



**Gemeente  
Amsterdam  
West**

## Vraag en Antwoordformulier

### Voorselectie Spaarndammerschoollocatie

Aan geïnteresseerde partijen om de Spaarndammerschoollocatie in ontwikkeling te brengen  
Van Joop Gerrits, projectmanager, 06 3050 9531, j.gerrits@amsterdam.nl  
Kopie aan Typ hier de namen van de notificanten.  
Datum vrijdag 25 maart 2016

Geachte geïnteresseerde,

Naar aanleiding van de publicatie van de brochure voor de voorselectie van een ontwikkelaar voor de Spaarndammerschoollocatie op TenderNed op 29 februari, zijn de volgende vragen binnengekomen die als volgt worden beantwoord:

#### Procedure

*Vraag: Het is geïnteresseerde nog niet helemaal duidelijk hoe hij (samen met ontwikkelaar) zich kan aanmelden voor de voorselectie. Gaat dat zo per mail? En moet dat ook vandaag (14 maart) voor 12:00u aangemeld zijn?*

*Antwoord:* In paragraaf 3.4 (blz 14 e.v.) van de brochure Voorselectie Spaarndammerschoollocatie staat aangegeven wat de geïnteresseerde, wanneer, hoe en waar moet indienen om door de gemeente te worden geaccepteerd als inschrijver op deze tender.

#### Informatie

*(Vraag: In het Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie las ik over een bezonningsonderzoek en een afzetanalyse Spaarndammerschool. Zijn deze documenten ook openbaar beschikbaar en waar kunnen we ze dan vinden?)*

*Antwoord:* De bezonningsstudie en de afzetanalyse zijn uitgevoerd om te onderzoeken of en welke ontwikkeling op de Spaarndammerschoollocatie haalbaar is. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd in 2012/2013 in het kader van het Strategiebesluit dat is vastgesteld in 2013. De bezonningsstudie is als bijlage 2 in dit besluit opgenomen. Het Strategiebesluit wordt samen met dit vraag en antwoordformulier geplaatst op TenderNed en op de website van het project [www.west.amsterdam.nl/Spaarndammerschoollocatie](http://www.west.amsterdam.nl/Spaarndammerschoollocatie). De afzetanalyse is gemaakt door het team Wonen van de gemeente Amsterdam in 2012 en daarom gedateerd en deels achterhaald. Voor de volledigheid wordt het desondanks toch bij de stukken op TenderNed en de webpagina gevoegd.

*Vraag: Heeft u een maatvast digitale onderlegger van de locatie? Dwz een dwg tekening?*

*Antwoord:* Partijen die zijn geselecteerd om deel te nemen aan de definitieve selectieronde kunnen bij de contactpersoon van de gemeente een digitale onderlegger van de locatie aanvragen.

### Grondbod

*Vraag: Het groundbod speelt in de beoordeling van de selectie geen rol, tweede alinea blz. 18 Brochure Voorselectie. Wel staat op p.11 van de Brochure Voorselectie, paragraaf 3.2.3.: "Als de ontwikkelaar een bod heeft gedaan dat hoger is dan de door de gemeente vastgestelde minimale grondwaarde, moet de ontwikkelaar dit bod als minimale grondwaarde garanderen".*

*a. Waarom biedt de gemeente de gelegenheid hoger te bieden dan de minimale grondwaarde van 8.100.000,- (eventueel vermeerderd op basis van het te realiseren programma), wanneer het groundbod geen rol speelt?*

*b. Kunnen inschrijvers er van uit gaan dat dit eventueel hogere bod geen rol speelt bij de beoordeling en hoe garandeert u dat aan de inschrijvers?*

**Antwoord:** Zoals gesteld op blz. 18 van de brochure Voorselectie speelt de grondwaarde geen rol als criterium in de selectieprocedure. In paragraaf 5.7 is als nadere bepaling opgenomen dat alle in het kader van de selectieprocedures gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente. Dit geldt ook voor het gedane groundbod.

### Referentieprojecten

*Vraag: De gevraagde ervaring die aangetoond moet worden met referentieprojecten (B2) is op zichzelf goed aan te tonen. De eis dit aan te tonen in maximaal 2 referenties, werkt echter sterk beperkend omdat het niet vanzelfsprekend is dat juist deze ervaringen in 1 project samenvallen. Is het mogelijk om drie of vier referentieprojecten aan te leveren om zodoende de gewenste ervaring meer specifiek en passend bij uw vraag aan te tonen?*

**Antwoord:** De gemeente vraagt om maximaal 2 referentieprojecten.

*Vraag: Kunnen ten behoeve van de gevraagde referenties ook projecten worden aangedragen die momenteel in een vergevorderde ontwikkelfase (RO-procedure) of bouwfase verkeren, gebruikt worden?*

**Antwoord:** Het is aan de inschrijvers om met referentieprojecten aannemelijk te maken dat zij voor de gemeente een geschikte partij zijn om voor eigen rekening en risico de Spaarndammerschoollocatie in ontwikkeling te brengen conform de ambities, eisen en randvoorwaarden van de gemeente.

*Vraag: Mag er gebruik gemaakt worden van referentieprojecten van derden, die betrokken zijn bij het project, dat wil zeggen de architect?*

**Antwoord:** Het is aan de inschrijvers om met referentieprojecten aannemelijk te maken dat zij voor de gemeente een geschikte partij zijn om voor eigen rekening en risico de Spaarndammerschoollocatie in ontwikkeling te brengen conform de ambities, eisen en randvoorwaarden van de gemeente.

### Kavelregels

*Vraag: Mag de zone van 1,5m bestemd voor balkons aan de achterzijde ook gebruikt worden voor een galerij?*

**Antwoord:** In kavelregel 1 in het Investeringsbesluit staat aangegeven wat mag, niet mag, gewenst en ongewenst is ten aanzien van balkons en woningontsluiting.

*Vraag: Wanneer blijkt dat voor zowel omwonenden als toekomstige bewoners het een kwalitatieve oplossing is, is het dan mogelijk om een volledig inpandige parkeergarage, zonder enige stank- of geluidsoverlast voor omwonenden, op maaiveldniveau te realiseren? Zo ja, wat zijn hiervan de voorwaarden?*

**Antwoord:** Kavelregel 6 in het Investeringsbesluit is duidelijk ten aanzien van de parkeeroplossing. N.b. de kavelregels zijn opgesteld in overleg met de omwonenden (zie paragraaf 5.1. van het Investeringsbesluit).

*Vraag: Wanneer blijkt dat voor zowel omwonenden als toekomstige bewoners het een kwalitatieve oplossing is, is het dan mogelijk om de parkeerbak 1,5m tot 1,7m boven maaiveld uit te laten steken indien er geen stank- of geluidsoverlast is voor omwonenden?*

*Antwoord:* Kavelregel 6 in het Investeringsbesluit geeft duidelijke kaders ten aanzien van de parkeeroplossing. N.b. de kavelregels zijn opgesteld in overleg met de omwonenden (zie paragraaf 5.1. van het Investeringsbesluit).

*Vraag: Er is een parkeernorm vastgesteld mbt parkeren. Waarom moeten in dit plan 14 extra parkeerplaatsen worden gemaakt? Wat is de ratio achter de 'parkeerbalans in de buurt'? Dient de ontwikkelaar deze extra plekken op eigen terrein te realiseren? Voor wiens rekening komen deze plekken? Wie mag er gebruik van maken? Naar wie gaan de opbrengsten van deze parkeerplaatsen?*

*Antwoord:* In het parkeerbeleid van stadsdeel West is vastgelegd dat het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte gelijk blijft. Als gevolg van herprofileringen staat de balans op -14. Daarom moeten in de openbare ruimte die in het plangebied wordt gerealiseerd tenminste 14 parkeerplaatsen worden opgenomen. Deze plekken zijn bedoeld voor vergunninghouders. De aanleg van de openbare ruimte is voor rekening van de gemeente. De opbrengsten uit openbare ruimte (precario, parkeergelden) gaan naar de gemeente.

*Vraag: Mogen de 14 extra bezoekersparkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd worden in de Krommeniestraat?*

*Antwoord:* Ja.

*Vraag: De extra bezoekersparkeerplaatsen (14 stuks) mogen op maaiveld gemaakt worden. Moet hiervoor grondwaarde betaald worden? zo ja, hoeveel?*

*Antwoord:* Met "op straat" (Kavelregel 6, Investeringsbesluit) wordt bedoeld: in de openbare ruimte. Hiervoor hoeft geen grondwaarde te worden betaald. N.b. voor bezoekersparkeren geldt een norm van 0,2 per woning. Er mag worden uitgegaan van dubbelgebruik bezoekersparkeren/vergunninghoudersparkeren.

*Vraag: Is het toegestaan te bouwen volume aan een maximum gebonden? zo ja, hoeveel m2 BVO mag er gerealiseerd worden?*

*Antwoord:* In Kavelregel 1 in het Investeringsbesluit zijn de rooilijnen, hoogtematen en het bebouwingspercentage aangegeven waarbinnen maximaal volume ontwikkeld mag worden.

*Vraag: Is het toegestaan om in het verlengde van de Wormerveerstraat ter plaatse van het Spaarndammerplantsoen en de Hembrugstraat in samenspraak met de direct omwonenden de locatie 's avonds af te sluiten? Uiteraard wordt toegankelijkheid voor veiligheidsdiensten en ontvluchting voor alle bewoners hierbij gewaarborgd.*

*Antwoord:* Nee.

*Vraag: Behoort de voormalige 'tussenstraat' tot het uitgeefbaar terrein en is het mogelijk om programma te realiseren in deze zone?*

*Antwoord:* Nee.

*Vraag: Mag de parkeergarage ontsloten worden in het tussengebied? Dwz mag je in het gebied tussen de krommeniestraat en het spaarndammerplantsoen naar -1 zakken om vervolgens binnen de rooilijnen de draai de parkeergarage in te maken?*

*Antwoord:* Kavelregel 6 in het Investeringsbesluit is duidelijk ten aanzien van de inrit parkeergarage.

*Vraag: Kunt u aangeven waarom het perceel 'Oostzaanstraat 62 t/m 64' bij het perceel betrokken is? Mag hier een inrit voor de parkeergarage gemaakt worden?*

*Antwoord:* Hier bevindt zich een poort die toegang geeft tot de achterpaden van de tuinen.

*Vraag: Mag een ondergrondse parkeergarage onder het gehele tuingedeelte aangebracht worden?*

*Antwoord:* Nee, alleen daar waar op de bestemmingsplankaart (PG) binnen de functie tuinen staat aangegeven, zie Investeringsbesluit hoofdstuk 4.

*Vraag: Mogen in het tuingedeelte tuinschuurtjes en/of fietsenberging geplaatst worden?*

*Antwoord:* Ja, als het vergunningsvrije bouwsels betreft.

Met vriendelijke groet,

Joop Gerrits  
Projectmanager