

**Nota van Inlichtingen, Sloterdijk-Centrum , N-kavel: blok 1 en 3
12 oktober 2016**

Aanvullingen algemeen

De gemeente heeft op de financiële paragraaf uit de selectiebrochure de volgende aanvulling over de grondwaarden bij WKO

Een WKO-installatie bestaat uit de in de ondergrond gelegen bron(nen) en de installatieruimte. Bronnen buiten het erfpachtperceel worden niet toegestaan bij deze tenders.

Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, berekent de gemeente geen afzonderlijke erfpachtgrondwaarde.

Voor de installatieruimte, alleen toegestaan op het erfpachtperceel, bepaalt de gemeente de grondwaarde op basis van bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie - inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur - en de erfpachtgrondwaarde voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is.

Wanneer de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan bepaalt de gemeente de grondwaarde op basis van een gemiddelde erfpachtgrondwaarde van alle bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen.

In geval van een opstalrecht dient de opstaller met de erfpachter van het complex waarin de WKO-installatie komt overeenstemming te bereiken over een eventuele vergoeding voor de opstelruimte van de installatie.

Vragen financiële paragraaf

Vraag 1

Wat is het prijspeil van de opgegeven € 2750/m² van en kan deze geïndexeerd worden met de BDB-index daar met name de bouwkosten de mate van indexatie bepalen?

Antwoord gemeente

De opgegeven € 2750/m² van heeft net als de opgegeven grondwaarden ook als prijspeil 2016. De index die dient te worden toegepast is CPI inkomen huishoudens laag, 2016=100. Er zal geen sprake zijn prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.

Vraag 2

Dient de afroomregeling, met een grenswaarde van VON € 2750/m², ook toegepast te worden bij de woningen in de onderbouw met een grondwaarde van € 1002/m²? De vastgestelde grenswaarde lijkt hier geen realistisch uitgangspunt in verhouding tot de grondwaarde van het overige programma.

Antwoord gemeente

De afroomregeling geldt voor alle woningen, ook die in de onderbouw.

Vraag 3

Voor wat betreft de woningen kan gekozen worden tussen canonbetaling of betaling van een afkoopsom (e.e.a. middels vooruitbetaling eeuwigdurende erfpacht). Er wordt ook gesteld dat voor de overige voorzieningen afkoop verplicht is inclusief parkeren. Wordt met dat laatste bedoeld dat de overige voorzieningen (dus geen wonen) inclusief het bij deze voorzieningen horende parkeren verplicht dienen te worden afgekocht of dient voor al het parkeren (dus ook behorende bij het wonen) verplicht te worden afgekocht?

Antwoord gemeente

De regels t.a.v. afkoop zijn als volgt:

- Woonfunctie: keuze voor de erfpachter tussen canonbetaling of afkopen
- Parkeerplaats bij woonfunctie: keuze voor de erfpachter tussen canonbetaling of afkopen.
- Niet woon-functie : de erfpachter dient verplicht af te kopen
- Parkeerplaats bij een niet-woonfunctie : de erfpachter dient verplicht af te kopen

Vraag 4

De minimale grondwaarde welke genoemd wordt in de selectiebrochure heeft als prijspeil 2016. Is het correct dat de in de selectiebrochure genoemde VON-prijs van € 2.750,- per m² (welke de basis is voor de afroomregeling) ook prijspeil 2016 heeft?

Antwoord gemeente

Ja, dat is correct, ook de € 2750 kent als prijspeil 2016, zie verder het antwoord bij vraag 1.

Vragen bouwenvelop

Vraag 5

Wat voor percentage moet er in ieder geval op de rooilijnen worden gebouwd? En is dit per rooilijn?

Antwoord Gemeente:

In paragraaf 4.2 van Bouwenvelop Kavel N staan de ruimtelijke uitgangspunten voor de rooilijnen van nieuwe bebouwing opgenomen. Doel is om binnen Kavel N heldere bouwblokken te definiëren met duidelijke begrenzingen en overgangen naar de openbare ruimte. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen enerzijds de rooilijnen aan alle buitenzijden, rondom Kavel N, en anderzijds aan de tussenstraatjes en rond het centrale pocketpark.

Alle gevels die, in de onderbouw, op de 4 buitengrenzen van Kavel N worden gebouwd, moeten tot een hoogte van minimaal 13 meter volledig op deze rooilijnen worden geplaatst. Deze regel geldt voor alle zijden ten opzichte van het aangrenzend maaiveld aan die betreffende gevel.

Er is 1 afwijking op deze regel, namelijk: Aan de oostzijde van het kavel (Radarweg) is een Arcade in de plint opgenomen. De plint op de Begane Grond ligt daardoor terug t.o.v. de rooilijn/kavelgrens. Deze arcade is bij Blok 3 verplicht vanwege de ruimtelijke samenhang met de arcade van het aangrenzend gerealiseerde gebouw.

Bij Blok 4 (CPO) is deze arcade ook mogelijk gemaakt maar deze is hier niet verplicht gesteld. Aan deze zijde is het uitgangspunt dat de bouwlagen boven deze arcade wel tot een minimale hoogte van 13 meter op de kavelgrens worden gepositioneerd.

Daarnaast geldt ook de bouwregel uit paragraaf 4.1 van Bouwenvelop Kavel N. Deze regel stelt dat gevels op de kavelgrens aan de Radarweg en Arlandaweg voor minimaal 70% vijf bouwlagen hoog moeten zijn.

De gevels aan de tussenstraatjes en aan het Pocketpark van Kavel N zijn gericht op het helder begrenzen van een informeel ingerichte woonstraat. Hier is gesteld dat bebouwing tot 10 meter hoogte in de rooilijn van het betreffende blok moet worden gerealiseerd. Beperkte terugspringing naar binnen is hier wel mogelijk tot een maximum van 75 centimeter. Hiervoor is geen percentage vastgelegd. Er wordt door de gemeente van uit gegaan dat deze mogelijkheid slechts incidenteel wordt toegepast.

Vraag 6

Indien we willen aansluiten op stadswarmte van welke waarde moeten wij dan uitgaan?

Antwoord gemeente

De waarden voor het westpoort-warmtenet zijn :

- Ruimteverwarming 2,06
- Tapwaterbereiding 2,05

Vraag 7

Gaat de gemeente een nieuw windhinderonderzoek laten uitvoeren?

Antwoord gemeente

Nee, de gemeente gaat geen nieuw windhinderonderzoek voor Kavel N uitvoeren.

In het kader van het opstellen van het nu vigerende bestemmingsplan Sloterdijk is voor het hele bestemmingsplangebied een windhinderonderzoek gedaan, op basis van de toen bekende informatie en bebouwingsmogelijkheden in de bestemmingsvlakken.

De afgelopen periode is het bestemmingsvlak waarbinnen Kavel N valt verder uitgewerkt in een stedenbouwkundige bouwenvelop en kavelpaspoorten voor de afzonderlijke blokken. Een verfijning van bouwmassa's en hoogtes ten opzichte van het bestemmingsplan.

De gemeente heeft vervolgens het windhinderonderzoek laten actualiseren met de maximale bouwmassa's uit de bouwenvelop voor Kavel N als uitgangspunt en is het te verwachten windklimaat rondom de nieuwbouwblokken beoordeeld. Het windklimaat is nagenoeg overal goed. De samenvatting hiervan is in bijlage 1 van de "Bouwenvelop Kavel N" opgenomen.

De verwachting is dat bij uitwerking van de plannen door ontwikkelaar of bouwgroep de uiteindelijke bouwmassa's kleiner zullen worden dan in het laatste windhinderonderzoek opgenomen. De verwachting is dat het windklimaat dan niet zal verslechteren.

Het is mogelijk dat bij de planuitwerking architectonische keuzes worden gemaakt die van invloed (kunnen) zijn op het windklimaat op de kavel of het bouwblok zelf. Denk daarbij aan positionering daktuinen, keuzes voor balkons- of loggia's; of een specifiek ontwerp van een gebouwentree of arcade. Met name bij het ontwerpen van gebouwen met hogere torens vraagt dit bijzondere aandacht van de ontwikkelaar.

In de regels van het vigerend Bestemmingsplan Sloterdijk is daarom in artikel 8.5 onder de Bestemming Gemengd 6 het volgende vastgelegd:

- a. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 60 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een hoogbouweffectrapportage aan hen te overleggen.

Of de gemeente van deze mogelijkheid gebruik maakt is afhankelijk van het specifieke ontwerp voor deze blokken.

Vragen selectieprocedure

Vraag 8

Is het correct dat er in de voorselectie alleen om referentiebeelden wordt gevraagd i.r.t. de selectiecriteria en niet om referentieprojecten uitgevoerd door de inschrijver dan wel inschrijvend consortium?

Antwoord gemeente

Dat klopt. Het is aan de inschrijver welke referentiebeelden hij/zij wil aandragen, dit mogen referentiebeelden zijn van eigen projecten maar ook van andere projecten. Uiteraard moet het hier wel gaan om referentiebeelden die ook door de indiener op vergelijkbare wijze gerealiseerd zullen worden, mocht hij/zij geselecteerd worden.

Vraag 9

In de selectiebrochure wordt als randvoorwaarde gesteld om met minimaal twee verschillende architecten te werken (in elk geval per woonblok één architect). Moeten deze architecten al genoemd worden bij de fase van de voorselectie of is dit pas bij de definitieve selectie aan de orde?

Antwoord gemeente

De architecten hoeven bij de voorselectie nog niet te worden genoemd

Vraag 10

Wie zitten er in de selectiecommissie en de deskundigenjury in zowel fase voorselectie als definitieve selectie?

Antwoord gemeente

De inschrijvingen in de voorselectie (en later ook definitieve selectie) worden beoordeeld door een door de gemeente samengestelde selectiecommissie, die bestaat uit de projectleider van Grond & Ontwikkeling, de stedenbouwkundige van Ruimte & Duurzaamheid, de voorzitter van de deskundigenjury (senior projectmanager) en de secretaris (projectmanager).

De deskundigenjury (alleen bij de definitieve selectie) zal bestaan uit een voorzitter (senior projectmanager), de supervisor, de hoofdontwerper van Ruimte & Duurzaamheid, de adviseur duurzaamheid en de adviseur programma.