



Notitie van Inlichtingen

Herbestemming gemaal Middelpolder

Datum
26 januari 2024

Contactpersoon
B. Pottuijt
poldergemaalmiddelpolder@
waternet.nl

Projectnummer
01.2412

1 Inleiding

Namens de aanbestedende dienst ontvangt u hierbij de notitie van inlichtingen voor de herbestemming van gemaal Middelpolder.

Hieronder zijn de ingestuurde vragen en antwoorden opgenomen.

1.1 **Vraag:** Zolder – mag deze wel of niet gebruikt worden?

1.1.1 **Antwoord:** Op de zolder zullen noodzakelijke installaties worden geplaatst, zoals de installaties voor de ruimteventilatie en -verwarming. Bij de installaties wordt uitgegaan van verhoudingsgewijs lichte installaties, die geen al te grote constructieve belasting voor de kapconstructie zijn. De installatieruimte zal toegankelijk zijn voor een onderhoudsmonteur.

De zolder van gemaal Middelpolder is oorspronkelijk niet voor het verblijf van personen of voor de opslag van zware goederen ontworpen en berekend. Om de zolder als bergruimte geschikt te maken zijn ingrijpende constructieve maatregelen noodzakelijk, waarbij naar een balans van kosten en de baten gekeken moet worden. Verder is voor ingrijpende maatregelen de toestemming van de monumentencommissie noodzakelijk.

De fraaie houten kapconstructie is een kenmerkend element van het monumentale pand. De schuine trekspanten zijn echter zo laag, dat het helaas niet mogelijk is om op de zolder te verblijven/ te lopen. Het verwijderen van houten spanten is constructief niet mogelijk en ook niet wenselijk. Er kan nader onderzocht worden of het mogelijk is om een enkel tracé (bijvoorbeeld de ruimte tussen de buitenmuur en de eerste kaspant) toegankelijk te maken (als uitzichtpunt) of misschien doorkijken naar de zolderkap te realiseren. Dit lijkt goed mogelijk als door de huurder een maximum aantal personen voor de zolder gehandhaafd kan worden. Tijdens het verdere restauratieproces en contracteren zal dit punt verder worden onderzocht/ afgestemd met de huurder.

- 1.2 **Vraag:** Entresol – niet helemaal duidelijk vanaf plaatje
- 1.2.1 **Antwoord:** Nieuwe afbeelding is bijgevoegd.
- 1.3 **Vraag:** Stookkosten – Hoe worden die verdeeld? Wat is voor rekening van eigenaar (i.v.m. behoud pand) en huurder (comfort)?
- 1.3.1 **Antwoord:** Gas/elektra/water zijn voor de huurder.
- 1.4 **Vraag:** Huurkosten – over welk oppervlakte wordt het gerekend en voor welk deel geldt welk tarief?
- 1.4.1 **Antwoord:** De huurprijs wordt berekend over de netto m2, per VVO intern in het pand, conform ROZ model bedrijfsruimte. Betreft de beneden verdieping en de eventuele vide. Afhankelijk van het initiatief en het gebruik zal een marktconform tarief gelden. Voor het gebruik kan voor opslag en terras ook een nader af te stemmen tarief gelden, dit is afhankelijk van het gebruik en initiatief.
- 1.5 **Vraag:** Rondom wat wel en niet mag in tuin (qua functie, maar ook qua beplanting)?
- 1.5.1 **Antwoord:** De tuin aan de oostzijde van het monumentale gemaalgebouw biedt de mogelijkheid om een aantrekkelijke en levendige plek direct aan de Amstedijk te creëren. Zo is bijvoorbeeld de realisatie van een terras mogelijk of van een beeldentuin, maar er zijn zeker veel meer interessante ideeën. De tuin wordt in de huidige situatie begrensd door een zeer brede en laag groeiende bodembedekker. Het plan is om deze bodembedekker te vervangen door een inheemse haagplant, zoals bijvoorbeeld een meidoornhaag, die een meerwaarde heeft op het gebied van biodiversiteit. Deze bloeiende inheemse haagplant wordt vaak toegepast om graslanden of boerderijen af te zomen. Het gebruik van inheemse planten en het bijdragen aan meer biodiversiteit binnen het plan wordt gewaardeerd.

Rekening houden met elkaar

Uiteraard is er een kader omtrent het gebruik van de tuin. Hierbij enkele punten, waarover later duidelijke afspraken gemaakt moeten worden.

- Dijktaalud: De tuin grenst direct aan de Amstedijk. Het grondprofiel van de Amstedijk (een waterkering met een talud (helling) mag niet worden aangepast.
- Het planten van diep wortelende bomen in de tuin kan niet worden toegestaan in verband met de ligging van drie ondergrondse persleidingen in de grond van de tuin.
- Bouwkundige en onomkeerbare aanpassingen aan de monumentale gevels van het pand zijn niet mogelijk; reclame-uitingen dienen te worden afgestemd met de gemeente Amstelveen (monumentencommissie).
- Bij voorkeur het groene karakter van de tuin handhaven. Bij bestrating de voorkeur geven aan een zogenaamde 'klimaat-adaptieve' bestrating, dus een bestrating, die het water laat infiltreren en voor een deel ook tijdelijk vasthoudt (bijvoorbeeld grind).

- Een goede relatie met de burens is zeer wenselijk. Om deze goede relatie te waarborgen zullen er afspraken worden gemaakt over onder andere gebruikstijden van de tuin, geluidsniveaus en parkeren.

1.6 **Vraag:** Heeft de gemeente Amstelveen bepaalde functies uitgesloten (behalve wonen)?

1.6.1 **Antwoord:** Moet passen binnen het gebiedsperspectief Amstelscheg: gemaal Middelpolder valt in deelgebied "Amstel en Bovenlanden";

Mogelijke functies:

- Agrarische bedrijvigheid
- Bij agrarische verbreding:
 - ..kleinschalig recreatie (op het erf)
 - ..kleinschalige camping (achter erf)
 - ..zorgboerderijen
 - ..biologische boerderijen
 - ..Keuterboeren met commerciële groente- en pluktuinen.
- Agrarisch natuurbeheer en natuurontwikkeling
- Waterberging
- Recreatieroutes
- Recreatiegebieden met open structuur
- Recreatieve functies binnen bestaande erven
- Kleinschalig waterrecreatie en oeverrecreatie
- Hoogstaande Horecagelegenheden
- Voorzieningen ten behoeve van uitjes van kleinschalige omvang
- Musea en informatievoorzieningen binnen bestaande erven
- (exclusief) Wonen

Onwenselijke functies:

- Stille opslag
- Stallen groter dan 0,5 ha en hoger dan 8 meter
- Bij agrarische verbreding:
 - ..grootschalige recreatie (op het erf)
 - ..grootschalige camping
 - ..grootschalige complexen met maatschappelijke functies
- Moerasgebieden met opgaand moerasbos en bosschages
- Sluipverkeer
- Verdichte grootschalige recreatiegebieden
- Grootschalige recreatiebedrijven
- Grootschalige gebouwde (dag) recreatieve voorzieningen
- Woonwijken en clustering woningen groter dan huidige maat erf

- 1.7 **Vraag:** Is bekend wat de maximale vloerbelasting van het gemaal is?
- 1.7.1 **Antwoord:** Voor de belasting op de vloer geldt 5 kN/m². In afstemming met gebouwbeheerder kan gekeken om lokaal (en voor enkele situaties) een hogere belasting toe te staan.
- 1.8 **Vraag:** Kan een doorkijkje gegeven worden van de planning na de gunning? Klopt het dat het Waterschap AGV rekening houdt met een verbouwing van ca. 2 jaar en dat de huurperiode start omstreeks begin 2026?
- 1.8.1 **Antwoord:** Momenteel worden de voorbereidingen getroffen voor de renovatie van het gemaal Middelpolder. De renovatiewerkzaamheden starten in 2025 en zijn begin 2026 gereed. In 2024 en 2025 zal samen met de toekomstig exploitant gewerkt worden aan het sluiten van de benodigde overeenkomst voor invulling van de herbestemming en het uitwerken en realiseren van de inrichtingsplannen. Begin 2026 is het gemaal beschikbaar voor de nieuwe functie.
- 1.9 **Vraag:** Is het mogelijk om een huurperiode van 10 jaar af te spreken?
- 1.9.1 **Antwoord:** De huurovereenkomst die voor vijf jaar geldt, wordt na het verstrijken daarvan van rechtswege met vijf jaar verlengd, conform artikelen van verhuur bedrijfsruimte, Boek 7: 292 lid 2. De overeenkomst die is aangegaan voor een termijn die langer is dan vijf jaar maar korter dan tien jaar, wordt na het verstrijken van die termijn van rechtswege verlengd met een tweede termijn die zoveel korter is dan vijf jaar als de eerste termijn langer is dan vijf jaar.
- 1.10 **Vraag:** Wij hebben een vraag over het gemaal Middelpolder. Zijn de verbouwingsplannen en de indeling die op de tekeningen te zien zijn nog aan te passen? Vooral omdat de bruikbare ruimte door de voorgestelde aanpassingen minder efficiënt is op deze manier. Wat zouden eventuele randvoorwaarden zijn voor een andere indeling?
- 1.10.1 **Antwoord:** Ja, er zijn zeker nog andere mogelijkheden omtrent de indeling. Dat is wel mede afhankelijk van het beoogde gebruik. Omdat het gemaal een monumentale status heeft, zijn er wel beperkingen (zie hiervoor ook de demarcatie-lijst) en mogen niet alle bestaande elementen worden aangepast of verwijderd.

Met de getekende indeling met een zogenaamde 'box-in-box-constructie' in de ruimte aan de Amstelzijde wilden wij een voorbeeld geven van het gebruik als kantoor-/ vergaderruimte (met een geklimatiseerde ruimte, te verwarmen en te koelen).

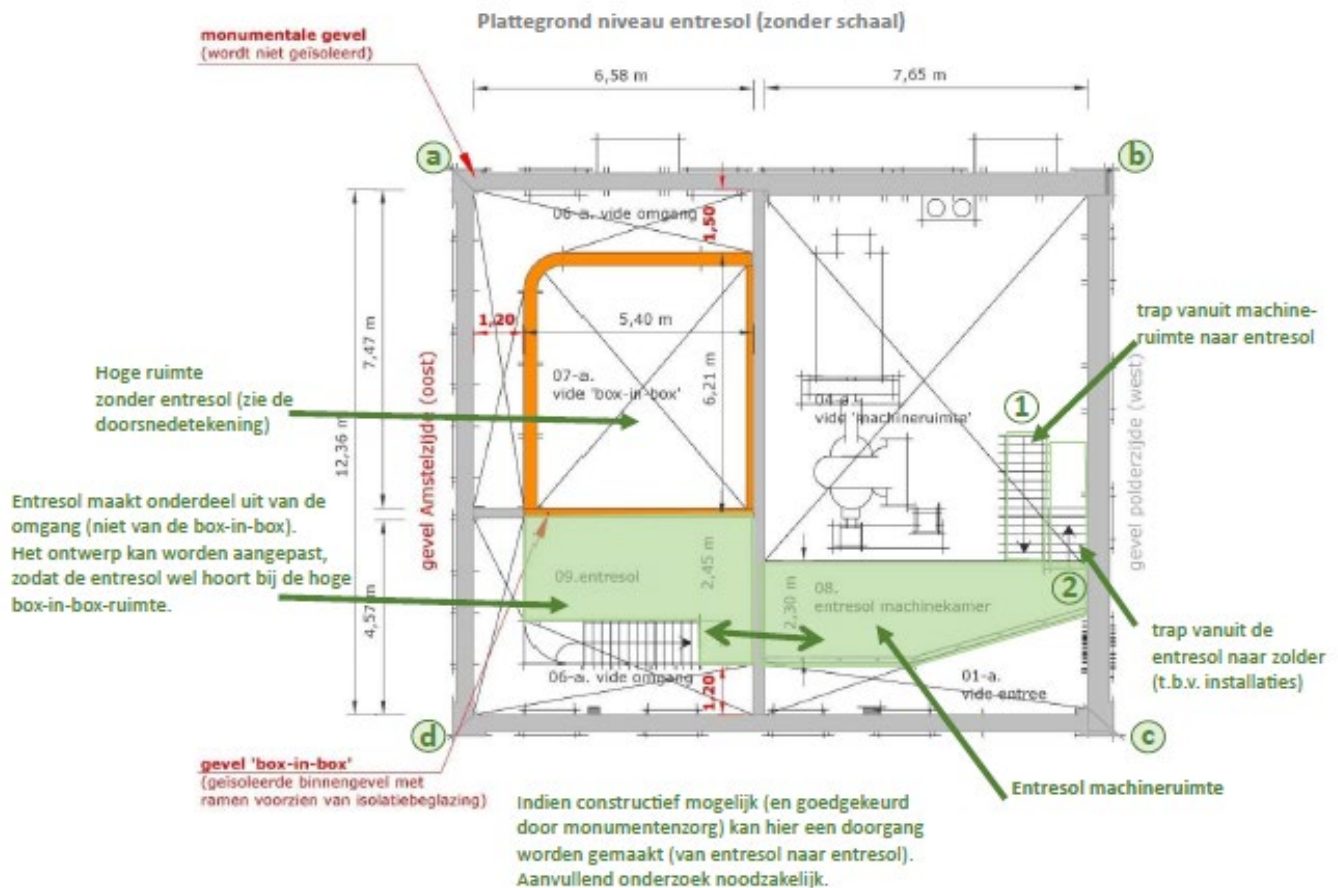
Belangrijk uitgangspunt is dat de binnenzijde van de buitenmuren niet met een isolatielaag afgewerkt mag worden. Daarmee gaat niet alleen de industriële sfeer van het gebouw verloren, maar de 'binnenisolatie' zou in

deze specifieke situatie ook een versterkte vochtphoping in de buitengevels tot gevolg hebben, wat tot bouwkundige schade kan leiden.

1.11 **Vraag:** Bed & Breakfast en Training Locatie - plek waar mensen uit andere steden/landen kunnen komen om logeren en studie volgen?

1.11.1 **Antwoord:** Zie antwoord 1.6.1

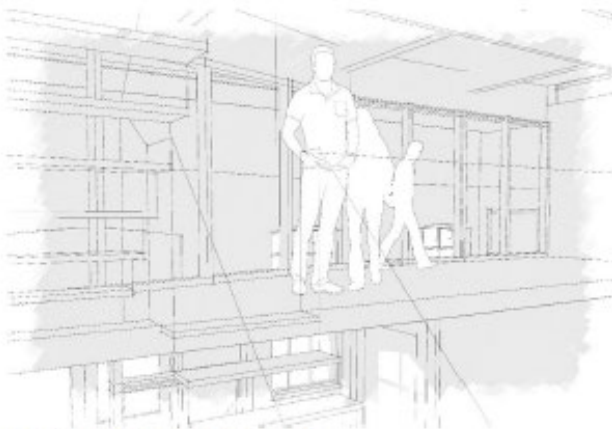
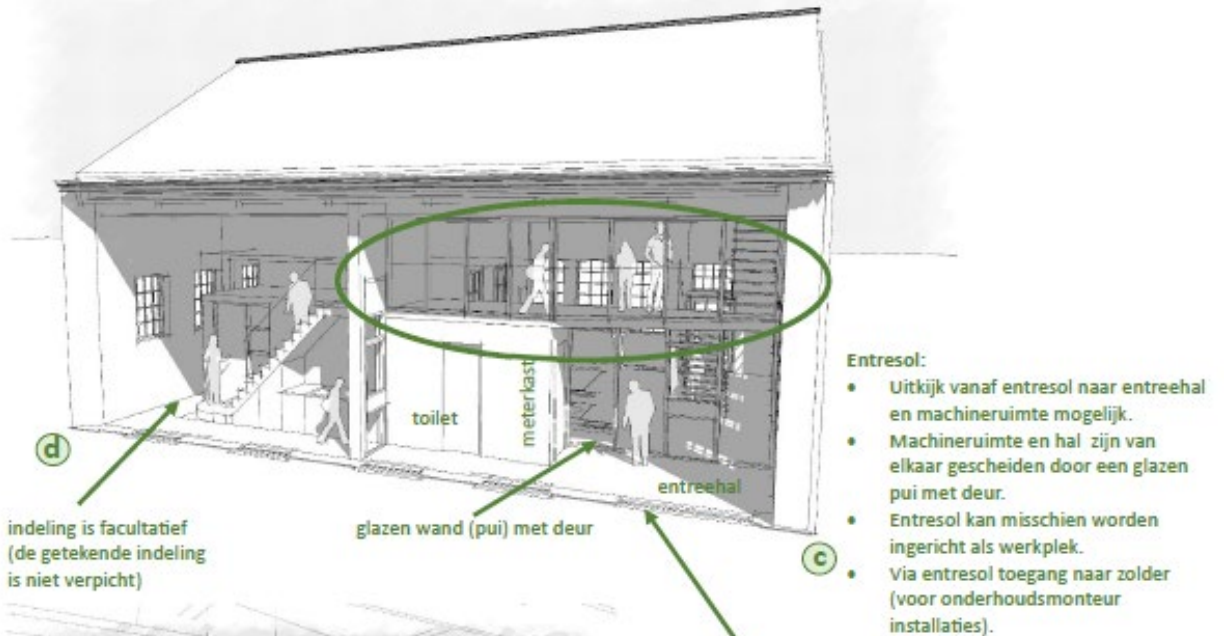
Vraagnr. 2: Entresol – Niet helemaal duidelijk vanaf plaatjes



schets: uitzicht op de entresol vanuit de machinekamer

Bijlage Nota van inlichtingen

Herbestemming gemeal Middelpolder - toelichting entresol

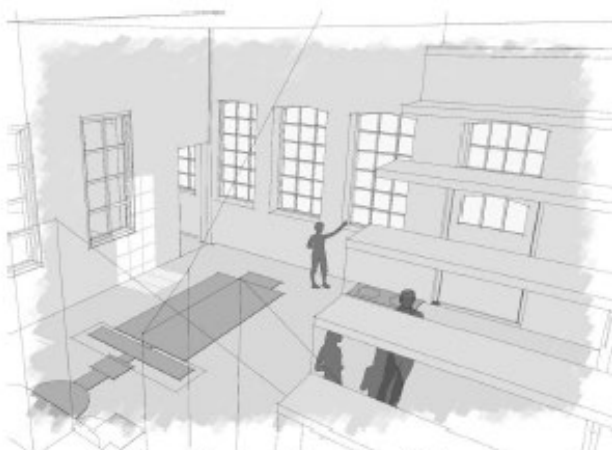


schets: op de trap naar de entresol

Let op:

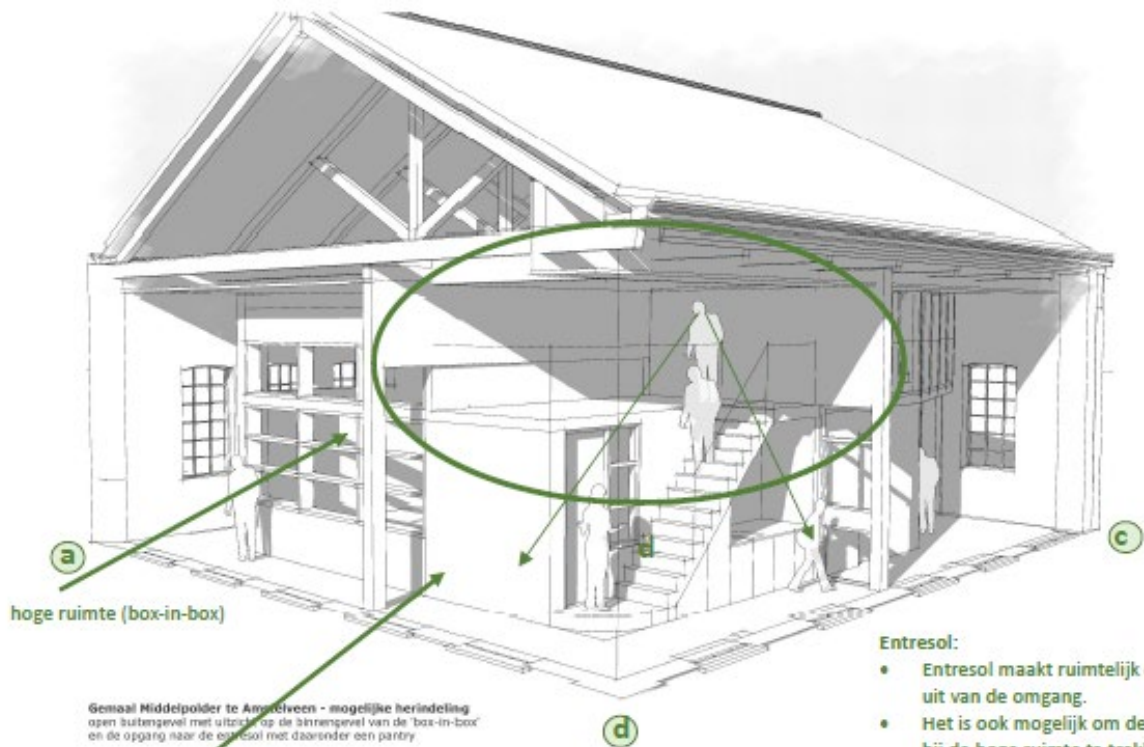
De verhuurder zal op een logistiek logische positie de meterkast en de toiletruimte plaatsen (de vaste installaties).

De vaste installaties zullen niet bij elke wisseling van huurder worden aangepast.



schets: uitzicht vanaf de entresol naar de machinekamer

Bijlage Nota van inlichtingen
 Herbestemming gemeaal Middelpolder - toelichting entresol



hoge ruimte (box-in-box)

Gemaal Middelpolder te Amstelveen - mogelijke herindeling open buitengevel met uitzicht op de binnengevel van de 'box-in-box' en de opgang naar de entresol met daaronder een pantry

Let op: Deze indeling is een voorstel en geen verplichte indeling. Het is de bedoeling om te laten zien, hoe een thermisch geïsoleerde ruimte binnen het monumentale gebouw gerealiseerd kan worden. De indeling is mede afhankelijk van het beoogde gebruik.

Entresol:

- Entresol maakt ruimtelijk onderdeel uit van de omgang.
- Het is ook mogelijk om de entresol bij de hoge ruimte te trekken. Daardoor verandert wel het 'levendige beeld' van de omgang.

