Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]

Datum 22 september 2020
Ons kenmerk 20200911/ij/TW
Behandeld door [redacted]
Bijlage(n) 1. Wettelijke kader
2. Inventarislijst

Onderwerp Beslissing op uw verzoek in het kader van Wet openbaarheid bestuur

Geachte heer [redacted],

In uw brief van **9 juli 2020**, ontvangen op **21 juli 2020**, heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) informatie verzocht.

U verzoekt om de volgende documenten:

1. **De brief van de gemeente Amsterdam aan G&S Vastgoed van 30 juni 2015;**
2. **De daarbij gevoegde brief met afspraken van G&S Vastgoed aan Zuidschans van 22 november 2013;**
3. **De omgevingsvergunning aan G&S Vastgoed van 22 oktober 2013.**

Bij emailbericht van 27 juli 2020 heeft u uw verzoek aangevuld en verzoekt u om:

4. **De brief van de gemeente Amsterdam aan Zuidschans van 30 augustus 2013.**

De ontvangst van uw verzoek is schriftelijk bevestigd bij brief van **5 augustus 2020**, kenmerk **20200803/AL/TW**. In deze brief is tevens de beslistermijn met vier weken verdaagd tot **18 augustus 2020**.

In de brief van **21 augustus 2020** is aan u medegedeeld dat de beslistermijn is opgeschort vanwege het vragen van zienswijzen aan derden.

Wettelijk kader
Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar

bijlage 1.

Inventarisatie documenten
Op basis van uw verzoek zijn in totaal **4** documenten aangetroffen. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd. In dit besluit wordt verwezen naar de corresponderende nummers uit de inventarislijst, zodat per document duidelijk is wat is besloten. Naar aanleiding van de reactie van een derde belanghebbende op het verzoek een zienswijze te geven en op verzoek van deze belanghebbende wil ik aanvullend verstrekken de plattegronden van de parkeergarages van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de gebouwen The Gustav (waaronder Xavier) en The George. Hieruit zou volgens de derde belanghebbende volgen dat de parkeergarage van kavels 1a en 2a die door G&S Vastgoed in een eerder stadium gerealiseerd is, niet gekoppeld hoeft te worden aan de parkeergarage onder The George en The Gustav/Xavier. De betreffende stukken zijn opgevraagd bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Deze worden nagestuurd.

Zienswijzen
U bent er over geïnformeerd in de brief van 21 augustus dat er derde belanghebbenden zijn betrokken bij de openbaarmaking van de documenten met nummers **1, 2, 3 en 4** en dat deze in de gelegenheid zijn gesteld hierover hun zienswijze te geven.

Door de derde belanghebbenden zijn geen bedenkingen ingediend. Zoals ik hierboven heb aangegeven heeft de reactie van een van de belanghebbenden die zijn gevraagd om een zienswijze in te dienen ertoe geleid dat een extra document is toegevoegd. De daarin vermelde persoonsgegevens zijn net als de persoonsgegevens in de overige documenten onleesbaar gemaakt. Voor de motivering verwijs ik naar onderdelen ***de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer*** onder ***Overwegingen*** van dit besluit.

Besluit
Ik heb besloten het document met nummer **4** openbaar te maken met uitzondering van de daarin vermelde persoonsgegevens en bedrijfsvertrouwelijke informatie. Voor de motivering verwijs ik naar de onderdelen ***de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer*** en ***het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling*** onder ***Overwegingen*** van dit besluit.

Ik heb besloten de documenten met de nummers **1, 2 en 3** openbaar te maken met uitzondering van de daarin vermelde persoonsgegevens. Voor de motivering verwijs ik naar onderdeel ***de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer*** onder ***Overwegingen*** van dit besluit.

Overwegingen
Openbaarheid t.a.v. een ieder
Allereerst wil ik u wijzen op het volgende. Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan

ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien ik aan u de betreffende documenten verstrek, moet ik deze ook aan anderen geven indien daarom wordt verzocht. In dat licht vinden de onderstaande belangenafwegingen dan ook (mede) plaats.

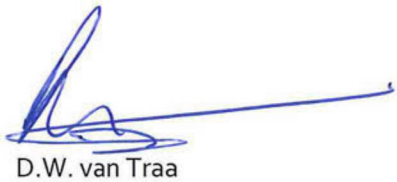
De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.
In de documenten met nummers **1, 2, 3 en 4** staan persoonsgegevens. Ik ben van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom heb ik de persoonsgegevens verwijderd uit deze documenten.

Het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling
Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
Openbaarmaking van de grondwaarde in het document met nummer **1** zou naar mijn oordeel leiden tot onevenredige benadeling van de organisatie waar deze informatie betrekking op heeft en de gemeente. Deze benadeling bestaat uit het onevenredig verslechteren van de concurrentiepositie van de organisatie en van de gemeente. Ik ben van oordeel dat dit belang zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid aangezien bedrijven erop moeten kunnen vertrouwen dat bedrijfsvertrouwelijke of anderszins concurrentiegevoelige informatie vertrouwelijk blijft.

Wijze van openbaarmaking
Dit besluit en de daarbij behorende documenten zal ik naar u e-mailen en per post aan u zenden. De stukken die met dit besluit voor een ieder openbaar worden, zullen zoals gebruikelijk is worden gepubliceerd op: **https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/wob-besluiten/**

Een afschrift van dit besluit zend ik aan belanghebbenden.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders
Namens deze,



D.W. van Traa
Directeur Zuidas

Tegen dit besluit kan ingevolge de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. Directie Juridische Zaken/ Directie Zuidas, postbus 2002, 1000 AE Amsterdam. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze bekendis gemaakt. Belanghebbenden kunnen in afwachting van de behandeling van het bezwaarschrift een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Amsterdam (Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht, afdeling voorlopige voorzieningen, Postbus 75850, 1070AW, Amsterdam).

Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Wob

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer.

Artikel 3

1. Een ieder kan een verzoek om informatie neergelegd in documenten over een bestuurlijke aangelegenheid richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.
2. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de bestuurlijke aangelegenheid of het daarop betrekking hebbend document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.
3. De verzoeker behoeft bij zijn verzoek geen belang te stellen.
4. Indien een verzoek te algemeen geformuleerd is, verzoekt het bestuursorgaan de verzoeker zo spoedig mogelijk om zijn verzoek te preciseren en is het hem daarbij behulpzaam.
5. Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven

van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker meedeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.
5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.
6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:
   a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
   b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
   c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

Artikel 7

1. Het bestuursorgaan verstrekt de informatie met betrekking tot de documenten die de verlangde informatie bevatten door:
   a. kopie ervan te geven of de letterlijke inhoud ervan in andere vorm te verstrekken,
   b. kennisneming van de inhoud toe te staan,
   c. een uittreksel of een samenvatting van de inhoud te geven, of
   d. inlichtingen daaruit te verschaffen.
2. Het bestuursorgaan verstrekt de informatie in de door de verzoeker verzochte vorm, tenzij:
   a. het verstrekken van de informatie in die vorm redelijkerwijs niet gevergd kan worden;
   b. de informatie reeds in een andere, voor de verzoeker gemakkelijk toegankelijke vorm voor het publiek beschikbaar is.
3. Indien het verzoek betrekking heeft op milieu-informatie als bedoeld in artikel 19.1a, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer, verstrekt het bestuursorgaan, zo nodig, en indien deze informatie voorhanden is, tevens informatie over de methoden die zijn gebruikt bij het samenstellen van eerstbedoelde informatie.

Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
   a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
   b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
   c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
   d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in de artikelen 9, 10 en 87 van de Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het

belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.
5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.
6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.
7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.

8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

Artikel 11

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.
2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.
3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.
4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Bijlage 2 – Inventarislijst

Nr.	Document	Beoordeling	Wob	Afzender	Ontvanger
1.	Brief onduidelijkheid in vergunning PG2, 30 juni 2015	Deels openbaar	10.2.e	Gemeente Amsterdam, Zuidas	G&S Vastgoed
2.	Brief afspraken gronduitgifte, 22 november 2013	Deels openbaar	10.2.e	G&S Vastgoed BV	Zuidschans
3.	Omgevingsvergunning aan G&S Vastgoed, 22 oktober 2013	Deels openbaar	10.2.e	Omgevingsdienst NZKG	G&S Vastgoed
4.	Afsprakenbrief gemeente Amsterdam aan Zuidschans, 30 augustus 2013	Deels openbaar	10.2.e 10.2.g	Gemeente Amsterdam, Dienst Zuidas	Zuidschans C.V.

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon 020 575 2111
www.zuidas.nl

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

G&S Vastgoed
10.2.e
Postbus 75030
1070 AA AMSTERDAM

Gebruikte Weigeringsgrond:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur;
de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Datum	30 juni 2015
Ons kenmerk	20150661 mk/AJ
Behandeld door	10.2e, Zuidas
Bijlage	afsprakenbrief dd 22-11-2013
	vergunning PG 2 dd 22-10-2013
Onderwerp	onduidelijkheid in vergunning PG 2

Geachte 10.2.e,

Ik begreep van u dat er onduidelijkheid bestaat over de onderverdeling van de parkeerplaatsen in de parkeergarage onder kavels 1a en 2a zoals vermeld in bijgevoegde vergunning.

Hierbij bevestig ik dat in de (bijgevoegde) afsprakenbrief van 22 november 2013 het volgende over de verdeling van de parkeerplaatsen is afgesproken:

- Kantoor 1a 6187 m² bvo 1:250 -> 25pp
- Kantoor 2a 14094 m2 bvo 1:250 -> 57pp
- Voorzieningen 1a 432 m2 bvo 1:100 -> 5pp
- Voorzieningen 2a 411 m2 bvo 1:100 -> 5pp
- Totaal 92pp op basis van het programma
- Aanvullend 74 bezoekersplaatsen (t.b.v. alle kavels van Zuidschans)
- Resterend (202-92-74) = 36 parkeerplaatsen voortkomend uit het programma van de overige blokken van Cluster I (zie hiervoor bovenaan pagina 2 van de afsprakenbrief).

Over bovenstaande aantallen parkeerplaatsen en bvo's bestaat ons inziens geen onduidelijkheid.

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam
Zuidas
10.2.e
senior manager kerngebied Zuidas

Een routebeschrijving vindt u op www.zuidas.nl.

G&S VASTGOED
Ontwikkeling, bouw en exploitatie van onroerend goed

Kantoorgebouw SOM
Gustav Mahlerlaan 34, 1082 MC Amsterdam
postbus 75030, 1070 AA Amsterdam
telefoon +31 (0)20 673 37 79
fax +31 (0)20 679 91 72
e-mail info@gensvastgoed.nl
web www.gensvastgoed.nl
kvk 33188041

Zuidschans CV
T.a.v. 10.2.e en 10.2.e
Leidsevaart 590
2014 HT HAARLEM

Amsterdam, 22 november 2013

Betreft : Bevestiging afspraken gronduitgifte blok 1A en 2A
referentie : P-372/EHA/ebe/BRI13-21120

Geachte 10.2.e, geachte 10.2.e

In aanvulling op de afsprakenbrief van de Gemeente Amsterdam d.d. 30 augustus2013, bevestigen ondergetekenden onderstaande afspraken.

Om NautaDutilh te kunnen huisvesten is er een programmawijziging (m^2) nodig op de huidige bouwvergunning voor blok 1A en 2A met de bijbehorende parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage. De gemeente heeft als voorwaarde voor de uitgifte van de gronden aan G&S Vastgoed gesteld dat wij overeenstemming met elkaar hebben over onderstaande zaken.

Parkeerplaatsen
Het aantal parkeerplaatsen voor blok 1A en 2A wordt vanuit de parkeernorm als volgt opgebouwd:

Blok	**BVO [m^2]**	**norm**	**Aantal PP**
Kantoor 1A	6.187	1:250	25
Kantoor 2A	14.094	1:250	57
Voorzieningen 1A	432	1:100	5
Voorzieningen 2A	411	1:100	5
Totaal:			**92**

In de vergunde parkeergarage bevinden zich **202 parkeerplaatsen**. Van de parkeerplaatsen boven de norm zijn **74 bezoekersplaatsen** in de parkeergarage van blok 1A en 2A voorzien. G&S Vastgoed is ervoor verantwoordelijk dat deze parkeerplaatsen ook daadwerkelijk als bezoekersplekken voor deze blokken worden aangeboden. Voor het aanbieden van deze parkeerplaatsen wordt de werkwijze conform bijgevoegde notitie gehanteerd.

10.2.e

De resterende (202-92-74=) **36 parkeerplaatsen** komen voort uit het programma van de overige blokken van Cluster I (blok 1B, 2B en 4). G&S Vastgoed kan vrij over deze 36 parkeerplaatsen beschikken en hoeft deze niet als bezoekersplaatsen voor de overige blokken van Cluster I (blok 1B; 2B en 4) aan te bieden.

Voorzieningen
G&S Vastgoed heeft een aangepaste omgevingsvergunning verkregen waarin 843 m^2 voorzieningen worden gerealiseerd. Volgens het bestemmingsplan is onder GD3 een minimum van 2.000 m^2 aan voorzieningen voorgeschreven. Dit houdt in dat de resterende (2.000-843=) 1.157 m^2 voorzieningen in blok 2B moeten worden gerealiseerd.

Zuidschans stemt ermee in dat voor de afwijking van de resterende metrage voorzieningen in blok 2B een vergunningsprocedure afwijking van het bestemmingsplan zal moeten worden gevolgd.

De Gemeente (Zuidas) heeft haar privaatrechtelijke medewerking uitgesproken om door middel van de 'kruimelgevallenregeling' mee te werken aan deze programmawijziging.

ILT
De elektra- en stadsverwarmingaansluiting zullen aanvankelijk door middel van een tijdelijke aansluiting door de nutsbedrijven worden aangesloten. Zodra de naastgelegen parkeergarages van blok 2B en 4 zijn gerealiseerd, kan het definitieve leidingtracé worden aangebracht conform tekening Huygen_2011_008_W-3n-4, 20-11-2013.
G&S Vastgoed anticipeert met de installaties door op de positie van het definitieve tracé aansluitpunten beschikbaar te hebben op de erfgrens. Partijen spannen zich in om de positie van de tijdelijke aansluitingen nabij de definitieve locatie te positioneren.
G&S Vastgoed stelt de toekomstige eigenaren van blok 1A en 2A op de hoogte van de verplichting om te zijner tijd mee te werken om de voorlopige aansluiting om te zetten naar een definitieve aansluiting.

WKO
De bronnen voor de WKO-installaties voor blok 1A en 2A liggen buiten de kavelgrens. Het leidingtracé van de WKO-bronnen loopt in de George Gershwinlaan. Zuidschans is akkoord met dit tracé, conform tekening Huygen_2011_008_W-3n-4, 20-11-2013. Voor de nog te realiseren leidingtunnel tussen de parkeergarage van blok 3 en 4 wordt er tijdens de uitvoering rekening gehouden met de WKO-leidingen, zodanig dat de leidingen functioneel en in tact blijven.

Koppelen parkeergarage 1B aan 1A
De gemeente is akkoord gegaan met de ontsluiting van de parkeergarage van blok 1A en 2A, mits de parkeergarage van blok 1B kan worden ontsloten via de parkeergarage van blok 1A en 2A. G&S Vastgoed zorgt dat tijdens de bouw hierin sparingen van circa 3,5 m x 2,2 m (breedte x hoogte) worden opgenomen op de door G&S Vastgoed aangegeven posities. Zuidschans conformeert zich aan de door G&S Vastgoed ontworpen routing in de parkeergarage van blok 1A en 2A conform bijgevoegde tekening.

[redacted]
10.2.e

De uitgangspunten voor de uitvoering en kostenverrekening zullen op verzoek van Zuidschans door G&S Vastgoed worden aangeboden. Aanbiedingen voor extra voorzieningen/werkzaamheden worden door G&S Vastgoed onderbouwd met open begrotingen/offertes van G&S Bouw.

Uitzondering burenrecht

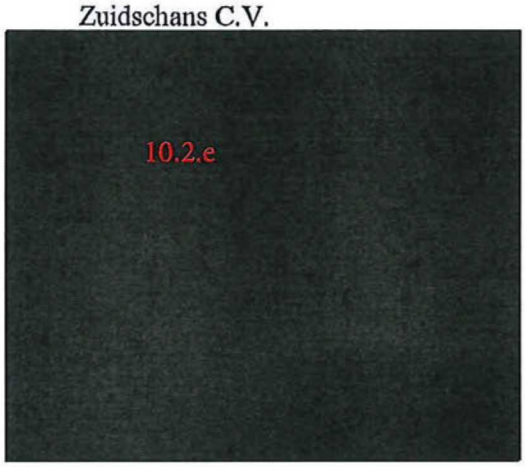
Onderstaande wordt in de erfpachtvoorwaarden wonen 1A opgenomen:

- *G&S zal dulden dat de erfpachter van het naastgelegen perceel kavel 1B en 2B bebouwing realiseert dat uitzicht geeft op de bebouwing van het perceel kavel 1A en 2A;*
- *G&S verleent Zuidschans toestemming tot het overbouwen van het perceel kavel 1A en 2A met een balkon van de bebouwing van het perceel kavel 1B, respectievelijk 2B, conform de voorschriften "Bestemmingsplan Gerswin" en conform de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven.*

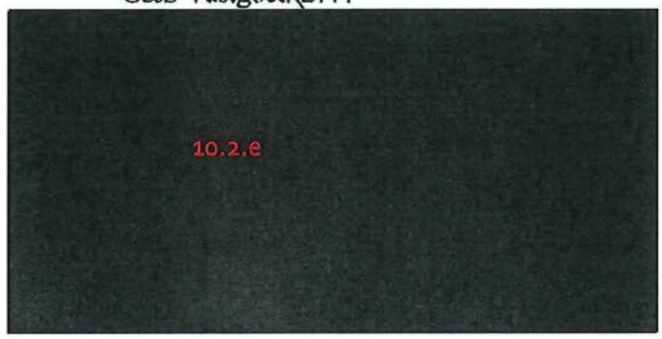
Zuidschans C.V. en G&S Vastgoed B.V. bevestigen hiermee bovengenoemde afspraken en stemmen ermee in dat er een kopie van de ondertekende versie van onderhavige brief wordt verstrekt aan de Gemeente (Zuidas).

In tweevoud opgemaakt en voor akkoord ondertekend d.d. … november 2013,

Zuidschans C.V.



G&S Vastgoed B.V.



Bijlage(n) : Notitie bezoekersparkeren, d.d. 6 november 2013
Huygen_2011_008_W-3n-4, 20-11-2013 Routing parkeergarage
CC : MAP,JBL,EHA,ALI,MOL

G&S VASTGOED
Kantoorgebouw BOM
Gustav Mahlerlaan 34, 1082 MC Amsterdam
postbus 75030, 1070 AA Amsterdam
telefoon +31 (0)20 673 37 79
fax +31 (0)20 679 91 72
e-mail info@gs.vastgoed.nl

Voorstel werking bezoekerspas Parkeergarage Kavel 1A en 2A Gershwin

project: Parkeergarage 1A+2A
proj.nr.: P-373,
datum: 6 november 2013

In de parkeergarage van kavel 1A en 2A van Cluster I, Gerhwin zijn bezoekersparkeerplaatsen voorzien voor de bewoners van de toekomstige bebouwing op de kavels 1B, 2B en 4.

Aanvragen kaart
Bewoners van de nog te realiseren woonblokken op de kavels 1B, 2B en 4 kunnen een abonnement op jaarbasis aanvragen bij de beheerdersorganisatie van de eigenaren van de appartementsrechten van het opstalrecht van de parkeergarage gelegen onder de bebouwing van de kavels 1A en 2A.

Uit de Gemeentelijke Basisadministratie moet blijken dat de bewoner die een abonnement op jaarbasis voor bezoekers aanvraagt (blijvend, gedurende de abonnementsperiode) is ingeschreven op dat adres. Per huishouden kan maximaal één abonnement op jaarbasis worden verstrekt.

De bezoekerspas is een kaartje zo groot als een creditkaart met daarop een chip en de bewonergegevens.

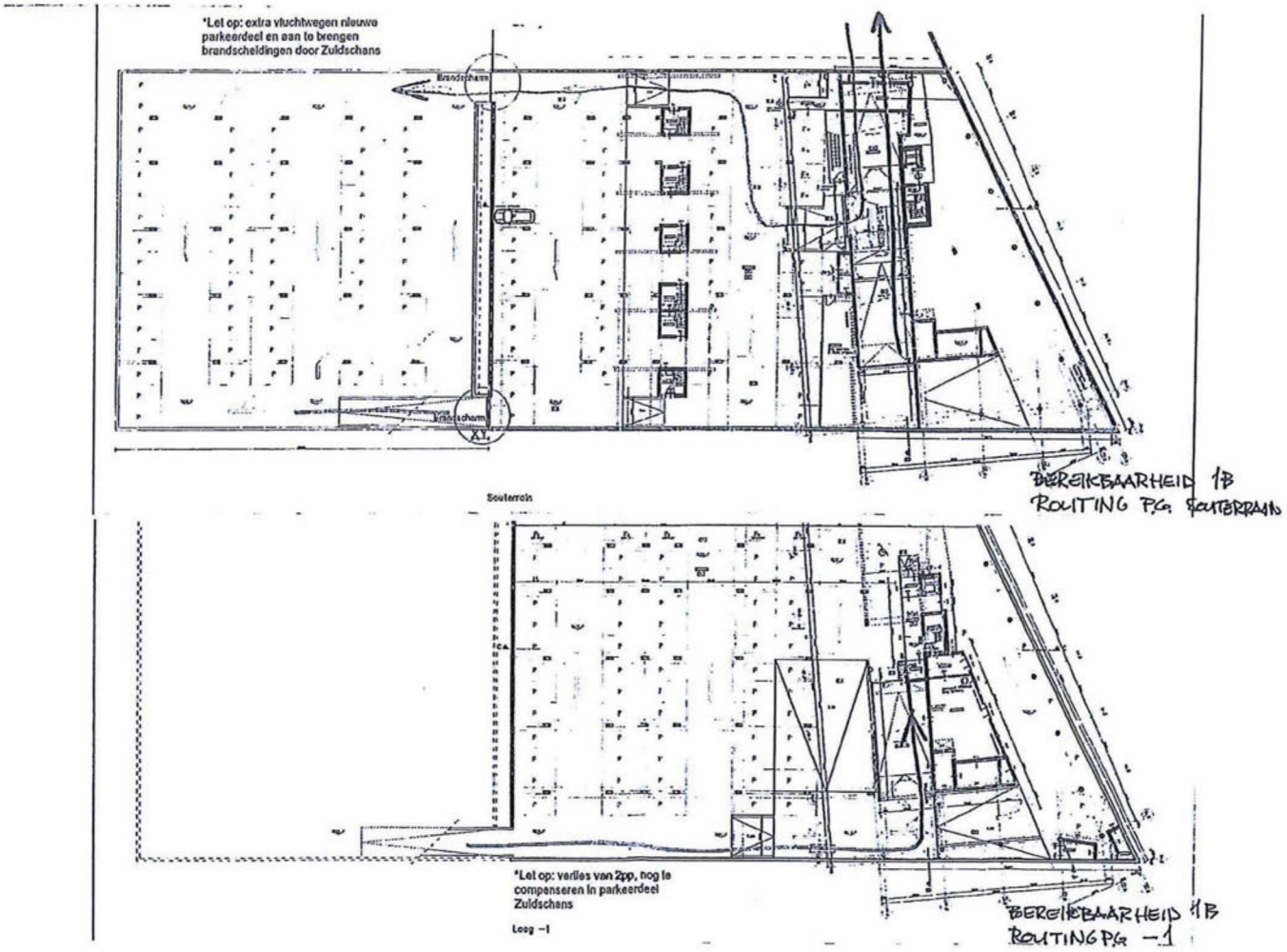
Kosten en voorwaarden abonnement
Abonnementen worden uitgegeven op basis van beschikbaarheid en op basis van alsdan geldende prijzen en voorwaarden. De abonnementen - welke in zullen gelden buiten kantoortijden en in weekenden - zullen gelden op jaarbasis.

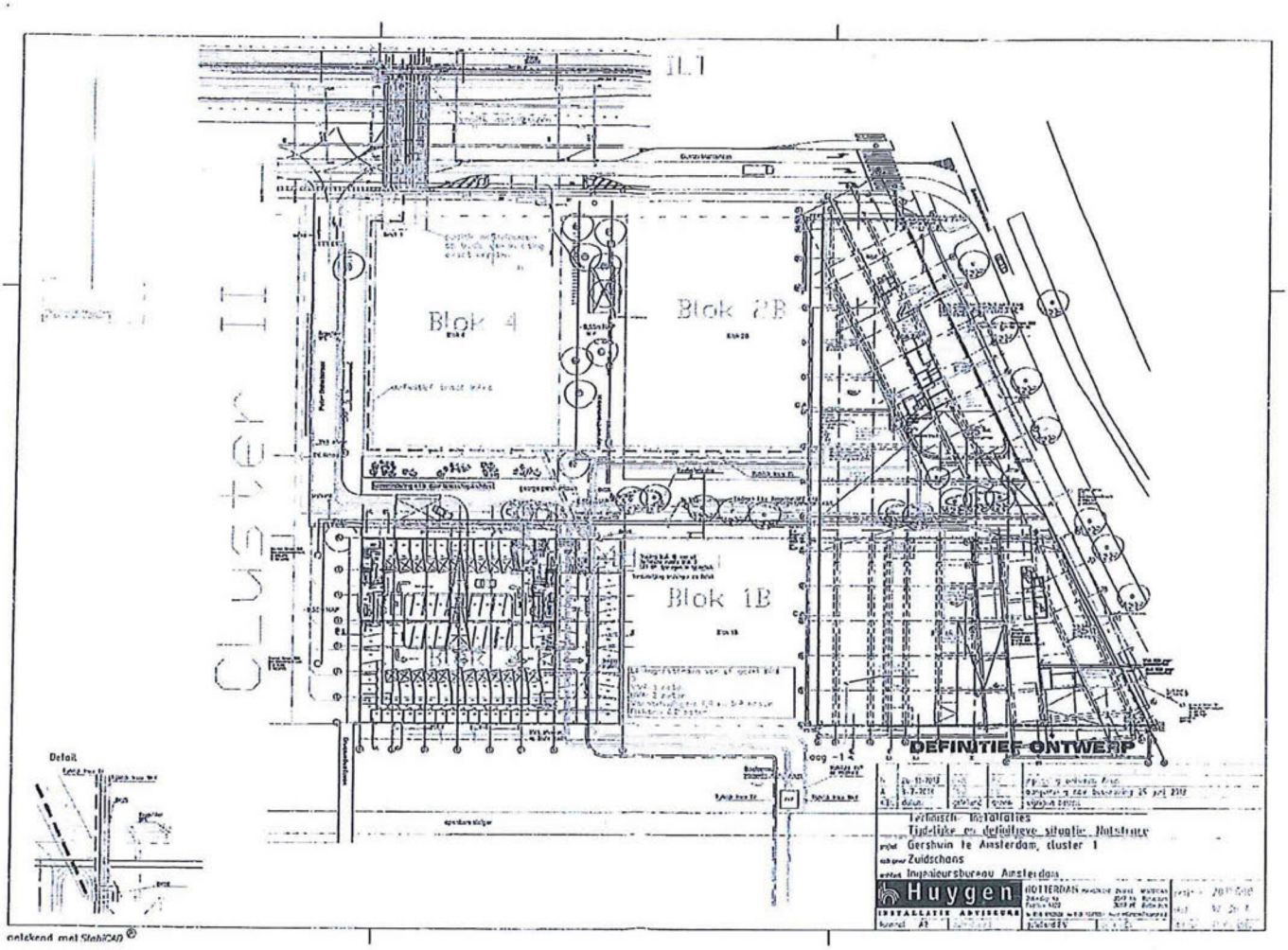
Bezoekersparkeren binnen kantoortijden op basis van beschikbaarheid. Bezoekersparkeren binnen kantoortijden op werkdagen is niet mogelijk. De kosten voor het bezoekers abonnement worden bij de bewoner verrekend via automatische incasso.

Gebruik
Inrijden van de parkeergarage kan buiten kantoortijden en in het weekend door het aanbieden van de abonnementspas aan de paslezer bij de slagboom.

Middels bewegwijzering worden bezoekers naar de bezoekersparkeerplaatsen geleid. De looproute naar de uitgang wordt tevens aangegeven middels bewegwijzering. Bij de uitgang zal duidelijk worden aangegeven hoe bezoekers kunnen terugkeren in de parkeergarage.

Uitrijden van de parkeergarage kan alleen buiten kantoortijden en in het weekend door het aanbieden van de bezoekers abonnementspas aan de paslezer bij de slagboom. Bij ongeoorloofd gebruik gedurende kantoortijden tijdens werkdagen zal een nader vast te stellen uurtarief als naheffing worden geïncasseerd.


*Let op: extra vluchtwegen nieuwe parkeerdeel en aan te brengen brandscheidingen door Zuidschans
Brandscham
Brandscham
BEREIKBAARHEID 1B
ROUTING P.G. SOUTERRAIN
Souterrain
*Let op: verlies van 2pp, nog te compenseren in parkeerdeel Zuidschans
Laag -1
BEREIKBAARHEID 1B
ROUTING P.G. -1


Cluster II
Blok 4
Blok 2B
Blok 1B
DEFINITIEF ONTWERP
Detail
Huygen
Gershwin te Amsterdam, cluster 1
Zuidschans

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Omgevingsdienst NZKG
locatie Amsterdam

Bezoekadres
Cruquiusweg 5
1019 AT Amsterdam

Postbus 922
1000 AX Amsterdam

Telefoon: 14 020

amsterdam@odnzkg.nl
www.odnzkg.nl

POSTBUS 922 1000 AX AMSTERDAM

G&S Vastgoed BV
t.a.v. 10.2.e
Postbus 75030
1070 AA Amsterdam

Betreft: Omgevingsvergunning

Behandeld door
De heer 10.2.e

Contactgegevens
10.2.e @dmb.amsterdam.nl

Verzenddatum
22 oktober 2013

Kenmerk
HZ_WABO-2013-014142

Uw kenmerk
1025717

Bijlage
Diversen

Corsa registratienummer
2013021546

GEMEENTE AMSTERDAM
Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Omgevingsvergunning

Gezien de aanvraag, ingekomen d.d. 10 oktober 2013 om vergunning tot:
- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Besluiten:
- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen in afwijking van omgevingsvergunning 492725 voor het realiseren van een ondergrondse parkeergarage op een terrein gelegen aan de Beethovenstraat, waarbij de afwijking bestaat uit het veranderen en vergroten van de garage;

De overwegingen bij dit besluit zijn hierna opgenomen. Wij hebben aan deze omgevingsvergunning voorschriften verbonden, die eveneens hierna zijn opgenomen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,
voor deze,

10.2.e

Teamhoofd Vergunningen Bouw en Gebruik

Bijlagen
- Het aanvraagformulier, gemerkt 1;
- Een toelichtende brief, gemerkt 2;
- Een tekening van de bestaande situatie, gemerkt 3;
- Een bouwbesluit berekening van de bestaande situatie, gemerkt 4;
- Twee tekeningen van de nieuwe situatie, gemerkt 5 en 6;
- Een bouwbesluit berekening van de nieuwe situatie, gemerkt 7;
- Een boekje met de gebouwinstallaties, gemerkt 8;
- Een boekje met het brandveiligheidsplan en het uitgangspunten document, gemerkt 9.

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
(zie: http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779)

Bezwaarclausule
De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de dag van bekendmaking van het besluit, daartegen een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij Burgemeester en wethouders van Amsterdam, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam.

Wij verwijzen u naar de publicatie Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid. Daar vindt u informatie over hoe u bezwaar kunt maken tegen een beslissing van de overheid en hoe u beroep kunt instellen als u het ook niet eens bent met de beslissing op uw bezwaar.
(zie:http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/publicaties-pb51/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid.html)

Inwerkingtreding beschikking
Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na zijn bekendmaking.

De voorbereidingsprocedure

Wij hebben de aanvraag op 10 oktober 2013 ontvangen.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De beoordeling van de aanvraag als bedoeld in § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het project kent verschillende beoordelingsaspecten. Voor elk aspect is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Aan deze omgevingsvergunning zijn voor zover nodig voorschriften verbonden.

Planologie
Het bouwplan is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan "Gershwin" vigerend is.
- Het bouwplan is gelegen op gronden die ingevolge artikel 5 van de planregels zijn aangewezen voor "Gemengd-3 (GD-3)". Op deze bestemming zijn onder andere ondergronds gebouwde parkeervoorzieningen, met daarbij behorende in- en uitritten toegestaan. (geen strijd)
- Er mag een maximum bvo van 35.000 m2 worden gerealiseerd. Op kavel 1A en 2A wordt nu totaal 28.647 m2 bvo gerealiseerd. (geen strijd)
- De ontsluiting van de parkeergarage mag niet aan de Gustav Mahlerlaan of de Beethovenstraat zijn gesitueerd. (geen strijd)
- Voor de voorzieningen zijn er 843:100=8,430 parkeerplaatsen toegestaan, voor de kantoren zijn er 20.281:250=81,124 parkeerplaatsen toegestaan. Totaal is dit 89,554 parkeerplaatsen. Er worden 202 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de garage zijn 113 parkeerplaatsen opgenomen ten behoeve van het overige programma op deze kavels. (geen strijd)

Het bouwplan is niet in strijd

Het bouwplan is gelegen binnen de contouren van bijlage 4 Hoogtebeperkingen (artikel 2.2.2 LIB).
- Het bouwplan is inhoudelijk niet in strijd met het LIB overeenkomstig de verklaring van VROM (kenm VINW/20070116901/KM, dd 16 februari 2007); er geldt geen aanhoudingsplicht (hoogte bouwplan lager dan hoogte genoemd in LIB, dan wel inpandige wijziging).

Welstand
De aanvraag is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand omdat het hier een interne verandering betreft waarbij het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet wijzigt.

Bouwtechniek, bouw- en sloopveiligheid
Wij hebben het project getoetst aan de bouwtechnische regelgeving (Bouwbesluit 2012). Het is aannemelijk dat het project waarvoor vergunning is aangevraagd voldoet aan de genoemde regelingen.

Voorwaarden brandveiligheid
Ventilatie
In het Brandveiligheidsplan wordt aangegeven dat op verzoek van de brandweer binnen 1 meter vanaf de stuwventilatie geen sprinklerkop mag worden aangebracht. Dit is echter niet door de brandweer aangegeven maar dient conform de NEN-EN 12845+A2+NEN 1073 te worden bepaald.

Opvang- en doorstroomcapaciteitsberekening
De opgegeven aantallen personen uit de aanvraag zijn akkoord, vervolgberekeningen en/of wijzigingen dienen conform ministeriële regeling te worden gemaakt als bedoeld is artikel 2.108. bouwbesluit 2012.

Uitgangspunten brandveiligheid

Brandbeveiligingsinstallaties

Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht:

- noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de regionale alarmcentrale van de brandweer. Uitgangspunt van de omvang is volledige bewaking. Deze installatie moet volgens bijlage I van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben. Dit inspectiecertificaat moet zijn gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandmeldinstallaties". (combinatie met sprinklermeldinstallatie, automatische brandmelders mogen komen te vervallen);
- een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;
- vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN 6088.

Verder dienen de volgende installaties te worden aangebracht. Deze installaties worden toegepast op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012:

- een gecertificeerde sprinklerinstallatie conform NFPA-voorschriften of NEN-EN 12845 en NEN 1073, deze installatie moet voorzien zijn van een directe doormelding naar de regionale alarmcentrale van de brandweer;
- droge bluslelding, conform NEN 1594.

Gebruiksmelding

Op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012, en de bij deze aanvraag ingediende gegevens, blijkt dat de aanvrager kan volstaan met een gebruiksmelding. Een gebruiksmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik ingediend bij het bevoegd gezag.

Algemeen

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding (NVBR), het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", tweede druk, februari 2010.

BB 2012, afdeling 6.7 en 6.8 Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarhied

In overleg met de afdeling 'Bereikbaarheid, Bluswater en Aanvalsplannen' (BBA) dient een overleg plaats te vinden over de inrichting van het parkeerdek betreffende de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid. Hierbij ook rekening houden met de te bouwen woningen op Kavel W. Met de volgende punten dient rekening mee te worden gehouden:

- vanaf alle voedingspunten van de droge bluslelding dient binnen 15 meter een opstelplaats aanwezig te zijn;
- vanaf alle voedingspunten van de droge bluslelding dient binnen 35 meter een brandhydrant (brandkraan) met een capaciteit van 60 m3/uur te worden aangebracht;
- vanaf een brandweeringang dient binnen 40 meter een brandhydrant (brandkraan) met een capaciteit van 60 m3/uur te worden aangebracht;
- indien het parkeerdek (dakgarage) toegankelijk dient te zijn voor brandweervoertuigen dan dient men rekening te houden met een verkeersklasse 45 en een eventuele hellingsbaan mag max. 7% bedragen (komt overeen met 12°). Tevens kan het nodig zijn dat hier ook brandhydranten moeten worden aangebracht;
- het belastingslimiet dient met aanduidingen te worden aangegeven indien het parkeerdak bereikbaar/toegankelijk is voor brandweervoertuigen;
- alle brandweeringangen dienen bereikbaar te zijn voor de brandweervoertuigen met een verkeersklasse 45 en met bochtstralen van 7 meter;
- indien er particuliere brandkranen moeten worden aangebracht dient u te allen tijde contact op te nemen met BBA;
- de genoemde voorzieningen dienen op tekening te worden aangegeven;
- indien de toegang tot het bouwwerk meer dan 10 meter van de openbare weg ligt (woningen), dient er een verbindingsweg voor hulpdiensten te worden aangebracht.

Zie ook later aan te leveren bescheiden in het kader van brandveiligheid.

Voorschriften in verband met de uitvoering van het gemeentelijk bouw - en woningtoezicht

Wij hebben het project getoetst aan de bouwtechnische regelgeving (Bouwbesluit 2012). Het is aannemelijk dat het project waarvoor vergunning is aangevraagd, onder voorwaarde (zie nader in te dienen bescheiden), voldoet aan de genoemde regelingen.

Voorschriften in verband met de uitvoering van het gemeentelijk bouw - en woningtoezicht

Aanvang van bouwwerkzaamheden
Voor de aanvang van bouwwerkzaamheden wordt bij het bouw- en woningtoezicht gemeld:
- de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden,
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, met inbegrip van het slaan van proefpalen, en de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Voor de aanvang van het storten van beton wordt, bij het bouw- en woningtoezicht een melding daarvan ingediend.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen
Met het bouwen mag, niet worden begonnen voordat voor zover nodig door het bevoegd gezag:
- de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet.

Werken bij lage temperaturen
Indien beton-, metsel- of buitenpleisterwerkzaamheden worden uitgevoerd bij temperaturen lager dan 2 °C, wordt voor de aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden bij het bevoegd gezag een melding ingediend over de te treffen maatregelen ten behoeve van:
- het niet verwerken van bevroren materialen;
- het verkrijgen van een goede binding en verharding;
- de bescherming van het betreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur lager dan 2 °C is.

Gereedmelding bouwwerkzaamheden
Bij de volgende bouwwerkzaamheden wordt bij het bevoegd gezag een melding ingediend van het gereedkomen van:
- het aanbrengen van putten en van grond- en woningaansluitleidingen van de riolering en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden het meetniveau;
- het aanbrengen van de thermische isolatie in de uitwendige scheidingsconstructies;
- andere onderdelen.

De hierboven genoemde constructieonderdelen worden tot twee werkdagen na melding niet zonder toestemming van het bevoegd gezag aan het oog onttrokken. Van het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt ten hoogste op de dag van beëindiging van die bouwwerkzaamheden bij het bevoegd gezag een melding ingediend.

Ontvangst melding email
De hierboven bedoelde meldingen kunnen per email worden gedaan onder vermelding van de kenmerken op het eerste blad van dit besluit t.a.v. [redacted]. Email: [redacted]@dmb.amsterdam.nl.

Voorschriften tijdens het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden
Op grond van de bepalingen in het Bouwbesluit 2012 moeten de bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat hinder of een onveilige situatie wordt voorkomen.

Algemeen
Tijdens het bouwen of slopen worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloop terrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen ten gevolge van het onbevoegd betreden van het bouw- of sloopterrein;

- beschadiging belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Werken in de openbare ruimte

Indien bij de werkzaamheden de openbare ruimte wordt gebruikt is tevens een WIOR (werken in de openbare ruimte) vergunning nodig. De WIOR vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR vergunning kan digitaal via Loket Amsterdam worden aangevraagd.

Geluidhinder

1 Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau, vastgesteld en beoordeeld in overeenstemming met de Handleiding meten en rekenen industrielawaai tussen 7.00 en 19.00 uur, en de blootstellingsduur, ten gevolge van die werkzaamheden en de bij die werkzaamheden te gebruiken toestellen en installaties niet meer dan de in de tabel aangegeven grenswaarden.
2 In afwijking van het bepaalde onder 1, bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op zaterdagen, zondagen en feestdagen niet meer dan 40 dB(A).
3 Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vastgesteld en beoordeeld in overeenstemming met de Handleiding meten en rekenen industrielawaai ten gevolge van die werkzaamheden en de bij die werkzaamheden te gebruiken toestellen en installaties tussen 19.00 en 7.00 uur niet meer dan 40 dB(A).
4 De in de tabel aangegeven waarden gelden op de uitwendige scheidingsconstructies van een woonfunctie, een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang, een gezondheidszorgfunctie en een onderwijsfunctie en op de grens van een geluidsgevoelig terrein als bedoeld in artikel 1 van het Besluit geluidhinder.
5 Het bevoegd gezag kan voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden ontheffing verlenen van het bepaalde onder 1 tot en met 3.

Tabel

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	65 dB(A)	70 dB(A)	75 dB(A)	80 dB(A)	meer dan 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur in dagen	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van sloopwerkzaamheden worden maatregelen of voorzieningen getroffen, die voorkomen dat buiten het sloopterrein visueel waarneembare stofverspreiding in de buitenlucht optreedt.

Trillingen

1 Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden alsmede de bij deze werkzaamheden te gebruiken installaties en toestellen, bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" van de Stichting Bouwresearch Rotterdam, voor de gebouwfunctie wonen.
2 Het bevoegd gezag kan voorafgaand aan het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid, voor zover deze trillingsterkte niet lager zal zijn dan de streefwaarden die zijn gedefinieerd voor de gebouwfunctie wonen in de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" van de Stichting Bouwresearch Rotterdam.

Afvalscheiding

Op grond van hoofdstuk 4 en 8 van de Bouwverordening Amsterdam 2003 moeten de bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden. Indien het scheiden van afvalstoffen niet mogelijk is, kunnen wij op aanvraag voorafgaand

aan het uitvoeren van de werkzaamheden daarvan ontheffing verlenen, onder voorwaarde dat deze afvalstoffen elders worden gescheiden.

Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
1 de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL, zie http://wetten.overheid.nl/BWBR0013546/);
2 steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
3 glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
4 overig afval.
Overig afval en de fracties, bedoeld onder 1, 2 en 3, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.

Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Sloopafval
Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden dient ten minste te worden gescheiden in de navolgende fracties:
1 de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURALzie http://wetten.overheid.nl/BWBR0013546/);
2 steenachting sloopafval, zonder inbegrip van gips;
3 bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
4 met polycyclische aromatische koolwaterstoffen verontreinigde materialen;
5 asfalt;
6 dakgrind;
7 overig afval.
Overig afval onder 7 en de fracties bedoeld onder 1 tot en met 6, moeten op het sloopterrein gescheiden worden gehouden.

Afvoer van afval
Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden moet - om hergebruik mogelijk te maken - worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde be- of verwerkingsinrichting of een sorteerinrichting. Als dit niet mogelijk is, moet de houder van dit afval zich hiervan te ontdoen op de voor het milieu minst bezwaarlijke wijze (voor chemisch sloopafval geldt artikel 4.11, lid 1 t/m 3 van de Bouwverordening).

Uiterlijk vier weken voor aanvang van het sloopwerk moet u ons laten weten naar welke stortplaats het door sloop vrijgekomen afval wordt afgevoerd. Met de uitvoering van het sloopwerk mag niet worden begonnen voordat deze bestemming is goedgekeurd.

Nadere aanwijzingen
Bouwen volgens het Bouwbesluit 2012
Op elk bouwen is het Bouwbesluit 2012 van toepassing.

Bodem
Indien bij uitvoering van eventuele bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen – anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij Carlo Wahlen op telefoonnummer 020 – 254 36 00.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Meer...
Wij maken u er op attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning voor het bouwen, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.

Rechten van derden
Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Erfpacht
De omgevingsvergunning voor het bouwen houdt niet in dat u toestemming heeft van de Gemeente Amsterdam als grondeigenaresse om het bouwplan uit te voeren. Indien het bouwplan een bestemmings- of bebouwingswijziging omvat én de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam om privaatrechtelijke toestemming te vragen. U kunt daarvoor contact opnemen met het secretariaat van Bureau Erfpacht (Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam, telefoon 020-5526234, website www.erfpacht.amsterdam.nl), of een email sturen naar: erfpachtcontrole@oga.amsterdam.nl. Indien u voor de start van de bouw contact met ons opneemt, kunnen wij u informeren over de eventuele canonconsequenties van uw erfpachtrecht.

Aansluiting op het riool
Wilt u leidingen aansluiten op het riool? Dan moet u uw leidingen volgens bepaalde voorschriften aanleggen. Daarvoor heeft u een aansluitvoorschrift nodig van Waternet, de beheerder van het openbare riool in de gemeente Amsterdam. Bent u niet in het bezit van de aansluitvoorschriften? Neem dan zelf contact op met Waternet.

Als u de leidingen volgens de voorschriften hebt aangelegd, kunt u bij Waternet een verzoek indienen om de leidingen aan te laten sluiten op het riool. Waternet is de enige organisatie die in Amsterdam rioleringswerkzaamheden mag uitvoeren. Aan de aansluiting door Waternet zijn kosten verbonden. Voor bedrijven en particulieren gelden dezelfde voorschriften bij de aansluiting op het riool.

Meer informatie over aansluiting op het riool vindt u op de site van Waternet. Of bel: 0900 93 94 (lokaal tarief).

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden

Wij bepalen dat de hierna genoemde gegevens en bescheiden uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor start van de uitvoering van de desbetreffende onderdelen moeten worden overgelegd (met de uitvoering van deze onderdelen mag niet worden begonnen voordat de gegevens en bescheiden door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd):

Brandveiligheid
- de Programma's van Eisen voor de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie (voor of tijdens de bouwfase);
- het BDB / UPD voor de sprinklerinstallatie (voor of tijdens de bouwfase);
- tekeningen van de terreininrichting, met alle brandveiligheidsvoorzieningen, zoals brandweeringangen, droge blusleidingen, brandkranen etc. voor de parkeergarage, kantoorgebouwen en woningen (voor of tijdens de bouwfase);
- het inspectieplan voor de sprinklerinstallatie (voor of tijdens de bouwfase);
- het inspectierapport voor de sprinklerinstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname);
- het rapport van oplevering van de brandmeldinstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname);
- de tekeningen van het geografische panelen (tijdens de bouwfase);
- het installatieattest van de ontruimingsalarminstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname);
- de tekeningen van de luchtbehandelinginstallatie (voor of tijdens de bouwfase);
- het verzoek tot oplevering van de installatie (voorafgaande aan de ingebruikname);
- de tekeningen van de droge of natte blusleidingen (voor of tijdens de bouwfase);
- het afpersrapport droge blusleidingen (voor of tijdens de bouwfase);
- het inspectierapport (van een keuringsinstelling) van de brandweerlift (vooraf aan de
- ingebruikname);
- het ontruimingsplan (bij de ingebruikname / gebruiksmelding);
- bij het opstellen van een ontruimingsplan kan gebruik worden gemaakt van de NEN 8112, "Leidraad voor ontruimingsplannen voor gebouwen".
-

Constructies
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.

Veiligheidsplan vooraf overleggen
Degene die bouwt/sloopt zorgt ervoor dat er voorafgaand de werkzaamheden een veiligheidsplan is opgesteld met de afspraken met betrekking tot de uitvoering van de veiligheidsmaatregelen. Het plan beschrijft tevens de wijze waarop toezicht op die maatregelen wordt uitgeoefend.

G&S VASTGOED
Ontwikkeling, bouw en exploitatie van onroerend goed

Kantoorgebouw SOM
Gustav Mahlerlaan 34, 1082 MC Amsterdam
postbus 75030, 1070 AA Amsterdam
telefoon +31 (0)20 673 37 79
fax +31 (0)20 679 91 72
e-mail info@gensvastgoed.nl
web www.gensvastgoed.nl
kvk 33188041

Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
T.a.v. [redacted]
Postbus 922
1000 AX AMSTERDAM

Amsterdam, 9 oktober 2013

Betreft : Programmawijziging kavels 1A en 2A
referentie : P-372/ALI/spo/BRI13-21040

Geachte [redacted], beste [redacted]

Naar aanleiding van ons gesprek van maandag jl., sturen wij u hierbij in drievoud de door ons gewenste interne wijzigingen in onze plannen voor de parkeergarage ontworpen op kavels 1A en 2A. Tevens hebben wij onze architect OeverZaaijer gevraagd de stukken te uploaden via het OLO. Een kopie van de ontvangstbevestiging kunnen wij u, op verzoek, nasturen.

Behoort bij de beschikking van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam
22 OKT 2013

Wijziging programma

Wij hebben onderstaand programma vergund gekregen:

Kantoren 1A	5.381 m^2
Voorzieningen1A	1.206 m^2
Kantoren 2A	12.856 m^2
Voorzieningen 2A	1.729 m^2
Parkeerplaatsen ten behoeve van 1A + 2A	188 stuks
(114 + 74 bezoekersplaatsen overige Cluster I)	

Op basis van het geëiste programma van NautaDutilh, wijzigt het programma als volgt:

Kantoren 1A	6.187 m^2
(806 m^2 meer dan huidige vergunning)	
Voorzieningen 1A	432 m^2
Kantoren 2A	14.094 m^2
(1.238 m^2 meer dan huidige vergunning)	
Voorzieningen 2A	411 m^2
Parkeerplaatsen (groter souterrain in PG):	202 stuks
(164 op basis van nieuw programma + 74 bezoekersplaatsen + 36 overige uit cluster I)	

Gevelwijzigingen

Bovengenoemde programmawijzigingen hebben geen invloed op de gevel.

HZ-WABO-2013-014142
olo - 1025717

2

Bezoekadres
WTC
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

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

Gemeente Amsterdam
Dienst Zuidas

4.

Zuidschans C.V.
10.2.e
Leidsevaart 590
2014 HT HAARLEM

Gebruikte Weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur;
de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
&
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wet openbaarheid van bestuur;
het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling

Datum	30 augustus 2013
Ons kenmerk	20130832/mk/JH
Behandeld door	10.2.e
Onderwerp	Afspraken kavel 1A+2A

Geachte 10.2.e, 10.2.e en 10.2.e

Naar aanleiding van het verzoek van G&S Vastgoed (hierna: G&S) d.d. 18 juni 2013 om in afwijking van hetgeen partijen eerder overeen zijn gekomen in de brieven van 9 september 2011 en 18 april 2013, een rechtstreekse uitgifte in erfpacht van kavel 1A+2A aan G&S Vastgoed te doen, leggen Zuidschans C.V (hierna: Zuidschans), G&S en Dienst Zuidas (hierna: Zuidas) hierbij de volgende afspraken vast.

Zuidas zal kavel 1A+2A rechtstreeks in erfpacht uitgeven aan G&S onder de voorwaarde dat de beoogde eindgebruiker Nauta Dutilh uiterlijk voor de erfpachtuitgifte een onvoorwaardelijke huurovereenkomst voor het kantoorprogramma van blok 2A is aangegaan. Hiertoe zal Zuidas G&S een erfpachtaanbieding doen waarbij de gangbare erfpachtvoorwaarden en de algemene bepalingen (AB 2000) zullen gelden. De economische levering van kavel 1A+2A vindt op 1 december 2013 plaats (=fiscaal moment). Dit is tevens de ingangsdatum van het erfpachtrecht (=betaalmoment canon) van de (gehele) parkeergarage en blok 2A. De ingangsdatum van het erfpachtrecht van blok 1A (=betaalmoment canon) is 1 maart 2014. Indien G&S niet uiterlijk 1 maart 2014 kavel 1A+2A geheel (economisch) in erfpacht heeft genomen, komen alle afspraken tussen Zuidas en G&S ter zake kavel 1A +2A te vervallen en herleven tussen Zuidschans en Zuidas de afspraken uit de mantelaanbieding van 24 maart 2011. Vanaf 1 september 2013 tot de economische levering van kavel 1A+2A is door G&S een reserveringsvergoeding verschuldigd, gebaseerd op de hieronder genoemde grondwaarde van kavel 1A+2A en het actuele canonpercentage. Voorts geldt de volgende bepaling ten aanzien van de rechtstreekse uitgifte in erfpacht: Zuidas geeft de grond in erfpacht pas uit aan G&S nadat de notaris heeft verklaard dat hij de gelden onder zich heeft die G&S moet betalen aan Zuidschans en dat de notaris verklaart die gelden ter gelegenheid van de uitgifte te zullen uitkeren aan Zuidschans.

In verband met de rechtstreekse erfpachtuitgifte van kavel 1A+2A aan G&S zal de tussen Zuidschans en Zuidas overeengekomen financiële en programmatische verdeling uit de mantelaanbieding worden gesplitst, waarbij de meest recent vastgelegde

10.2.e

grondwaardeverdeling d.d. 16 september 2011 in het kader van de uitgifte in erfpacht van blok 3 de basis vormt. Het totale, in de mantelaanbieding overeengekomen programma bedraagt 66.500 m2 bvo met een gegarandeerde grondwaarde van 10.2.g (gecorrigeerd voor bijdragen airrights en excessieve stichtingskosten). De systematiek van de grondwaardeverdeling tussen Zuidschans en Zuidas werkt als volgt. Het totale programma en de totale grondwaarde zijn uitgangspunt. Vervolgens wordt de grondwaarde van de functies met een gefixeerde grondprijs (kantoor, niet-commerciële voorzieningen, sociale huur en parkeerplaatsen) bepaald. Het restant programma bestaande uit marktwoningen en commerciële voorzieningen en het restant van de grondwaarde worden vervolgens op elkaar gedeeld. Dit levert de grondprijs per m2 bvo op van marktwoningen en commerciële voorzieningen.

Het door G&S op kavel 1A+2A te realiseren programma (opgave G&S brief d.d.18 juni 2013) bedraagt 22.600 m2 bvo en is als volgt opgebouwd. Ter vergelijking zijn eveneens de aantallen uit grondwaardeverdeling d.d. 16 september 2011 opgenomen:

	Opgave G&S	**Verdeling 16-9- 2011**
• Kantoor*	20.200m2 bvo	18.000 m2 bvo
• Marktwoningen**	1.400 m2 bvo	2.016 m2 bvo
• Voorzieningen*	1.000 m2 bvo	3.012 m2 bvo
• Parkeerplaatsen*	199 pp	148 pp
• Totaal	22.600 m2 bvo	23.028 m2 bvo

* Het aantal vierkante meters kantoor en voorzieningen en het aantal parkeerplaatsen wijken af van het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning voor 1A+2A en parkeergarage. G&S dient hiervoor ontheffing te verkrijgen van het bevoegd gezag.

** Het DO (inclusief programma) van de marktwoningen behoeft nog goedkeuring van de supervisor Zuidas.

Ten aanzien van de afwijking van het voorzieningen- en kantoorprogramma en het aantal parkeerplaatsen is Zuidas bereid om privaatrechtelijke toestemming te verlenen, mits de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen past binnen de parkeerbalans van cluster I en een aangepast DO door Zuidas en de Omgevingsdienst (bevoegd gezag) is goedgekeurd.

Op grond van de programmaopgave van G&S is aan de hand van bovenbeschreven systematiek een nieuwe grondwaardetoedeling afgeleid. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. Het minder aantal m2 bvo woningbouw van G&S zal gecompenseerd worden in het programma van Zuidschans. Het minder aantal m2 bvo voorzieningen van G&S wordt niet gecompenseerd in het programma van Zuidschans. De grondwaarde voor kavel 1A+2A komt daarmee op 10.2.g (zie bijlage voor de grondprijzen per m2). Dit bedrag omvat mede 10.2.g (2.200 m2 extra bvo kantoor x 10.2.g) welk bedrag geen onderdeel is van de eerdergenoemde totale grondwaarde. Het restant voor Zuidschans bedraagt aldus 10.2.g en een maximaal toegestaan programma van 46.100 m2 bvo (dit is inclusief kavel 3). Eventuele wijzigingen van het programma van kavel 1A+2A na ondertekening van deze brief hebben geen gevolgen meer voor de grondwaardeafspraken met Zuidschans, tenzij het bevoegd gezag de afwijkingen van het voorzieningen- en kantorenprogramma afwijst.

10.2.e

In de hierboven genoemde grondwaarde voor kavel 1A+2A zijn de gemeentelijke bijdragen airrights en excessieve stichtingskosten verdisconteerd. Vóór de erfpachtuitgifte van kavel 1A+2A dient G&S aan te tonen dat de gebouwontwerpen voldoen aan de voorwaarden voor de bijdragen (zie bijlage voor bedrag en voorwaarden) en hiervoor goedkeuring krijgen van Zuidas. G&S moet bij oplevering verklaren dat de gebouwen als zodanig zijn gerealiseerd. De gemeente behoudt zich het recht voor om achteraf te controleren of de gerealiseerde bebouwing voldoet aan de door G&S afgegeven verklaring.

Bij de uitgifte in erfpacht van kavel 1A+2A aan G&S zal Zuidas naar rato de door Zuidschans betaalde waarborgsom behorende bij de mantelaanbieding aan Zuidschans restitueren.

In verband met de integraliteit van de ontwikkeling van cluster 1 (blokken 1 t/m 4) van Gershwin zijn partijen de volgende afspraken overeengekomen:

- G&S en Zuidschans dragen zorg voor de realisatie van het ILT-concept (partijen genoegzaam bekend) en zorgen dat kabels en leidingen inpandig worden opgelost en waar nodig worden doorgekoppeld. De kosten hiervan en eventuele extra kosten in verband met tijdelijke maatregelen zijn voor G&S en Zuidschans.
- Omwille van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van Gershwin worden de parkeergarages in cluster 1 van Gershwin zoveel mogelijk gekoppeld. Zuidschans heeft de inspanningsverplichting om de parkeergarage van blok 1B te koppelen aan de parkeergarage van blok 1A+2A. G&S en Zuidschans maken onderling afspraken over een verdeling van kosten van de doorkoppeling. Daarnaast zal Zuidschans zich inspannen om de parkeergarage onder de blokken 2B en 4 te koppelen. Uitgangspunt is dat het profiel van de Gershwinlaan en zijstraten niet wordt aangetast en de verkeersdoorstroming gewaarborgd is.
- In de parkeergarage van blok 1A+2A is conform afspraak met Zuidas bezoekersparkeren (74 plaatsen) van de blokken 1B, 2B en 4 voorzien. G&S is ervoor verantwoordelijk dat deze parkeerplaatsen ook daadwerkelijk als bezoekersplekken voor deze blokken worden aangeboden.
- Bouwoverlast in verband met gefaseerde ontwikkeling van de bouwblokken in cluster 1 zal zoveel mogelijk worden beperkt. Reeds gerealiseerde bouwblokken en de bijbehorende inritten van de garages dienen tijdens de bouw van de overige blokken bereikbaar te zijn.
- Het laden en lossen ten behoeve van de kantoorgebouwen op kavel 1A+2A moet nader worden uitgewerkt.
- Het gebruik van de private ruimte tussen de woningen van 1A en 1B moet nader worden vastgelegd.

Daarnaast bevestigen partijen de afspraken en uitgangspunten uit de brief d.d. 17 april 2013, namelijk:

De gemeente is bereid toe te staan de bouwblokken 2A en 2B, die in de huidige plannen fysiek zijn gekoppeld, te ontkoppelen. Het uitgangspunt hierbij is een vrije ruimte van minimaal vijf meter, maar de exacte tussenmaat zal nader moeten worden

[redacted] 10.2.e

bepaald. Hierbij spelen de volgende zaken, die nadere uitwerking behoeven een rol, namelijk:

- functie en inrichting van de tussenzone/binnentuin
- het beeld vanaf de straat en de wijze van afsluiting
- wind- en geluidhinder
- functie en ontwerp oostgevel van blok 2B

In relatie tot de functie (het realiseren van een goed tuinklimaat) en de windhinder is het sterk aan te bevelen op plintniveau wel de aansluiting te houden tussen de blokken 2A en 2B. G&S en Zuidschans dragen zorg voor de vereiste uitwerkingen en ontwerpen (DO) dienen ter goedkeuring aan de supervisor van Zuidas te worden voorgelegd. De financiële gevolgen van eventueel te nemen extra geluidsmaatregelen aan de woonblokken van Zuidschans als gevolg van het ontkoppelen van kavel 2A en 2B zijn voor rekening van G&S. Eventueel programmaverlies als gevolg van het ontkoppelen is voor rekening en risico van Zuidschans.

In de programmatische afspraken tussen Zuidschans en Zuidas is op kavel 2B een woonblok met sociale huur voorzien. Zuidschans en Zuidas zijn bereid om binnen de kaders van gemaakte financiële en programmatische afspraken te schuiven tussen programma's van de verschillende blokken en dit blok om te zetten naar marktsector om tegemoet te komen aan de wens om een andere invulling van blok 2B. Mochten partijen te zijner tijd besluiten om de sociale huurwoningen om te zetten naar marktwoningen, zijn partijen nu reeds overeengekomen dat dit een toename van de grondwaarde van Zuidschans betekent van 10.2.g

Vertrouwende onze afspraken juist en volledig te hebben verwoord, verzoek ik u deze afsprakenbrief getekend retour te zenden.

Hoogachtend,

Gemeente Amsterdam
Dienst Zuidas

10.2.e

directeur Dienst Zuidas

G&S Vastgoed

10.2.e

directeur

Zuidschans C.V.

10.2.e

10.2.e

bijlage

Grondprijzen kavel 1A+2A

- kantoren < 18.000 m2
- kantoren > 18.000 m2
- marktwoningen
- voorzieningen
- parkeerplaatsen

[redacted] 10.2.g [redacted]

PS doorrekenen van deze eenheidsprijzen laat een kleine afwijking zien van de grondwaarde in de brief, omdat de grondprijs van [redacted] 10.2.g een afgerond getal is, maar de doorrekening van de grondwaarde achter de komma heeft plaatsgevonden.

Bijdragen airrights en excessieve stichtingskosten

Voor het woningbouwprogramma van kavel 1A van 1.400 m2 zijn de onderstaande bijdragen verdisconteerd in de grondprijs van de woningen.

NB opm. uit mantelaanbieding zijn leidend. G&S en Zuidschans stemmen onderling af. Opm. G&S zijn niet verwerkt.

Airrights	[redacted]
excessieve stichtingkosten	10.2.g
Totaal	[redacted]

Ten aanzien van het op voorhand verrekenen van de bijdragen in de grondprijs gelden de volgende voorwaarden.

Airrights

Het uitgangspunt is dat deze gemeentelijke bijdrage ingezet dient te worden voor investeringen welke aantoonbaar plankwaliteit toevoegen aan het plan Gershwin boven de kwaliteit zoals die is gedefinieerd in het SPvE Gershwin Extra kwaliteit kan voorkomen in stedenbouw, architectuur, programma of kunst/technische uitingen. Deze bijdrage is uitdrukkelijk niet bedoeld voor de financiering van de realisatie van basiskwaliteit zoals die is beschreven in het SPvE Gershwin. De bijdrage vanuit de post Airrights is inclusief alle directe en indirecte kosten zoals voorbereiding, toezicht, onderzoek etc.
Om te bepalen of extra plankwaliteit is aangebracht en daarmee dus voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de bijdrage Airrights zal G&S een schriftelijke onderbouwing moeten leveren die door Zuidas getoetst zal worden op extra plankwaliteit en of de aangebrachte extra plankwaliteit in verhouding is tot de gekregen bijdrage.

Indien naar mening van Zuidas geen extra plankwaliteit is aangebracht dan wel indien de aangebrachte extra plankwaliteit niet in verhouding is tot de verleende bijdrage, zal dat [redacted]

[redacted] 10.2.e [redacted]

deel van de bijdrage dat niet is besteed aan extra plankwaliteit door G&S worden gerestitueerd.

Excessieve stichtingskosten

De bijdragen voor excessieve stichtingskosten zijn bedoeld om een aantal expliciet genoemde kwaliteitsinvesteringen uit het SPvE mogelijk te maken. De bijdrage is inclusief alle directe en indirecte kosten zoals voorbereiding, toezicht, onderzoek etc..
Het betreft de volgende kwaliteiten:

1. de integrale realisatie van de bruto verdiepingshoogte van 3,30 m1 voor alle functies;
2. de geluidsisolatie van de woningen;
3. het energieconcept zoals verwoord in het SPvE;
4. alsmede de realisatie van een meerlaagse verdiepte parkeergarage.

Ad 1) Bruto verdiepingshoogte: bovenkant afgewerkt vloer tot en met bovenkant afgewerkte vloer minimaal 3,30 meter1. Bij oplevering zal worden bepaald worden hoeveel m² bvo per functie wordt gerealiseerd met een bruto verdiepingshoogte van 3.30 m1. Indien dit aandeel 95% of meer bedraagt voor alle functies gezamenlijk dan is de volledige bijdrage terecht uitgekeerd. Indien minder dan 95% is voorzien van genoemde verdiepingshoogte zal naar rato het bedrag moeten worden gerestitueerd.

Ad 2) De norm voor contactgeluidindex is +10 dB t.o.v. normen Bouwbesluit 2000. Door de realisatie van zwevende dekvloeren zal deze contactgeluidindex worden gerealiseerd. Het aandeel van de woningen met zwevende dekvloeren zal gemeten worden. Indien dit aandeel per cluster 95% is of meer dan is de volledige bijdrage terecht uitgekeerd. Indien per cluster minder dan 95% is voorzien van zwevende dekvloeren zal naar rato het bedrag moeten worden gerestitueerd.

De norm voor de luchtgeluidisolatie-index is +5 dB t.o.v. normen Bouwbesluit 2000. Door maatregelen te nemen in/aan de buitengevel zal deze verscherpte luchtgeluidsisolatie-index worden gerealiseerd. Indien dit volledig gebeurt dan is de volledige bijdrage terecht ter beschikking gesteld. Bij een lagere luchtgeluidreductie zal de bijdrage naar rato worden gecorrigeerd. Dus bij een realisatie van +4dB zal 20% van de bijdrage worden gerestitueerd.

Ad 3) Partijen hebben het energieconcept onderschreven zoals verwoord in het SPvE. Partijen dienen voor woningen een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,85 te realiseren. Voor de voorzieningen en kantoren wordt een EPC verlangd die 10-15% lager is dan de EPC-eis die in het Bouwbesluit 2000 is vastgelegd voor deze functies. Indien de EPC hoger is dan (voor zover dat nog is toegestaan in het dan vigerende Bouwbesluit) dan is restitutie van de bijdrage naar rato verplicht. Een EPC verlaging die slechts 50% van de hierboven genoemde doelstelling bedraagt zal dus resulteren in een restitutie van 50% van de bijdrage uit dit onderdeel van de post Excessieve Stichtingskosten.

Ad 5) Het betreft aantoonbare en noodzakelijke maatregelen ten behoeve van de realisatie van de parkeergarage in relatie tot de bodemgesteldheid. In dit kader betreft het louter en alleen maatregelen ter voorkoming van:

[redacted] 10.2.e

- opbarsting van de bouwputbodem. Hieronder zijn bijvoorbeeld ook begrepen het nemen van maatregelen die het overbodig maken om een meerlaagse ondergrondse parkeergarage aan te leggen met als doel het voorkomen van opbarsting en/of
- een door het bevoegd gezag onaanvaardbaar geacht waterbezwaar in het kader van de Waterwet en/of
- onaanvaardbare hoge lozingshoeveelheden die de capaciteit van het omliggende waterstelsel te boven gaan zulks ter beoordeling aan het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Het verkrijgen van een bemalingsvergunning van het bevoegd gezag toont aan dat aan deze voorwaarde voldaan is.

G&S dient aan te tonen dat betreffende maatregelen zijn genomen. Indien dit niet (of slechts gedeeltelijk) aangetoond kan worden is (gedeeltelijke) restitutie verplicht.

[redacted] 10.2.e