



1ste Nota van Inlichtingen bouwkavel 3d Houthaven

Amsterdam, 5 februari 2016

1. Vraag

In het referentiemodel wordt uitgegaan van ca 1770 m² bvo tbv parkeren (68 pp). Dat zou in het souterrain moeten. Echter in het programma is geen ruimte opgenomen voor een souterrain, wel voor bovengronds parkeren. Is het mogelijk dat er ruimte wordt opgenomen in de bouwenvelophe tbv het maken van een kelder/souterrain voor ondergronds parkeren? En zo ja, blijft de grondprijs in dat geval ongewijzigd?

Antwoord

Binnen de bouwenvelop is het mogelijk om ondergronds parkeren te realiseren. Zie hiervoor hoofdstuk '2.2 Ruimtelijke Randvoorwaarden', pagina 15 in de bouwenvelop. De grondprijs blijft in alle gevallen (begane grond, gedeeltelijk verdiept of ondergronds) hetzelfde.

2. Vraag

In het referentiemodel wordt ruimte geboden voor bovengronds parkeren (2112 m² bvo). Waar kan dit (buiten het binnenterrein) worden gerealiseerd?

Antwoord

Bovengronds parkeren kan alleen op en aansluitend op het binnenterrein binnen het bebouwingsvlak. Binnen het bebouwingsvlak dient echter altijd voldoende ruimte aan voorgevelzijde over te blijven voor aantrekkelijke plattegronden t.b.v. de hoofdbestemming (wonen, voorzieningen).

3. Vraag

Is het toegestaan een semi openbare ruimte op te nemen die door het bouwblok loopt?

Antwoord

Op eiland 3 worden echte gesloten bouwblokken gebouwd, met als belangrijkste kwaliteit: openbare levendigheid aan de voorzijde en collectieve rust aan de binnenzijde. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen zijn (semi) openbare ruimtes binnen het gesloten bouwblok in dit geval ongewenst en daarom niet toegestaan.

4. Vraag

Als er sprake is van een souterrain, wordt dat meegeteld als m² GBO van de woning, of wordt dat beschouwd als onderdeel van de parkeergarage?

Antwoord

Parkeren in een souterrain wordt gerekend als parkeergarage. Wonen in een souterrain wordt meegeteld als m² GBO wonen.

5. Vraag

Wat houdt een "binnenplanse afwijkingsprocedure" in? Hoe lang duurt deze en wanneer kan die starten?

Antwoord

Een binnenplanse afwijkingsprocedure maakt het mogelijk van bouw- of gebruiksregels zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, af te wijken. In het bestemmingsplan zelf ('binnenplans') zijn daartoe regels gegeven, die objectief begrensd dienen te zijn en die bepalen wanneer en onder welke voorwaarden afgeweken mag worden. Met een binnenplanse afwijking mag de bestemming niet veranderen, daarvoor dient deze (binnenplanse) wijzigingsprocedure. Een binnenplanse afwijkingsprocedure is een omgevingsvergunning en volgt een reguliere procedure, dat wil zeggen een doorlooptijd van acht plus meestal zes weken en zal in de regel gelijk met de omgevingsvergunning voor bouwen worden gevoerd. Belangrijke noot hierbij is, dat een aanvrager van een binnenplanse afwijking niet vanzelfsprekend ervan uit mag gaan, dat de aanvraag positief beantwoord wordt; dit vereist medewerking van de gemeente.

6. Vraag

Voor wiens rekening wordt het binnenterrein aangelegd?

Antwoord

De ontwikkelaar legt het binnenterrein op eigen risico en rekening aan. Het binnenterrein maakt onderdeel uit van het eigen terrein.

7. Vraag

Wordt het binnenterrein uitgegeven aan de eigenaren van de woningen en is het daarmee een gemeenschappelijk binnenterrein? Of blijft het gemeentelijk en openbaar toegankelijk?

Antwoord

Het binnenterrein wordt volledig uitgegeven. Het ligt aan de ontwikkelaar/het ontwerp hoe het uitgegeven terrein verder wel of niet verdeeld en ingericht wordt. Het terrein wordt niet openbaar toegankelijk, zie ook het antwoord op vraag 3.

8. Vraag

Er moet minimaal 800 m² commerciële voorzieningen in de oostplint worden gerealiseerd. Als er sprake is van wonen icm werken (op de begane grond), tellen de m² werken beg gr dan mee als m² commerciële voorziening?

Antwoord

Nee; in een woning is tevens praktijk- en vrije beroepsuitoefening en bedrijf toegestaan, maar dat is niet een (voorwaardelijke) verplichting. Als er sprake is van wonen in combinatie met werken, dan tellen deze m² niet mee als functie 'voorzieningen'.

9. Vraag

Kan er worden afgeweken van de parkeernorm als (elektrische) deelauto's ter beschikking worden gesteld?

Antwoord

Nee, in de parkeernormen die voor de Houthaven gelden is geen aparte norm hiervoor opgenomen.

10. Vraag

De planning van de tender en de datum van uitgifte van de kavel liggen qua tijdstip (te) ver uit elkaar. Dit brengt voor de indieners extra risico's met zich mee. Kunt u toelichten waarom de gemeente heeft gekozen voor deze vroege indieningsdatum?

Antwoord

De datum van de uiterlijke inschrijving voor de tender en de datum van de erfpachtuitgifte liggen ons inziens niet te ver uit elkaar.

- Tussen de uiterlijke inschrijvingsdatum voor de tender (4 april 2016) en het uiterlijk indienen van de omgevingsvergunning/accepteren erfpachtaanbieding (16 mei 2017) liggen 13,5 maanden.
- Tussen het uiterlijk indienen van de omgevingsvergunning/accepteren erfpachtaanbieding (16 mei 2017) en het ingangsdatum erfpachtrecht/**levering bouwrijpe grond** liggen naar alle waarschijnlijkheid (afhankelijk van duur omgevingsvergunningsprocedure) maximaal 8 maanden.

De 8 maanden bestaan uit 5 maanden voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning (meestal 8 + 6 weken proceduredtijd + 6 weken bezwaartermijn) en uiterlijk 3 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gaat het erfpachtrecht in.

- Met 'Opleveren kavel 3d – Niet eerder dan 1 maart 2019 i.v.m. zettingstijden nieuw land' op pagina 8 van de Selectieleidraad bedoelt de gemeente de oplevering van het 'gebouw' door de ontwikkelaar. Hier vindt overigens ook een inhoudelijke correctie plaats, zie ook hieronder bij 'Toevoegingen Gemeente'. De oplevering van het gebouw dient in verband met zettingstijden van eiland 3 niet eerder plaats te vinden dan 1 maart 2018.

11. Vraag

Na het winnen van de tender wordt gevraagd uiterlijk 10 maanden na definitieve gunning het DO vast te stellen. De ondertekening van de erfpacht overeenkomst en de indiening omgevingsvergunning is uiterlijk 12 maanden na definitieve gunning. De oplevering van de kavel is niet eerder dan op 1 maart 2019.

Is het mogelijk de indiening van het DO, de ondertekening van de erfpachttakte en de indiening omgevingsvergunning op een later tijdstip (bv 1 jaar voor uitgifte kavel) te doen? En zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 10.

Het is niet mogelijk de indiening van het DO, de ondertekening van de erfpachttakte en de indiening omgevingsvergunning op een later tijdstip te doen.

Toevoegingen Gemeente Amsterdam

1. Selectiecriteria aangepast n.a.v. aflopen AMvB 'Excellent gebied'

Voor project de Houthaven is de ambitie 100% Energieneutraal bouwen vastgelegd. Hiervoor is onder andere het project in de periode 2010 – 2016 aangewezen als 'Excellent gebied' in Nederland waarvoor specifieke wetgeving gold, zoals een aangescherpte EPC van 0,15 (conform NEN 7120).

Dit is vastgelegd in het 'Experimentenbesluit Excellente gebieden', per besluit van 5 juli 2010 (een experiment met betrekking tot energiebesparing in de gebouwde omgeving). Het experimentenbesluit Excellente gebieden is per 1 jan 2016 vervallen. De reguliere bouwbesluiteisen zijn daardoor weer van toepassing. De ambitie van de gemeente om de hele Houthaven 100% energieneutraal te ontwikkelen blijft echter ongewijzigd. De ambitie sluit nog steeds aan bij de tot 1 januari 2016 geldende EPC van 0,15 of lager. Hierom wordt het onderdeel Duurzaamheid aan de selectiecriteria toegevoegd.

Er is daarom een nieuwe versie van de Selectieleidraad (zie bijlage 1) gemaakt waarin het nieuwe selectie criterium 'Duurzaamheid' is toegevoegd. Het toevoegen van dit criterium heeft invloed op het selectie criterium 'financieel bod op het optierecht'. De aanpassingen zijn te vinden in het nieuwe hoofdstuk 1.4 van de nieuwe Selectieleidraad en geel gemarkeerd. De overige gewijzigde tekstpassages in de Selectieleidraad zijn ook geel gemarkeerd.

Ook zijn de Optieovereenkomst, de Bouwenvelop, de Erfpachtaanbieding en het inschrijvingsformulier naar aanleiding van bovenstaande in meer of mindere mate aangepast. Deze aangepaste stukken zijn ook in de bijlage (2 t/m 5) te vinden. De gewijzigde tekstpassages zijn ook in deze stukken geel gemarkeerd.

2. Planningsaanpassing ontwikkeling kavel 3d (Selectieleidraad op pagina 9)

De planning is in de Selectieleidraad op pagina 9 en in de Optieovereenkomst op pagina 10 inhoudelijk (en tekstueel) aangepast. De datum dat de ontwikkelaar op z'n vroegst het gebouw kan opleveren is aangepast. Deze datum heeft te maken met de zettingstijden van het nieuwe land waarop gebouwd wordt. Zie hiervoor ook hoofdstuk '1.3 Bouwen op nieuw land' in de Selectieleidraad. De nieuwe datum ligt een jaar eerder dan eerder was opgenomen in de Selectieleidraad.

3. Bouwenvelop – nieuwe tekst voor hoofdstuk '2.2 Ruimtelijke Randvoorwaarden'

De tekst onder het oude kopje 'Dakterrassen' is gewijzigd. De gewijzigde tekst staat hieronder cursief. Reden voor de wijziging is, dat de gemeente met de nieuwe tekst duidelijker wil maken waarvoor de ontwikkelaar gebruik kan maken van zogenaamde binnenplanse afwijkingsmogelijkheden (afwijkingsmogelijkheid waarin het bestemmingsplan zelf voorziet). Afwijkingsmogelijkheden van de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in de bouwenvelop bestaan binnenplannen niet alleen voor dakterrassen en bijbehorende toegangsopbouwen maar ook voor zogenaamde 'andere ondergeschikte bouwdelen'. De nieuwe versie van de Bouwenvelop met datum 4 februari 2016 is als bijlage 2 toegevoegd aan deze Nota van Inlichtingen.

"Dakterrassen, toegangsopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen:

Dakterrassen kunnen een positieve bijdrage leveren aan het wooncomfort. De gemeente Amsterdam wil voor de realisatie van dakterrassen, eventuele toegangsgebouwen en andere ondergeschikte onderdelen van het gebouw de ontwikkelende partij gebruik laten maken van deze invulling boven de maximale bouwhoogte opgenomen in de bouwenvelop. Dit kan door gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheden, zoals omschreven in het bestemmingsplan artikel 22, lid d en e. De afwijkingsmogelijkheid betreft geen recht. Er dient een binnenplanse afwijkingsprocedure te worden doorlopen.

Voor dakterrassen en mogelijke bijbehorende toegangsopbouwen dient (conform 'paraplubestemmingsplan Stadsdeel West' d.d. 5 juni 2012) te worden voldaan aan de volgende criteria:

- *dakterrassen inclusief eventuele toegangsopbouwen zijn alleen toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;*
- *het dakterras staat op minimaal 2,0 meter afstand van de dakrand van het platte dak dat grenst aan lager gelegen openbare ruimte en op minimaal 1,0 afstand van de dakrand van het platte dak dat grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aanbouwen;*
- *de totale hoogte vanaf het dakvlak tot bovenkant terrasvloer bedraagt maximaal 50 centimeter;*
- *hekwerken maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer;*
- *hoogte van de toegangsopbouw niet meer dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;*
- *de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand bedraagt minimaal de hoogte van de toegangsopbouw;*
- *toegangsopbouw maximaal oppervlak van 6 m² (inclusief overstekken e.d.)."*

4. Verplicht aantal te realiseren voorzieningen

Op pagina 11 van de Bouwenvelop (4 februari 2016) staat bij het kopje 'Overig programma' : 'Er wordt minimaal 800 m² bvo aan commerciële voorziening in de 1e bouwlaag langs de gehele zuidoost kade ontwikkeld' .

Het programma voor commerciële voorzieningen is aangepast. Dit wordt minimaal 500 en maximaal 700 m² bvo commerciële voorzieningen.

De zuidoost plint van het hele eiland 3 (Revaleiland) is bestemd voor voorzieningen, zodat de voorzieningen aan de gehele buurt vanaf de Spaarndammerstraat doorgetrokken wordt tot aan het hotel op de kop van het eiland. De plint moet (hoofdzakelijk) bestaan uit 'niet-woonfuncties'. Vandaar dat er een minimum aan voorzieningen is opgenomen.

Omdat er in het bestemmingsplan een maximum van 18.500m² bvo aan voorzieningen voor het hele Revaleiland is vastgelegd, is het noodzakelijk om ook maxima per kavel vast te stellen.

Deze wijziging is nog niet overgenomen in de Bouwenvelop van 4 februari 2016. Met de 2^{de} Nota van Inlichtingen zal deze wijziging in de Bouwenvelop worden overgenomen.

5. Bouwenvelop – verschillende tekstuele aanpassingen

In de Bouwenvelop zijn verschillende tekstuele aanpassingen verwerkt; zie hieronder. De nieuwe versie van de Bouwenvelop met datum 4 februari 2016 is als bijlage 2 toegevoegd aan deze Nota van Inlichtingen.

- Nieuwe datum 4/2
- Pagina 1: hoofdstuk duurzaamheid naar pagina 21
- Pagina 3: derde alinea “inclusief parkeren” toegevoegd
- Pagina 5: nieuwe eerste alinea
- Pagina 11: eerste alinea toegevoegd “en omringende openbare ruimte” en “inclusief openbare ruimte”
- Pagina 17: diepte parkeerbak tot -2.30- aangegeven in tekening
- Pagina 19: onder kopje ‘Parkeergarage’ toegevoegd: “Eventuele veiligheidsmaatregelen op de overgang naar openbare ruimte dienen binnen het kavel gerealiseerd te worden.”
- Pagina 21: aangepaste tekst hoofdstuk Duurzaamheid
- Pagina 22: eerste alinea toegevoegd “minimale” grondwaarde’

Bijlagen

1. Selectieleidraad – versie 5 februari 2016
2. Bouwenvelop - versie 4 februari 2016
3. Optieovereenkomst - versie 5 februari 2016
4. Erfpachtaanbieding – versie 5 februari 2016
5. Inschrijvingsformulier - versie 5 februari 2016