

Bezoekadres
WTC
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon +31 20 575 2111
Fax +31 20 575 2115
www.zuidas.nl



Gemeente Amsterdam
Dienst Zuidas

Vraag & antwoord document selectieprocedure kavel C1

Voorselectie / procedureel	
1	Vraag
	Wordt het verkorten van de totale doorlooptijd als positief beoordeeld of zijn er (behoudens de vergunningsprocedure) factoren die versnelling van het proces in de weg staan?
	Antwoord
	De planning zal worden beoordeeld op de doorlooptijd en realiteit. Een versnelling van het proces zal positief worden beoordeeld, mits die versnelling realistisch is.
2	Vraag
	De duurzaamheidsadviseur maakt deel uit van de selectiecommissie. Is het juist dat bij de inschrijving voor de <u>voorselectie</u> nog geen producten op het gebied van duurzaamheid worden gevraagd?
	Antwoord
	Inderdaad worden er geen producten op het gebied van duurzaamheid voor de voorselectie gevraagd. Aangezien bij de definitieve selectie duurzaamheid een belangrijk selectie criterium is, is het aan te bevelen in de voorselectie hier al aandacht aan te besteden, bijvoorbeeld waar het corporate policy betreft.
3	Vraag
	Met betrekking tot het ontwerp wordt in de (nog niet volledige) selectiecriteria van de <u>definitieve</u> selectie alleen gevraagd naar plintindeling en logistieke afhandeling. Is het aanleveren van een (schets)ontwerp geen onderdeel van de definitieve selectie?
	Antwoord
	Het aanleveren van een (schets)ontwerp is inderdaad geen onderdeel van de definitieve selectie.
4	Vraag
	We nemen aan dat het hier om een overdraagbare fase 1 van de omgevingsvergunning gaat.
	Antwoord
	Dat is correct. De tenaamstelling van de 1 ^e fase beschikking zal worden overgezet naar de aanvrager van de 2 ^e fase omgevingsvergunning.
5	Vraag
	Is het bijbehorende milieukundige bodemonderzoek al beschikbaar?
	Antwoord

	Een beschrijving van de bodemkwaliteit voor het gehele gebied Kop Zuidas is beschikbaar. Dit stuk is te vinden in de bijlagen bij het digitale bestemmingsplan Kop Zuidas via de volgende link: http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl/default.aspx http://ftp1.prod.dro.amsterdam.asp4all.nl/DRO/plannen/NL.IMRO.0363.W0903BPTGST-/NL.IMRO.0363.W0903BPTGST-OH01/
6	Vraag
	We nemen aan dat in de aanvraag van twee ondergrondse bouwlagen is uitgegaan.
	Antwoord
	In de aanvraag voor de 1 ^e fase omgevingsvergunning is uitgegaan van het in twee bouwlagen parkeren onder de gehele kavel. Het is echter niet verplicht om parkeren in twee bouwlagen te realiseren.
7	Vraag
	We nemen aan dat de garantie die bij inschrijving moet worden afgegeven onder voorbehoud van het toestaan van de ondergrondse parkeervoorziening kan zijn.
	Antwoord
	Inderdaad.
8	Vraag
	In de Brochure Voorselectie wordt onder 1.3 (pag. 3) aangestipt dat de dienst Zuidas een omgevingsvergunning tot afwijking van het vigerend bestemmingsplan heeft ingediend inzake de aanleg van een verdiepte parkeergarage onder kavel C1. Ook in de brochure Bouwvelop Kavel C1 wordt (pag. 23) dit punt genoemd. Eveneens in de Brochure Bouwvelop wordt in hoofdstuk 10. pag. 27 (parkeerprogramma), gesteld dat bij het hotel tenminste 56 en maximaal 75 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Onze vraag: heeft de Dienst Zuidas reeds een alternatieve parkeeroplossing voorhanden, c.q. op welke wijze wordt de bouwvelop aangepast ingeval onverhoopt de omgevingsvergunning niet wordt verleend?
	Antwoord
	Op dit moment gaat Dienst Zuidas ervan uit dat de omgevingsvergunning wordt verleend. Mocht dit echter niet het geval zijn, dan wordt de bouwvelop aangepast, hoe deze wordt aangepast, is nu nog niet nader uitgewerkt.
9	Vraag
	Op pag. 4 van de Brochure Voorselectie, wordt in hoofdstuk 1.5 de contractvorming met de ontwikkelaar beschreven die na bestuurlijke besluitvorming is geselecteerd. Onze vraag betreft welk bestuur deze beslissing neemt. Is dit het gemeentebestuur van Amsterdam of de deelraad Zuid? Overigens wordt onder 2.3 van deze brochure gesteld dat de directeur van de dienst Zuidas het besluit tot gunning neemt.
	Antwoord
	De directeur van Dienst Zuidas is gemandateerd om namens het gemeentebestuur het besluit tot gunning te nemen.
10	Vraag
	Onder hoofdstuk 3.1 (pag. 8) van de Brochure Voorselectie wordt aangegeven dat kandidaten op verzoek een certificaat betalingsverplichtingen belastingen enz.

	alsmede een bankverklaring inzake liquiditeit, dienen te overleggen. Niet aangegeven is wanneer deze documenten moeten worden overlegd. Onze vraag is derhalve: dient dat gelijktijdig met de in te dienen bescheiden te gebeuren of wellicht bij de tweede fase van de tender?
	Antwoord
	Deze documenten dienen pas overlegd te worden indien Dienst Zuidas hier specifiek om vraagt. Dit verzoek zal (eventueel) bij de uitnodiging voor de definitieve selectie gedaan worden.
11	Vraag
	voor kavel C1 is "o.a. een hotelbestemming" afgegeven; wat zijn de overige bestemmingsmogelijkheden voor C1?
	Antwoord
	De grond is bestemd voor kantoren, bedrijven, detailhandel, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, horeca III, IV en V , parkeren, waaronder begrepen ondergrondse parkeergarage met bijbehorende in- en uitritten. Er gelden wel specifieke bouw- en gebruiksregels, zie hiervoor het bestemmingsplan Kop Zuidas 21 januari 2010.
12	Vraag
	Waarom wordt er een 5 sterregrondwaarde gehanteerd voor een 3 sterren plek / project?
	Antwoord
	In de Grondprijzenbrief 2011 wordt slechts een indicatie gegeven van de grondprijzen voor hotels in 2011. Het lumpsumbedrag dat voor kavel C1 Kop Zuidas geldt, is een locatiespecifiek bedrag, gebaseerd op de invulling die de bouwvelop kavel C1 Kop Zuidas toelaat. De lumpsum-grondwaarde houdt rekening met de grondprijzen die gelden voor de verschillende functies (3-sterren hotel, parkeren en publieksvoorzieningen).
13	Vraag
	Kan de formele toezegging voor de 7.3 miljoen euro verschoven worden naar het moment van de indiening van de offerte na de voorselectie, dit om de formele mandaten bij interne bestuursorganen te verwerven. De nu voorziene 28 kalenderdagen zijn hiervoor te kort.
	Antwoord
	Nee, bij het inschrijven voor de voorselectie is onder andere het aanleveren van een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende "Verklaring inschrijvende kandidaat" een vereiste. Hierin bevestigt de inschrijvende kandidaat onder meer dat hij zich verbindt aan de vaste lumpsum-grondwaarde van € 7,3 miljoen.
14	Vraag
	Indien er geen vergunning afgeleverd wordt voor de verdiepte parkeergarage, wordt de erfpachtvergoeding dan neerwaarts bijgesteld?
	Antwoord
	Als niet gerealiseerd kan worden wat nu in de bouwvelop Kavel C1 Kop Zuidas is aangegeven, heeft dit consequenties voor de lumpsum-grondwaarde. Dus als de aanleg van de verdiepte parkeergarage niet mogelijk is, wordt de grondwaarde

	inderdaad naar beneden bijgesteld.
15	Vraag
	Vanaf welk moment is erfpachtcanon verschuldigd?
	Antwoord
	De canon is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het recht. Deze ingangsdatum wordt vastgesteld op de 1e of 16e van de maand die het dichtst ligt bij de in de Planning opgenomen 'start bouw datum'. De Planning is onderdeel van de selectieprocedure en is één van de door u aan te leveren selectiedocumenten.
16	Vraag
	Indien na de selectie van de definitieve partij deze laatste niet doorgaat met het project, neemt de tweede geselecteerde dan deze plaats in?
	Antwoord
	In de Brochure voor de Definitieve Selectie wordt u over dit onderwerp geïnformeerd.
17	Vraag
	Inschrijvingen blijven onherroepelijk totdat de dienst Zuidas een besluit heeft genomen: is hiervoor een termijn gesteld?
	Antwoord
	Inschrijvingen blijven onherroepelijk tot de bekendmaking van de definitief geselecteerde partij, dus t/m 14-03-1012.
18	Vraag
	Welke bestemming / functie is voorzien op kavel C2?
	Antwoord
	De grond is bestemd voor kantoren, bedrijven, detailhandel, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, horeca III, IV en V , parkeren, waaronder begrepen ondergrondse parkeergarage met bijbehorende in- en uitritten. Er gelden wel specifieke bouw- en gebruiksregels, zie hiervoor het bestemmingsplan Kop Zuidas 21 januari 2010.
	Bouwenvelop
19	Vraag
	In de plint van het naastgelegen ROC komt een horecafunctie. Is al bekend wat voor soort horeca en hoeveel m2?
	Antwoord
	Zoals nu (23 november 2011) bij Dienst Zuidas bekend is komt er een restaurant, een patisserie en een koffiecorner. Totaal metrage is nog niet bekend. Voor meer informatie kunt u de website www.flow-amsterdam.nl/ raadplegen.
20	Vraag
	Bestaat er een mogelijkheid tot het creëren van een terrasfunctie aan de Europaboulevardzijde, of een dakterras functie voor eventuele horeca of wellness faciliteiten?
	Antwoord
	In het bestemmingsplan is opgenomen dat horeca georiënteerd dient te zijn op de Europaboulevard of op de gronden met de aanduiding 'plein'. Een onbebouwd terras aan de Europaboulevardzijde behoort tot de mogelijkheden. Een dakterras behoort

	tevens tot de mogelijkheden.
21	Vraag
	Is er al iets meer bekend over de beoogde invulling van kavel C2 (aan de zuidkant grenzend aan kavel C1), anders dan het in het bestemmingsplan bepaalde?
	Antwoord
	Nee er is nog niets bekend over de invulling van kavel C2.
22	Vraag
	In het vastgestelde bestemmingsplan is een voorgeschreven onderdoorgang ten behoeve van een kabels- en leidingstrook opgenomen. Door de door u ingediende aanvraag omgevingsvergunning komt die te vervallen. Mogen wij er vanuit gaan dat er geen kabels en leidingen door het kavel lopen (de kaart op pagina 24 doet vermoeden dat er aan de noordzijde kabels en leidingen in het kavel liggen)?
	Antwoord
	Op dit moment bevindt zich in het uitgeefbaar terrein nog een kabel- en leidingstrook. Echter op het moment van uitgifte is de gehele kavel functievrij (vrij van kabels en leidingen) en bouwrijp. Aandachtspunt is wel dat op zeer geringe afstand van de oostelijke kavelgrens een K&L tracé aanwezig is en blijft.
23	Vraag
	In de Brochure Bouwvelop wordt in het Matenplan en de Bouwregels (resp. pag. 13, 14 en 15) nadrukkelijk gestipuleerd dat de maximale bouwhoogte voor de kop van het hotelblok 33 m. is. In het Bestemmingsplan echter is een maximale bouwhoogte van 46 m. voor de kop vastgelegd (pag. 22 BP kaart). Onze vraag is derhalve: hoe moeten wij het verschil in bouwhoogten interpreteren? En tevens: welke regels zijn nu dwingend?
	Antwoord
	Een bestemmingsplan geeft een maximum aan, maar vanuit stedenbouwkundige overwegingen kunnen lagere maxima gesteld worden. Om deze reden is in de bouwvelop voor kavel C1 opgenomen dat de bouwhoogte is beperkt tot maximaal 33 meter.
24	Vraag
	Aantal bouwlagen: op p13 staat aangegeven dat het hoogteaccent maximaal 8 lagen hoog mag zijn; op pagina 14 en 15 zijn echter 9 lagen aangegeven. In de uitwerkingsvariant op p.37 is ook uitgegaan van 9 lagen. Wat moeten we aanhouden?
	Antwoord
	De maximale bouwhoogte opgegeven in de Bouwvelop is maatgevend. Samen met de minimale verdiepingshoogte kan dan inderdaad tot 9 lagen hoog gebouwd worden. De bouwvelop zal hierop worden aangepast waarbij het maximum aantal bouwlagen zal vervallen.
25	Vraag
	Zijn er omstandigheden waaronder de hoogte van 33 meter kan worden overschreden (ervanuitgaande dat er binnen het bestemmingsplan wordt gebleven)?
	Antwoord

	Voor toegelaten overschrijding van de maximum bouwhoogte van 33 meter wordt uitgegaan van dezelfde algemene ontheffingsregels als in het bestemmingsplan.
26	Vraag
	Wat is de reden van de minimaal geëiste bruto hoogte van 3,3 m? Bij latere transformatie naar woningbouw zou 3 m volstaan.
	Antwoord
	In de Visie Zuidas is vastgelegd dat woningbouw een minimale standaard bruto verdiepingshoogte van 3,30 meter heeft.
27	Vraag
	Is het voor de gemeente bespreekbaar om de plint (deels) in 3 lagen uit te voeren?
	Antwoord
	Nee
28	Vraag
	Kunt u iets specifieker zijn m.b.t. de door de gemeente gewenst ideale invulling voor de plintlaag v.w.b. meest ideale functies en karakter van deze functies?
	Antwoord
	Om een levendige plint te krijgen moet de begane grond voor minimaal 640 m ² (is circa 40% van het grondoppervlak) bestaan uit (publieks)functies die zich richten op de straat en direct vanaf de straat toegankelijk zijn voor hotelgasten en niet-hotelgasten.
29	Vraag
	Zijn er ten aanzien van het aanleggen van de parkeergarage alternatieven mogelijk? Bijvoorbeeld een oplossingsrichting waarbij de parkeergarage niet in het gebouw C1 wordt gerealiseerd?
	Antwoord
	Er zijn geen alternatieven mogelijk. Dienst Zuidas heeft een toekomstvast gebouw voor ogen en verplicht daarom tot het maken van een parkeergarage voor minimaal 56 parkeerplaatsen.
30	Vraag
	Indien de parkeergarage in gebouw C1 een verplichting is, is er de mogelijkheid om deze functie te delen met andere partijen rondom C1; zo ja, onder welke voorwaarden?
	Antwoord
	De parkeergarage onder gebouw C1 is in principe bestemd voor hotelgasten. In de erfpachtovereenkomst zal worden opgenomen hoe de parkeergarage moet worden gebruikt.
31	Vraag
	Om tot de mogelijkheid voor het realiseren van voldoende hotelkamers te komen, zal er een uitsnede in het gebouw moeten worden gemaakt. Dit om het gewenste aantal kamers aan de gevel te kunnen laten grenzen, zoals ook het voorbeeld op pagina 37 van 'Bouwvelop Kavel C1 Kop Zuidas' laat zien. De vraag is of deze uitsnede alleen aan de Gelrestraat kan worden gerealiseerd? Ofwel: Dient de gevel aan de

	Europaboulevard vlak te zijn? Of mag ook hierin een uitsparing worden gemaakt t.b.v. daglicht?
	Antwoord
	Het bestemmingsplan verplicht om, indien er wordt gebouwd, aan de Europaboulevard en aan de Gelrestraat in de voorgevelrooilijn te bouwen. Waar niet wordt gebouwd zijn uitsparingen mogelijk.
32	Vraag
	Kunnen 1 of meerdere van de drie daken actief gebruikt worden, voor bijvoorbeeld een dakterras?
	Antwoord
	Ja, indien wordt voldaan aan de maximale bouwhoogtes in de bouwvelop en binnen de algemene ontheffingsregels zoals geformuleerd in het bestemmingsplan.
33	Vraag
	Kunnen er (franse) balkons gerealiseerd worden?
	Antwoord
	Ja, binnen de algemene ontheffingsregels zoals geformuleerd in het bestemmingsplan.
34	Vraag
	Zijn uitkragingen buiten de rooilijn op bepaalde hoogten mogelijk?
	Antwoord
	Ja, binnen de algemene ontheffingsregels zoals geformuleerd in het bestemmingsplan.
35	Vraag
	Is terugspringing van de gevel t.o.v. de rooilijn mogelijk?
	Antwoord
	Aan de Europaboulevard en de Gelrestraat moet in de rooilijn worden gebouwd.
36	Vraag
	Wat is de bestemming van kavel C2?
	Antwoord
	De grond is bestemd voor kantoren, bedrijven, detailhandel, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, horeca III, IV en V , parkeren, waaronder begrepen ondergrondse parkeergarage met bijbehorende in- en uitritten. Er gelden wel specifieke bouw- en gebruiksregels, zie hiervoor het bestemmingsplan Kop Zuidas 21 januari 2010.
37	Vraag
	Is "een driesterrenhotel volgens de NHC" een harde eis of gaat het erom dat er een goed functioneel hotel komt wat gepositioneerd wordt in hetzelfde prijssegment als een driesterrenhotel. Nieuwe, succesvolle hotel concepten voldoen door hun innovatieve karakter niet altijd aan de letterlijke eisen van de NHC maar voldoen wel aan een grote behoefte vanuit de markt.
	Antwoord
	De drie sterren eis volgens NHC is een harde eis.

38	Vraag
	Hoeveel parkeerplaatsen blijven in de straat beschikbaar rond de kavel, na realisatie van het project?
	Antwoord
	Er zijn geen parkeerplaatsen in de straat beschikbaar. Wel kan er (in overleg met de exploitanten van deze garages) geparkeerd worden in de parkeergarage van het RAI complex en in de parkeergarage van het ROC.
39	Vraag
	Mag er op het gebouw een constructie geplaatst worden om de zichtbaarheid van de merken vanaf de A10 te behouden?
	Antwoord
	De criteria voor reclame zijn in de (concept) Welstandsnota Zuidas opgenomen als bijlage 5. Het meest relevante onderdeel hiervan is: "Reclame-uitingen zijn toegestaan: op gebouwdelen zo hoog mogelijk aan de top van een gebouw (tussen 30 meter boven aansluitend straatpeil en het dak), uitsluitend in de vorm van een logo, met een maximale hoogte van 2,50 meter en incidentele overschrijding ten behoeve van beeldmerk en hoofdletters tot 3,50 meter".
40	Vraag
	Mag er in en aan de voetgangerstunnel vanaf het NS station directionele bewegwijzering aangebracht worden voor klanten die per openbaar vervoer komen? De zichtbaarheid van de C1 is heel slecht vanaf die plek.
	Antwoord
	Bewegwijzering dient in overleg met de gemeente te worden gerealiseerd en dient geplaatst te worden aan lichtmasten. Overige bewegwijzeringmogelijkheden zijn zeer beperkt.
41	Vraag
	Indien de omgevingsvergunning niet wordt verleend wordt de bouwvelop aangepast. Wat wil dit zeggen?
	Antwoord
	Zie antwoord op vraag 8.
42	Vraag
	Mag er van de minimale plafondhoogte van 3,3 meter worden afgeweken?
	Antwoord
	De minimum hoogte van 3,3 meter is een bruto verdiepingshoogte en geldt van bovenkant vloer tot bovenkant vloer. Hier mag niet van af worden geweken. Zie ook vraag 26.
43	Vraag
	Indien een aangepaste plafondhoogte (2,75m) voor een hotelfunctie toegelaten wordt, mogen er dan bouwlagen bijkomen? Indien niet, mag de totale bouwhoogte dan lager zijn?
	Antwoord
	Zie vraag 24, 26 en 42,

44	Vraag
	Mag de eerste verdieping (niet begane grond dus) in de plint, integraal gebruikt worden voor hotelfuncties?
	Antwoord
	Ja
45	Vraag
	Supervisieprocedure: kan de ontwikkelaar / hoteloperator zelf haar architect kiezen?
	Antwoord
	Zie hiervoor de supervisieprocedure die opgenomen is in de bouwvelop kavel C1.
46	Vraag
	Zal tijdens de supervisieprocedure rekening worden gehouden met het financieel draagvlak van het project, aangaande eventueel verregaande eisen naar gevelkwaliteit/architectuur?
	Antwoord
	Nee hier wordt geen rekening mee gehouden.
47	Vraag
	Mogen er bijkomende ondergrondse parkeerplaatsen voorzien worden voor al het personeel tewerkgesteld op de kavel?
	Antwoord
	Volgens het bestemmingsplan is het beperkt mogelijk meer dan 75 parkeerplaatsen te maken. Indien meer dan 75 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden o.a. over de lumpsum-grondwaarde.
48	Vraag
	Zijn er ten aanzien van het aanleggen van de parkeergarage alternatieven mogelijk? Bijvoorbeeld een oplossingsrichting waarbij de parkeergarage niet in het gebouw C1 wordt gerealiseerd?
	Antwoord
	Zie antwoord op vraag 8.
Overige	
49	Vraag
	Is het mogelijk een indicatie te geven hoe hoog de standaardvergoeding voor het gebruik van werkterrein buiten de erfpachtgrenzen middels een werkterreinhuurovereenkomst is?
	Antwoord
	Indien werkterrein buiten de kavelgrens noodzakelijk is, kan in overleg met Dienst Zuidas bekeken worden wat de mogelijkheden zijn. De huurprijs (prijspeil 2011) van een werkterrein bedraagt € 26,-- per m2 kavel per jaar (tussentijds opzegbaar).
50	Vraag
	De plintkwaliteit aan de pleinzijde wordt scherp getoetst. Kavel C1 is echter het eerste bebouwde kavel aan het plein. Vanuit de Welstandsnota (concept september 2011), die overigens anders dan staat vermeld niet als bijlage aan de bouwvelop is

	toegevoegd, wordt gevraagd om een dusdanige vormgeving dat op het plein een ruimtelijke eenheid ontstaat. Zijn er andere welstandscriteria waaraan scherp getoetst wordt behoudens: 'uitnodigend' en 'transparant'
	Antwoord
	De bijlagen bij de bouwvelop waaronder de Welstandsnota zijn te downloaden op www.zuidas.nl . In de aanvullende welstandscriteria in de bouwvelop wordt naast uitnodigend en transparant ook de lobby/entree van de hotelfunctie als bepalend element beschouwd. Gevraagd wordt een karaktervolle invulling die recht doet aan (maat en functie) toekomstig plein in Kop Zuidas.
51	Vraag
	Zijn er maatschappelijke voorzieningen die in deze omgeving nog een locatie zoeken en die zouden passen binnen een levendige plint?
	Antwoord
	Te verwachten valt dat er maatschappelijke voorzieningen zijn die in deze omgeving nog een locatie zoeken en die zouden passen binnen een levendige plint. Het is aan de geselecteerde partij om uiteindelijke invulling te regelen.
52	Vraag
	Is de gemeente bereid de parkeergarage te verwerven?
	Antwoord
	Nee, Dienst Zuidas heeft niet de ambitie de parkeergarage te verwerven.