

Ontwikkelcompetitie Omval-Weespertrekvaart Amsterdam

Bijlage 10, Nota van inlichtingen #2

Gepubliceerd 18 september 2020

Deze nota van inlichtingen bevat opmerkingen van de uitschrijver, de vragen die zijn gesteld tot en met vrijdag 11 september 2020 en de antwoorden daarop. Deze nota is gepubliceerd op de webpagina van de prijsvraag.

Het bepaalde in deze nota van inlichtingen gaat voor het bepaalde in het reglement van de ontwikkelcompetitie en de Nota van Inlichtingen d.d. 24 augustus 2020 (bijlage 9).

De vragenronde is gesloten.

Opmerkingen van de uitschrijver	
1	<p>Toelichting gebiedsontwikkeling: De gemeente beoogt een samenhangend ontwerp en inrichtingsproces voor het gehele plangebied. De gevraagde visie voor de openbare ruimte betreft het gebied direct rondom de nieuwbouwkavel en/of tussen de nieuwbouwkavel en het spoorviaduct/Weespertrekvaart. Er zal een integrale herinrichting van de openbare ruimte voor het gehele plangebied komen. Het gehele plangebied is groter dan het gebied aan de oostzijde van het spoor en bevat bijvoorbeeld ook de westzijde van het spoor. De openbare ruimte is niet alleen van belang voor de toekomstige erfpachter, maar ook voor de toekomstige broedplaatsen onder het spoor, ProRail, gebruikers, bewoners uit de omgeving en andere belanghebbenden.</p> <p>De gemeente is trekker van het openbare ruimteplan. De inrichting van de openbare ruimte wordt in samenwerking met de winnaar van deze competitie (de toekomstige erfpachter) en andere partijen zoals hierboven genoemd, vormgegeven. Nog niet al deze partijen zijn bekend. Er kan niet op voorhand een opdracht voor het ontwerp van de openbare ruimte worden toegezegd.</p> <p>Wel zal de gemeente na afloop van de competitie in overleg treden met de hoofdverantwoordelijke inzender en diens team met het oog op een studieopdracht voor de openbare ruimte op basis van de winnende inzending. Aan dit voornemen kunnen geen rechten worden ontleend.</p>
2	<p>De informatiebijeenkomst voor de teams die worden uitgenodigd voor deelname aan de tweede ronde van de competitie vindt plaats op dinsdag 3 november 2020 van 10.00 - 12.00 uur in Amsterdam. Nadere informatie (locatie, aanwezig) wordt tijdig bekend gemaakt.</p>

Vragen en antwoorden	
OPGAVE	
1	<p>Vraag Ateliers en creatieve ondernemers voldoen aan maatschappelijke bestemming?</p> <p>Antwoord Het perceel heeft geen maatschappelijke bestemming. De bestemming is Gemengd. De bestemming Gemengd, maakt het volgende gebruik mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kantoren,- Bedrijven categorie 1 en 2 (conform de Staat van bedrijfsactiviteiten)- Ondergeschikte detailhandel- Horeca,- Dienstverlening- Culturele voorzieningen- Terrassen

	<p>Dienstverlening kan zowel consumentverzorgende dienstverlening zijn, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening zijn.</p> <p>Onder culturele voorzieningen worden musea, (muziektheaters), expositieruimten en naar aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen verstaan.</p> <p>Ateliers (expositieruimten) voldoen aan het bestemmingsplan.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt bedrijvigheid categorie 1 en 2 mogelijk. Creatieve ondernemers vallen hier over het algemeen binnen. Voor meer informatie: zie de staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage in het bestemmingsplan bij de regels is opgenomen.</p>
2	<p>Vraag</p> <p>De maximale FSI is 4 op 600m2 kavelgrondoppervlak. Dus maximaal 2400 m2 BVO gebouw te realiseren op de kavel?</p> <p>Antwoord</p> <p>Zie Nota van inlichtingen #1, vraag 1</p>
3	<p>Vraag</p> <p>Dient het bestaande horecagebouw nu wel/niet te worden geïntegreerd?</p> <p>Antwoord</p> <p>Het is aan de deelnemers om voorstellen te doen voor geheel behoud, gedeeltelijke sloop dan wel sloop van het bestaande gebouw, zie reglement art. 3.3.</p>
4	<p>Vraag</p> <p>Als het bestaande café de Omval wordt gehandhaafd, begane grond, serre, opslag, verdieping en zolder, tellen de m2's BVO dan mee in de 2400m2 maximaal? En zo ja hoeveel m2's BVO, begane grond, serre, opslag, verdieping en zolder, moeten er dan per onderdeel aangehouden worden?</p> <p>Antwoord</p> <p>Ook als het bestaande gebouw waar op dit moment een café is gevestigd in enigerlei vorm gehandhaafd blijft, tellen deze m2's bij het bepalen van de maximale oppervlakte. Voor horeca geldt een minimum van 300m2 BVO en een maximum van 600m2 BVO. De horecafunctie zelf mag uitsluitend op de begane grond. Voor de overige functies geldt geen maximum BVO. Voor het bepalen van het BVO moet de NEN2580 gehanteerd worden. De NEN2580 geeft aan welke functies moeten meetellen voor het bepalen van de BVO.</p>
5	<p>Vraag</p> <p>De huidige horeca-exploitanten dienen de opstal ontruimd en vrij van gebruik op te leveren, maar blijven zij daar actief of zijn we vrij in de keuze?</p> <p>Antwoord</p> <p>U bent vrij in de keuze.</p>
6	<p>Vraag</p> <p>Het gebied wordt autovrij (blz. 48 stedenbouwkundig plan). Houdt dit in dat voor de functies (2400 m2 BVO) er door de gemeente buiten de locatie in de openbare ruimte parkeerplekken worden gemaakt? De visie voor de openbare ruimte hoeft dus geen rekening te houden met parkeerplaatsen? Geldt dit ook voor fietsen en scooters?</p> <p>Antwoord</p> <p>Zie bestemmingsplan: "Het gebied wordt autoluw. Wanneer het programma definitief is, zal de parkeerbehoefte per functie aangegeven worden en in het openbare ruimte ontwerp verwerkt worden. Er wordt niet uitgegaan van inpandig parkeren van auto's en fietsen/scooters, omdat dit in de specifieke situatie van de Omval niet kansrijk is."</p> <p>Het openbaar ruimteplan voor het totale plangebied moet ruimte bieden aan voldoende ruimte voor fietsparkeren, scooters, laden en lossen en eventueel invalidenparkeerplaats(en) dienen te komen. Zie Nota parkeren, https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/verkeer-vervoer/fiets/</p>

	<p>Vanwege de problematiek met langstallers in stationsomgevingen dient fietsparkeren te worden voorzien in de vorm van fietsvakken, in plaats van vastzetplekken zoals fietsnietjes. Vooralsnog wordt gedacht aan het oplossen van het fiets- en scooterparkeren ten noorden van de kavel dichtbij de Overzichtsweg en aan de zijde van het Amsteldorp. Voor eventuele functies zoals het laden en lossen en invalidenplaats(en) zal er mogelijk dichterbij de beoogde nieuwbouw een plaats dienen te worden gevonden.</p>
7	<p>Vraag Bogen en openbaar gebied vallen buiten opgave, wat ons betreft is dat onlosmakelijk verbonden met elkaar om op een goede manier antwoord te kunnen geven op opgave. Kan dat worden aangepast in uitvraag? (blz 9 – reglement)</p> <p>Antwoord Zie Opmerkingen van de uitschrijver onder 1.</p>
8	<p>Vraag Voor deze tender zijn we als landschapsarchitecten herhaaldelijk gevraagd door architecten of ontwikkelaars. Eerst waren we super enthousiast over de opgaven en zeker over de plek maar toen we de uitvraag lazen werd ons enthousiasme al snel getemperd. De landschapsarchitect wordt gevraagd om inspirerend te zijn, een plein te ontwerpen, visie neer te leggen voor het waterfront. Dit alles om het gebouw te laten acteren met zijn unieke context. Maar als we de opgave lezen (zie uitsnede in bijlage) is er wederom geen onmiddellijk vervolg voor de landschapsarchitect indien het team de winnaar wordt. Het gebouw gaat verder, de architect kan aan de slag maar de Landschapsarchitect geeft zijn werk af aan de gemeente. Ons werk dient als inspiratiebron voor verdere ontwikkeling. Zo staat het letterlijk in de uitvraag. Als landschapsarchitect vinden we dit uiteraard jammer. Blijven jullie achter deze zin staan of kan er meer zekerheid geboden worden voor een vervolggopgave voor de landschapsarchitect na winst met het team. Een vervolggopgave zou kunnen zijn dat het winnende landschapsarchitectenbureau in co-design met de gemeente aan de slag gaan met de verdere uitwerking tot en met DO. Is dit denkbaar? Enkel dan kunnen we onze keuze om mee aan deze tender te doen heroverwegen.</p> <p>Antwoord Het staat de deelnemers vrij om al dan niet een landschapontwerper in het team op te nemen. Gevraagd is om tenminste een ontwikkelaar, een ontwerper en een aannemer. Zie verder toelichting gebiedsontwikkeling onder Opmerkingen van de uitschrijver, onder 1.</p>
9	<p>Vraag Openbare ruimte / programmering ruimte onder spoor. De ruimte tussen het uit te geven kavel en het spoor is openbaar en behoort niet tot hetgeen de winnaar (nieuwe erfpachter) uiteindelijk zal afnemen. Er wordt samenspraak beloofd over de inrichting van de openbare ruimte tussen de gemeente en de toekomstige gebruiker van het gebied onder het spoor en de omgeving. Hoe is deze samenspraak georganiseerd? Welke positie heeft de nieuwe erfpachter hierin? Kan er tijdelijke bebouwing staan op de hiervoor bedoelde openbare ruimte? Er wordt nieuw gebruik voorzien van de ruimtes onder het spoor (toekomstige broedplaats). In hoeverre heeft de toekomstige erfpachter invloed of is hij/zij betrokken bij de programmering van die ruimtes?</p> <p>Antwoord Zie Opmerkingen van de uitschrijver onder 1. Tijdelijke bebouwing in de openbare ruimte is niet toegestaan. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft ProRail belast met het beheer en onderhoud van het spoor. De ruimtes onder het spoor worden door de gemeente Amsterdam verhuurd. De nieuwe functies voor deze ruimtes zijn voornamelijk</p>

	<p>broedplaatsen en (creatieve) bedrijvigheid. Het is nog niet precies bekend hoe de ruimtes worden vormgegeven en geprogrammeerd.</p> <p>Het is gebruikelijk in de gemeente Amsterdam om broedplaatsen te laten beheren door de Commissie voor Ateliers en (Woon) werkpanden Amsterdam (CAWA) , die door het college van B&W is ingesteld.</p>
10	<p>Vraag</p> <p>Is het mogelijk om een terras aan het water te realiseren en of het maken van een aanlegsteiger?</p> <p>Antwoord</p> <p>De Weespertrekvaart een doorgaande vrachtroute. In dit gedeelte van de Weespertrekvaart kunnen vrachtboten al zeer moeilijk de bocht om. Aanmeren op deze plek is niet mogelijk. Een terras aan het water is mogelijk. Een terras, aanlegsteiger of enige andere bebouwing op het water is niet toegestaan.</p> <p>De huidige bebouwing op/bij het water betreft onderdelen en installaties van een zogenaamde balgstuw in de Weespertrekvaart. Een balgstuw is een type stuw, dat ook wel ingezet wordt als keersluis. Bij dit type stuw wordt een soort rubberen doek bevestigd aan constructies op de bodem van het water en de oevers. Als men wil dat de stuw het water tegenhoudt, pompt men de balg vol met water en lucht, waardoor de stuw omhoog komt. De stuw dient te worden gehandhaafd. Op dit moment is er een terrasvergunning voor een terras op een gedeelte van deze balgstuw. Indien dit terras zou worden gehandhaafd dient een nieuwe vergunning te worden aangevraagd.</p>
11	<p>Vraag</p> <p>Is het mogelijk om een steiger te realiseren langs de kade?</p> <p>Antwoord</p> <p>Zie antwoord op vraag 10.</p>
12	<p>Vraag</p> <p>Is het mogelijk om drijvende onderdelen te plaatsen langs de kade?</p> <p>Antwoord</p> <p>Zie antwoord op vraag 10.</p>
13	<p>Vraag</p> <p>Hoe worden de kosten voor verbeteringen van de openbare ruimte gedragen?</p> <p>Heeft de gemeente een budget en wordt dit uitgegeven aan de voorgestelde inrichting door de winnende indiener?</p> <p>Antwoord</p> <p>De middelen voor de aanleg van de openbare ruimte in het plangebied zijn opgenomen in de vastgestelde grondexploitatie voor het plangebied.</p>
14	<p>Vraag</p> <p>Het ophogen van het dijklichaam staat op de agenda. Betekent dit dat ook de ruimtes onder het viaduct minder interne vrije hoogte zullen hebben?</p> <p>Antwoord</p> <p>Niet duidelijk is op welke agenda en welk dijklichaam wordt bedoeld.</p>
15	<p>Vraag</p> <p>Is het toegestaan om aard en nagelvast te verbouwen aan/tegen de constructie van het viaduct? Wie is eigenaar van deze constructie? ProRail? GVB? Gemeente Amsterdam?</p> <p>Hoe verloopt het contact tussen deze verschillende eigenaren?</p> <p>Antwoord</p> <p>Eigenaarschap en contact is niet relevant voor de eerste ronde van de competitie.</p>
16	<p>Vraag</p> <p>Is het mogelijk het talud langs de autoweg (nu voornamelijk groen) te wijzigen qua inrichting?</p> <p>Antwoord</p>

	Niet duidelijk is welke locatie precies wordt bedoeld. De vraag kan niet worden beantwoord.
17	<p>Vraag Het meest noordelijk gedeelte van de ruimte onder het viaduct is (nog) niet toegankelijk. Hoe wordt dit toegankelijk gemaakt? Is er maatvoering bekend van deze interne ruimte?</p> <p>Antwoord Niet duidelijk is wat precies wordt bedoeld. Elke ruimte onder het spoor is toegankelijk.</p>
VOORWAARDEN	
Deelname	
18	<p>Vraag Het team moet ten minste bestaan uit een ontwikkelaar, een ontwerper en een aannemer. Is het ook mogelijk dat een één partij een ontwikkelaar/aannemer is, of moeten het echt drie verschillende partijen zijn?</p> <p>Antwoord Een combinatie is mogelijk, mits de drie deskundigheden in het team zijn vertegenwoordigd en vermeld op de verklaring van eigendom.</p>
19	<p>Vraag Is het mogelijk, gezien de economische situatie, met alle risico's en onzekerheden van dien, een uitzondering op regel te maken dat het team ongewijzigd moet blijven?</p> <p>Antwoord In deze competitie zoekt de gemeente nadrukkelijk naar een team dat in eenzelfde samenstelling betrokken blijft. Er kunnen zich altijd onvoorziene situaties voordoen. Daar wil de gemeente in deze competitie niet bij voorbaat op vooruitlopen.</p>
20	<p>Vraag Moet er vóór de indiening in oktober eerst een aparte inschrijving/aanmelding van deelname aan de competitie worden gedaan?</p> <p>Antwoord Nee, aanmelding voor deelname vooraf is niet nodig. U neemt deel door het inzenden van een visie, bestaande uit de stukken zoals beschreven in het reglement art. 5.1.</p>
Randvoorwaarden	
21	<p>Vraag Als je in de eerste ronde niet aan eisen als bestemmingsplan hoeft te voldoen en je gaat door naar 2e ronde met een plan dat niet in bestemmingsplan past wat heeft die eerste ronde dan voor zin? (blz 4 – reglement)</p> <p>Antwoord De beknopte visie in de eerste ronde geeft een globaal inzicht in de richting waarin de oplossing voor de opgave wordt voorgesteld. Een denkrichting is niet per definitie toetsbaar aan randvoorwaarden. De opzet van de competitie in twee ronden volgt op het principe van proportionaliteit en dient om enerzijds alle geïnteresseerden in staat te stellen deel te nemen, anderzijds om de deelnamekosten beperkt te houden. De visie in de eerste ronde is beknopt en er worden geen ontwerpwerkzaamheden gevraagd. Voor deze visie is geen vergoeding in de kosten beschikbaar. Alleen aan de geselecteerden voor de tweede ronde wordt gevraagd om hun visie uit te werken in een onder meer een structuurontwerp (zie verder reglement art. 5.2). Hiervoor is een vergoeding in de kosten beschikbaar gesteld.</p>
22	<p>Vraag Epc 0,15 geen randvoorwaarde bij commercieel? Dat is technisch (bijna) niet mogelijk. Deze eis is alleen voor woningbouw toe te passen. Een aantal duurzame maatregelen is randvoorwaardelijk, zoals EPC < 0,15, aardgasvrij, een duurzame warmtevoorziening en regenwaterbestendig ontwikkelen. Deze randvoorwaarden zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam in verschillende</p>

	<p>specifieke beleidsnota's en zodanig is het minimumniveau dat in Amsterdam wordt gehanteerd, gedefinieerd.</p> <p>Vanaf juli 2018 geldt een verbod op aansluiting aardgas. Vanaf begin 2020 geldt via landelijke regelgeving voor nieuwbouw BENG (bijna energie neutrale gebouwen). Daar zal ook de nieuwbouw van dit plan aan moeten voldoen. (blz 9 – reglement)</p> <p>Antwoord</p> <p>Er dient minimaal voldaan te worden aan de landelijke BENG normering.</p>
INZENDINGEN	
23	<p>Vraag</p> <p>Klopt het dat de inzending in ronde 1 geen toelichting op duurzaamheid bevat?</p> <p>Antwoord</p> <p>In de eerste ronde wordt gevraagd om een beknopte visie op de opgave als geheel. Duurzaamheid maakt deel uit van de opgave.</p>
24	<p>Vraag</p> <p>Er wordt gevraagd om referentiebeelden bij de visie. Mogen i.p.v. referentiebeelden ook eigen schetsen worden toegevoegd?</p> <p>Antwoord</p> <p>Neen, dit is niet toegestaan. Er wordt nadrukkelijk gevraagd om referentiebeelden en op geen enkele manier om verbeelding van ontwerpvoorstellen. In het reglement art 5.1 wordt een toelichting gegeven op het beeldmateriaal.</p> <p>De uitschrijver wil voorkomen dat onbetaald ontwerpwerk wordt verricht, maar deelnemers hebben hierin ook een eigen verantwoordelijkheid. De uitschrijver heeft de procedure voor deze prijsvraag zo goed mogelijk omschreven met het oog op een gelijk speelveld voor de deelnemers, waarbij de inzendingen zo goed mogelijk met elkaar kunnen worden vergeleken. De technische commissie toetst of de inzendingen al dan niet voldoen aan de voorwaarden. Materiaal dat is bijgesloten bij de inzending doch niet is gevraagd kan ertoe leiden dat de inzending ongeldig wordt verklaard en uitgesloten van verdere beoordeling.</p>
25	<p>Vraag</p> <p>Het is duidelijk dat er geen uitgewerkt ontwerp, tekeningen op schaal, renderings enz. moeten worden ingediend. In hoeverre moet het schetsontwerp van het gebouw worden uitgewerkt? (Er wordt wel gevraagd om een 'markant' gebouw.)</p> <p>Antwoord</p> <p>In de eerste ronde wordt niet gevraagd om verbeelding van ideeën. Er wordt alleen gevraagd op een visie op de opgave met referentiebeelden.</p> <p>Uitwerking van de visie in een schetsontwerp wordt uitsluitend gevraagd aan de partijen die worden uitgenodigd voor deelname aan de tweede ronde.</p>
26	<p>Vraag</p> <p>Indiening 1ste ronde. De identiteit van de deelnemers in de eerste ronde [zal] niet bekend worden gemaakt aan de technische commissie en de jury. Inzendingen dienen daarom volledig anoniem te worden gedaan. Dat geldt ook voor de referentiebeelden. Deze mogen op geen enkele manier te onderscheiden zijn naar de deelnemers, maar tegelijkertijd wordt vermeld dat indieners zorgvuldig moeten omspringen met de bronvermelding van hun referentiebeelden vanwege auteursrechtelijke gronden. Betekent dit dat er per definitie geen beelden van eigen werk kunnen worden getoond ter referentie?</p> <p>Antwoord</p> <p>Neen, dat betekent dit niet. Echter het indienen van uitsluitend of overwegend eigen werk zal hoogstwaarschijnlijk op gespannen voet staan met de eis van anonimiteit. Het is aan de deelnemers om ervoor te zorgen dat de jury geen relatie tussen de referentiebeelden en de deelnemers kan veronderstellen.</p>

BEOORDELING	
27	<p>Vraag Duurzaamheid telt 30% mee in verhaal, maar hoe telt de rest? (blz 17 – reglement)</p> <p>Antwoord Duurzaamheid 30% is een beleidsregel van de gemeente Amsterdam. In deze competitie wordt evenwichtig beoordeeld op drie thema's waaronder duurzaamheid. Er wordt niet gewerkt met scores. Zie reglement art. 3.3 en art. 6.2.</p>
28	<p>Vraag Kunt u de 'evenwichtige integrale totaalbeoordeling' specificeren?</p> <p>Antwoord Zie antwoord op de voorgaande vraag.</p>
VERVOLG	
29	<p>Vraag Wordt de erfpacht met de aankoop som eeuwigdurend afgekocht of is dit voor een beperkt aantal jaren?</p> <p>Antwoord Met de afkoop som wordt de erfpacht eeuwigdurend afgekocht.</p>
BIJLAGEN	
30	<p>Vraag Is het mogelijk om voorafgaand aan de publicatie van de Nota van Inlichtingen al een DGW onderlegger van het gebied te ontvangen/publiceren?</p> <p>Antwoord Deze informatie is niet relevant voor de gevraagde visie in de eerste ronde.</p>
31	<p>Vraag Graag ontvangen we de Locatie in dwg.</p> <p>Antwoord Deze informatie is niet relevant voor de gevraagde visie in de eerste ronde.</p>
32	<p>Vraag Is er bouwtechnische opname staat van De Omval? (blz 8 – reglement)</p> <p>Antwoord Het Bouwkundig Vooropname Rapport inzake sloopwerkzaamheden Weesperzijde in Amsterdam is te raadplegen in bijlage 11. Afbeeldingen zijn te vinden in bijlage 12.</p>
33	<p>Vraag Technische staat opstallen. Zijn er technische rapportages met betrekking tot de bouwkundige staat van de opstallen? Is er een geluidsrapport?</p> <p>Antwoord Zie antwoord op de voorgaande vraag.</p>
34	<p>Vraag Gegevens van bogen en timing beschikbaar? (blz 9 – reglement)</p> <p>Antwoord De gevraagde gegevens zijn niet relevant voor de visie in de eerste ronde.</p>
OVERIGE VRAGEN	
35	<p>Vraag Wij willen deelnemen aan de ontwikkelcompetitie Omval Weespertrekvaart en hebben enkele vragen. Ik neem aan dat de vragen anoniem worden gepubliceerd toch? (Anders stellen we liever geen vragen)</p> <p>Antwoord Dat is juist. Alle vragen worden anoniem gepubliceerd, zoals u in deze en de vorige Nota van inlichtingen kunt lezen.</p>

36	<p>Vraag Moeten we iets met kompas light of is dat alleen een methode voor de uitvrager? (blz 5 – reglement)</p> <p>Antwoord KOMPAS light is de handleiding aan de hand waarvan de procedure voor de competitie is opgesteld. Deze handleiding is ontwikkeld op initiatief van de Rijksbouwmeester en breed onderschreven door zes ministeries, de VNG en (branche)organisaties van onder meer ontwerpers, ontwikkelaars, aannemers en corporaties. De vermelding dient ter informatie over de opzet van de procedure.</p>
----	--