Afsprakenbrief Hilversumstraat 316 tot 340 (even nummers)
versie 9 juli 2024

De ondergetekenden:

1. Doniger Urban Developments IV B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Huizen en kantoorhoudende IJsselmeerstraat 314, 1271 GE Huizen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75257149, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. Ruighaver, hierna te noemen: "DUD IV";

2. Doniger Hilversumstraat GP B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende IJsselmeerstraat 314, 1271 GE Huizen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77780124, te dezen handelend in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van Doniger Hilversumstraat C.V., een commanditaire vennootschap, kantoorhoudende IJsselmeerstraat 314, 1271 GE Huizen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77827015, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren M.J. Schothorst en H.B. Kolff, hierna te noemen: “Erfpachter"; en

3. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam, deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.A. van de Velden in zijn hoedanigheid van stadsdeelsecretaris Stadsdeel Noord van de Gemeente Amsterdam krachtens het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam namens het College van Burgemeester en Wethouders uitvoering gevend aan het bepaalde in artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet en handelend namens de Burgemeester op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, hierna te noemen: “Gemeente”,

hierna gezamenlijk te noemen “Partijen”.

Nemen het volgende in aanmerking:

a. DUD IV en Erfpachter zijn gezamenlijk rechthebbenden tot twee Erfpachtrechten aan de Hilversumstraat 316-340, zoals hieronder gedefinieerd in artikel 1.
b. De thans bestaande Erfpachtrechten zijn voor wat betreft de geografische ligging van de kadastrale grondpercelen onlogisch ingedeeld. Om deze reden hebben DUD IV en Erfpachter een verzoek tot verticale splitsing (en samenvoeging) van de Erfpachtrechten ingediend bij de Gemeente, met als gewenst resultaat dat wordt bewerkstelligd dat er een duidelijke geografische indeling van de Erfpachtrechten ontstaat, één dat ziet op het Perceel Noordkaap (zoals hierna gedefinieerd in artikel 1) en één dat ziet op het Perceel Zuidkaap (zoals hierna gedefinieerd in artikel 1).
c. Om in economische zin de toekomstige situatie, zoals die ontstaat na de verticale splitsing van de Erfpachtrechten, alvast vorm te geven, is een onverdeeld aandeel in de Erfpachtrechten verkocht en geleverd aan de Erfpachter. DUD IV is sindsdien gerechtigd tot het 90/92ste onverdeeld aandeel in de Erfpachtrechten, welk aandeel ziet op het Perceel Noordkaap met het reeds bestaande gebouw. Erfpachter is sindsdien gerechtigd tot het 2/92ste onverdeeld aandeel in de Erfpachtrechten, welk aandeel ziet op de Zuidkaap, met het zich daarop bevindende parkeerterrein.
d. Erfpachter is voornemens de Zuidkaap conform een Bouwplan met onder andere sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen te herontwikkelen, ten aanzien waarvan Partijen deze afsprakenbrief wensen vast te leggen.
e. Erfpachter heeft in overleg met de Gemeente (afdeling R&D) het Schetsontwerp voor het Bouwplan (Bijlage 2) uitgewerkt. Dit Schetsontwerp is op 6 april 2023 privaatrechtelijk geaccordeerd door de Gemeente (de afdeling R&D).

f. Het Bestemmingsplan Vigerend laat de realisatie van het beoogde Bouwplan niet toe. Op voorhand is echter niet gebleken dat er overwegende planologische bezwaren zijn die aan het verlenen van publiekrechtelijke medewerking aan verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan in de weg staan, waarbij Partijen zich realiseren dat participatie over het Bouwplan nog moet plaatsvinden en het resultaat van het participatieproces voor de Gemeente als bevoegd gezag een belangrijke factor zal zijn in de afweging die zij zal maken bij de verlening van de Omgevingsvergunningen.
g. De Gemeente is bereid, onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, een Planologische Maatregel in procedure te brengen, die realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt, onder de voorwaarde dat voldoende waarborgen bestaan dat de Zuidkaap op een door de Gemeente verantwoord geachte en stelselmatige wijze in ontwikkeling wordt gebracht.
h. De Gemeente is (bloot-)eigenaar en erfverpachter van het Perceel Hilversumstraat 316-340, zoals in artikel 1 gedefinieerd. Door ontwikkeling van het Bouwplan wijzigen noodzakelijkerwijs ook de erfpachtrechten die op het Perceel Zuidkaap rusten. In de bestaande erfpachtakten ligt immers vast waarvoor de grond gebruikt mag worden: de erfpachtbestemming. Tevens wijzigt het aantal vierkante meters behorend bij het bestaande erfpachtrecht. Behalve publiekrechtelijke medewerking is ook privaatrechtelijke medewerking van de Gemeente een voorwaarde om het Bouwplan mogelijk te maken;
i. Erfpachter heeft kennisgenomen van het geldende gemeentelijke beleid onder andere ter zake van woningbouwprogrammering en is bereid ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan afspraken met de Gemeente te maken waardoor de juiste uitvoering van het gemeentelijke beleid gewaarborgd wordt;
j. Partijen zijn in onderling overleg tot afspraken gekomen waarmee tegemoet wordt gekomen aan de onder g. en h. genoemde voorwaarde;
k. Partijen wensen de overeengekomen afspraken en voorwaarden in deze afsprakenbrief (hierna de “Overeenkomst”) vast te leggen:

Zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Definities
Onder de in de Overeenkomst genoemde definities, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

Bestemmings- of bebouwingswijziging: een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik en bebouwing.

Bestemmingsplan Vigerend: het bestemmingsplan Nieuwendam Noord - Markengouw, vastgesteld door de Raad op 19 december 2012.

Bouwenvelop: het kader waarin de ruimtelijke stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals rooilijnen, kavelgrenzen, bouwhoogte, maaiveldinrichting en (plint)functies zijn vastgelegd.

Bouwplan: het geheel van werken en het Bouwprogramma dat de Erfpachter op grond van de Overeenkomst op het Perceel Zuidkaap zal ontwikkelen en realiseren.

Bouwprogramma: het bouwprogramma zoals opgenomen in artikel 6 van de Overeenkomst.

BVO: Bruto vloeroppervlak conform NEN 2580.

DO: “Definitief Ontwerp” de definitieve vastlegging door de Erfpachter van het Bouwplan. Hetgeen voor het definitieve ontwerp aangeleverd dient te worden staat vermeld in Bijlage 5.

Erfpachtaanbieding: de aanbieding die de Gemeente uitbrengt aan de Erfpachter voor de wijziging van

de Erfpachtrechten met betrekking tot de Zuidkaap.

Erfpachtrecht 1: het thans bestaande voortdurend recht van erfpacht, bij de Gemeente bekend onder het dossiernummer E3444/66, van de percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend Hilversumstraat 316, 1024 KG Amsterdam en 318 tot en met 340 (even nummers), 1024 MB Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nummers:

- 3138, groot vijftien centiare (15ca);
- 3139, groot tweeëntwintig centiare (22ca);
- 6757 (ontstaan uit een gedeelte van voormalig kadastrale perceel met nummer 3140), ongeveer groot twintig are vierenzestig centiare (20a 64ca);
- 6758 (ontstaan uit een gedeelte van voormalig kadastrale perceel met nummer 3140), ongeveer groot dertien are negentien centiare (13a 19ca).

Erfpachtrecht 2: het thans bestaande voortdurend recht van erfpacht, bij de Gemeente bekend onder het dossiernummer E3444/64, van de percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen nabij de Hilversumstraat (plaatselijk niet nader aangeduid) kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nummers:

- 3134, groot een are achtentwintig centiare (la 28ca);
- 3135, groot vier are zevenenvijftig centiare (4a 57ca);
- 6755 (ontstaan uit een gedeelte van voormalig kadastrale perceel met nummer 3136), ongeveer groot twee are drieënnegentig centiare (2a 93ca);
- 6756 (ontstaan uit een gedeelte van voormalig kadastrale perceel met nummer 3136), ongeveer groot twee are zesenvijftig centiare (2a 56ca).

Erfpachtrechten: Erfpachtrecht 1 en Erfpachtrecht 2 samen.

Herontwikkeling: het proces van nieuwbouw waarbij het Perceel conform het Bouwplan wordt getransformeerd.

Herziening bij Transformatie: herziening van het erfpachtrecht naar een nieuw 50-jarig tijdvak, ten gevolge waarvan de meeste recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is.

Maaiveld: Het deel van de Percelen Zuidkaap en Noordkaap, niet behorende tot Openbare Ruimte, dat niet bebouwd wordt.

Nutsvoorzieningen: Het geheel aan (ondergrondse) kabels en leidingen in de Openbare Ruimte inclusief de riolering en stadsverwarming/ WKO, ten behoeve van afvalvoorzieningen, energie, gas, water, elektriciteit, warmte, internet, telecommunicatie en dergelijke, inclusief bovengrondse voorzieningen, zoals schakelkasten en technische ruimtes.

Omgevingsvergunningen: De omgevingsvergunningen op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), daaronder tevens begrepen de Planologische Maatregel, die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt hieronder verstaan de Omgevingsvergunningen op grond van de Omgevingswet die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

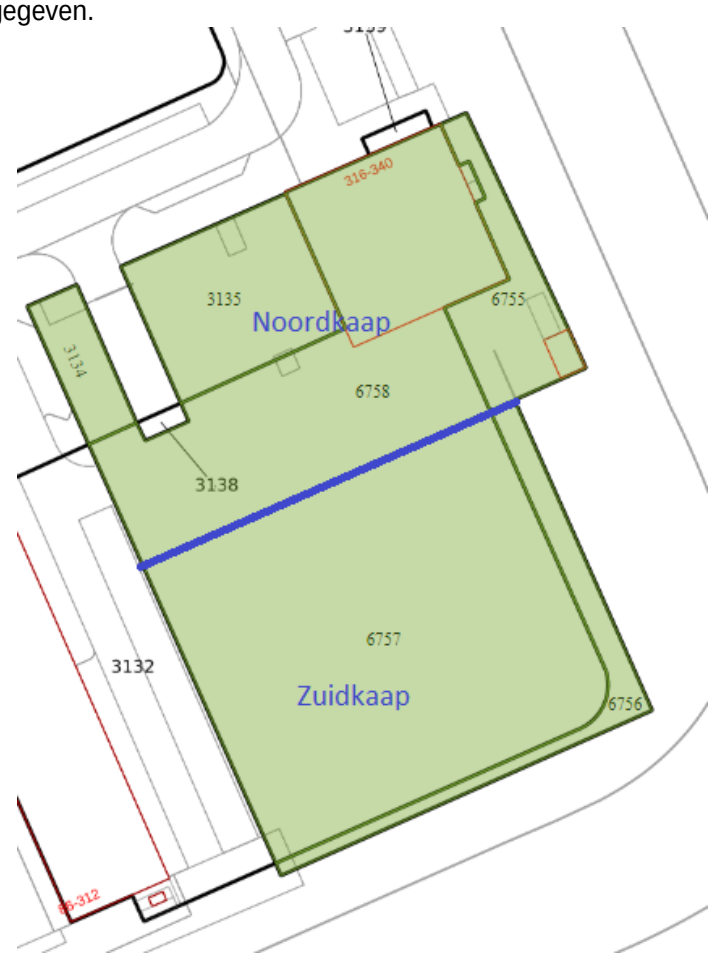
Omgevingsvergunningen (onherroepelijk): De (verleende) omgevingsvergunningen op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) c.q. de omgevingsvergunningen op grond van de Omgevingswet, daaronder tevens begrepen de Planologische Maatregel, die benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, waartegen geen bezwaar en/of beroep meer open staat.

Openbare Ruimte: het bij de Gemeente in vol eigendom zijnde en blijvende openbare verkeers- en verblijfsgebied, dat is aangeduid op Bijlage 1.

Perceel Hilversumstraat 316-340: de gronden betrekking hebbende op de Erfpachtrechten plaatselijk bekend Hilversumstraat 316- 340, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nummers 3138, 3139, 6758, 3134, 3135, 6755, 6756 en 6757.

(Perceel) Noordkaap: het noordelijke deel van het Perceel Hilversumstraat 316-340, vertegenwoordigende het 90/92ste onverdeeld aandeel in de Erfpachtrechten, waarop in de toekomstige situatie het bestaande gebouw de Noordkaap met bijbehorend parkeerterrein gesitueerd zal zijn. Het Perceel Noordkaap zal gevormd worden door i) een samenvoeging van de kadastrale percelen bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nummers 3138, 3139, 6758, 3134, 3135, 6755, 6756 en 6757 en ii) een daaropvolgende verticale splitsing, welke indicatief op de kaart in figuur 1 is weergegeven. Perceel Noordkaap zal aan DUD IV in erfpacht worden uitgegeven.

(Perceel) Zuidkaap: het zuidelijke deel van het Perceel Hilversumstraat 316-340, vertegenwoordigende het 2/92ste onverdeeld aandeel in de Erfpachtrechten, waarop in de toekomstige situatie het Bouwplan met het gebouw de Zuidkaap gerealiseerd zal worden. Het Perceel Zuidkaap zal gevormd worden door i) een samenvoeging van de kadastrale percelen bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nummers 3138, 3139, 6758, 3134, 3135, 6755, 6756 en 6757 en ii) een daaropvolgende verticale splitsing, welke indicatief op de kaart in figuur 1 is weergegeven. Perceel Zuidkaap zal aan de Erfpachter in erfpacht worden uitgegeven.



Figuur 1 Globale positionering Perceel Noordkaap en Perceel Zuidkaap

Plangebied: De gronden waarop de Overeenkomst betrekking heeft, aangeduid op Bijlage 1.

Planning: De indicatieve planning als bedoeld in artikel 10 van de Overeenkomst.

Planologische Maatregel: het publiekrechtelijk besluit, op grond waarvan het Bouwplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Realisatieovereenkomst: overeenkomst tussen Erfpachter en Gemeente die volgt op de Overeenkomst waarin diverse onderwerpen, zoals in deze Overeenkomst benoemd, worden uitgewerkt.

SO: "Schetsontwerp": het door Erfpachter opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde Schetsontwerp, dat als Bijlage 2 bij deze Overeenkomst is gevoegd.

VO: "Voorlopig ontwerp", de voorlopige globale vastlegging door de Erfpachter van het Bouwplan. Hetgeen voor het voorlopig ontwerp aangeleverd dient te worden staat vermeld in Bijlage 5.

Artikel 2 Taken Erfpachter

2.1 Opstellen VO en DO

De Erfpachter moet in het kader van de realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico achtereenvolgens een VO en DO opstellen met inachtneming van de uitgangspunten zoals die vervat zijn in het SO (Bijlage 2), de Bouwenvelop (Bijlage 4) en overige uitgangspunten zoals opgenomen in deze Overeenkomst. De Erfpachter dient het VO en het DO voor de privaatrechtelijke toets aan de Gemeente voor te leggen. Op basis van het VO zal Erfpachter middels een conceptaanvraag het plan voorleggen aan CRK.

2.2 Deadlines VO en DO

Het VO dient uiterlijk 9 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen. Het DO dient uiterlijk 16 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst door de Gemeente ter toetsing te zijn ontvangen.

2.3 Aanleveren stukken

De Erfpachter dient in het kader van de toetsing van het VO en het DO zoals bedoeld in artikel 3.1 alle documenten aan te leveren zoals beschreven in Bijlage 5. De Erfpachter zal twee weken voordat het VO of DO wordt ingediend, dit aankondigen aan de Gemeente. De Erfpachter zal op eerste verzoek van de Gemeente aanvullende documenten c.q. nog ontbrekende informatie leveren die naar het oordeel van de Gemeente van belang zijn voor de privaatrechtelijke toetsing zoals bedoeld in artikel 3.1.

2.4 Vergunningsaanvragen en realisatie conform DO

De Erfpachter is verantwoordelijk voor volledige en juiste indiening van de voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningsaanvragen en aanvragen voor andere publiekrechtelijke besluitvorming conform het door de Gemeente ingevolge artikel 3 privaatrechtelijk akkoord te bevinden DO. De Erfpachter zal geen Omgevingsvergunning aanvragen voordat de Gemeente het DO privaatrechtelijk akkoord heeft bevonden. Bij de realisatie van het Bouwplan zal Erfpachter het bepaalde in deze Overeenkomst in acht nemen.

Artikel 3 Toetsing Gemeente VO en DO

3.1 Toetsing VO en DO

De Gemeente zal zich inspannen het door de Erfpachter aan haar voorgelegde VO en DO zo snel mogelijk, doch binnen 6 weken na ontvangst, privaatrechtelijk te toetsen. Deze termijn gaat in daags nadat de Gemeente de stukken van het complete VO of DO heeft ontvangen. Heeft de Gemeente 6 weken na de ontvangstbevestiging van het VO of DO geen beslissing genomen, dan wordt de Gemeente geacht stilzwijgend met het VO of het DO akkoord te zijn gegaan.

3.2 Toetsingscriteria

De Gemeente zal het VO en DO in het kader van de privaatrechtelijke toets, toetsen aan:

a. De in deze Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden inclusief haar Bijlagen;
b. Het voorlopig advies van de CRK, voortvloeiende uit de criteria zoals opgenomen in de in Amsterdam vigerende welstandnota “Schoonheid van Amsterdam”;
c. De Gemeente zal ten behoeve van de haalbaarheid het Bouwplan in haar privaatrechtelijke toetsing ook marginaal toetsen of het VO en het DO voldoen aan van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

3.3 Akkoordbevinding

Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO en/of DO strijdig is met het bepaalde in lid 2 van dit artikel, deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Erfpachter. Partijen treden alsdan in overleg over mogelijke aanpassing van het VO en/of DO. De Erfpachter dient, eventueel op aanwijzing van de Gemeente, het VO of het DO zodanig aan te passen waardoor er alsnog een akkoordbevinding kan worden verkregen. Het aangepaste het VO en/of DO wordt opnieuw ter akkoordbevinding aan de Gemeente voorgelegd, die dit zo snel mogelijk, doch binnen zes weken na ontvangst opnieuw privaatrechtelijk zal toetsen. De Gemeente toetst uitsluitend op voornoemde gronden en zal de akkoordbevinding niet op andere of onredelijke gronden onthouden.

3.4 Voorbehouden met betrekking tot privaatrechtelijke accordering

Toetsing van het VO en het DO door de Gemeente laat onverlet:

a. het uitgangspunt dat het mogelijk maken van de Herontwikkeling voor rekening en risico van de Erfpachter plaatsvindt en de Erfpachter daarom verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het VO en het DO, ongeacht de uitkomst van de privaatrechtelijke toetsing als bedoeld in dit artikel.
b. de publiekrechtelijke toetsing die in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning wordt uitgevoerd, welke toetsing niet verward mag worden met de onderhavige toetsing die privaatrechtelijk van aard is; een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) (welstandscommissie) maakt onderdeel uit van de publiekrechtelijke toets.

Artikel 4 Taken Gemeente overig

4.1 Afhandeling vergunningaanvragen

De Gemeente heeft een inspanningsplicht om zoveel mogelijk te bevorderen dat de ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan ingediende ontvankelijke aanvragen Omgevingsvergunning en/of aanvraag om Planologische Maatregel en/of overig benodigde vergunningen en goedkeuringen voortvarend in behandeling worden genomen en binnen de wettelijke beslistermijnen worden afgehandeld, verleend en onherroepelijk worden. Dit artikel laat het bepaalde in artikel 15 over de eigen verantwoordelijkheid van de Gemeente als bevoegd gezag onverlet.

4.2 Openbare Ruimte

De Gemeente zal de Openbare Ruimte inrichten, één en ander zoals vermeld in artikel 6.

4.3 Uitbrengen Erfpachtaanbieding

De Gemeente zal een Erfpachtaanbieding uitbrengen, één en ander zoals vermeld in artikel 7.

Artikel 5 Bouwprogramma

5.1 Bindend bouwprogramma

Het Bouwprogramma maakt onderdeel uit van het door de Gemeente getoetste en geaccordeerde SO (Bijlage 2). De Erfpachter is verplicht het Bouwprogramma op te nemen in het Bouwplan. Het Bouwprogramma bestaat uit totaal 452 meergezinswoningen en een aanvullend programma met voorzieningen. Indien onderstaande metrages meer dan 5% afwijken bij de uitwerking van het VO of DO, dient hier toestemming te worden verkregen vanuit de Gemeente. Middeldure en vrije sector huurwoningen moeten altijd groter zijn dan 40 m² GO.

Bindend bouwprogramma				
Woningen Segment (beleid uit bijlagen van toepassing)	*Woninggrootte*	*Aantal*	*Percentage**	*Totaal GO***
Particuliere sociale huur	30 tot 40 m²	240	53,1%	7.262 m²
Middeldure huur – 25 jaar	40 tot 50 m²	211	46,7%	8.673 m²
Middeldure huur – 25 jaar	60 tot 70 m2	1	0,2%	63 m2
Totaal Woningen		452	100%	15.998 m²
Niet-wonen	*Opmerking*			*Totaal BVO*
Commerciële voorzieningen in plint	Op dit moment wordt gedacht aan een invulling met horeca.			194 m²
Maatschappelijke functies	N.t.b. welke functie dit precies wordt (mogelijk sociaal-maatschappelijk)			94 m²
Totaal Commercieel				284 m²

** Percentage per woningsegment ten opzichte van het totale aantal woningen.*
*** Afgerond op hele vierkante meters.*

5.2 Beleid en aanvullende afspraken woonprogramma

Het tussen Partijen overeengekomen woonprogramma is vastgelegd in artikel 5.1 met een beschrijving van minimale oppervlakte(s), percentages en aantallen. Op het woonprogramma is het Amsterdamse woonbeleid van toepassing, waaronder de Spelregels voor Woningbouwprogrammering juli 2017 (Bijlage 6), het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017 - 2025 (Bijlage 7), Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen deel 1 en 2 (Bijlage 8) en de Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam (Bijlage 9) en het Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen (Bijlage 14). Bepalingen voorvloeiend uit het Amsterdamse woonbeleid die van toepassing zijn op de verschillende woonsegmenten alsmede de bepalingen die vastgelegd zijn in deze Overeenkomst zullen worden overgenomen in de Realisatieovereenkomst en de Erfpachtaanbieding.

De woningen zullen door Erfpachter enkel worden aangeboden/verhuurd ten behoeve van zelfstandige bewoning door één huishouden. Samenwonende partners worden geacht een gezamenlijke huishouding te hebben. Verhuur van woningen aan meer dan één huishouden, waaronder kamerverhuur, is niet toegestaan.

De Erfpachter wijst minimaal 25% van de woningen toe aan mensen die in de Basisregistratie Personen ingeschreven staan in Stadsdeel (Amsterdam) Noord, indien er genoeg gegadigden voor de woningen zijn vanuit deze groep. De Erfpachter richt hiertoe een aanmeldproces in en bijbehorende procedures op. Partijen zullen het aanmeldproces en de bijbehorende procedures in de Realisatieovereenkomst nader vastleggen. De Erfpachter zal zich daarnaast inspannen om ten minste 10% van de sociale huurwoningen aan het Leger des Heils te verhuren.

De sociale huurwoningen kunnen rechtstreeks aan een woningcorporatie die lid is van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties worden uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht voor woningcorporaties 1998. Dit impliceert dat de Erfpachtaanbieding aangaande deze woningen ook rechtstreeks aan de Woningcorporatie uitgebracht dient te worden. Indien de Erfpachter gebruik wenst te maken van deze mogelijkheid, dienen hierover in de Realisatieovereenkomst nadere afspraken gemaakt te worden, opdat ook de woningcorporatie zich

committeert aan de afspraken met betrekking tot het ontwerp, de planning, het programma, de uitvoering en overige aspecten.

5.3 Aanvullende afspraken niet-woonprogramma

a. Het niet-woondeel van het Bouwprogramma zal in de Realisatieovereenkomst worden gedifferentieerd naar verschillende typen (erfpacht)bestemmingscategorieën, zoals 'horeca' en 'sociaal maatschappelijke voorzieningen', met bijbehorende beschrijving van functies en vloeroppervlak. Het betreffen functies die bijdragen aan de sociale verbinding in een buurt, zorgen voor buurt-cohesie en de brede aantrekkingskracht van de buurt vergroten. Partijen spannen zich in om, parallel aan de volgende ontwerpfasen (VO en DO), overeenstemming te bereiken over de concrete functie-invulling van deze oppervlakte in de plint van het Bouwplan, waarbij de resultaten van de participatie worden meegewogen. Deze afspraak wordt in de Realisatieovereenkomst overgenomen. Indien het gaat om een sociaal-maatschappelijke invulling zal deze voldoen aan hetgeen omschreven onder lid b van dit artikel.

b. Sociaal maatschappelijke voorzieningen. Van een sociaal-maatschappelijke voorziening is sprake indien het gaat om voorzieningen met een algemeen belang waarbij geen commercieel winstgevende businesscase haalbaar is c.q. geen rendabele exploitatie mogelijk is. Het betreft voorzieningen die bijdragen aan de sociale verbinding in een buurt, zorgen voor buurt-cohesie en vergroten de brede aantrekkingskracht van de buurt. Vaak betreft dit non-profit instellingen die tevens gesubsidieerd worden door de (lokale)overheid. Denk hierbij aan een activiteitencentrum voor ouderen, een buurtkamer of huis van de wijk, ruimte voor lokale kunst- en cultuurinitiatieven of een expositieruimte. Dit is uitdrukkelijk geen limitatieve opsomming van voorbeelden. Partijen spannen zich in om, parallel aan de volgende ontwerpfasen (VO en DO), overeenstemming te bereiken over de concrete functie invulling van deze sociaal-maatschappelijke ruimte in het Bouwplan en leggen de uitkomst hiervan vast in de Realisatieovereenkomst.

5.4 Parkeren

Het aantal parkeerplekken op het parkeerterrein van Perceel Noordkaap zal teruggebracht worden naar 50. De Erfpachter dient ten aanzien van het parkeren voor de woningen en voorzieningen te voldoen aan het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid voor fiets-, auto- en scooterparkeren. Dit zal bij de beoordeling van de aanvraag voor de Planologische Maatregel getoetst worden. Op het moment van afsluiten van deze Overeenkomst staat het vigerende beleid voor autoparkeren in de Nota Parkeernormen Auto (door B&W vastgesteld op 8 juni 2017 en gewijzigd op 29 november 2017). Bewoners van de woningen in de Zuidkaap dienen op het eigen parkeerterrein te parkeren en krijgen bij mogelijke invoering van betaald parkeren geen parkeervergunning. In de Erfpachtaanbieding zal opgenomen worden dat bewoners hier actief op gewezen dienen te worden door verhuurders / verkopers van de woningen. Bezoekersparkeren voor auto's ten behoeve van het Bouwplan (Zuidkaap) vindt plaats op bestaande openbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

De Gemeente heeft in afwijking van de Bouwbrief 2015-130 "Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw (maart 2015)" en in samenspraak met V&OR ingestemd met fiets- en scooterparkeren in de Zuidkaap zoals weergegeven in Bijlage 3, met daarbij de kanttekening dat er voor alle woningen wel een fietsparkeerplek in een laag rek beschikbaar moet zijn, tenzij Partijen hier in het kader van het publiekrechtelijke traject andere afspraken over maken.

Artikel 6 Openbare Ruimte, Maaiveld en Nutsvoorzieningen

6.1 Openbare Ruimte

De noodzakelijke aanpassingen in de Openbare Ruimte zijn schetsmatig opgenomen in het Schetsontwerp voor de Openbare Ruimte (Bijlage 13). De Gemeente zal in overleg met Erfpachter voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het verder ontwerpen, aanleggen en het inrichten van de Openbare Ruimte conform het op te stellen Inrichtingsplan Openbare Ruimte. Een uitgangspunt voor

deze afspraken is dat de inrichting van de Openbare Ruimte volgens een gezamenlijk door Partijen op te stellen planning zal geschieden, waarbij geldt dat Partijen tijdig met elkaar in overleg zullen treden om te borgen dat de inrichtingswerkzaamheden op de uitvoering van de Herontwikkeling wordt afgestemd. Het beheer en onderhoud van de Openbare Ruimte zal zoals gebruikelijk door en voor rekening en risico van de Gemeente worden uitgevoerd.

6.2 Maaiveld en toegang tot de Zuidkaap

De uitvoering van het Bouwplan en de inrichting van het Maaiveld komt geheel voor rekening en risico van Erfpachter. De toegang tot de Zuidkaap voor voetgangers en fietsers vindt plaats over het Perceel Noordkaap. Erfpachter en DUD IV zullen hiertoe een erfdienstbaarheid / recht van overpad met elkaar vastleggen met Perceel Noordkaap als dienend erf en Perceel Zuidkaap als heersend erf.

6.3 Nutsvoorzieningen

a. De aanleg, omlegging en/of afsluiting van (kabels en leidingen voor) de Nutsvoorzieningen in het Plangebied, verband houdende met de realisatie van het Bouwplan en de inrichting van het Maaiveld, geschiedt in opdracht en voor rekening van de Erfpachter.
b. De aanleg, omlegging en/of afsluiting van (kabels en leidingen voor) de Nutsvoorzieningen in het Plangebied, verband houdende met de realisatie van het Bouwplan en de inrichting van het Maaiveld zal door de Gemeente worden gecoördineerd.
c. Erfpachter is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de tijdige en correcte aanvraag van de benodigde huisaansluitingen met inachtneming van de regels van Werken In de Openbare Ruimte (WIOR).
d. Als voor dergelijke werken de vestiging van erfdienstbaarheden, opstalrechten en/of andere zakelijke rechten nodig is, of anderszins regelingen getroffen dienen te worden, dan dient de Erfpachter, althans de nutsbedrijven, daarvoor zorg te dragen, voor zover het betreft de Nutsvoorzieningen binnen het Plangebied. Indien voor het vestigen van de hiervoor bedoelde zakelijke rechten medewerking nodig is van de Gemeente, dan zal de Gemeente onder de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden deze medewerking verlenen. De kosten die verband houden met de vestiging van zakelijke rechten (o.a. kosten notaris, kadaster en andere administratieve kosten) komen voor rekening van de Erfpachter (of bij vestiging opstalrechten voor rekening van de opstaller), althans de nutsbedrijven, voor zover het betreft de Nutsvoorzieningen binnen het Plangebied.

Artikel 7 Wijziging Erfpachtrecht

7.1 Wijziging Erfpachtrecht

De Erfpachter kan kiezen de erfpachtaanpassing ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan conform het gemeentelijke beleid op één van de volgende twee manieren vorm te gegeven:

- Een Bestemmings- en/of bebouwingswijziging;
- Herziening bij Transformatie.

Ten behoeve van de wijziging van het Erfpachtrecht zal de Gemeente aan de Erfpachter een Erfpachtaanbieding uitbrengen conform hetgeen is overeengekomen in deze Overeenkomst en de Realisatieovereenkomst alsmede de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden en met inachtneming van het stappenplan zoals genoemd in artikel 7.2.

7.2 Stappenplan wijziging Erfpachtrecht en voorbeeldberekening

In de Realisatieovereenkomst zal een stappenplan worden opgenomen dat zal worden gevolgd bij de wijziging van het Erfpachtrecht. Dit stappenplan beschrijft de wijze waarop de erfpachtaanpassing zal plaatsvinden (Herziening bij Transformatie of Bestemmings- en/of bebouwingswijziging), alsmede de gewenste gerechtigheids- en splitsingsstructuur. Het stappenplan gaat ook in op de noodzakelijke samenvoeging van de Erfpachtrechten en percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nummers 3138, 3139, 6758, 3134, 3135, 6755, 6756 en 6757, alsmede de daaropvolgende verticale splitsing in Perceel Noordkaap en Perceel Zuidkaap.
In het stappenplan worden ook de conclusies uit de fiscale notitie zoals omschreven in 7.7 overgenomen.

De Erfpachter doet ruim voor de beoogde datum van ondertekening van de Realisatieovereenkomst een voorstel voor het stappenplan, dat vervolgens door de Gemeente beoordeeld en geaccordeerd zal worden.
In Bijlage 15 zijn voorbeeldberekeningen (erfpachtindicaties) opgenomen om financieel inzicht te geven in de te nemen stappen van een Bestemmings- en Bebouwingswijziging. Bijlage 15 betreft uitdrukkelijk indicaties; er kunnen derhalve geen rechten aan deze erfpachtindicaties ontleend worden.

7.3 Grondwaarden

De Erfpachter is canon of een (aanvullende) afkoopsom verschuldigd gebaseerd op de grondwaarden zoals hieronder omschreven. Ten aanzien van het huidige programma (gebouw Noordkaap en maaiveldparkeren) en het door de Erfpachter opgegeven Bouwprogramma zijn de volgende grondwaarden per m² per functie overeengekomen voor het Bouwplan:

WONEN

Bestemming *(kort geformuleerd)*	Opmerking	Grondwaarde*	Per **
Particuliere Sociale huurwoning 30 – 39 m²	***	€ 756	m² GO
Middeldure huurwoning (25 jaar) 40 – 49 m²		€ 938	m² GO
Middeldure huurwoning (25 jaar) 60 – 69 m²		€ 287	m² GO

** exclusief (nog te verrekenen) depreciatiefactor (artikel 7.4) en Transformatie-impuls (artikel 7.5). Bij het bepalen welke grondwaarde gebruikt wordt voor woningen, wordt gekeken naar de gemiddelde woninggrootte van de betreffende woningcategorie (sociale huurwoning/middeldure huurwoning/etc.) in het project.*
*** bij het bepalen van oppervlakte(n) gaat de Gemeente uit van de norm NEN2580.*
**** Wanneer de Gemeente op verzoek van de Erfpachter conform artikel 5.2 rechtstreeks een Erfpachtaanbieding aan de Woningcorporatie uitbrengt, zal deze ten aanzien van de sociale huurwoningen worden opgesteld conform de financiële afspraken tussen Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Gemeente Amsterdam die ten tijde van de erfpachtaanbieding vigerend zijn.*

NIET-WONEN

Bestemming *(kort geformuleerd)*	Opmerking	Grondwaarde*		Per **
Kantoor (huidige bestemming)		€ 286		m² BVO
Niet-woonbestemming in de plint	***	€ 817		m² BVO
Sociaal-maatschappelijk	****	Minimale grondwaarde		m² BVO
Parkeren maaiveld t.b.v. wonen (huidige bestemming)		€ 12.707		plaats
Parkeren maaiveld t.b.v. niet-wonen (huidige bestemming)		€ 10.502		plaats

**exclusief (nog te verrekenen) depreciatiefactor (art. 7.4).*
*** bij het bepalen van oppervlakte(n) gaat de Gemeente uit van de norm NEN2580.*
**** niet-woonbestemming in de plint is geen formele bestemming. Het betreft een generieke grondwaarde voor diverse invullingen van de plint, zoals kantoor, bedrijfsruimte, detailhandel, horeca, sport, cultuur,*

etc. Hieronder vallen ook commercieel geëxploiteerde sociaal maatschappelijke functies. In het erfpachtcontract dient de bestemming te worden gespecificeerd.
*****minimale grondwaarde sociaal-maatschappelijk € 211,- per m² BVO (prijspeil 2023). De minimale grondwaarde is van toepassing indien een rendabele exploitatie niet mogelijk is vanwege privaatrechtelijke beperkingen en de erfpachter een non-profit instelling betreft die wordt gesubsidieerd door de overheid. Voor commercieel geëxploiteerde maatschappelijke bestemmingen geldt de grondwaarde voor niet-woonbestemming in de plint.*

Met betrekking tot de grondwaarden gelden de volgende uitgangspunten en voorwaarden:

a. Alle vermelde bestemmingsomschrijvingen in de grondwaardentabellen zijn om praktische redenen kort en bondig geformuleerd. De volledige bestemmingsomschrijvingen inclusief eventueel bijbehorende voorwaarden zullen in de Erfpachtaanbieding worden opgenomen. De Erfpachter dient in geval van twijfel hierover navraag te doen bij de Gemeente. Eventuele verkeerde aannames komen voor rekening en risico van de Erfpachter.
b. Indien er shared living en andere aan een woning gerelateerde gezamenlijke functies worden gerealiseerd, is de grondwaarde hiervoor het gewogen gemiddelde (GO) van alle woonfuncties van het Bouwprogramma. Gemeenschappelijke entree, verkeersruimte, bergingen, fietsenstalling en algemene installatie- en techniek ruimten (allen ten behoeve van wonen) behoren daar niet toe en blijven voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde buiten beschouwing, mits deze functies niet separaat in een zelfstandig erfpacht- of appartementsrecht worden ondergebracht.
c. Voor de particuliere sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen geldt conform de Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen een verbod op uitponden voor een verhuurperiode van 25 jaar.
d. De grondwaarde voor een fietsenstalling voor niet-woonfuncties is afgeleid van de grondwaarde voor gebouwd auto parkeren. Voor de gebouwde parkeervoorzieningen is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het uitbrengen van de erfpachtaanbieding. Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. De minimale grondwaarden worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld. De minimale grondwaarde voor gebouwd auto parkeren is thans € 2.180,- per parkeerplaats en € 87,- per m² BVO voor een gebouwde fietsenstalling (uitsluitend voor fietsparkeren voor niet-wonen), beiden prijspeil 2024.
e. Bestemmingscategorie Sociaal-maatschappelijk: op voorzieningen waarbij geen commercieel winstgevende businesscase haalbaar is, kan de minimale grondwaarde worden toegepast. Denk hierbij aan een activiteitencentrum voor ouderen, een buurtkamer of huis van de wijk of een basisschool. Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het uitbrengen van de Erfpachtaanbieding. Minimale grondwaarden zijn altijd gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. De minimale grondwaarden worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld. De minimale grondwaarde voor sociaal maatschappelijke functies is thans € 221,- per m2 BVO, prijspeil 2024.
f. Wanneer erfpachtgrondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze bepaald worden door de Gemeente op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid, wanneer het definitieve programma bekend is op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in Erfpachtaanbieding vastgelegd worden.
g. De grondwaarden voor de woonbestemmingen in bovenstaande tabel gaan uit van het fiscale uitgangspunt dat de erfpachtwijziging(en) als een niet-BTW belaste levering worden aangemerkt waardoor BTW hierbij niet van toepassing is. De grondwaarden voor niet-woon bestemmingen zijn exclusief BTW.
h. De grondwaarden hebben een prijspeil van oktober 2023 en zijn geldig tot 18 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst. Voor de bestemmingen met een residueel berekende grondwaarde (niet-wonen en wonen, niet zijnde sociale huurwoningen voor een Amsterdamse Federatie Woningcorporatie conform AB1998), wordt over de periode vanaf 1 december 2024 (i.c. Ingangsdatum indexering genoemd) tot en met ingangsdatum van de erfpachtwijziging (IE) de

erfpachtgrondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het CBS met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De erfpachtgrondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de erfpachtwijziging (qua ingangsdatum zoals opgenomen in de Erfpachtaanbieding) plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand zijnde 1 juni 2024 (de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de Ingangsdatum indexering). De te gebruiken formule is:

Grw IE = Grw Ingangsdatum Indexering x (CPI IE-6 / CPI Ingangsdatum Indexering-6)

Afgekort: Grw IE = Grw II x (CPI IE-6 / CPI II-6)
Hierin is:
Grw IE: de erfpachtgrondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpachtwijziging;
Grw II: de erfpachtgrondwaarde ten tijde van de Ingangsdatum indexering, zoals opgenomen in deze Overeenkomst;
CPI IE-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van de erfpachtwijziging(en), zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
CPI II-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor 1 november 2024 (zijnde 1 juni 2024).
Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

i. Tot 1 januari 2025 wordt de grondwaarde geïndexeerd op basis van 5% per (deel van een) kalenderjaar indien de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), hoger is dan 5% per (deel van een) kalenderjaar.
Met ingang van 1 januari 2025 vervalt de begrenzing van de indexering en is de in artikel de sub h vastgelegde indexeringsbepaling onverkort toepassing.

7.4 Depreciatie grondwaarden

Bij een Herziening bij Transformatie is 10% depreciatie van toepassing op de totale grondwaarde van het gehele Bouwprogramma dat op het moment van uitbrengen van de Erfpachtaanbieding aan Erfpachter in erfpacht uitgegeven kavel wordt gerealiseerd. Bouwprogramma dat op c.q. boven nieuw in erfpacht uit te geven grond wordt gerealiseerd (conform artikel 7.9) komt niet in aanmerking voor depreciatie. Met deze beperkende regel is in de erfpachtindicaties in Bijlage 15 nog geen rekening gehouden; in de definitieve berekeningen die voor de Erfpachtaanbieding gemaakt zullen worden zal dit wel gebeuren. Indien wordt gekozen voor een Bestemmings-en bebouwingswijziging van het Erfpachtrecht, dan geldt de depreciatiefactor van 0,9 (10% depreciatie) in de nieuwe situatie alleen voor het Bouwprogramma dat op reeds aan Erfpachter in erfpacht uitgegeven kavel wordt gerealiseerd, voor zover er sprake is van:

a. een nieuwe bestemming ten opzichte van de oude erfpachtbestemming, en/of
b. dezelfde erfpachtbestemming, slechts voor zover er meer vierkante meters worden gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. Indien in de erfpachtvoorwaarden vierkante meters zijn vermeld geldt de depreciatie derhalve alleen voor het meerdere aan programma ten opzichte van het opgenomen aantal vierkante meters. Indien in de erfpachtvoorwaarden geen vierkante meters zijn opgenomen geldt de depreciatie op het meerdere aan programma ten opzichte van de feitelijke bestaande bebouwingsomvang voor aanvang van de erfpachtwijziging.

7.5 Transformatie-impuls

Bij deze Overeenkomst is de tijdelijke regeling Transformatie-impuls van 10% tegemoetkoming op de grondwaarden zoals overeengekomen in artikel 7.2 voor het gereguleerde (betaalbare) woonprogramma van toepassing, zoals door het College van B&W van de gemeente Amsterdam

vastgesteld op 18 januari 2022 met kenmerk ZD2022-000568. Deze regeling geldt voor private sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen als onderdeel van deze Herontwikkeling. De Transformatie-impuls is niet van toepassing op minimale grondwaarden, geldt niet indien sprake is van de vaste afkoopsommen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties en is niet van toepassing op niet-woonbestemmingen, ook niet als deze behoren bij het woonprogramma (zoals o.a. parkeren). Voor de volledige inhoud van deze regeling wordt verwezen naar het Collegebesluit. De Transformatie-impuls van 10% wordt berekend op basis van de overeengekomen grondwaarden zoals opgenomen in artikel 7.3 (na eventuele fiscale correctie van deze grondwaarden).

7.6 Overige financiële afspraken

De definitieve grondwaarden, de daarop gebaseerde canonbedragen en afkoopsom(men), de eventuele depreciatie en/of eventuele restantwaarde afkoopsom over het lopende tijdvak worden berekend aan de hand van het daadwerkelijk te realiseren Bouwprogramma zoals opgenomen in het door de Gemeente akkoord bevonden DO, de Omgevingsvergunning (onherroepelijk) en de ingangsdatum van de wijziging van het / de Erfpachtrecht(en).
Tevens zal een nameting plaatsvinden volgens de norm NEN 2580 en, in geval er meer vierkante meters (m² go voor woonbestemmingen en m² bvo voor niet-woonbestemmingen) of meer parkeerplaatsen aan programma is gerealiseerd dan is overeengekomen, dienen deze gerealiseerde vierkante meters of parkeerplaatsen alsnog met de Gemeente te worden verrekend op grond van het op dat moment geldende grondprijsbeleid, tegen het alsdan geldende prijspeil.

7.7 Fiscaliteit

Het wijzigen van een bestaand erfpachtrecht betreft een belastbaar feit voor de fiscus. Gezien de complexiteit en fiscale consequenties van een erfpachtwijziging dient de Erfpachter fiscaal advies in te winnen. De Erfpachter moet uiterlijk 3 maanden voor het sluiten van de Realisatieovereenkomst een fiscale notitie ter beoordeling door de Gemeente aanleveren. Daarin moet worden ingegaan op de fiscale consequenties (middels het definitieve stappenplan per volgordelijke erfpachtwijziging afzonderlijk) van de realisatie van het Bouwplan en moet de gewenste keuze worden aangegeven inzake het fiscale regime (overdrachtsbelasting / BTW). De Gemeente is niet verplicht om de analyse van de Erfpachter te volgen en de Gemeente bepaalt hoe de realisatie van het Bouwplan in relatie tot de wijziging van de Erfpachtrechten fiscaal zal worden vormgegeven. Indien - na beoordeling door de Gemeente - wel sprake is van een BTW- belaste levering (erfpachtwijziging), dan dienen de grondwaarden voor de woonbestemmingen daarop te worden aangepast door de Gemeente, door deze te delen door 1,21. In de erfpachtindicaties zoals opgenomen in Bijlage 15 wordt ten aanzien van de bestemmings- en bebouwingswijziging voor Perceel Zuidkaap uitgegaan van een BTW belaste levering. De wijze waarop de een correctie voor een BTW belaste levering wordt toegepast, is weergegeven in deze erfpachtindicaties. In het geval er een sprake is van overdrachtsbelasting, worden de grondwaarden gedeeld door 1,08. Er vindt geen fiscale correctie plaats bij minimale en vaste grondwaarden, bij de WOZ/BSQ-methode voor woningen en bij vaste afkoopsommen voor woningcoörporaties. Indien een grondwaarde na de fiscale correctie lager dan de minimale grondwaarde zou uitvallen, dan geldt de minimale grondwaarde als ondergrens.

7.8 Erfpachtaanbieding

Om de erfpachtbestemming en bebouwing aan te passen, is voorafgaande privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Onder de voorwaarde dat de Erfpachter (i) de voor het Bouwplan benodigde Omgevingsvergunning (bouw) heeft verkregen en (ii) aan de afspraken opgenomen in deze Overeenkomst en af te sluiten Realisatieovereenkomst heeft voldaan voor zover relevant voor de Erfpachtaanbieding, zal de Gemeente bereid zijn de beoogde transformatie privaatrechtelijk mogelijk maken. De Gemeente zal hiertoe een Erfpachtaanbieding aan de Erfpachter uitbrengen met daarin opgenomen de voorwaarden waaronder de Gemeente bereid is in te stemmen met de wijziging van de erfpachtbestemming en bebouwingsomvang. Nadat de Erfpachter deze Erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor gestelde termijn heeft geaccepteerd, dient de bestaande erfpachtakte vervolgens via de notaris dienovereenkomstig te worden aangepast

waarna de aangepaste erf-pachtakte wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De definitieve Erfpachtaanbieding wordt niet eerder aangeboden dan het moment waarop Erfpachter in het bezit is van een Omgevingsvergunning (onherroepelijk), voor de aanvraag waarvan de Erfpachter zelf geheel verantwoordelijk is.

7.9 Perceelsuitbreiding

In Bijlage 12 is aangegeven voor welke stroken grond de erfpacht in het kader van de Herontwikkeling om niet beëindigd zal worden, waarna de Gemeente weer vol eigenaar van deze gronden wordt. Tevens is aangegeven welke stroken grond de Gemeente extra aan de Erfpachter beoogt uit te geven in het kader van de Herontwikkeling door middel van perceelsuitbreiding. De metrages in bijlage 12 zijn indicatief. Vanwege het zogenaamde Didam-arrest moet de Gemeente na ondertekening van de Overeenkomst de voorgenomen uitgifte publiceren. Er geldt na publicatie een termijn van twintig kalenderdagen gedurende welke derden die eveneens voor de verwerving in aanmerking zouden willen komen in de gelegenheid worden gesteld een kort geding tegen de beoogde grondverkoop in te stellen. Ten aanzien van de afspraak over de beoogde uitgifte van de laatstgenoemde stroken grond door de Gemeente aan Erfpachter, geldt de volgende opschortende voorwaarde:
a) indien binnen genoemde termijn geen sprake is van een kort geding vervalt de opschortende voorwaarde;
b) indien binnen genoemde termijn wel sprake is van een kort geding zal het oordeel van de rechter afgewacht worden en zullen Partijen daarna handelen naar dat oordeel.
Indien de uitkomst van de bovenstaande procedure is dat de extra stroken grond niet in erfpacht uitgegeven zullen worden, zullen Partijen in overleg gaan met elkaar om het Bouwplan en de Bouwenveloppe hierop aan te passen.

7.10 Medewerking Gemeente

Van privaatrechtelijke gemeentelijke medewerking voor de realisatie Bouwplan is slechts sprake nadat de Erfpachter de Erfpachtaanbieding (welke onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring wordt gedaan) tijdig, onvoorwaardelijk en schriftelijk heeft geaccepteerd en nadat tevens bestuurlijke goedkeuring heeft plaatsgevonden.

Artikel 8 Juridisch-planologische uitgangspunten

8.1 Noodzaak afwijkingsprocedure voor Omgevingsvergunning

Herontwikkeling op basis van het Bouwplan is op dit moment in strijd met het Bestemmingsplan Vigerend. Publiekrechtelijke instemming met de aanvraag Omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van een Planologische Maatregel. De Erfpachter dient er zelf voor te zorgen dat een aanvraag Planologische Maatregel (voor het afwijken van het Bestemmingsplan) met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag zal zich op basis van de door Erfpachter in te dienen aanvraag of aanvragen een beslissing nemen ten aanzien van het verkrijgen van de voor de realisatie van het Bouwplan benodigde Omgevingsvergunning(en).

8.2 Verantwoordelijkheden Erfpachter m.b.t. indiening aanvraag Omgevingsvergunning

De aanvraag van de benodigde Omgevingsvergunning of enig andere publiekrechtelijke toestemming alsmede het in dat kader verstrekken van de voor de vergunningen benodigde producten zoals een eventuele ruimtelijke onderbouwing, onderzoeken, rapporten en andere bijlagen, geschiedt door en voor risico en rekening van de Erfpachter.

8.3 Uitgangspunten en volgordelijkheid aanvragen Omgevingsvergunning(en)

Het DO, met het bijbehorende Bouwprogramma en de Planning zijn het uitgangspunt voor de aanvraag voor de Omgevingsvergunning (bouw). De Erfpachter zal een aanvraag voor de Omgevingsvergunning (bouw) niet eerder indienen dan na accordering van het DO door de Gemeente en de vaststelling door de Gemeente dat voornoemde aanvraag in overeenstemming is met het DO. Erfpachter heeft de keuze om de Planologische Maatregel en de benodigde Omgevingsvergunning

(activiteit bouwen) volgtijdelijk aan te vragen. De Planologische Maatregel zal pas na akkoordbevinding van het VO, zoals beschreven in artikel 3.4, worden aangevraagd door de Erfpachter. De Erfpachter draagt er daarbij in afstemming met de Gemeente zorg voor dat de Planologische Maatregel en de Omgevingsvergunning (activiteit bouwen) in hetzelfde regiem worden aangevraagd, dat wil zeggen of beide vóór, of beide na het inwerking treden van de nieuwe Omgevingswet. Partijen gaan er hierbij vanuit dat de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking zal treden. Indien de inwerkingtreding wordt uitgesteld door het Rijk, dan zullen Partijen hierover met elkaar in overleg treden om te bekijken of bovenstaande afspraak kan worden aangepast.

Artikel 9 Planschade en zekerheidsstelling

9.1 Planschade

Erfpachter verplicht zich jegens de Gemeente tot vergoeding (schadeloosstelling) aan de Gemeente van planschade als bedoeld in Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening, die onherroepelijk worden toegekend als gevolg van de uit hoofde van de Overeenkomst voortvloeiende Planologische maatregel, op basis van de volgende afspraken:

a. Indien de Gemeente (bevoegd gezag) besluit tot onherroepelijke vaststelling van een tegemoetkoming in de planschade dan wel indien de Gemeente door de rechter wordt veroordeeld om planschade te vergoeden, zal Erfpachter het onherroepelijk vastgestelde bedrag - inclusief de daarover bij laattijdige betaling door Erfpachter verschuldigde wettelijke rente- aan de Gemeente vergoeden. Betaling door Erfpachter vindt plaats door middel van een factuur en geschiedt binnen dertig dagen nadat de Gemeente daarom voor de eerste keer schriftelijk heeft verzocht. Indien het volledige bedrag niet binnen deze termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal Erfpachter vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen vanaf de vervaldatum van de factuur tot de dag van algehele voldoening.
b. Het staat Erfpachter vrij om met degene die een aanvraag om een vergoeding van planschade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met de Gemeente goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen vorenbedoelde partijen tot overeenstemming, dan betaalt Erfpachter het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. Erfpachter draagt er zorg voor dat de verzoeker om vergoeding van planschade de Gemeente kwijting verleent en vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken inzake vergoeding van planschade van de verzoeker met wie Erfpachter een minnelijke regeling heeft getroffen. Het in dit artikellid bepaalde laat de aansprakelijkheid van Erfpachter jegens de Gemeente voor aanspraken van andere derden voor planschade geheel onverlet.

9.2 Planschade risicoanalyse en zekerheidsstelling

De Erfpachter dient uiterlijk bij het indienen van de aanvraag Planologische Maatregel, een planschaderisicoanalyse aan de Gemeente beschikbaar te stellen. Indien uit de planschaderisicoanalyse volgt dat planschade aan de orde is, zal Erfpachter ter zekerheid van de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van dit artikel een bankgarantie doen stellen. Het door de bankgarantie te dekken bedrag zal ten minste het geraamde bedrag uit de planschaderisicoanalyse bedragen. De op grond van dit artikel door Erfpachter te stellen bankgarantie dient:

- onvoorwaardelijk en voor onbepaalde tijd te zijn verstrekt;
- afgegeven te zijn aan de Gemeente door een bank/kredietinstelling met een vergunning of door een verzekeraar met een vergunning in de zin van Wet Financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Gemeente; en
- de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.

Erfpachter garandeert dat de bankgarantie binnen acht weken na aanvraag Planologische Maatregel aan de Gemeente ter beschikking zal zijn gesteld. Het bepaalde in onderhavig artikel doet geen afbreuk aan het bepaalde in artikel 9.1 onder a.

Artikel 10 Overlegstructuur en communicatie

10.1 Overlegstructuur

Partijen hebben ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst een overlegstructuur in het leven geroepen, bestaande uit in ieder geval een planteam. Met betrekking tot het planteam en escalatie maken Partijen de volgende afspraken.

a. Besluiten en verslagen van de vergaderingen van het planteam worden schriftelijk vastgelegd door de Gemeente en behoeven de schriftelijke goedkeuring van Partijen.
b. Het planteam heeft als taak de uitvoering van de Overeenkomst te coördineren en de (verdere) planuitwerking en planning op elkaar af te stemmen en meer in het algemeen de besluitvorming van Partijen voor te bereiden. Partijen dragen ieder zorg voor de beschikbaarstelling van voldoende deskundige medewerkers voor het planteam. Het planteam komt bijeen zo vaak als een of meer van Partijen zulks wenselijk acht.
c. De samenstelling en de wijze van besluitvorming in het planteam of in de overlegstructuur casu kunnen door Partijen in onderling overleg worden gewijzigd, mits schriftelijk vastgelegd en schriftelijk door Partijen uitdrukkelijk geaccordeerd.
d. De Gemeente zal de voortgang van het planproces afstemmen met de betrokken gemeentelijke ambtelijk opdrachtgever en indien nodig met de directie van de betrokken gemeentelijke dienst of het stadsdeel.
e. Indien er een geschil ontstaat in het planteam zal er overleg plaatsvinden met de betrokken gemeentelijke ambtelijk opdrachtgever en de directie van de Erfpachter.

10.2 Communicatie en participatie

Partijen organiseren gezamenlijk een participatietraject. Hiertoe hebben Partijen een communicatie- en participatieplan opgesteld, dat als Bijlage 10 bij deze Overeenkomst is gevoegd. Het participatietraject start voordat het ontwerpwerkzaamheden met betrekking tot het VO worden opgestart, opdat de resultaten van de participatie als input meegenomen kunnen worden in het ontwerp. Partijen zullen nadere afspraken maken over de wijze waarop zij met derden zullen communiceren over de uitvoering van het Bouwplan.

Artikel 11 Indicatieve Planning

11.1 Indicatieve Planning

Partijen zijn onderstaande indicatieve Planning overeengekomen. Partijen zullen zoveel mogelijk bevorderen dat alle genoemde werkzaamheden conform de streefdata in de Planning worden uitgevoerd.

Mijlpaal / fase	Streefdatum
Participatie ontwerp	3 juli 2024 – 14 oktober 2024
VO	12 september 2024 – 14 oktober 2024
VO-toets	14 oktober 2024 – 25 november 2024
DO	23 december 2024- 20 februari 2025
DO-toets	20 februari 2025 – 3 april 2025
Afsluiten realisatieovereenkomst (inclusief stappenplan art. 7.2)	23 december 2025
Indienen aanvraag BOPA	3 april 2025
Omgevingsvergunning onherroepelijk	28 augustus 2025
Uitbrengen erfpachtaanbieding	28 augustus 2025
Ingangsdatum wijziging erfpachtrecht	16 november 2025
Start nieuwbouw	17 november 2025

Oplevering	12 november 2027

11.1 Aanpassing Planning

De streefdata in de Planning kunnen slechts door Partijen in onderlinge overeenstemming worden aangepast, waarna de aangepaste Planning door Partijen als leidend zal worden beschouwd.

Artikel 12 Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) en werkterrein

12.1 BLVC

Ten behoeve van de uitvoering heeft de Gemeente een BLVC-kader en een format voor een BLVC rapportage opgesteld waarbinnen en waarmee de Erfpachter BLVC-plannen zal maken die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan. Dit BLVC-kader en het format voor een BLVC rapportage zijn opgenomen in Bijlage 11a en 11b.

12.2 Werkterrein

Voor de opslag van materiaal tijdens de realisatie van het Bouwplan zal in principe alleen gebruik worden gemaakt van werkterrein(en) gelegen op de Percelen Zuidkaap/Noordkaap. Gebruik van gemeentegrond als werkterrein voor opslag van materiaal is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand een tijdelijke huurovereenkomst voor dit doel met de Gemeente is afgesloten. Indien vanuit bouwveiligheid gemeentegrond nodig is, dient tijdig onderzocht te worden of, in welke mate en op welk moment die ruimte onttrokken kan worden aan de openbare ruimte. Het werkterrein voor opslag van materiaal wordt verhuurd tegen de te zijner tijd door de Gemeente gehanteerde huurprijzen. Ter indicatie is dat in 2023 € 45,46 / m2 per jaar, en wordt jaarlijks geïndexeerd (cpi).

Artikel 13 Duurzaamheid

Het Bouwplan dient te voldoen aan de recent inwerking tredende Hemelwaterverordening (Publicatie Gemeenteblad nr.144493 d.d. 10 mei 2021). Binnenkort wordt tevens het paraplubestemmingsplan Waterneutrale kelderbouw vastgesteld (Publicatie Gemeenteblad nr. 170778 d.d. 2 juni 2021) en waaraan het Bouwplan dient te voldoen.

Artikel 14 Integriteit

14.1 Toepasselijkheid BIO

Op de Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op:
https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/.
De Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van de Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

14.2 Geen Integriteitsrisico

De Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van de Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

a. het door de Erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
b. het feit dat tegen de Erfpachter strafvervolging is ingesteld;
c. het door de Erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

14.3 Gelieerde partijen

De Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan de Erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan de Erfpachter indien zij:

- direct of indirect leiding aan Erfpachter geven;
- bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over de Erfpachter zeggenschap hebben;
- aan de Erfpachter vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Erfpachter staan.

14.4 Gedragingen tijdens looptijd

De Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

14.5 Landelijke Bureau Bibob

De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

14.6 Melding strafrechtelijk onderzoek / strafvervolging

De Erfpachter zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra de Erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen de Erfpachter of een aan de Erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

14.7 Melding overname/ veranderingen zeggenschap binnen onderneming

De Erfpachter meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van de Erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

14.8 Screenen tijdens looptijd

De Gemeente heeft het recht om de Erfpachter gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Erfpachter nodig heeft, zal de Erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

14.9 Screening derden

De Gemeente heeft het recht om door de Erfpachter bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. De Erfpachter staat ervoor in dat bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Erfpachter kan worden verlangd.

14.10 Kosten screening

De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

14.11 Opschorten, ontbinden of opzeggen Overeenkomst

De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Erfpachter en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- De Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan

delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- De Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- De Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen de Erfpachter of een aan de Erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- De Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- De Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een overeenkomst door de Erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- De Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/ haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- Ten aanzien van de Erfpachter of een aan de Erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

14.12 Proportionaliteit

Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Erfpachter.

14.13 Boeteclausule

Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, van het huidige Erfpachtrecht (E4383/1) waarop de Overeenkomst ziet, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14.14 Vrijwaring

De Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

Artikel 15 Eigen verantwoordelijkheid bevoegd gezag

15.1 Onderscheid publiekrechtelijke taken en Overeenkomst

De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publieke taken een eigen verantwoordelijkheid die zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Overeenkomst valt. Het bepaalde in artikel 4.1 laat daarom onverlet dat de Gemeente in haar publiekrechtelijk optreden als bevoegd gezag een eigen verantwoordelijkheid heeft en op basis daarvan een andere koers kan varen die mogelijkerwijs indruist tegen bepalingen uit deze Overeenkomst. De Gemeente heeft daarbij mogelijk te maken met de afweging van (andere) belangen en de toetsing van de besluitvorming door de bestuursrechter. In deze Overeenkomst worden derhalve geen afspraken gemaakt of toezeggingen gedaan over de uitkomst van publiekrechtelijke procedures.

15.2 Belang participatie voor bevoegd gezag

Bij het aangaan van de Overeenkomst heeft nog geen participatie met omwonenden plaatsgevonden over de Zuidkaap. Het participatietraject zoals opgenomen in artikel 10.2 en bijlage 10 start immers pas na de ondertekening van de Overeenkomst. Partijen realiseren zich dat het resultaat van het participatieproces voor de Gemeente als bevoegd gezag een belangrijke factor zal zijn in de afweging die zij zal maken bij de verlening van de Omgevingsvergunningen.

15.3 Geen schadevergoeding bij uitblijven publiekrechtelijke medewerking

De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Erfpachter die is veroorzaakt doordat de Gemeente, een andere overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn. Dit artikel laat de inspanningsverplichting van de Gemeente op grond van artikel 4.1 onverlet.

Artikel 16 Schade vanwege werkzaamheden in Plangebied

De Erfpachter is aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan (eigendommen van) de Gemeente alsmede voor aan openbare (nuts-)voorzieningen of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die het gevolg is van door of in opdracht van de Erfpachter uitgevoerde werken en werkzaamheden in dan wel ten behoeve van het Plangebied en waarvoor Erfpachter op grond van de Wet aansprakelijk is. Ter dekking van genoemd risico dient de Erfpachter ervoor te zorgen dat er voor de in het Plangebied in haar opdracht uit te voeren bouwwerkzaamheden een C.A.R.-verzekering wordt gesloten (door de aannemer).

Artikel 17 Duur

De Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening en duurt voort totdat aan alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan.

Artikel 18 Realisatieovereenkomst

Partijen zullen uiterlijk 18 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst en uitsluitend indien er sprake is van een geaccordeerd DO zoals beschreven in artikel 3, een Realisatieovereenkomst sluiten, waarin in ieder geval het volgende dient te worden opgenomen:

- een nieuwe termijn waarbinnen de Erfpachtaanbieding dient te zijn geaccepteerd;
- de uitwerking van diverse onderwerpen zoals overeengekomen in deze Overeenkomst; en
- een van toepassing verklaring van de overige van toepassing zijnde artikelen uit de Overeenkomst;
- dezelfde grondwaarden zoals overeengekomen in deze Overeenkomst.

Artikel 19 Tussentijdse ontbinding

19.1 Tussentijdse ontbinding bij instemming Partijen

Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst is altijd mogelijk indien beide Partijen daarmee instemmen.

19.2 Tussentijdse ontbinding door de Gemeente

De Gemeente is bevoegd eenzijdig buitengerechtelijk de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien de Erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of aan de Erfpachter surseance van betaling wordt verleend. De Erfpachter is in dit geval de op dat moment verschuldigde reeds opeisbare bedragen onverminderd verschuldigd. Reeds betaalde bedragen worden niet gerestitueerd.

19.3 Tussentijdse ontbinding door één der Partijen

De Overeenkomst kan door ieder der Partijen zelfstandig worden ontbonden indien:

a. een ingrijpende wijziging van omstandigheden heeft plaatsgevonden die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een verdere ongewijzigde uitvoering van de afspraken voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet langer verantwoord maakt, én na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid;

b. de Planologische Maatregel door de Gemeente vanwege publiekrechtelijke belemmeringen niet in procedure kan worden gebracht, dan wel niet onherroepelijk wordt én na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid;
c. indien Partijen 18 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst nog geen Realisatieovereenkomst zijn overeengekomen voor de Herontwikkeling én na overleg hierover te hebben gevoerd met de Gemeente zonder dat dit tot een oplossing heeft geleid die de Gemeente tot tevredenheid kan stemmen;
d. indien de Erfpachter 30 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst nog niet over een Omgevingsvergunning (onherroepelijk) voor de Herontwikkeling beschikt én na overleg hierover te hebben gevoerd met de Gemeente zonder dat dit tot een oplossing heeft geleid die de Gemeente tot tevredenheid kan stemmen, tenzij hier andere afspraken over worden gemaakt in de Realisatieovereenkomst;
e. De verlening van voor de realisatie van het Bouwplan vereiste vergunningen of andere publiekrechtelijke besluiten, blijvend onmogelijk moet worden geacht.

Onder de datum van ondertekening van de Overeenkomst verstaan Partijen de datum waarop de Overeenkomst namens zowel de Erfpachter als de Gemeente is ondertekend. Ontbinding geschiedt buitengerechtelijk, schriftelijk en heeft tot gevolg dat Partijen over en weer per direct bevrijd worden van hun verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst. Een ontbinding op grond van dit artikel leidt tussen Partijen niet tot schadeplichtigheid.

Artikel 20 Overdracht van rechten

20.1 Overdracht rechten/ plichten Overeenkomst

Het is de Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren, anders dan aan (een aan) de Erfpachter gelieerde entiteit(en) waarin Erfpachter of het moederbedrijf van de Erfpachter 100% belang houdt. De Gemeente is gerechtigd aan de toestemming financiële of procedurele voorwaarden te stellen. De voorwaarden mogen slechts betrekking hebben op borging van de nakoming van de afspraken zoals overeengekomen in deze Overeenkomst. De uitgangspunten en afspraken zoals opgenomen in deze Overeenkomst zullen bij het stellen van voorwaarden niet gewijzigd worden. Het is de Gemeente tevens toegestaan voorwaarden te stellen aan de integriteit van de rechtsopvolger.

20.2 Overdracht zeggenschap binnen rechtspersoon

Het is de Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap binnen de rechtspersoon van de Erfpachter over te dragen anders dan aan (een aan) de Erfpachter gelieerde entiteit(en) waarin Erfpachter of het moederbedrijf van de Erfpachter 100% belang houdt.

20.3 Onthouding toestemming

De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden, maar kan haar ingevolge lid 1 en 2 benodigde toestemming in ieder geval weigeren indien naar haar oordeel de volledige nakoming van de Overeenkomst onvoldoende wordt gewaarborgd en/of indien niet wordt voldaan aan de eisen welke voortvloeien uit het dan geldende gemeentelijke integriteitsbeleid.

Artikel 21 Wijziging Overeenkomst

Wijzigingen van of aanvullingen op de Overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd en ondertekend.

Artikel 22 Rechtskeuze en Geschillenregeling

Op de Overeenkomst is Nederlandse recht van toepassing. Alle geschillen die ontstaan tussen Partijen naar aanleiding van de Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslecht door de Rechtbank Amsterdam

Artikel 23 Verklaringen en/of mededelingen

Verklaringen of mededelingen aan Partijen, die verband houden met de Overeenkomst, dienen te worden gedaan aan de hierna genoemde woonplaatsen. Ter zake de Overeenkomst kiest de Gemeente woonplaats aan Buikslotermeerplein 2000 te Amsterdam en Erfpachter aan de IJsselmeerstraat 314 te Huizen.

Artikel 24 Geldigheid/onverbindende bepaling(en)

Indien een bepaling van de Overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en gezien het doel en de strekking van de Overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

Artikel 25 Kosten

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Artikel 26 Tegenstijdigheden tussen Overeenkomst en Bijlagen

Bij tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de Bijlagen, heeft de inhoud van de Overeenkomst voorrang boven de Bijlagen.

Artikel 27 Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst:

De volgende stukken worden als bijlagen aan deze Overeenkomst gevoegd:

Bijlage 1	Kaart van het Plangebied
Bijlage 2	Schetsontwerp Zuidkaap
Bijlage 3	Memo V&OR inzake fiets- en scooterparkeren Zuidkaap
Bijlage 4	Bouwenveloppe
Bijlage 5	Aan te leveren stukken ten behoeve van goedkeurings- en ontwerpproces
Bijlage 6	Spelregels voor Woningbouwprogrammering juli 2017
Bijlage 7	Actieplan Meer Middeldure Huur 2017 - 2025
Bijlage 8a en b	Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen deel 1 en 2
Bijlage 9	Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen
Bijlage 10	Participatieplan de Wijde Blik
Bijlage 11a	Generieke BLVC-eisen
Bijlage 11b	Format BLVC-rapport
Bijlage 12	Perceelsinperking/uitbreiding
Bijlage 13	Schetsontwerp Openbare Ruimte
Bijlage 14	Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen
Bijlage 15	Voorbeeldberekeningen (erfpachtindicatie) t.b.v. BSW-BBW (OVB en BTW varianten)

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend.

(handtekeningen op volgende pagina)

Gemeente Amsterdam

_____
R.A. van der Velden
Stadsdeelsecretaris
Stadsdeel Noord

Datum:

Erfpachter

Doniger Hilversumstraat GP B.V., handelend in haar hoedanigheid als beherend vennoot van Doniger Hilversumstraat C.V.,

_____
Namens: Doniger Hilversumstraat Holdco B.V.
Namens: Kolff Investeringen V B.V.
Namens: Kolff Investeringen B.V.
H.B. Kolff
Titel: directeur

Datum:

_____
Namens: Doniger Hilversumstraat Holdco B.V.
Namens: Investrand Investeringen V B.V.
Namens: Investrand Investeringen B.V.
M.J. Schothorst
Titel: directeur

Datum:

DUD IV

Doniger Urban Developments IV B.V.

_____
Namens: Doniger Urban Developments IV Holding B.V.
A. Ruighaver
Titel: bestuurder

Datum:

Bijlage 5 - Kwaliteitseisen VO en DO en toetsprocedure

Het planontwikkelingsproces wordt onder verantwoordelijkheid van Erfpachter uitgevoerd. Tijdens het ontwikkelproces informeert de Erfpachter de Gemeente over de planvoortgang. De Gemeente Amsterdam beoordeelt het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) op kwaliteit en compleetheid aan de hand van onderstaande stukken.

<u>Voorlopig Ontwerp</u>

In de Afsprakenbrief en haar Bijlagen staan randvoorwaarden omschreven die als uitgangspunt gelden voor het opstellen van het VO.

In het proces van opstellen van het VO wordt – voorafgaand aan de VO-toetsing - ten minste tweemaal een ontwerp-planteam overleg gepland tussen de Gemeente Amsterdam, Erfpachter en architect(en) om het concept VO te bespreken.

Erfpachter stuurt het VO planboek met de digitale ondergrond digitaal aan de Gemeente. De Gemeente toetst het VO op compleetheid en kwaliteit aan de hand van de volgende lijst:

- Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen op coördinaten volgens NLCS, erfgrenzen openbaar-privé, blokken, entrees, inritten, zowel in PDF- als CAD-formaat
- Peilmaten
- Plattegronden en doorsneden van de verkaveling/inrichting op maatvaste ondergrond, zowel in PDF- als CAD-formaat, schaal 1:500 / 1:200
- Tekeningen van de bebouwing (schaal 1:200/1:100, gemaatvoerd)
- *Drie beelden (rendering) die een goed beeld geven van de architectonische uitstraling van het gebouw en die gedeeld kunnen worden met externe partijen*
- 3D model van het bouwvolume, zowel in SketchUp/CAD-formaat
- *Fysieke maquette 1:500 in wit foam van de volumeopbouw*
- Advies van de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) op het VO
- Korte tekst met toelichting op de visie achter het ontwerp in relatie tot beeldkwaliteitsplan en uitgangspunten, verantwoording van eventuele afwijkingen,
- Een overzicht van de eventuele afwijkingen in het VO ten opzichte van het bouwenvelop, voorzien van een toelichting/motivering van de reden(en) voor de desbetreffende afwijking(en)
- Plattegronden woningen en bouwblokken plus mogelijke varianten (hoogte, lengte, beukmaten, woningtype
- Meerdere dwarsdoorsnedes bouwblokken inclusief maaiveld van erfgrens tot erfgrens
- Principegevels inclusief kopgevels
- Belangrijkste principedetails van de gevels bij voorkeur
- Indicaties afwerkniveaus
- Tekeningen maaiveldontwerp op maatvaste ondergrond, schaal 1:500/ 1: 200 en dwarsprofielen, zowel in PDF- als CAD-formaat
- Onderbouwing inrichting binnenterrein met paden, bruggen inrichting groen, watergangen, oevers, inrichtingselementen (kwaliteit/ investeringsniveau)
- Ontwerp waterhuishouding (te graven/dempen watergangen, beschoeiingen, duikers, verhard oppervlak, etc.)
- Materiaal- en kleurenstaat (gebouwen en maaiveldinrichting)
- Onderbouwing auto- en fietsparkeren met woonverdeling op volgende wijze:
    - Ten behoeve van beoordelen autoparkeren per categorie (sociale huur, middensegment, vrije sector huur en koopwoningen) naar oppervlakte: < 30 m² BVO, 30-60 m² BVO en > 60 m² BVO.
    - Ten behoeve van beoordelen parkeren fiets en scooter aantal woningen naar gebruiksoppervlakte (GO) < 50 m², 50-75 m², 75-100 m², 100-125 m² en > 125 m²
    - Alle parkeercapaciteit (auto, fiets en scooter) gedifferentieerd naar functie met verwijzing naar norm of andere onderbouwing parkeerbehoefte.
    - Bij beroep op dubbelgebruik graag uitgewerkte onderbouwing daarvan op basis van CROW aanwezigheidspercentages.

- Onderbouwing duurzaamheid, rainproof, circulair bouwen, natuurinclusief bouwen, biodiversiteit etc
- BENG- berekening
- Duidelijk overzicht van het programma, per gebouw, per perceel en voor het gehele Herontwikkelingsproject. In dit overzicht moet per bestemmingstype en per woningsegment het volgende duidelijk blijken:
    - de metrages (voor woningen ook in GO)
    - de gemiddelde woninggroottes per woningsegment
    - overzicht van aantal kamers van appartementen (op een minimaal detailniveau zoals hier over afspraken zijn gemaakt in Bijlage 6 (programma) van de Afsprakenbrief.)
- Planning planvoorbereidingstraject tot start bouw
- Uitvoeringsplanning: start sloop, start bouw, start- en eindoplevering en (indien van toepassing) fasering van verschillende planonderdelen
- Analyse van de impact van de bouwwerkzaamheden en het bouwplan op de openbare ruimte tijdens de bouw:
    - Bouwwerkzaamheden (BLVC impactanalyse)
    - Ingrepen in ondergrond (Kabels en Leidingen) en te doorlopen procedure(s) zoals wenstracé procedure
- Analyse van de impact van de bouwwerkzaamheden en het bouwplan op de openbare ruimte na de bouw:
    - Logistiek vanuit het gebouw (in- en uitritten, in- en uitgangen, rolcontainers: hoe functioneert het gebouw met haar bewoners & bezoekers in haar omgeving)
    - Bevoorradingsplan voor commerciële voorzieningen
    - Consequenties van bouwplan voor bestaande bomen (in openbare ruimte, maar ook op eigen kavel). Indien er consequenties zijn: inzichtelijk maken welke bomen het betreft. Gemeente kan informatie over bestaande bomen in OR leveren
- Concept-Goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) met in iedere geval de volgende rapporten:
    - Ecologisch onderzoek met Aeriusberekening
    - Geluidsonderzoek met daarbij het advies van het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA).
    - Verkeersonderzoek
    - Parkeerbalans
    - Geohydrologisch onderzoek
    - Bodemonderzoek
    - Luchtkwaliteitsonderzoek
    - Externe veiligheidsonderzoek
    - Omschrijving van de effecten van de hoogbouw waarin wordt ingegaan op de aspecten windhinder en bezonning, met daarbij:
    - een Windhinderonderzoek
    - het Bezonningsrapport met betrekking tot het maaiveld en eventueel de geprojecteerde woningen
    - concept-Planschade risico analyse

De Gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling onderscheid tussen drie uitspraken :
1) ja, akkoord, 2) ja, akkoord, mits...., 3) nee, niet akkoord, tenzij ...
Bij constatering van onvoldoende kwaliteit of compleetheid zal de Gemeente Erfpachter voor (verdere) inhoudelijke toetsing schriftelijk verzoeken het plan bij te stellen, alvorens tot toetsing van het VO kan worden overgegaan. Uiterlijk twee weken voor indiening wordt door Erfpachter de indiening van de stukken aangekondigd. Voor de toetsing staat een tijdstermijn van 6 weken ingaand na datum van complete indiening van de ingediende stukken. Verwerking toetsing: ten aanzien van de reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van de Afsprakenbrief en haar Bijlagen geldt dat Erfpachter wordt gevraagd haar voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de

Gemeente Amsterdam een bindend advies opstellen. Na verwerking van deze opmerkingen kan het VO worden uitgewerkt tot een DO.

Definitief Ontwerp

In het proces van opstellen van het DO wordt – voorafgaand aan de DO-toetsing - ten minste tweemaal een ontwerp-planteam gepland tussen de Gemeente Amsterdam, Erfpachter en architect(en) om het concept DO te bespreken.

Erfpachter stuurt het DO planboek met de digitale ondergrond digitaal aan de Gemeente. Het DO wordt begeleid met een aanbiedingsbrief waarin wordt aangegeven wat met de verschillende opmerkingen uit de VO-toetsing is gedaan. Gevraagd wordt om dit per opmerking aan te geven. Bij het niet opvolgen van tips c.q. randvoorwaarden wordt gevraagd hiervoor een sluitende argumentatie te leveren. De Gemeente toetst het DO op compleetheid en kwaliteit aan de hand van de volgende lijst:

- Aanbiedingsbrief met melding van verwerking van opmerkingen uit de VO toets,
- Een overzicht van de eventuele afwijkingen in het DO ten opzichte van het VO voorzien van een toelichting/motivering van de reden(en) voor de desbetreffende afwijking(en)
- Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen perceelgrenzen op coördinaten volgens NLCS-erfgrenzen openbaar-privé, blokken, entrees, inritten, zowel in PDF- als CAD-formaat
- Peilmaten
- Tekeningen van verkaveling/inrichting op maatvaste ondergrond, schaal 1:500 / 1:200, zowel in PDF- als CAD-formaat
- Tekeningen van de bebouwing (schaal 1:100, gemaatvoerd)
- Drie beelden (rendering) die een goed beeld geven van de architectonische uitstraling van het gebouw en die gedeeld kunnen worden met externe partijen
- 3D model van het bouwvolume, zowel in SketchUp/CAD-formaat
- 3D geprinte maquette 1:500, volgens voorschriften zoals deze nader aangeleverd zullen worden door de gemeente
- Korte tekst met toelichting op de visie achter het ontwerp in relatie tot beeldkwaliteitsplan en uitgangspunten, verantwoording van eventuele afwijkingen
- Plattegronden woningen en bouwblokken plus mogelijke varianten (hoogte, lengte, beukmaten, woningtype)
- Meerdere dwarsdoorsnedes bouwblokken inclusief maaiveld van erfgrens tot erfgrens
- Principegevels inclusief kopgevels
- Belangrijkste principedetails van de gevels
- Indicaties afwerkniveaus
- Tekeningen maaiveldontwerp op maatvaste ondergrond, schaal 1:500 / 1:200, zowel in PDF- als CAD-formaat
- Maaiveldontwerp: dwarsprofielen en ontwerp in detail van buitenruimte (inclusief straatmeubilair, bruggen, verlichting, ontwerp van overgangen openbaar-privé)
- Materiaal- en kleurenstaat (gebouwen en maaiveldinrichting)
- Ontwerp waterhuishouding (te graven/dempen watergangen, beschoeiingen, duikers, verhard oppervlak, etc.)
- Ontwerp ondergrondse infra (wenstracés, aansluitingen, afwatering, riolering, fundering bruggen)
- Onderbouwing auto- en fietsparkeren
- Onderbouwing duurzaamheid/ EPC, rainproof, circulair bouwen, natuurinclusief bouwen, biodiversiteit etc.
- EPC / BENG berekeningen
- Duidelijk overzicht van het programma, per gebouw, per perceel en voor het gehele Herontwikkelingsproject. In dit overzicht moet per bestemmingstype en per woningsegment duidelijk blijken wat de aantallen, de metrages (voor woningen ook in GO), de gemiddelde woninggroottes per woningsegment etc. zijn op een minimaal detailniveau zoals hier over afspraken zijn gemaakt in het Bouwprogramma van de Afsprakenbrief.
- Planning planvoorbereidingstraject tot start bouw
- Uitvoeringsplanning: start sloop, start bouw, start- en eindoplevering

- Alle benodigde stukken ten behoeve van de erfpachtaanbieding waaronder splitsingsplan
- Concept BLVC-plan
- Stand van zaken rond wenstracé procedure (Kabels en Leidingen)
- Update analyse van de impact van de bouwwerkzaamheden en het bouwplan op de openbare ruimte na de bouw (zie VO) voor de onderwerpen logistiek, bevoorrading en bomen
- Beheerplan
- Goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) met in iedere geval de volgende rapporten:
  Ecologisch onderzoek met Aeriusberekening
    - Geluidsonderzoek met daarbij het advies van het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA).
    - Verkeersonderzoek
    - Parkeerbalans
    - Geohydrologisch onderzoek
    - Bodemonderzoek (Nota Bene: alle grond die vrijkomt dient schriftelijk aangeboden te worden aan de Grondbank van de Gemeente Amsterdam.)
    - Luchtkwaliteitsonderzoek
    - Externe veiligheidsonderzoek
    - Omschrijving van de effecten van de hoogbouw waarin wordt ingegaan op de aspecten windhinder en bezonning, met daarbij:
        - een Windhinderonderzoek
        - (eventueel) het (Pre) Advies van ILenT inzake het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB) en
        - het Bezonningsrapport met betrekking tot het maaiveld en eventueel de geprojecteerde woningen
    - Planschade risico analyse

De Gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling onderscheid tussen drie uitspraken:
1) ja, akkoord, 2) ja, akkoord, mits…., 3) nee, niet akkoord, tenzij …
Bij constatering van onvoldoende kwaliteit of compleetheid zal de Gemeente Erfpachter voor (verdere) inhoudelijke toetsing schriftelijk verzoeken het plan bij te stellen, alvorens tot toetsing van het DO kan worden overgegaan. Uiterlijk twee weken voor indiening wordt door Erfpachter de indiening van de stukken aangekondigd. Voor de toetsing staat een tijdstermijn van 6 weken ingaand na datum van complete indiening van de ingediende stukken. Verwerking toetsing: ten aanzien van de reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van het Kavelpaspoort c.q. Afsprakenbrief geldt dat Erfpachter wordt gevraagd haar voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de Gemeente Amsterdam een bindend advies opstellen. Na verwerking van deze opmerkingen kan het DO worden uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning.