Het kavel wordt boven- en ondergronds functievrij opgeleverd. Er zijn tijdens het bouwrijp maken van kavel 12A geen obstakels aangetroffen in de ondergrond tot de opgenomen ontgravingsmaat. De aangetroffen kabels & leidingen, die volgens de KLIC in het gebied lagen, zijn gerood. Voor alle dieptes van kabels & leidingen zie:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR725773/1>

41. In de bouwvelop staat voor de bepaling van de erfpacht voor de trafo het volgende: gewogen gemiddelde grondwaardebestemmingen waartoe betreffende ruimte dient. Kunt u een toelichting geven wat hiermee wordt bedoeld en welke kosten hiervoor moeten worden aangehouden?

Het betreft hier een technische ruimte voor een warmte- en koudesysteem t.b.v. het te realiseren programma. De hiervoor verschuldigde grondwaarde per m² BVO is de gemiddelde grondwaarde per m² BVO van alle woningen in het programma. Voor de woonfuncties zelf is een grondwaarde per m² GBO verschuldigd.

42. Is het toegestaan het volledige woonprogramma binnen het middensegment te realiseren?
Nee, zoals duidelijk weergegeven in de selectiebrochure en de bouwvelop is het niet toegestaan om het volledige programma in de middeldure huur te realiseren.

43. Wordt de grond door de gemeente bouwrijp aan de ontwikkelaar geleverd?

De grond wordt geleverd conform de terreinspecificatie (bijlage S06c) op een peilmaat zoals aangegeven in de model erfpachtaanbieding (bijlage S06a).

44. In de selectiebrochure wordt onder het programma ook gesproken over 'technische ruimtes'. Vallen deze technische ruimtes binnen de maximale BVO van 10.500 m², of worden zij hiervan uitgezonderd?

Het BVO in de selectiebrochure is conform de eisen uit de bouwvelop. In de bouwvelop is bepaald dat het aantal m² BVO wordt bepaald conform de definitie uit het bestemmingsplan/ omgevingsplan. Dat betekent dat voor het BVO nutsvoorzieningen zijn uitgesloten. Een technische ruimte is naar verwachting een nutsvoorziening. Zie ook het antwoord op vraag 3.

- 45. Is het binnen de voorwaarden van de selectie toegestaan om (een deel van) het programma als wooncoöperatie te ontwikkelen?**
Nee, dat is niet toegestaan. In Amstelkwartier 3e fase is één kavel aangewezen voor een wooncoöperatief; dat is kavel 9C. De selectieprocedure voor dit kavel heeft reeds plaatsgevonden.
- 46. Beoordelen alle juryleden alle onderdelen van de inzending, of beoordelen zij uitsluitend de onderdelen die binnen hun specifieke expertise vallen?**
In de voorselectie beoordelen de juryleden alleen het criterium dat valt binnen hun specifieke expertise (ruimtelijke kwaliteit dan wel duurzaamheid). In de definitieve selectie beoordelen de juryleden naast voornoemde criteria die vallen binnen hun specifieke expertise ook het criterium integraliteit.
- 47. In de selectieleidraad staat bij de bandbreedtes van de MPG-score dat het volledige gebouw moet worden ingevoerd alsof het geheel uit woningen bestaat, inclusief alle onderdelen, maar exclusief de ondergrondse parkeergarage en de fundering. Het dak van de parkeergarage moet wél worden meegenomen. Bij de bandbreedtes voor de materiaalgebonden CO₂-uitstoot wordt dit niet expliciet vermeld. Kan de opdrachtgever bevestigen of de materiaalgebonden CO₂-uitstoot eveneens moet worden berekend exclusief de ondergrondse parkeergarage en fundering?**
Voor de materiaalgebonden CO₂-uitstoot geldt dezelfde bepalingsmethode als voor de MPG.
- 48. Wat gaat er gebeuren met de kades rondom 12A? Moeten we hier bijvoorbeeld rekenen houden met woonboten die er kunnen komen te liggen? Zouden derden stijgers kunnen aanleggen voor bootjes of een trappetje voor in-/uitstappen van zwemmers?**
In Amstelkwartier 3e fase komen geen woonboten, deze komen alleen aan de Meermontkade in Amstelkwartier 2e fase. Er zijn tijdens het vervangen van de kade reeds drenkelingtrappetjes aangebracht. In het vastgestelde ontwerp voor de openbare ruimte is een zoekruimte aangegeven voor een steiger die door de gemeente in de Duivendrechtsevaart wordt geplaatst. Of deze voorziening er gaat komen, is vooralsnog niet duidelijk.
- 49. Is het toegestaan enkel middenhuur woningen te realiseren?**
Nee, dat is niet toegestaan. Zie ook het antwoord op vraag 41.
- 50. Klopt het dat er geen parkeernorm geldt voor middenhuurwoningen?**
Er is wél een parkeernorm voor middendure huur, maar de minimale norm is 0.
- 51. Mag gebouwd parkeren ook halfverdiept opgelost worden?**
Nee, dat is niet toegestaan. De parkeervoorziening moet volledig verdiept worden gerealiseerd.
- 52. Mag er naast een ondergrondse parkeergarage ook incidenteel geparkeerd worden op maaiveld niveau, uit het zicht, aan de 'achtergevel' van de woning?**
Nee, dat is niet toegestaan. De als onderdeel van het bouwplan te realiseren ondergrondse parkeervoorziening moet volledig kunnen voorzien in de parkeerbehoefte die voortvloeit uit het (woon)programma, met inachtneming van de minimale parkeernormen.

53. Kan er in heroverweging genomen worden dat bij toepassing van een extra brede galerij (leefgalerij), ten behoeve van de leefkwaliteit, de BVO meters van de (leef)galerij niet worden meegenomen in het totaal maximaal te bouwen BVO?

Nee, dit is niet toegestaan.

54. Er wordt verschillende malen verwezen naar Het Nieuwe Normaal (2023); mogen wij ervanuit gaan dat hiermee bedoeld wordt HNN Nieuwbouw v1.2?

Ja, hiermee wordt HNN Nieuwbouw versie 1.2 bedoeld.

55. Voor de scope van de materiaalgebonden CO2 berekening wordt verwezen naar het Nieuwe normaal - naar de scope van de MPG. Kunt u bevestigen dat de scope voor de MPG (volgens de bepalingsmethode en recent gepubliceerde 'kruisjeslijst' ook de scope is voor de CO2 berekening? Dit vanzelfsprekend met de afwijkingen zoals omschreven in de selectiebrochure (PV-installatie, fundering, kelderbak).

Voor de materiaalgebonden Co2-uitstoot geldt dezelfde bepalingsmethode als voor de MPG.

56. Ten behoeve van MPG en CO2 berekening gaan wij ervanuit dat we alle uitgangspunten uit de BENG-berekening dienen mee te nemen, dus ook externe energielevering (kWh - indien van toepassing GJ) voor het gebouw, zoals deze op de ingediende berekening vermeld staat. Kunt u dat bevestigen?

Ja, dat klopt.

57. Kunt u verduidelijken hoe de Visie op integraliteit beoordeeld wordt? En wat de samenhang is met het selectie criterium "samenhang tussen energieprestatie/-systeem en duurzame en circulaire materialen" onder Duurzaamheid?

Wij dagen partijen uit om zelf nadere invulling aan dit criterium te geven. De selectiecommissie laat zich graag verrassen.

Het sub-criterium samenhang tussen energieprestatie/-systeem en duurzame en circulaire materialen heeft uitsluitend betrekking op de samenhang tussen voornoemde sub-criteria van de visie op duurzaamheid. Het criterium (visie op) integraliteit heeft betrekking op de samenhang tussen architectuur (als onderdeel van het criterium ruimtelijke kwaliteit) en duurzaamheid in de beoogde planontwikkeling.

58. Kunt u uitgebreider ingaan op het ontwerp van het aangrenzende maaiveld, met name aan de Morgenstondkade en Meermontkade? Wat voor karakter krijgt dit stuk groen?

Dit onderwerp staat uitgebreid beschreven in de bouwvelop (pagina 5) en in het DO openbare ruimte (bijlage S19/B05).

59. Er worden doorgangen met fietsenrekken geïmpliceerd. Is afwijking van of speling op deze bijlage mogelijk?

De doorgangen zijn toegangen naar de fietsenstalling van de geplande school. De fietsen staan in het binnenterrein van de school. Hier kan niet van worden afgeweken.

60. Omdat op dit kavel alleen gevelgroen mogelijk is: welke ruimtemarge moeten we hiervoor aanhouden?

Deze vraag is niet duidelijk geformuleerd, waardoor wij hierop geen antwoord kunnen geven.

61. Telt inpandig autoparkeren mee als bebouwd of valt het (deels) onder het vereiste onbebouwde oppervlak van minimaal 824 m²?

Inpandig parkeren wordt uitsluitend ondergronds opgelost en kan onder het gehele kavel (inclusief de gehele binnentuin) liggen, met dien verstande dat er eisen worden gesteld aan de gronddekking op het dak van de parkeergarage (zie hiervoor de bouwvelop; pagina 13 onder het kopje 'binnentuin'). Het inpandig (ondergronds) autoparkeren geldt als bebouwd, maar telt niet mee in het BVO.

62. Wat gebeurt er als gedurende de optietermijn onverhoopt blijkt dat het niet mogelijk is om voor het op kavel 12A te ontwikkelen en realiseren bouwplan tijdig een (definitieve) aansluiting van Liander te verkrijgen? Is de gemeente alsdan bereid tot een verlenging van de optietermijn?

Zie het antwoord op vraag 26.

63. In artikel 4.7 van de model-optieovereenkomst (bijlage S06) wordt gesteld dat de ontwikkelaar 4 weken voor het eind van de optietermijn over een onherroepelijke omgevingsvergunning moet beschikken. In andere projecten zien wij dat in dit artikel over een 'verleende omgevingsvergunning' gesproken wordt. Is de gemeente bereid om dit artikel dienovereenkomstig te wijzigen?

Ja, de gemeente is bereid om in artikel 4.7 van de model optieovereenkomst het begrip 'onherroepelijke omgevingsvergunning' te vervangen door 'verleende omgevingsvergunning'. De model optieovereenkomst kavel 12A (bijlage S06) zal dienovereenkomstig worden gewijzigd.