Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

MRP Development B.V.
Herikerbergweg 292
1101 CT Amsterdam

Datum	31 oktober 2019
Ons kenmerk	2019-12119
Behandeld door	5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl, Grond en Ontwikkeling
	5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl , Grond en Ontwikkeling
Bijlage	Toetstabel aangepast Definitief Ontwerp
Onderwerp	Reactie op uw brief en aangepast DO blokken B & C Amstelstation e.o.

Geachte 5.1.2,e

Hartelijk dank voor de indiening van het aangepast Definitief Ontwerp (DO) van de blokken B & C Amstelstation e.o. d.d. 7 oktober 2019. Daarnaast heeft u 10 oktober jl. een brief toegezonden met daarin verzoeken inzake de model-erfpachtovereenkomst. In deze brief zal ik ingaan op uw verzoeken inzake de model-erfpachtovereenkomst en u tevens de uitkomst van de toets op het aangepast DO toelichten. Dit is tevens besproken in het overleg met u op 30 oktober jl.

U stelt allereerst dat over de model-erfpachtaanbieding nog definitieve besluitvorming plaats dient te vinden. De model-erfpachtaanbieding is onderdeel van de tenderstukken. De model-erfpachtaanbieding wordt mede nader ingevuld n.a.v. het door de gemeente goedgekeurd DO. De gunning van de tender aan MRPD geldt als een gunningsbesluit. Dit betekent dat er geen separate besluitvorming hoeft plaats te vinden over de model-erfpachtaanbieding.

Erfpachtovereenkomst in relatie tot publiekrechtelijke ontwikkelingen
U verzoekt om in de erfpachtaanbieding een schaderegeling op te nemen voor het geval de publiekrechtelijke bestemming van de kavels zou wijzigen. U refereert hierbij naar de toezegging die door de heer Van Rossum zou zijn gedaan in een persoonlijk gesprek met u. Allereerst is bij de heer Van Rossum navraag gedaan over de vermeende toezegging. De heer Van Rossum geeft aan dat er een verkennend gesprek heeft plaatsgevonden. Daarin is door hem geen toezegging gedaan dat de erfpachtaanbieding gewijzigd kan worden door het toevoegen van een schaderegeling, noch daargelaten dat een dergelijke afspraak zich niet leent voor inpassing in onderhavige erfpachtaanbieding, hetgeen ik onderstaand toelicht.

De bestemming koopwoningen (met een verhuurverplichting) wordt als zodanig in de erfpachtovereenkomst opgenomen. De gemeente treedt in deze op als erfverpachter en staat in voor het gebruik conform deze bestemming. De gemeente kan deze erfpachtbestemming nooit eenzijdig wijzigen. De publiekrechtelijke regelgeving staat hier los van.
Alhoewel niet is uitgesloten dat de publiekrechtelijke bestemming gaandeweg het eeuwigdurend erfpachtrecht kan wijzigen, is deze wijziging niet aannemelijk. Zou deze publiekrechtelijke wijziging zich onverhoopt toch voordoen, dan kan MRPD hiertegen ageren door gebruik te maken van haar rechtsbeschermingsmogelijkheden. In geval hierdoor schade zou ontstaan, dan zal een schadeclaim beoordeeld moeten worden aan de hand van de dan toepasselijke publiekrechtelijke kaders. Een dergelijke schaderegeling valt dus buiten de reikwijdte van de erfpachtaanbieding en kan daarom niet in de erfpachtaanbieding worden opgenomen.

Gelet op bovenstaande ben ik bereid in de bijzondere bepalingen van de erfpachtaanbieding het zinsdeel na de komma van artikel 2j (zijnde: *"ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft"*) te schrappen.

Ondersplitsingen
U verzoekt naar de mogelijkheden die de gemeente kan bieden met betrekking tot ondersplitsingen. Uitgangspunt en gemeentelijk beleid is dat koopwoningen (met een verhuurverplichting) in één erfpachtrecht worden uitgegeven. Dit is als zodanig opgenomen in de model-erfpachtaanbieding, bladzijde 7/22. Aan de splitsing in appartementsrechten wordt wel medewerking verleend. Deze splitsing zal na beoordeling worden overgenomen in de erfpachtaanbieding. Op het appartementsrecht van de woning kan pas een erfpachtrecht worden gevestigd op het moment dat het erfpachtrecht gesplitst kan gaan worden na afloop van de verplichte huurtermijn.

Mercado concept
De gemeente ondersteunt het Mercado concept. Dit concept is ook positief beoordeeld in de tender en in de verdere uitwerking van het ontwerp goedgekeurd. U verzoekt de invulling van het Mercado concept in de erfpachtaanbieding te verankeren. Onder verwijzing naar de model-erfpachtaanbieding, bladzijde 8/22, zullen de metrages "horeca" en "detailhandel" onder het kopje "overige bestemmingen" worden ingevuld. De metrages uit het door de gemeente goedgekeurde DO zijn hierbij leidend. U vraagt om in de erfpachtaanbieding aan te geven dat de Mercado een verdeling heeft van 60% detailhandel en 40% horeca. De Mercado valt onder de functie detailhandel, waarin het mogelijk is om horeca als ondergeschikte functie toe te passen en hiermee *functie bluring* toe te staan. Een expliciete verdeling is echter niet op te nemen in de erfpachtaanbieding, aangezien de Mercado voor het grootste deel onder de hoofdfunctie detailhandel wordt ontwikkeld.

Data en termijnen optieovereenkomst en erfpachtaanbieding
U verzoekt het uiterste startmoment van de bouw te verlengen naar maximaal 12 maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht, dan wel als alternatief de ondertekening van de erfpachtaanbieding en indiening van de omgevingsvergunning uit te stellen tot uiterlijk 1 maart 2020.

Gelet op de ingangsdatum van het erfpachtrecht, zoals omschreven in de model-erfpachtaanbieding bladzijde 2/22, is het redelijk om uit te gaan van een ingangsdatum 2 maanden na de einddatum van de optieovereenkomst, zijnde 29 januari 2020. Gezien het feit dat door de gemeente in eerste instantie is aangegeven dat archeologisch onderzoek pas in november/december 2019 kan plaatsvinden, is de gemeente bereid het moment van het hebben van een verleende omgevingsvergunning ook te verschuiven met een maand, zijnde 29 januari 2020. De gemeente is bereid dit te doen onder de voorwaarde dat MRPD een ontvankelijke aanvraag van de omgevingsvergunning, die ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente goedgekeurde DO, uiterlijk op 29 november 2019 bij de vergunningverlener indient. Zoals aan het projectteam van MRPD al is aangegeven, kon vanaf medio oktober 2019 al wel archeologisch onderzoek plaatsvinden op de kavels. Ook Bureau Monumenten en Archeologie heeft aangegeven het onderzoek op korte termijn te kunnen uitvoeren. De gemeente verleent in afstemming met de directievoerder toegang tot de kavels voor het uitvoeren van onderzoek. Dit alles in beschouwing genomen, is de gemeente voorts bereid om in artikel 7a van de bijzondere bepalingen op bladzijde 12/22 van de model-erfpachtaanbieding genoemde termijn te verlengen van 6 naar 8 maanden, waarbij de termijn als genoemd in bijzondere bepaling 7c ongewijzigd blijft.

Op basis van de optieovereenkomst is er geen reden om de optietermijn, die eindigt op 29 november a.s., te verlengen.

In aansluiting op uw verzoek omtrent de start bouw verzoekt u een uiterste datum/jaartal te noemen voor wat betreft de aanvangshuur in artikelen 2f en 2g. De data in de bijzondere bepalingen 2f en 2g uit de model-erfpachtaanbieding, bladzijde 10/22, betreffen de data van eerste verhuring. Deze data zijn afhankelijk van de bouwtijd en het is dan ook niet de bedoeling om deze nu concreet op te nemen.

Samengevat is de gemeente bereid de volgende data en termijnen te wijzigen en op te nemen:

Planningsmijlpalen	**Was**	**Wordt**
Ingangsdatum erfpacht	1 januari 2020	29 januari 2020
Uiterlijke termijn indiening ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning		29 november 2019
In bezit zijn van een verleende omgevingsvergunning	1 januari 2020	29 januari 2020
Uiterlijke termijn start bouw	binnen 6 maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht	binnen 8 maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht, zijnde 29 september 2020

Voornoemde data zijn harde data. Ingeval van niet nakoming heeft de gemeente de mogelijkheid te handelen conform het bepaalde in artikel 17 en 18 van de AB2016.

Toets Definitief Ontwerp d.d. 7 oktober 2019
Het door u op 7 oktober jl. ingediende aangepaste DO is getoetst door de gemeente. De gemeente kan instemmen met het DO, mits er nog een aantal wijzigingen wordt doorgevoerd. Een aantal hiervan wil ik in deze brief kort benoemen. In de bijlage treft u de volledige uitkomsten van deze toetsing.

U heeft een voorbehoud gemaakt bij de materialisering en detaillering van de gevels. Dit voorbehoud is in de beoordeling van het aangepast DO terzijde geschoven. Ik kan alleen instemmen met het DO, indien dit voorbehoud wordt teruggetrokken. In het supervisieoverleg d.d. 29 augustus 2019 is duidelijk aangegeven dat het vervangen van beton door aluminium geen mogelijkheid is. De betonnen constructie dient behouden te blijven om de kwaliteit van de blokken B&C te behouden en de relatie met het Amstelstation te benadrukken, zoals deze in de tender ook is voorgeschreven.

De gemeente kan niet instemmen met het voorstel in het rapport van Crux d.d. 4 oktober 2019 m.b.t. grondwaterneutraal bouwen. Er dient grondwaterneutraal gebouwd te worden conform de eisen zoals opgenomen in de tenderstukken. Wel is het mogelijk om hierover in gesprek te gaan met onze specialisten. Zoals opgenomen in de tenderstukken zal voor grondwaterneutraal bouwen conform de eisen in de tenderstukken een bedrag van € 5.1.2,b exclusief BTW, prijspeil 2017, in mindering worden gebracht op de grondprijs. Indexering van dit bedrag is mogelijk.

In de toetstabel maakt u een opmerking over het geluidsarm- en trillingsvrij funderen. Op dit moment is het voor de gemeente niet toetsbaar in hoeverre wordt voldaan aan de eisen m.b.t. geluidsarm- en trillingsvrij werken. Hierbij wil ik nogmaals benadrukken dat de gemeente geluidsarm- en trillingsvrij werken voorschrijft en dat vóór het aanvragen van de omgevingsvergunning aangetoond moet worden op welke wijze MRPD hieraan invulling geeft.

Tot slot is geconstateerd dat een aantal uitwerkingen, met name met betrekking tot de raakvlakken tussen de blokken en het omliggende maaiveld, pas in de volgende fase waarin het technisch ontwerp wordt uitgewerkt verder kan worden afgestemd. Zoals eerder met het projectteam van MRPD besproken, worden deze aspecten onder 'project afspraken' op pagina 17 van de erfpachtaanbieding opgenomen.

Ik ga er vanuit dat bovenstaande wordt verwerkt in het DO en dat u met inachtneming van deze opmerkingen de omgevingsvergunning op uiterlijk 29 november a.s. zult aanvragen.

Tenslotte wil ik opmerken dat deze brief als bijlage aan de erfpachtaanbieding wordt toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

C.T.M. Schippers
Wnd. Directeur
Grond en Ontwikkeling