

Vraag- en Antwoorddocument Tender Optiecontract Blok 4H Amstelkwartier

Op 21 april 2016 via TenderNed ter beschikking gesteld door Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling

Blok 4H	Vraag	Antwoord
1.	<p>Fietsparkeren voor de bewoners dient gebouwd in een individuele of gezamenlijke berging te worden opgelost?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welke norm dienen wij voor fietsparkeren te hanteren? - Fietsparkeren voor bewoners mag op maaiveld worden opgelost? 	<p>Het fietsparkeren voor de bewoners dient in een individuele berging of gezamenlijke fietsenstalling opgelost te worden. Zowel bergingen als fietsenstallingen moeten binnen de bebouwingscontouren worden opgelost. De te hanteren normen en voorwaarden zijn vastgelegd in de bouwbrief (nummer 2015-130 maart 2015). Fietsparkeren in de openbare ruimte is alleen voor bezoekers, met een norm van 0,5 fietsen per woning. Deze zullen door de gemeente worden aangelegd. (zie ook blz. 25 Bouwvelop 4H)</p>
2.	<p>Traforuimte dient op de bg te worden gerealiseerd. Afmetingen n.t.b. in overleg Liander. Vraag: Kan er een indicatie worden gegeven, dan kunnen wij er rekening mee houden?</p>	<p>Liander dient nog te berekenen welk type trafo er gaat komen. De tekeningen van beide opties zijn bijgevoegd incl. het bouwkundige PVE van liander:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AVP 1x630 kVA netstation met OV - AVP 1x1000 kVA netstation met OV - Bouwkundig PVE oktober 2014
3.	<p>Er wordt een parkeernorm genoemd van min. 0,3 pp/won tot max. 1,0 pp/won. Vraag: Waar kunnen wij een nadere specificatie/ differentiatie van deze normen vinden?</p> <ul style="list-style-type: none"> - En is deze norm incl. bezoekersparkeren, of kan dat op maaiveld worden opgelost? - Voor de min. 500 m2 bvo niet-woonfunctie in de plint dient de norm van 1 pp/125 m2 bvo te worden gehanteerd en deze parkeerplaatsen dienen gebouwd te worden opgelost? 	<p>Er is geen nadere specificatie van de parkeernormen. Het staat de inschrijver vrij om binnen de bandbreedte van 0,3 en 1,0 pp per woning het aantal parkeerplekken voor bewonersparkeren zelf te bepalen. De parkeerplekken voor de bewoners is in gebouwde vorm halfverdiept onder het hoofdgebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De parkeernorm is exclusief het bezoekersparkeren. Hiervoor geldt een norm van 0,125 parkeerplek per woning. Het bezoekersparkeren vindt plaats op maaiveld in het openbaar gebied en wordt door de gemeente aangelegd. - Voor de niet-woonfunctie geldt inderdaad een parkeernorm van 1pp/125 m2

		bvo. Deze parkeerplaatsen dient gebouwd te worden opgelost.
4.	Inpandige ruimte voor Nuon Warmte t.b.v. stadsverwarming: Vraag: Zijn er eisen t.a.v. de plek van deze ruimte? Mag deze in de parkeergarage? Of moet deze op de bg? Gelden er eisen t.a.v. toegankelijkheid/ bereikbaarheid?	De eisen staan omschreven in de bijgevoegde richtlijn: - RL-W-Ruimte voor inpandig warmte overdracht station revisie: C datum: 13-2-2015
5.	Max. bouwopp.: 4.600 m ² bvo incl. bergingen, excl. Parkeren: Vraag: hoe wordt ontsluiting gerekend, zoals bijv. galerijen? Is dit incl. of excl.? Idem voor buitenruimtes, tellen deze mee in de BVO?	In het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase (2013) is de maximaal te bouwen brutovloeroppervlakte vastgelegd op 4.600 m ² . In Hoofdstuk 1 "inleidende regels" van het bestemmingsplan is het begrip brutovloeroppervlakte (bvo) gedefinieerd. Volgens de begripsbepalingen "brutovloeroppervlakte" en "bouwlaag" maken ontsluitingsruimtes (dus ook galerijen) onderdeel uit van de maximaal aan te houden brutovloeroppervlakte. Hoofdstuk 1 Inleidende regels Artikel 1 Begrippen 1.30 brutovloeroppervlakte (bvo) De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc, met uitzondering van parkeergarages. 1.25 bouwlaag Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
6.	Mogen galerijen en bijv. (nood)trappen aan de binnenzijde buiten het bebouwingsvlak, maar binnen de zoekruimte gebouwd parkeren, vallen?	Nee, i.v.m. de beperkte maat van het binnenterrein en de aanwezige raampartijen van het aangrenzende blok 4c, dient de maximale achtergevelrooilijn aangehouden te worden.
7.	Is er een digitale situatietekening beschikbaar (dxf/dwg-file) met daarin de kadastrale grenzen en evt. bouwvelopkaders?	Deze is beschikbaar en wordt toegevoegd aan de tenderdocumenten (Plankaart SP Amstelkwartier 20160419)
8.	De genoemde maximale maanduur betreft exclusief de huur voor een parkeerplaats?	De genoemde maximale huurprijs is exclusief de huur voor een parkeerplaats.

9.	In het kavelpaspoort en bestemmingsplan wordt minimaal 500 m ² niet-woonfuncties genoemd, in de selectiebrochure maximaal 500 m ² . Wat dient hier aangehouden te worden?	Er dient de minimale oppervlakte van 500 m ² niet-woonfuncties uit het bestemmingsplan en de bouwvelop aangehouden te worden.
10.	Dient iedereen nu al contact met Liander op te nemen voor de ruimtebehoefte van de trafo? Dit zal voor alle partijen redelijk gelijk zijn.	Nee, de ruimtebehoefte van de trafoinstallatie is genoemd in de beantwoording van vraag 2
11.	Zijn er gevelaccenten (balkons etc.) aan de achterzijde, buiten het bouwvlak mogelijk? Met welke maximale diepte?	I.v.m. de raampartijen van het aangrenzende bouwblok 4c is de maximale achtergevel van de bebouwing aan de Amstelstroomlaan vastgelegd met 12,5 meter t.o.v. de voorgevelrooilijn. Gevelaccenten zijn alleen mogelijk op de achtergevel van de bebouwing aan de Bella Vistastraat en mogen tot max. 2 meter buiten bebouwingsvlak worden gerealiseerd. De gevelaccenten zijn onderdeel van het gevelbeeld en mogen het gevelbeeld niet beheersen. Er mag geen overlast ontstaat voor de aangrenzende woningen.
12.	Wat zijn de richtlijnen voor de situering van de gemeenschappelijke fietsenberging? Dient deze gebouwd en/of uit het zicht gerealiseerd te worden? Mag dit op de begane grond? Dit blijkt niet uit de bouwbrief.	De gemeenschappelijke fietsenberging dient binnen de zoekruimte (bouwvlak) 'gebouwd' te worden gerealiseerd. Dit mag ook op de begane grond mits de open en hoogwaardige uitstraling van de plintverdieping niet negatief wordt beïnvloed.
13.	Mogen de bergingen van de woningen wel op de begane grond gesitueerd worden?	Zie 12
14.	75% van de voorgevel dient in de rooilijn te liggen. Betekent dit dat gevelaccenten binnen het de resterende 25% moeten vallen of staan ze hier los van en betreft het de platiek van het blok?	De 75% regel betreft de platiek van het blok. Gevelaccenten dienen duidelijk als accenten herkenbaar te zijn.