Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Datum 27 November 2014
Ons Kenmerk
Onderwerp Akkoord parafering Samenwerkingsovereenkomst, Bouwenvelopovereenkomst kavel 1a en Bouwenvelopovereenkomst kavels 2a, b, c, f,g, h & I) Houthaven inclusief bijlagen

Hierbij verklaren ondergetekenden akkoord te zijn met de parafering van alle pagina's van de Samenwerkingsovereenkomst, Bouwenvelopovereenkomst kavel 1a en Bouwenvelopovereenkomst kavels 2a, b, c, f,g, h & I) in de Houthaven, d.d. 27 november 2014 inclusief bijlagen door de hierna genoemde personen:

Namens de Gemeente Amsterdam heeft geparafeerd:
☐ [redacted] [redacted] Projectmanager

Namens BBdeDijk . heeft geparafeerd:
☐ [redacted] [redacted] Bouwfonds Ontwikkeling

☐ [redacted] Ontwikkelaar, Ymere Ontwikkeling

De gemeente Amsterdam	V.O.F. BB de Dijk.	V.O.F. BB de Dijk.
door: [redacted]	door: [redacted]	door: [redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Gebiedsontwikkeling
Houthaven

Bouwenvelopovereenkomst Eiland 2
Kavels 2a, b, c, f, g h, en 2i

Versie def. 27 november 2014

Partijen:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht, de **gemeente Amsterdam**, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gebiedsmanager Houthaven, daartoe gemachtigd bij besluit van 21 januari 2014. Hierna te noemen: "**Gemeente**";

2. De vennootschap onder firma **V.O.F. BB De Dijk**, gevestigd te Haarlem en kantoorhoudende aldaar aan de Leidsevaart 588 (postadres: Postbus 4376, 2003 EJ Haarlem, KvK nummer 34244595), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vennoten, (I) de besloten vennootschap Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere VII B.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aldaar aan het Jollemanhof 8, Huys Azië (1019 GW, KvK nummer 34198314), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap Ymere Management B.V., gevestigd en kantoorhoudende op hetzelfde adres te Amsterdam (KvK nummer 34240308), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde [redacted] en (II) de besloten vennootschap Bouwfonds Ontwikkeling B.V. gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende aldaar aan de Westerdorpsstraat 66 (postadres: Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken (KvK nummer 08013158) te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gevolmachtigden [redacted] en [redacted], hierna te noemen "**BB de Dijk**";

hierna afzonderlijk dan wel gezamenlijk aan te duiden als "Partij", respectievelijk "Partijen".

Overwegende dat:

a) de Gemeente eigenaar is van de kavels, gelegen binnen het Plangebied Houthaven.

b) Partijen op 8 juli 1999 een Samenwerkingsovereenkomst (de Samenwerkingsovereenkomst 1999) hebben gesloten met betrekking tot, kort gezegd, de ontwikkeling en realisering van 35,6% van 900 woningen in de sociale en vrije sector van de Houthaven op door de Gemeente aan BB de Dijk in voortdurende erfpacht uit te geven gronden.

[redacted]

c) Partijen in 2014 de afspraken nader schriftelijk hebben uitgewerkt en vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst 2014, ter vervanging van de Samenwerkings-overeenkomst 1999.

d) Partijen overeenstemming hebben bereikt over (I) de uitgifte in erfpacht (na bouwrijpe oplevering) via het primaire voorkeursrecht door de Gemeente aan BB de Dijk van kavel 1a en een deel van eiland 7 ten behoeve van de realisering van 84 sociale huurwoningen alsmede de uitgifte in erfpacht (na bouwrijpe oplevering) van kavels op de eilanden 2, 4 en 6 voor de realisering van marktwoningen, inclusief de bij de woningen (sociale huur- en marktwoningen) behorende parkeerplaatsen, alsmede (II) over de aanspraken (middels het Secundaire Voorkeursrecht) van BB de Dijk op (a) de voor Woonstichting De Key gereserveerde kavels voor de realisering van 275 Sociale huurwoningen, indien en voor zover De Key afstand doet van deze ontwikkelrechten en (b) een eventueel door de Gemeente vast te stellen aanvullend programma aan sociale huurwoningen op andere kavels in de Houthaven, op de eilanden met uitzondering het te realiseren programma op kavel 3b waar seniorenwoningen in de sociale huursector onderdeel van zijn.

e) de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten, waaronder de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavels dient plaats te vinden, heeft vastgelegd in de Bouwenvelop (bijlage 1)

f) Partijen bij de totstandkoming van de Bouwenvelopovereenkomst overeenstemming hebben bereikt over o.a. de Bouwenvelop, Bouwprogramma en de Grondprijs.

g) het college van B&W van de Gemeente in 2013 het besluit heeft genomen tot gunning en realisatie van de Spaarndammertunnel.

h) Partijen in deze Bouwenvelopovereenkomst de afspraken en voorwaarden op grond waarvan de Gemeente overgaat tot aanbieding in erfpacht van de Bouwkavels aan BB De Dijk nader hebben uitgewerkt en vastgelegd.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Definities

Onder de in deze Bouwenvelopovereenkomst genoemde begrippen, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

Algemene Bepalingen 2000
Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam vastgesteld bij Raadsbesluit nr. 689 van 15 november 2000

Bestemmingsplan
het Bestemmingsplan "De Houthaven 2013", vastgesteld door de Stadsdeelraad van het (voormalige) stadsdeel Amsterdam West op 18 februari 2014 en onherroepelijk sedert de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state van 31 juli 2014 (zaak nr. 201403274/1/R6)

BLVC-plan

[redacted]

het door BB De Dijk op te stellen plan om de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de uitvoering van het Bouwprogramma te waarborgen

Bouwenvelop
de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan, waarin onder andere is opgenomen de uiterste begrenzing van het op de Bouwkavel te realiseren bouwvolume, inclusief de randvoorwaarden en toetsingscriteria

Bouwenvelopovereenkomst
onderhavige overeenkomst, tussen Partijen tot stand gekomen voor de Bouwkavels op Eiland 2 op basis van de "BEO Marktwoningen", die als bijlage B bij de Samenwerkingsovereenkomst 2014 is gevoegd.

Bouwkavels
de percelen, plaatselijk bekend als Houthaven 2a, 2b, 2c, 2f, 2g, 2h en 2i, kadastraal bekend als A.SD 07 K 9201, 7224, 4768, 4769, welke op de kadastrale kaart bij het Model erfpachtaanbieding zijn aangegeven met Fase 1, Fase 2 en Fase 3 en die worden onderverdeeld (gesplitst) en in erfpacht uitgegeven aan BB De Dijk

Bouwprogramma
het geheel van werken dat BB De Dijk op grond van de Bouwenvelopovereenkomst op de Bouwkavels in drie afzonderlijke Fasen zal ontwikkelen en realiseren en nader omschreven in de Allonge op de Bouwenvelop

Bouwrijp maken (Bouwrijp leveren)
het bewerken (het leveren) van Bouwkavels in de staat, als omschreven in de terreinspecificaties, die als onderdeel van het Model Erfpachtaanbieding aan deze Bouwenvelopovereenkomst is gehecht, waarbij de garantie wordt gegeven dat de Bouwkavel kwalificeert als bouwterrein, als bedoeld in het artikel 11.4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Definitief ontwerp (DO)
de definitieve vastlegging door BB De Dijk van het Bouwprogramma in relatie tot de Bouwenvelop voor wat betreft de opbouw van het Bouwprogramma en de afzonderlijke ruimten daarin

Eiland 2
Het gehele plan 'Houthaven' omvat zeven nieuw te maken (schier)eilanden, welke aan de noordwest zijde van het plangebied zullen worden afgeschermd door een aaneengesloten bouwblok (Blok 0, De Knik, Cluster en Entreegebouw). Eiland 2 betreft een deelplan van de Houthaven bestaande uit de Bouwkavels 2a tot en met 2k, waarvan BB de Dijk de Bouwkavels als onderdeel van de Bouwenvelopovereenkomst zal ontwikkelen en realiseren.

Erfpachtaanbieding
de aanbieding van de Gemeente betreffende de vestiging van het Erfpachtrecht, zoals overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst 2014 en opgesteld op basis van het DO van BB De Dijk en het Model Erfpachtaanbieding (bijlage 3)

Erfpachtrecht
het recht van erfpacht op de Bouwkavels dat de Gemeente op grond van de Samenwerkingsovereenkomst 2014 ten gunste van BB De Dijk zal vestigen

[redacted]

Fase
één van de fases uit het Bouwprogramma, conform tekening bij het Model erfpachtaanbieding

Grondprijs
het lumpsum bedrag dat BB De Dijk moet voldoen aan de Gemeente bij levering van de kavels 2a, 2b, 2c, 2f , 2g, 2h en 2i

Ingangsdatum Erfpachtrecht
de datum, waarop de Gemeente één van de Bouwkavels Bouwrijp aan BB De Dijk levert en het Erfpachtrecht op desbetreffende Bouwkavel ingaat

Mijlpalen
de in de Planning op te nemen harde data omtrent de door Partijen te nemen stappen

Openbare ruimte in erfpacht
dat gedeelte van de Bouwkavels, dat aan BB De Dijk in erfpacht zal worden uitgegeven en door de Gemeente zal worden aangelegd en onderhouden en openbaar toegankelijk is

Plangebied Houthaven
een gebied binnen het stadsdeel West van de gemeente Amsterdam, dat ruwweg begrensd wordt door de Pontsteiger, de Tasmanstraat, de Spaarndammerdijk, de Archangelweg, de [illegible] de Haparandadam en van halverwege de Haparandadam tot de kop van de Pontsteiger

[illegible] als bedoeld in

[illegible] met betrekking tot, kort ge-
[illegible] woningen in de sociale en vrije sec-
[illegible] aan BB de Dijk in voortdurende erfpacht uit te

[illegible]sovereenkomst 2014
[illegible]komst die Partijen op 27 november 2014 hebben gesloten en die in de plaats is gekomen van de Samenwerkingsovereenkomst 1999

Stedenbouwkundig Plan
het "Stedenbouwkundig Plan Houthaven 2006", vastgesteld door de stadsdeelraad van Westerpark op 31 januari 2006, inclusief de "Aanvulling op het Stedenbouwkundig Plan Houthaven" van 20 maart 2007, gewijzigd op 19 januari 2011 in "Plan Houthaven, ruimtelijke scenario voor financiële optimalisatie, resultaat heroverweging" van 19 januari 2011 en opnieuw gewijzigd op 18 juni en op 17 september 2013 in "Stedenbouwkundige Plan Houthaven 2013"

Voorlopig ontwerp (VO)
de voorlopige globale vastlegging door BB De Dijk van het Bouwprogramma op hoofdlijnen in relatie tot de Bouwenvelop voor wat betreft de opbouw van het Bouwprogramma en de afzonderlijke ruimten daarin

[redacted]

Artikel 2 Relevante documenten

2.1. De volgende documenten maken als bijlagen integraal deel uit van de Bouwenvelopovereenkomst:

1) Bouwenvelop d.d. 25 september 2014

2) Planning d.d. 1 september 2014

3) Model Erfpachtaanbieding d.d. 25 november 2014

4) Algemene Bepalingen 2000

5) Uitgangspunten Bouwlogistiek d.d. 10 september 2014

2.2 Overige relevante documenten:

a) Convenant Houthaven / NSDM-werf
te raadplegen op
http://www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads

b) Stedenbouwkundig Plan Houthaven d.d. 17 september 2013
te raadplegen op
http://www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads

c) Beeldkwaliteitplan, april 2007
te raadplegen op
http://www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads

d) Plan Openbare Ruimte Houthaven, september 2008
te raadplegen op
http://www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads

e) Houthaven 100% klimaatneutraal, duurzaam bouwen & energievisie
d.d. 2 maart 2010
te raadplegen op
http://www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads

f) Bestemmingsplan
te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

g) (voorbeeld) Project Specifieke Overeenkomst Westpoortwarmte
te raadplegen op een nog nader op te geven website door WPW of
www.blok0.nl/downloads

h) (concept) Bouwkundig Programma van Eisen voor betreedbare middenspanningsruimten van Liander d.d. 1 januari 2013
toevoegen aan stukken

i) (concept) Richtlijn ruimte voor inpandige regelkamer van NUON
d.d. 11 september 2011
toevoegen aan stukken

Artikel 3 Bouwprogramma

3.1 Op de Bouwkavels wordt het Bouwprogramma gerealiseerd bestaande uit grondgebonden woningen in de vrije marktsector. Het aantal woningen per Bouwkavel mag

[redacted]

wijzigen mits het totaal aantal van 91 woningen niet wordt overschreden. De parkeernorm is 0,6 – 1,0 parkeerplaats per vrije marktsectorwoning. Zie voor nadere informatie de Bouwenvelop. Afspraak is dat er 100% klimaatneutraal gebouwd wordt, zoals nader omschreven in de Bouwenvelop.

3.2 Als BB De Dijk toch het maximaal aantal woningen, vastgelegd in het artikel 3.1, wil overschrijden, dient zij daarvoor vooraf een schriftelijk verzoek in bij de Gemeente, waarin omschreven staat hoe wordt voldaan aan de bepalingen in artikel 3.3 van de Samenwerkingsovereenkomst 2014. Het Bouwprogramma mag alleen aangepast worden na schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Artikel 4 Doel van de Bouwenvelopovereenkomst

De Bouwenvelopovereenkomst heeft tot doel de schriftelijke vastlegging van afspraken en voorwaarden op grond waarvan de Gemeente overgaat tot aanbieding in erfpacht aan BB De Dijk van de Bouwkavels en BB De Dijk het Bouwprogramma voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert, behoudens voor zover expliciet andersluidende afspraken in de Bouwenvelopovereenkomst zijn opgenomen.

Artikel 5 Verplichtingen van de Gemeente

De Gemeente draagt zorg met de benodigde voortvarendheid en zorgvuldigheid voor:

a) het voor eigen rekening en risico volgens de Planning Bouwrijp maken van de Bouwkavels;
b) het toetsen van het door BB De Dijk voorgelegde VO, DO en BLVC-plan en bij gebleken conformiteit ten aanzien van gemeentelijke eisen, voorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in de Bouwenvelopovereenkomst en bijlagen het afgeven van een schriftelijk akkoord inzake het DO, overeenkomstig het artikel 8;
c) het in procedure brengen van een (partiële) herziening van het Bestemmingsplan, indien noodzakelijk voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een Bouwprogramma, dat in overeenstemming is met de Bouwenvelop;
d) het beschikbaar stellen van een, niet openbaar, bouwterrein (niet zijnde Bouwkavel) als beschreven in de terreinspecificatie bij het Model Erfpachtaanbieding, ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma tegen een vaste huurprijs van [redacted] per m2 per jaar middels een huurovereenkomst;
e) het, in overleg met BB De Dijk, voor eigen rekening en risico ontwerpen en aanleggen van het maaiveld van de Openbare ruimte in erfpacht; waarbij uitgangspunt is dat vanaf de waterdichte laag ter plaatse van voortuinen en bestrating maximaal een ophoging komt van 40 cm, BB De Dijk wordt in de gelegenheid gesteld om voor eigen rekening hiervoor zelf een ontwerp aan te leveren dat mits akkoord bevonden wordt door de Gemeente voor rekening en risico van de Gemeente zal worden aangelegd;
f) het nader uitwerken van het Model Erfpachtaanbieding tot een definitieve Erfpachtaanbieding na toetsing van het DO;
g) het creëren van de appartementsrechten voor levering van de erfpachtrechten aan BB De Dijk, zoals nader uitgewerkt in de definitieve erfpachtaanbieding;
h) het starten van het graven van het gedeelte van de gracht(en) gelegen naast het Bouwprogramma op Eiland 2, vanaf de erfpachtgrens van de Bouwkavels tot 6

[redacted]

meter daarbuiten (tot kruin talud) en tot definitieve waterbodem diepte, direct na de oplevering van de laatste woning in het Bouwprogramma, mits er geen bouwsteigers op de plek van de toekomstige grachten staan, zodat BB De Dijk de grond- en waterkerende deel van de gevel kan realiseren;

i) het verbinden van de grachten met het IJ uiterlijk zes maanden na de bouwkundige oplevering door BB de Dijk en andere ontwikkelende partij(en) van de naastgelegen eilanden 1 en 3 van de laatste bebouwing op de kavels, gelegen aan weerskanten van desbetreffende gracht;

j) de bereikbaarheid van het bouwterrein tijdens de bouw en de bereikbaarheid van de woningen na bouwkundige oplevering;

k) de inrichting van openbare ruimte;

l) de coördinatie tussen BB De Dijk en betrokken instanties ten behoeve de realisering van de onderscheiden huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering volgens Planning tot aan de erfpachtgrens.

Artikel 6 Verplichtingen van BB De Dijk

6.1 BB De Dijk draagt zorg voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma volgens de Planning op basis van deze Bouwenvelopovereenkomst en de bijlagen. Onder ontwikkeling en realisering wordt mede verstaan:

a) het overeenkomstig het artikel 8 van de Bouwenvelopovereenkomst ter toetsing aan de Gemeente voorleggen van het DO, BLVC-plan en desgewenst het VO (ad artikel 5b);

b) het tijdig en ontvankelijk aanvragen van alle voor de realisering van het Bouwprogramma noodzakelijke vergunningen ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen etc. en het spoedig aanleveren van aanvullende informatie, indien dat noodzakelijk is voor het verkrijgen van deze vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen etc;

c) het voor eigen rekening en risico realiseren van huisaansluitingen;

d) het aansluiten van alle woningen op het stadswarmtenet en koudenetwerk van Wespoortwarmte en het hiertoe afsluiten van een Project Specifieke Overeenkomst (PSO) met Westpoortwarmte;

e) het voeren van overleg voor het opstellen van het VO met betrokken instanties ten aanzien van de onderscheiden huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering over de plaats waar en het tijdstip, waarop onderscheiden huisaansluitingen moeten worden aangesloten op de netwerken;

f) het voor eigen rekening en risico realiseren van extra en/of tijdelijke voorzieningen ten aanzien van de locatie en inpassing van inpandige ruimten voor nutsvoorzieningen en Westpoortwarmte en het voeren van overleg met betrokken instanties hierover in het geval dat, als gevolg van de gefaseerde ontwikkeling van Eiland 2 en de relatie met de ontwikkeling van de kavel 1a op eiland 1 in deze, extra en/of tijdelijke voorzieningen noodzakelijk zijn om er voor te zorgen dat woningen bij oplevering aangesloten zijn;

g) het, daar waar door de nutsbedrijven voorgeschreven, opnemen van inpandige ruimten in het VO en DO van de diverse nutsbedrijven volgens de programma's van eisen van de nutsbedrijven, onder andere Liander opgestelde Bouwkundig Programma van Eisen voor betreedbare middenspanningsruimten van Liander en de Richtlijn ruimte voor inpandige regelkamer van NUON en het maken van afspraken hierover met de bewuste nutsbedrijven;

[redacted]

h) het realiseren van kabels en leidingen ten behoeve van alle nutsvoorzieningen en riolering in de parkeergarage op de kavels 2 b,c,g,h en 2i of zorg dragen dat de nutsbedrijven deze kabels en leidingen aanbrengen in de parkeergarage.

i) het melden van alle bouwwerkzaamheden bij het coördinatiestelsel 'Bouwprogramma van Amsterdam' en de 'Werkgroep Werk in Uitvoering' van de Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer uiterlijk 30 dagen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden.

6.2 Indien enig onderdeel van de documenten, als bedoeld in het artikel 6.1, in strijd is met bepalingen in het Bestemmingsplan, de Woningwet en de daarop gebaseerde regelgeving en/of de bepalingen van de Bouwenvelopovereenkomst en de bijlagen zal BB De Dijk op eerste verzoek van de Gemeente het bewuste document voor eigen rekening zodanig aanpassen dat het alsnog voldoet.

Artikel 7 Samenwerking/Overleg

7.1 De Gemeente en BB De Dijk zullen gedurende de looptijd van de Bouwenvelopovereenkomst structureel periodiek met elkaar overleggen over de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, en elkaar van alle relevante ontwikkelingen zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen. De structuur, inhoud en de frequentie van dit overleg wordt nader door Partijen uitgewerkt.

7.2 De Gemeente organiseert, indien zij en / of partijen dat wenselijk acht(en), een periodiek overleg tussen de Gemeente, BB De Dijk en de ontwikkelaars van overige bouwprogramma's in de Houthaven met betrekking tot de voortgang en afstemming van de werkzaamheden die door BB De Dijk en de betreffende ontwikkelaars worden uitgevoerd. Dit overleg dient onder andere ter afstemming van bouwlogistiek en het naleven van de BLVC-plannen. BB De Dijk dient aan dat overleg deel te nemen.

7.3 Het is BB De Dijk niet toegestaan zonder toestemming van de Gemeente mededelingen aan derden te doen, voor zover deze samenhangen met de Bouwenvelopovereenkomst, anders dan noodzakelijk is voor een correcte uitvoering van de Bouwenvelopovereenkomst, zoals in het kader van overleg met overheden, onderaannemers, leveranciers en adviseurs, respectievelijk zoals gebruikelijk is.

Artikel 8 Toetsingsprocedure

8.1 Het DO, BLVC-plan en desgewenst het VO worden door BB De Dijk na overleg overeenkomstig artikel 6 aan de Gemeente voorgelegd. De documenten dienen digitaal en in drievoud te worden aangeleverd.

8.2 De Gemeente heeft een kwaliteitsteam, dat de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de ontwerpen van de gebouwen en openbare ruimte en hun onderlinge samenhang beoordeelt, zoals omschreven in de Bouwenvelop.

8.3 Het DO en BLVC- plan en desgewenst het VO worden door de Gemeente getoetst aan de bepalingen in deze Bouwenvelopovereenkomst en de uitgangspunten van de bijlagen 1,2 en 5, vermeld in het artikel 2.1.

[redacted]

8.4 BB De Dijk is bij het opstellen van het VO en DO gehouden aan de maatvoering en overige bepalingen uit de Bouwenvelop. Indien BB De Dijk daarvan wenst af te wijken, dient BB De Dijk dat herkenbaar aan te geven in de aan te leveren bescheiden en dit voor de toetsing van het VO en/of DO te overleggen met de Gemeente.

8.5 De Gemeente stelt BB De Dijk zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen vier weken na de eerste aanlevering van documenten schriftelijk op de hoogte van het resultaat van de toetsing. Indien BB De Dijk aanvullende informatie en/of gewijzigde documenten moet aanleveren, geldt opnieuw een termijn van vier weken voor de toetsing na aanlevering.

8.6 Indien de Gemeente niet binnen de, in het artikel 8.4 gestelde, termijn het resultaat van de toetsing aan BB De Dijk kenbaar heeft gemaakt, dient de Gemeente BB De Dijk hiervan in kennis te stellen en dient de beoordeling alsnog te worden afgerond binnen twee weken. De termijn van twee weken kan enkel worden verlengd , indien binnen de termijn van twee weken partijen overeenstemming bereiken over een andere termijn en deze schriftelijk is vastgelegd.
BB De Dijk kan aan het niet tijdig afronden van de toetsing niet de conclusie verbinden dat het VO, DO en BLVC- plan door de Gemeente akkoord zijn bevonden. Indien als gevolg van het niet tijdig afronden van de toetsing door de Gemeente één of meerdere Mijlpalen in de Planning niet meer haalbaar zijn, zullen deze op verzoek van BB De Dijk verschuiven met dezelfde periode, die de Gemeente nodig heeft om de toetsing alsnog af te ronden. De Planning zal worden aangepast als omschreven in het artikel 10.2.

8.7 Toetsing en acceptatie van een document door de Gemeente leidt in geen geval tot aansprakelijkheid van de Gemeente voor de inhoud daarvan.
BB De Dijk is (en blijft) volledig verantwoordelijk voor de inhoud (en de daarop gebaseerde realisatie) van de door haar aan de gemeente voorgelegde documenten.

8.8 BB De Dijk dient het Bouwprogramma te (laten) ontwikkelen en te realiseren strikt volgens de door hem aangegeven kwaliteitsniveau en kwaliteitseisen, vastgelegd in het DO, dat door de Gemeente is getoetst en goedgekeurd. BB De Dijk dient volledig medewerking te verlenen aan eventuele controles van de Gemeente hierop tijdens het bouwproces en bij of na oplevering van (onderdelen van) het Bouwprogramma.

Artikel 9 Ingangsdatum Erfpachtrecht

9.1 De Ingangsdatum Erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e dag van de maand drie maanden na de datum, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk is geworden. Op deze datum zal de Gemeente één of meerdere van de Bouwkavels, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, Bouwrijp aan BB De Dijk leveren en heeft BB De Dijk een verplichting tot betaling van de Grondprijs onder voorbehoud van het bepaalde in het artikel 9.2.

9.2 BB De Dijk hoeft het terrein niet op de initiële Ingangsdatum Erfpachtrecht, zoals vastgesteld op basis van het bepaalde in het artikel 9.1, in erfpacht af te nemen als BB De Dijk niet minimaal voor [redacted] van de te realiseren woningen uit het Bouwprogramma koopovereenkomsten met woningkopers heeft gesloten. .Zo lang dit niet het geval is kan de Ingangsdatum Erfpachtrecht, met inachtneming van het artikel 14.5, [redacted]

wordt opgeschort met een termijn van maximaal één jaar dan wel tot het moment dat dit percentage is bereikt. BB De Dijk is gerechtigd binnen voornoemde periode van één jaar de te realiseren woningen opnieuw in verkoop brengen met aangepaste VON-prijzen dan wel het Bouwprogramma te herzien binnen de kaders van deze Bouwenvelopovereenkomst en de bijlagen. BB De Dijk stelt de Gemeente uiterlijk binnen vier weken voor de initiële Ingangsdatum Erfpachtrecht schriftelijk op de hoogte als BB De Dijk gebruik maakt van de mogelijkheden, geboden door dit artikel.

9.3 Indien één jaar na de initiële Ingangsdatum Erfpachtrecht, zoals vastgesteld op basis van het artikel 9.1 van de Bouwenvelopovereenkomst, niet alsnog [redacted] van de woningen in voorverkoop is afgenomen kan BB de Dijk uiterlijk 4 weken voor het verstrijken van de in het artikel 9.2 van de in de Bouwenvelopovereenkomst genoemde termijn, een schriftelijk verzoek indienen voor een nieuwe verschuiving van de Ingangsdatum Erfpachtrecht, waarbij de artikelen 14. 5 en 14.6 van toepassing zijn.

9.4 Indien de Gemeente niet instemt met een verzoek van BB De Dijk als bedoeld in het artikel 9.3 en de Bouwenvelopovereenkomst, is de Gemeente bevoegd de Bouwenvelopovereenkomst op basis van het artikel 14.6 te ontbinden. Deze bevoegdheid heeft de Gemeente ook indien BB De Dijk nalaat binnen de in het artikel 9.3 van de Bouwenvelopovereenkomst genoemde termijn van 4 weken het verzoek tot verlenging in te dienen. Na ontbinding is de Gemeente gerechtigd om, in overeenstemming met het artikel 20.3, het Erfpachtrecht onder gelijke condities en Grondprijs aan een derde partij aan te bieden. Indien de condities en/of de Grond prijs worden verlaagd, moet het Erfpachtrecht in eerste instantie opnieuw aan BB De Dijk aangeboden worden die binnen een redelijke termijn die past bij de gewijzigde condities kan accepteren of weigeren..

9.5 Indien de Gemeente een of meerdere van de Bouwkavels niet op de, in het artikel 10.1 genoemde (en eventueel met toepassing van de artikelen 9.2 of 9.3 gewijzigde) Ingangsdatum Erfpachtrecht Bouwrijp aan BB De Dijk kan leveren, stelt de Gemeente BB De Dijk daar uiterlijk vier weken voor de initiële Ingangsdatum Erfpachtrecht, zoals omschreven in het artikel 9.1 van de Bouwenvelopovereenkomst, schriftelijk van op de hoogte. De nieuwe, alternatieve Ingangsdatum Erfpachtrecht zal nader worden bepaald op de 1^{e} of 16^{e} dag van de maand die het dichtst ligt bij de datum dat de Gemeente de kavel(s) alsnog Bouwrijp kan leveren.

9.6 Als de omstandigheid als bedoeld in het artikel 9.5 zich voordoet, gaan Partijen in overleg over de gevolgen van het uitstel en de nieuwe Planning. Indien BB de Dijk aantoonbaar schade lijdt en de Gemeente ter zake een verwijt kan worden gemaakt, trachten Partijen in het genoemde overleg tot aanvullende afspraken te komen. Indien dit niet resulteert in een, voor Partijen aanvaardbaar, resultaat, kan dit door elk der Partijen worden aangemerkt als een geschil als bedoeld in het artikel 21.

Artikel 10 Planning

10.1 Partijen dienen hun verplichtingen binnen de, in de Planning (bijlage 2) opgenomen, termijnen na te komen. Het Bouwprogramma zal in drie Fasen worden gerealiseerd.

[redacted]

Die drie Fasen zijn aangegeven op de kadastrale kaart bij het Model erfpachtaanbieding, die als bijlage aan de Bouwenvelopovereenkomst is gehecht.

De Planning bevat de volgende Mijlpalen:
Fase 1

Indiening DO	:	09-02-2015
Indiening ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning:		30-3-2015
Ingangsdatum Erfpachtrecht	:	1-10-2015

Fase 2

Indiening DO	:	01-04-2016
Indiening ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning:		1-7-2016
Ingangsdatum Erfpachtrecht	:	2-1-2017

Fase 3

Indiening DO	:	17-07-2016
Indiening ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning:		17-10-2016
Ingangsdatum Erfpachtrecht	:	17-5-2017

10.2 In geval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onmiddellijk informeren en met elkaar in overleg treden om de vertragingen tot een minimum te beperken. De Planning kan alleen worden aangepast indien de Gemeente akkoord is met de aanpassing daarvan. Indien Partijen overeenstemming bereiken over aanpassing van de Planning dan geldt de aangepaste planning als Planning in de zin van de Bouwenvelopovereenkomst.

Artikel 11 Kosten

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

Artikel 12 Publiekrechtelijke taken Gemeente

12.1 De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken een eigen verantwoordelijkheid, welke zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Bouwenvelopovereenkomst valt.

12.2 Met inachtneming van het artikel 12.1 zal de Gemeente zich inspannen om, voor zover dat in de onderhavige situatie van toepassing is, de procedure met betrekking tot het vaststellen van het Bestemmingsplan alsmede de verkrijging door BB De Dijk van overige benodigde juridisch planologische toestemming zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen.

12.3 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van BB De Dijk, die is veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een (administratieve) rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Bouw-

envelopovereenkomst van belang zijn. Partijen treden in overleg over de gevolgen daarvan waarbij partijen oog hebben voor wederzijdse belangen en waarbij doel is dat Partijen daarvan minimale schade door zullen lijden.

Artikel 13 Bijzondere omstandigheden

13.1 Indien BB De Dijk gedurende de looptijd van de Bouwenvelopovereenkomst tot de conclusie komt dat de realisering van het Bouwprogramma niet of, gelet op de Planning, niet tijdig mogelijk is, doordat de voor de realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen en/of ontheffingen niet of niet tijdig kunnen worden verkregen, doet BB De Dijk de Gemeente opgave van de inspanningen, die zij gepleegd heeft ter zake van tijdige verkrijging van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen en overlegt daartoe de aanwezige schriftelijke (bewijs)stukken.

13.2 De Gemeente beoordeelt in redelijkheid de opgave van BB De Dijk als bedoeld in het artikel 13.1. Indien de Gemeente binnen vier weken na de verkrijging van de opgave naar objectieve maatstaven gemeten moet vaststellen dat het Bouwprogramma inderdaad niet zal kunnen worden gerealiseerd, doordat BB De Dijk de benodigde vergunningen en/of ontheffingen niet zal kunnen verkrijgen, en aan BB De Dijk ter zake geen verwijt kan worden gemaakt, dan meldt de Gemeente dit schriftelijk aan BB De Dijk en treden Partijen met elkaar in overleg over een aanpassing van de Bouwenvelopovereenkomst. Aanpassing van de Bouwenvelopovereenkomst zal alsdan zodanig geschieden dat een gewijzigd Bouwprogramma en/of gewijzigde Planning wordt overeengekomen, welke zoveel mogelijk aansluit bij de Bouwenvelopovereenkomst en waarbij de belangen van beide partijen worden meegewogen.

13.3 Indien de gemeente binnen vier weken na de verkrijging van de opgave als bedoeld in het artikel 13.1 moet vaststellen dat BB De Dijk een verwijt kan worden gemaakt voor het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen, is de Gemeente bevoegd om de Bouwenvelopovereenkomst zonder rechtelijke tussenkomst te ontbinden.

13.4 Indien het overleg, als bedoeld in het artikel 13.2, niet binnen vier weken na de schriftelijke opgave, als bedoeld in het artikel 13.1, heeft geleid tot schriftelijke aanpassing van de Bouwenvelopovereenkomst, is elk der Partijen bevoegd de Bouwenvelopovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. BB De Dijk heeft deze bevoegdheid niet indien is voldaan aan het gestelde onder het artikel 13.3 van de Bouwenvelopovereenkomst. Partijen kunnen overeenkomen dat de in de aanhef van dit artikel genoemde termijn wordt verlengd met een nader te bepalen periode.

13.5 Mocht de Gemeente als gevolg van onvoorziene omstandigheden niet in staat zijn om ondanks alle inspanningen de Bouwkavel Bouwrijp te leveren c.q. de alternatieve Ingangsdatum Erfpachtrecht te bepalen, dan treden Partijen met elkaar in overleg.

Artikel 14 Financiële verplichtingen

[redacted]

14.1 De lumpsum Grondprijs voor de Bouwkavel bedraagt [redacted] (zegge:

[redacted] euro)
te vermeerderen met de over dit bedrag verschuldigde btw.
Het Bouwprogramma zal in drie fasen worden ontwikkeld en per fase zal op de Ingangsdatum Erfpachtrecht een evenredig deel van de Grondprijs verschuldigd zijn.
Daarbij zal per fase het volgende in rekening worden gebracht:
Fase 1. [redacted] exclusief btw
Fase 2. exclusief btw
Fase 3. exclusief btw
In de Grondprijs is al rekening gehouden met een compensatie van de extra bouwkosten voor de gevels, die aan het water grenzen.

14.2 De Grondprijs wordt per fase vanaf 1 juli 2014 tot de Ingangsdatum Erfpachtrecht geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
De Grondprijs wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt. Indien CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede Partij aan de directeur van CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.

14.3 Op grond van artikel 5.1 van de Samenwerkingsovereenkomst 2014, die de Notitie financiële uitgangspunten als onderdeel van de Samenwerkingsovereenkomst 2014 van toepassing verklaart op de Bouwenvelopovereenkomst en die als bijlage aan de Samenwerkingsovereenkomst 2014 is gehecht, dient BB De Dijk de grondprijs voor de parkeerplaatsen in het bouwprogramma van de kavel 1a op eiland 1 in de Houthaven af te dragen op de ingangsdatum erfpachtrecht, zoals vastgelegd in de bouwenvelopovereenkomst voor die kavel.
Indien het Erfpachtrecht van één van de drie Fasen, als vermeld in het artikel 10.1, láter ingaat dan de ingangsdatum erfpachtrecht van de kavel 1a op eiland 1, dan zal de Gemeente de voornoemde grondprijs voor de parkeerplaatsen in mindering brengen op de grondprijs voor desbetreffende Fase.

14.4 Naast zijn betalingen uit hoofde van erfpacht (zie het artikel 15) is BB De Dijk vanaf de datum van acceptatie van de definitieve erfpachtaanbieding , per fase een waarborgsom aan de gemeente verschuldigd. De waarborgsom is gelijk aan tweemaal de indexcanon (lumpsum met het ten tijde van ondertekening van de Bouwenvelopovereenkomst geldende canonpercentage voor de indexcanon). De waarborgsom strekt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van BB De Dijk uit hoofde van de Bouwenvelopovereenkomst. Op de waarborgsom zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a) betaling van de waarborgsom dient te geschieden binnen twee weken na dagtekening van de factuur welke de gemeente aan BB De Dijk zal toezenden; bij latere ontvangst van de waarborgsom door de gemeente is BB De Dijk een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente voor handelstransacties als bedoeld in het artikel 6:119a BW;
b) de waarborgsom wordt op de Ingangsdatum Erfpachtrecht verrekend met het ter zake van de uitgifte in erfpacht verschuldigde; [redacted]

[redacted]

c) de Gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente;
d) de waarborgsom zal ten behoeve van de Gemeente zijn verbeurd indien:
   1) de Gemeente de Bouwenvelopovereenkomst met toepassing van het artikel 19 opzegt of ontbindt;
   2) BB De Dijk de door de Gemeente uitgewerkte, definitieve Erfpachtaanbieding, die aan de in de Bouwenvelopovereenkomst gestelde kaders beantwoordt, van de hand wijst;
   3) het Erfpachtrecht, anders dan door toedoen van de Gemeente, niet wordt gevestigd.

14.5 Indien de Ingangsdatum Erfpachtrecht verschuift door toepassing van het artikel 9.2 of omdat BB De Dijk daartoe schriftelijk een verzoek indient bij de Gemeente en de Gemeente schriftelijk instemt met verschuiving, is BB De Dijk jaarlijks, bij vooruitbetaling, een reserveringsvergoeding aan de Gemeente verschuldigd. Op de reserveringsvergoeding zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a) de reserveringsvergoeding is gelijk aan het product van de aan het begin van het jaar waarop de reservering ziet geldende (geïndexeerde) Grondprijs en het dan geldende canonpercentage voor de indexcanon, te verhogen met BTW, conform de formule:

$$ResV_n = \left(Grp_{[datum]} \times \frac{CPI_n}{CPI_{[datum]}} \times Index\text{-}\%_n \right) \times (1 + btw_n)$$

hierin is:

$ResV_n$	:	de in jaar n verschuldigde reserveringsvergoeding inclusief btw
$Grp_{[datum]}$	:	de Grondprijs op datum prijspeil [datum],
CPI_n	:	het voor indexering van de Grondprijs in jaar n geldende prijsindexcijfer
$CPI_{[datum]}$	:	het op [datum] geldende prijsindexcijfer
$Index\text{-}\%_n$	:	ten tijde van facturering van de reserveringsvergoeding voor jaar n geldende percentage voor de indexcanon,
BTW_n	:	het ten tijde van facturering van de reserveringsvergoeding voor jaar n geldende btw-percentage.

b) de reserveringsvergoeding is op factuur verschuldigd aan het begin van elk reserveringsjaar; betaling dient te geschieden binnen dertig dagen na dagtekening van vorenbedoelde factuur;

c) bij latere ontvangst van de reserveringsvergoeding is BB De Dijk een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente voor handelstransacties als bedoeld onder 6:119a BW,

d) indien de Ingangsdatum Erfpachtrecht is gelegen in het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt de reserveringsvergoeding pro rato parte gerestitueerd door verrekening met het ter zake van de uitgifte in totaal verschuldigde.

e) indien en zodra de Gemeente toepassing geeft aan het artikel 9.5 zal de betalingsverplichting van de reserveringsvergoeding worden opgeschort gedurende de periode vanaf de datum waarop het terrein volgens het artikel 9.1 of, indien van toepassing, het artikel 9.2 Bouwrijp aan BB De Dijk zou worden geleverd tot en met de datum waarop deze Bouwrijpe levering daadwerkelijk plaatsvindt.

[redacted]

14.6 Indien de Gemeente niet instemt met een verzoek van BB De Dijk, als bedoeld in het artikel 14.5, en Partijen derhalve geen overeenstemming bereiken over de Ingangsdatum Erfpachtrecht, is de Gemeente bevoegd om de Bouwenvelopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden.

14.7 De (index)canon/afkoopsom alsmede de omzetbelasting zijn door BB De Dijk verschuldigd vanaf de Ingangsdatum Erfpachtrecht.

Artikel 15 Erfpacht

15.1 De Gemeente geeft in erfpacht uit aan BB De Dijk en BB De Dijk aanvaardt in erfpacht de Bouwkavel tegen een (index)canon, die met toepassing van art 14 zal worden bepaald op basis van de geïndexeerde Grondprijs. Voor zover van toepassing dient hieronder mede begrepen te worden de uitgifte van op de Bouwkavel door de Gemeente gevormde hoofd- en/of onderappartementsrechten dan wel de uitgifte van een combinatie van een opstalrecht en erfpacht(en). Een en ander zoals nader uitgewerkt in het Model erfpachtaanbieding (bijlage 3)

15.2 De uitgifte zal plaatsvinden onder de Algemene Bepalingen 2000 (bijlage 4)

15.3 Indien in de uitgifte een recht van opstal betrokken is, zullen de Algemene Bepalingen 2000 in analogie van toepassing worden verklaard op het recht van opstal. Voor de verdere inhoud van de, in de erfpacht(uitgifte)akte op te nemen, algemene en bijzondere voorwaarden verwijst de Gemeente naar het Model erfpachtaanbieding (bijlage 3)

15.4 De Gemeente werkt het Model Erfpachtaanbieding aan de hand van het, door BB De Dijk aan te leveren, overzicht van te realiseren bestemmingen, oppervlakten, V.O.N. prijzen en de gewenste erfpachtuitgiftestructuur, uit tot een definitieve Erfpachtaanbieding, welke zal dienen als grondslag voor de erfpacht(uitgifte)akte. De Gemeente stuurt de definitieve Erfpachtaanbieding uiterlijk vier weken na dagtekening van het schriftelijke akkoord op het DO, als bedoeld in het artikel 5b, naar BB De Dijk.

15.5 De verdeling over de te realiseren bestemmingen van de geïndexeerde Grondprijs zal door de Gemeente overeenkomstig het ten tijde van uitgifte erfpacht door haar gevoerde grondprijsbeleid worden bepaald op basis van de door BB De Dijk aan te leveren V.O.N.-prijs, de gebruiksoppervlak van de woningen, het bruto vloeropper vlak (voor niet-woonbestemmingen) en het aantal gebouwde parkeerplaatsen.

15.6 Indien BB De Dijk niet binnen zes maanden na Ingangsdatum Erfpachtrecht daadwerkelijk met de bouw is aangevangen en daarmee voortvarend door gaat, dan is de Gemeente gerechtigd de Bouwenvelopvereenkomst zonder rechtelijke tussenkomst te ontbinden.

Artikel 16 Communicatie

16.1 Voor de herkenbaarheid van de communicatie uitingen is het van belang de huisstijl van de Houthaven gezamenlijk uit te dragen en consistent te gebruiken. BB De Dijk dient daarom het beeldmerk van de Houthaven uit te dragen op al zijn uitingen over

dit Bouwkavel. Specificaties en verschillende bestandsoorten van het beeldmerk zijn te vinden in de online huisstijlbibliotheek van het Projectbureau Houthaven:
Url: service.g2k.nl
Gebruikersnaam: houthaven
Wachtwoord: houthaven
BB De Dijk kan een huisstijl inclusief beeldmerk voor dit Bouwkavel laten ontwikkelen. Deze huisstijl moet een afgeleide zijn van de huisstijl inclusief beeld merk van de Houthaven en akkoord bevonden door de Gemeente, voordat het door BB De Dijk wordt toegepast ten behoeve van communicatie-uitingen richting derden.

16.2 BB De Dijk dient alle potentiële kopers en huurders van de woningen in het Bouwprogramma er op te wijzen dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeer vergunning.

16.3 Indien BB De Dijk woningen in dit Bouwprogramma verhuurt dienen alle huurders door haar voorafgaand aan de totstandkoming van de huurovereenkomst geïnformeerd te worden over de milieuaspecten van hun toekomstige woonsituatie. BB De Dijk neemt de tekst hieromtrent uit het Model Erfpachtaanbieding (Erfpacht voorwaarde 11) als bijlage op in de huurovereenkomsten. Kandidaat-kopers nemen kennis van de op deze informatieplicht betrekking hebbende erfpachtvoorwaarden, die zijn opgenomen in het Model Erfpachtaanbieding .

Artikel 17 Overdracht rechten en verplichtingen

17.1 De rechten en verplichtingen uit de Bouwenvelopovereenkomst zijn overdraagbaar, mits de Gemeente vooraf met de overdracht heeft ingestemd.
De Gemeente zal haar instemming niet op onredelijke gronden weigeren. .

17.2 Indien BB De Dijk het recht van erfpacht wil doen vestigen op naam van een ander (niet zijnde Bouwfonds Ontwikkelings B.V. en of Ymere Ontwikklings B.V. of een van haar werkmaatschappijen), behoeft zij voorafgaand schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd aan deze toestemming voorwaarden te verbinden. Tot die voorwaarden zal in ieder geval behoren de voorwaarde dat BB De Dijk en de ander na de vestiging van het recht van erfpacht hoofdelijk gebonden zullen zijn tot gehele nakoming van de verplichtingen van BB De Dijk uit hoofde van de Bouwenvelopovereenkomst.

Artikel 18 Duur van de Bouwenvelopovereenkomst

De Bouwenvelopovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma of zoveel eerder als de Bouwenvelopovereenkomst tussentijds wordt beëindigd.

Artikel 19 Opzegging of ontbinding van de Bouwenvelopovereenkomst

19.1 De Gemeente is uitsluitend gerechtigd de Bouwenvelopovereenkomst tussentijds per aangetekende brief geheel of gedeeltelijk op te zeggen of te ontbinden zonder dat een rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, indien:

a) (tijdige) betaling van de waarborgsom en/of de reserveringsvergoeding als bedoeld in het artikel 14 door BB De Dijk uitblijft,

b) aan BB De Dijk en/of een van haar vennoten met toepassing van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt ingetrokken;
c) BB De Dijk en/of een van haar vennoten in surseance van betaling of in staat van faillissement verkeert;
d) als het DO niet volgens Planning door BB De Dijk ter toetsing is aangeboden;
e) in de gevallen als bedoeld in de artikelen 9.4, 13.3, 14.6 en 15.6.

19.2. Wanneer aan één van de vennoten van BB de Dijk surséance van betaling wordt verleend, dan wel failleert, dan is de andere vennoot bevoegd de betreffende vennoot in de plaats te doen stellen door een nieuwe vennoot, danwel bevoegd zelfstandig de rechten en plichten uit deze overeenkomst voort te zetten. De Gemeente zal haar toestemming in dat geval niet op onredelijke gronden weigeren. De Gemeente is bevoegd om in het kader van de door haar te verlenen toestemming het advies van het Landelijk bureau Bibob in te winnen met betrekking tot de voorgestelde nieuwe vennoot. De andere vennoot staat er jegens de Gemeente voor in dat de voorgestelde vennoot zijn medewerking zal verlenen aan een eventueel onderzoek van het bureau Bibob . Artikel 14 is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

19.3. De Gemeente zal bij uitoefening van haar bevoegdheid als bedoeld in artikel 19.1 eerst voorafgaand BB De Dijk daarvan schriftelijk op de hoogte stellen, waarna de Gemeente een termijn in acht neemt, waarin BB De Dijk haar zienswijze kan geven of alsnog een verplichting na kan komen, die onder de gegeven omstandigheden redelijk is.

19.4 Partijen zijn gerechtigd van de Bouwenvelopovereenkomst in rechte gehele of gedeeltelijke ontbinding te vorderen, indien de andere Partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, waarbij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gegeven, tekortschiet in de nakoming van een of meer krachtens de Bouwenvelopovereenkomst op die Partij rustende verplichtingen, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Partijen zijn niet bevoegd de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een buitenrechtelijke verklaring, behoudens de aan de Gemeente in de Bouwenvelopovereenkomst daartoe gegeven mogelijkheden.

19.5 De Gemeente is na ontbinding van de Bouwenvelopovereenkomst gerechtigd om teruglevering van de Bouwkavels te vorderen in eenzelfde staat als waarin zij deze Bouwrijp heeft geleverd aan BB De Dijk. Ontbinding van de Bouwenvelopovereenkomst leidt tot beëindiging van de Erfpachtrechten (ook op de appartementsrechten) welke beëindiging bij notariële akte dient te worden geconstateerd. Tot dan toe gemaakte kosten door BB De Dijk of kosten om de Bouwkavels weer in oorspronkelijke staat terug te leveren komen onder geen beding in aanmerking voor vergoeding en er bestaat evenmin een aanspraak op een alternatieve locatie of enig andere vorm van compensatie.

19.6 Na opzegging of ontbinding van de Bouwenvelopovereenkomst vervalt het ontwikkelrecht van BB De Dijk op de Bouwkavels en is de Gemeente gerechtigd om het Erfpachtrecht op de Bouwkavels aan een derde partij aan te bieden met inachtne-

[redacted]

ming van het artikel 9.4.

19.7 Na opzegging of ontbinding van de Bouwenvelopovereenkomst , zullen de rechten van intellectuele eigendom op alle door BB De Dijk in het kader van de Bouwenvelopovereenkomst geproduceerde en/of aangewende (plan)producten, voor zover BB de Dijk daarover binnen de grenzen van de Auteurswet kan beschikken, toevallen aan de Gemeente. Voor zover nodig zal BB de Dijk medewerking verlenen aan de overdracht van de bedoelde rechten, tegen een redelijke vergoeding en slechts voor zover dit mogelijk is op basis van de overeenkomsten met de architect(en) en adviseurs.

Artikel 20 Overige bepalingen

20.1 De Bouwenvelopovereenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd indien Partijen tevoren over de inhoud en de gevolgen van de wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

20.2 De bij de Bouwenvelopovereenkomst behorende bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Bouwenvelopovereenkomst. Bij strijdigheid tussen de Bouwenvelopovereenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Bouwenvelopovereenkomst. Voor zover de bijlagen met elkaar in tegenspraak zijn geldt de navolgende rangorde in het artikel 2.1, waarbij het hoger genoemde document prevaleert boven het lagere genoemde.

Artikel 21 Geschillen

Op de Bouwenvelopovereenkomst is Nederlands Recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

Artikel 22 Mededelingen

22.1 Mededelingen ter zaken van de Bouwenvelopovereenkomst dienen schriftelijk te geschieden.

22.2 De Gemeente respectievelijk BB De Dijk kiezen daartoe woonplaats op de volgende adressen:

De Gemeente
Weesperplein 8 te Amsterdam (postadres: Postbus 1104 1000 BC Amsterdam

BB De Dijk
Leidsevaart 588 te Haarlem (postadres: Postbus 4376, 2003 EJ Haarlem

Artikel 23 Integriteitclausule

23.1 De Gemeente kan deze Bouwenvelopovereenkomst tussentijds geheel of gedeeltelijk opschorten of ontbinden, indien uit een advies van het Bureau Bibob blijkt dat:

a. er ernstig gevaar bestaat dat de Bouwenvelopovereenkomst of een andere rechtshandeling met betrekking tot een onroerende zaak mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. er ernstig gevaar bestaat dat in of met de onroerende zaken waar de Bouwenvelopovereenkomst betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de Bouwenvelopovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd;
d. er sprake is van andere integriteitsrisico's waardoor onverkorte instandhouding van de Bouwenvelopovereenkomst niet van de Gemeente kan worden gevergd.

23.2 Een opschorting of ontbinding geschiedt schriftelijk, bij aangetekende brief van de Gemeente aan BB de Dijk.

23.3 BB de Dijk verklaart geen kennis te hebben van een integriteitsrisico, dat op haar of aan haar gelieerde partijen van toepassing is. Tot de aan BB de Dijk gelieerde partijen behoren in ieder geval haar vennoten, degenen die direct of indirect leiding geven, degenen die aan BB de Dijk vermogen verschaffen en degenen, die anderszins in een zakelijk samenwerkingsverband met BB de Dijk staan.

23.4 BB de Dijk zal de Gemeente onverwijld schriftelijk op de hoogte stellen, indien en zodra zij kennis heeft genomen van het feit, dat zij dan wel een aan haar gelieerde partij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek.

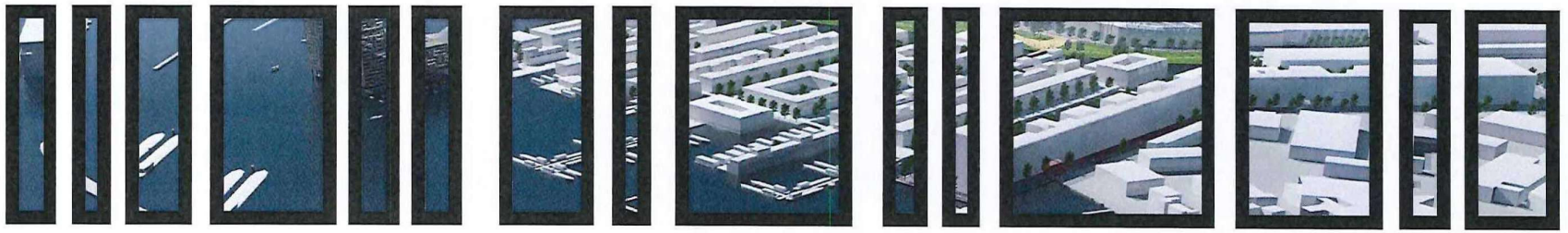
23.5 BB de Dijk meldt het bij de uitvoering van de Bouwenvelopovereenkomst betrekken van derde partijen, zoals aannemers, schriftelijk aan de Gemeente, voordat deze daadwerkelijk bij de uitvoering worden betrokken. De Gemeente is bevoegd deze derde partij voor aanvang van de uitvoering en zolang deze derde partij bij de uitvoering betrokken is te screenen op integriteit. BB de Dijk staat er voor in dat de derde partij haar medewerking aan de screening verleent. De Gemeente is bevoegd om de inschakeling van de derde op grond van een integriteitsrisico te weigeren of van BB de Dijk te verlangen dat de inschakeling van de derde partij op grond van een integriteitsrisico wordt beëindigd of aangepast, tenzij voornoemde beëindiging of aanpassing in redelijkheid niet van BB de Dijk kan worden verlangd.

23.6 BB de Dijk vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting of ontbinding op grond van dit artikel .

Aldus in drievoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam d.d. 27 november 2014



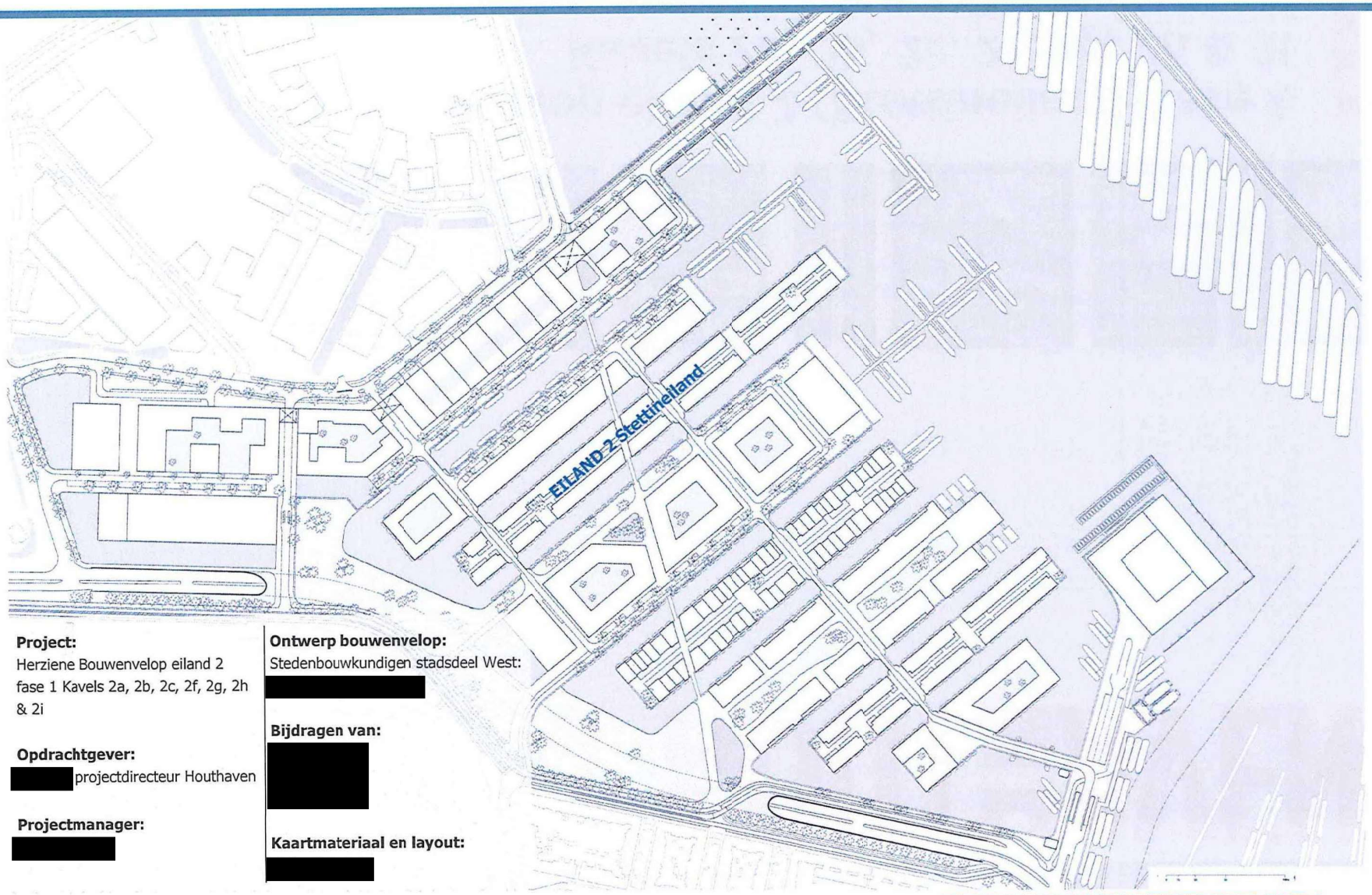
HOUTHAVEN



Bouwenvelop eiland 2 (Stettineiland) fase 1
Kavels 2a, 2b, 2c, 2f, 2g, 2h & 2i

25 september 2014

[redacted]



Project:
Herziene Bouwenvelop eiland 2 fase 1 Kavels 2a, 2b, 2c, 2f, 2g, 2h & 2i

Opdrachtgever:
[redacted] projectdirecteur Houthaven

Projectmanager:
[redacted]

Ontwerp bouwenvelop:
Stedenbouwkundigen stadsdeel West:
[redacted]

Bijdragen van:
[redacted]

Kaartmateriaal en layout:
[redacted]

25 september 2014

BOUWENVELOP **HOUTHAVEN EILAND 2 FASE 1**

Inleiding 3

1 Bestemmingsplan De Houthaven 5

2 Ruimtelijke randvoorwaarden 7

2.1 Programma 7

2.2. Ruimtelijke randvoorwaarden deck 8

2.3. Ruimtelijke randvoorwaarden kavels 8

Kavel 2a 12

Kavel 2b 14

Kavel 2c 16

Kavel 2f 18

Kavel 2g 20

Kavel 2h 22

Kavel 2i 24

3 Duurzaamheid 26

Bijlage: referentie modellen 28

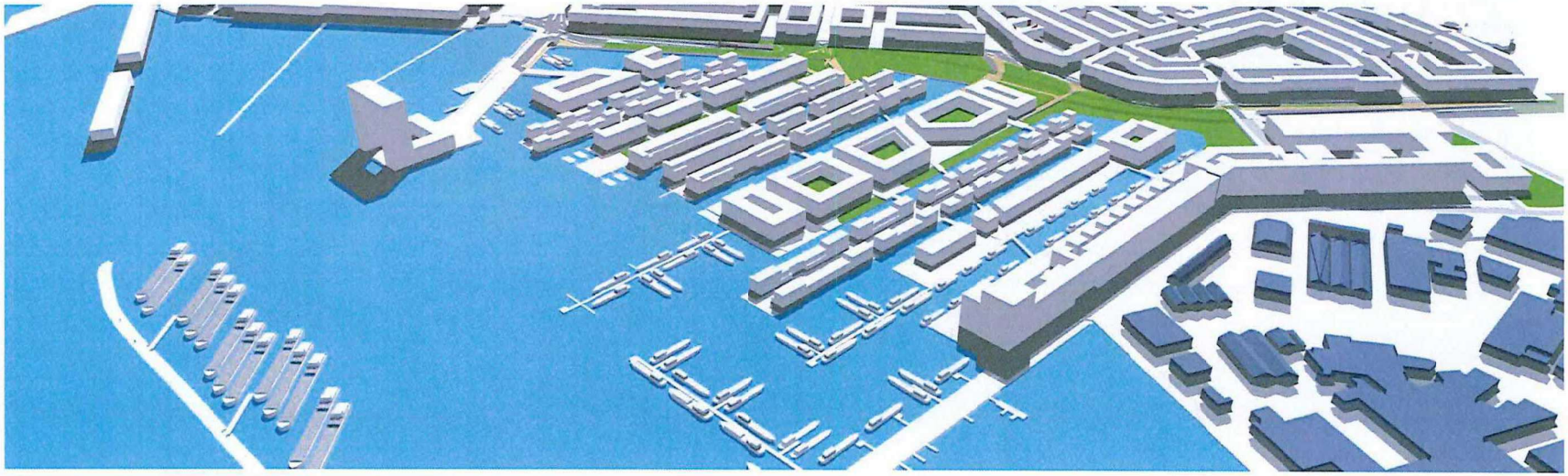
Bijlage: Basiskwaliteit woningbouw 37

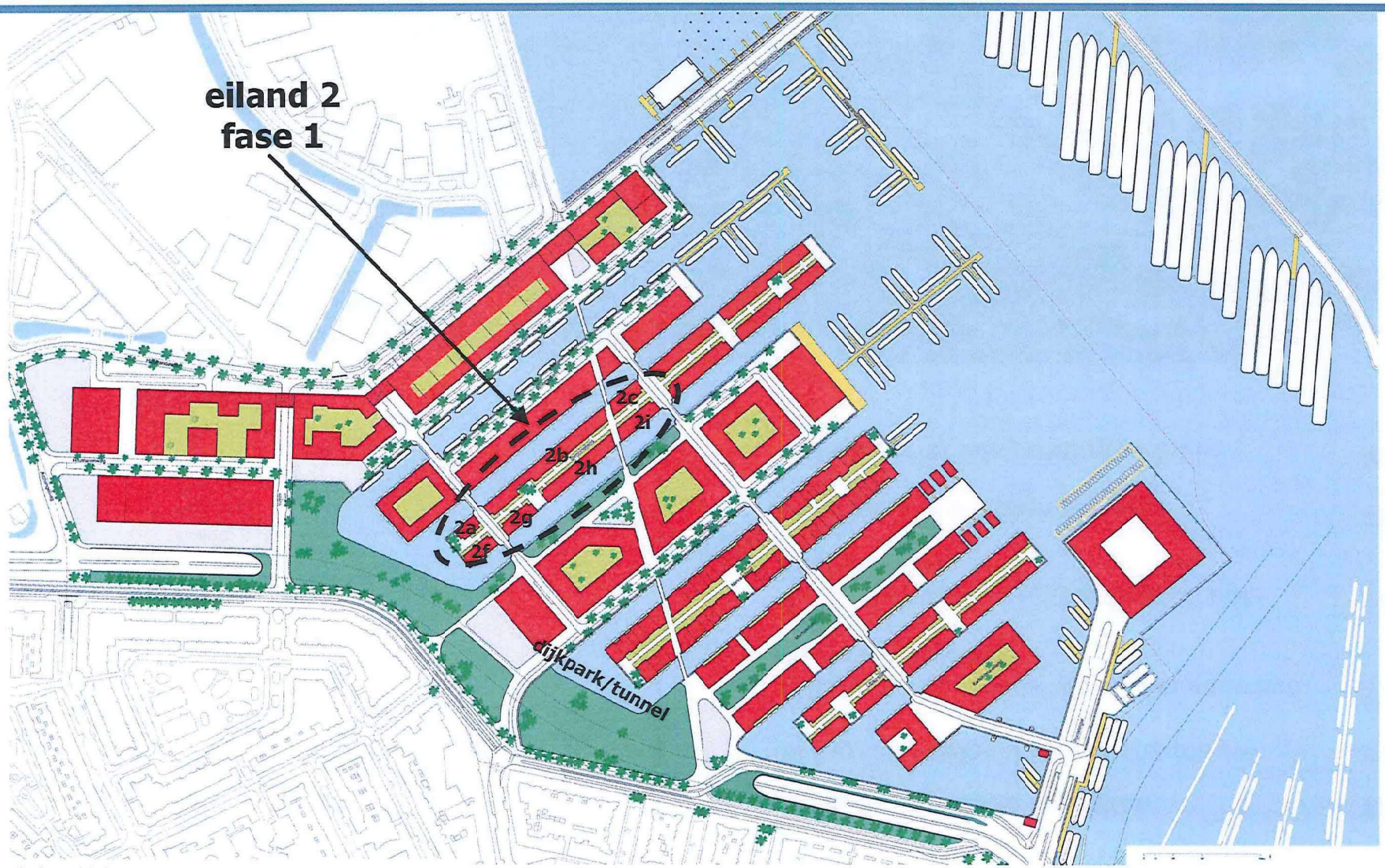
Bijlage: Programma van Eisen voor het voetgangersdeck 39

Bijlage: Toegankelijkheidseisen parkeergarages 47

Bijlage: voorbeelden steigers 48

Bijlage: brief Vergunningen bouw 49





Plankaart 2013

Inleiding

Als reactie op de brief van 23 november 2012, waarin de ontwikkeling van de kavels 2a, 2b, 2e, 2f en 2g op eiland 2 binnen de kaders zoals die zijn opgenomen in de bouwenvelop eiland 2 d.d.8 oktober 2012, heeft de ontwikkelende partij een voorstel gedaan om in plaats van parkeerpockets als onderdeel van de diverse bouwblokken een halfverdiepte parkeergarage te realiseren onder de straat in de lengterichting van het eiland. Daarnaast is voorgesteld om de mogelijkheid te bieden om in het water aan weerszijde van de bebouwing steigers te realiseren voor het afmeren van pleziervaartuigen. Dit alternatief is voor het stadsdeel als gewijzigde invulling van de bouwenvelop een aanvaardbaar alternatief.

Vanaf mei 2013 is verplaatsing van de noordelijke ontsluitingsweg (over de eilanden 1 t/m 7) verder uitgewerkt. De weg ligt meer centraal door het plangebied. De wens om eerst bouwblokken op bestaand land in de Houthaven te realiseren vormt hiervoor de aanleiding.

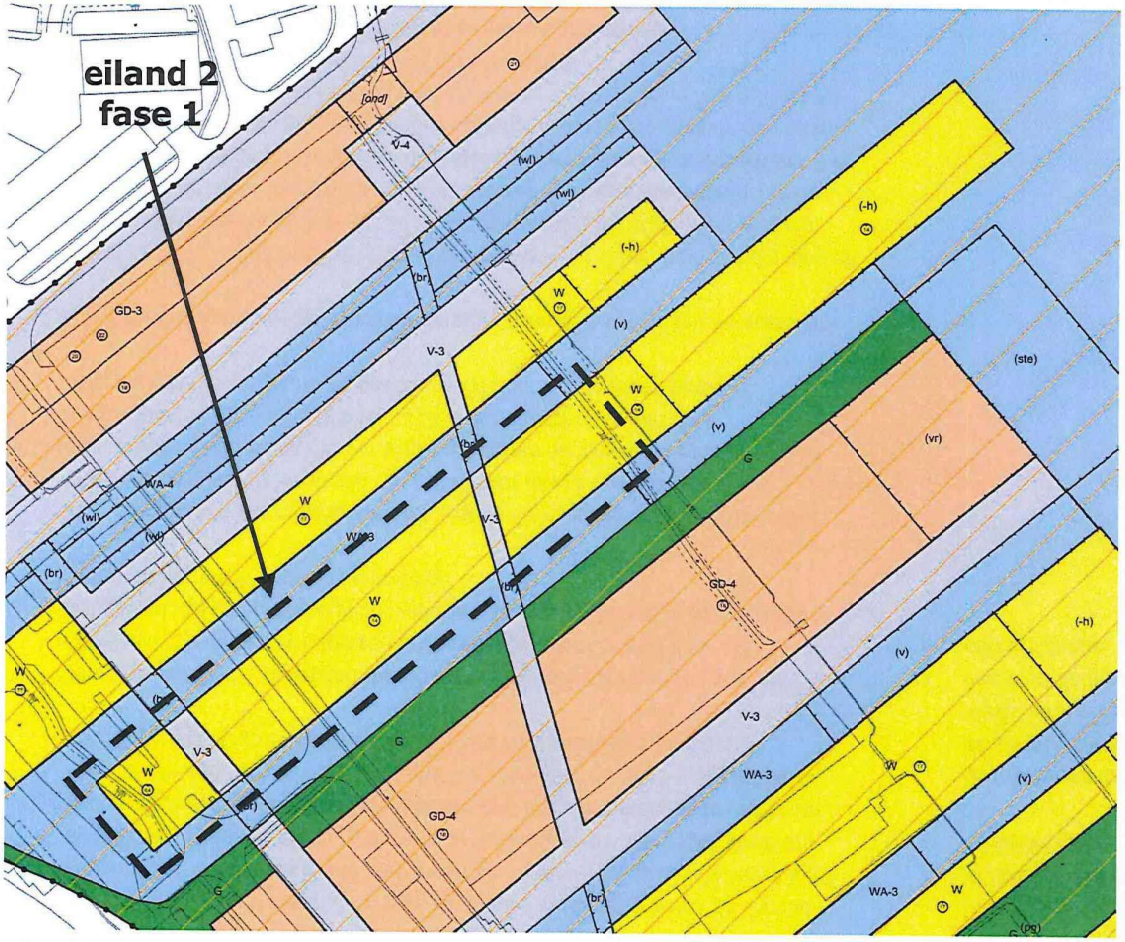
Voor de realisatie van nieuwbouw voor Het 4e Gymnasium is medio 2013 een nieuwe locatie aan de westzijde van het Cluster aangewezen binnen het plangebied. Hiervoor zijn de ruimtelijke contouren aangepast voor dat deel van het plangebied. Op 17 september 2013 is deze aanpassing van de stedenbouwkundige plankaart geaccordeerd door het dagelijks bestuur.

Op de stedenbouwkundige plankaart op pag. 2 zijn alle wijzigingen doorgevoerd.

Op 18 juni 2013 heeft het DB besloten om hiervoor het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan te herzien. De aanpassingen van het stedenbouwkundig plan, vanaf de heroverweging in 2010 tot en met de laatste aanpassing van de stedenbouwkundige plankaart, zijn allen geaccordeerd door de stadsdeelraad. De planaanpassingen, die als gevolg hebben dat het bestemmingsplan moet worden herzien, zijn inmiddels verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan "De Houthaven 2013" dat vanaf 29 augustus 2013 ter visie is gelegd.
De herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om een omgevingsvergunning te kunnen afgeven voor de kavels 2a, 2b, 2c, 2f, 2g, 2h en 2i. Het herziene bestemmingsplan "De Houthaven 2013" is op 18 februari 2014 vastgesteld.

In verband met de reorganisatie binnen de gemeente Amsterdam is het project Houthaven per april 2014 overgedragen van stadsdeel West naar het gemeentelijk Ontwikkelingsbedrijf.

Deze bouwenvelop bevat o.a. de 'Ruimtelijke randvoorwaarden' van de kavels in de 1e fase eiland 2. Tevens is een geactualiseerde versie van de paragraaf 'Bestemmingsplan' opgenomen en het hoofdstuk 'Duurzaamheid'. Daarnaast is een programma van eisen toegevoegd voor het voetgangersdeck op de parkeergarage.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "De Houthaven 2013"

Plangebied

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

- GD-3 Gemengd - 3
- GD-4 Gemengd - 4
- GD-5 Gemengd - 5
- GD-6 Gemengd - 6
- GD-7 Gemengd - 7
- G Groen
- V-3 Verkeer - 3
- V-4 Verkeer - 4
- WA-1 Water - 1
- WA-2 Water - 2
- WA-3 Water - 3
- WA-4 Water - 4
- WA-5 Water - 5
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie - westpoort
- geluidzone - industrie Cornelis Douwesterrein en Westpoort

Functieaanduidingen

- (b) bedrijf
- (br) brug
- (-h) horeca uitgesloten
- (pg) parkeergarage
- (ste) steiger
- (vr) verblijfsrecreatie
- (v) verkeer
- (wl) woonschepenligplaats

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [ond] onderdoorgang

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- minimum bouwhoogte (m)
- maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

- topografische gegevens en bestaande ondergrond

Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Stadsdeel West
	Concept	Gemaakt door	Van Riezen & Partners
4 juni 2013	Voorontwerp		
12 augustus 2013	Ontwerp		
18 februari 2014	Vastgesteld	Schaal	1: 1000
	Onherroepelijk	Papierformaat	1800 x 860 mm
	Geconsolideerde versie	Plancode	NL.IMRO.0363.E1306BPSTD-VG01

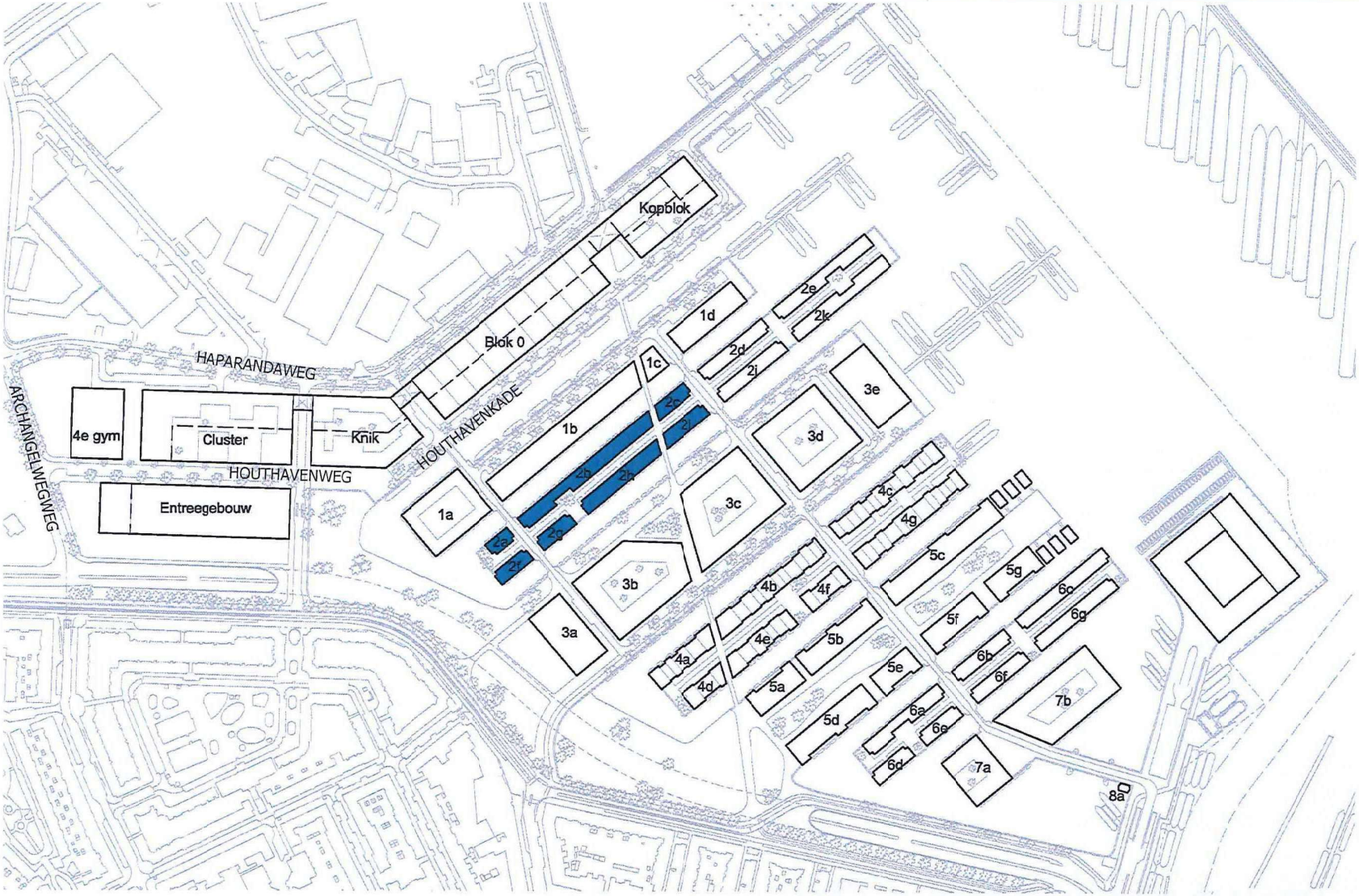
Bestemmingsplan De Houthaven 2013

1 Bestemmingsplan De Houthaven

Het bestemmingsplan "De Houthaven 2013" is op 18 februari 2014 vastgesteld door de stadsdeelraad. Het bestemmingsplan is in te zien en te downloaden via www.ruimtelijkeplannen.nl door te zoeken op de naam "De Houthaven 2013". Het bestemmingsplan De Houthaven 2013 is inmiddels onherroepelijk.

De kavels 2a, 2b, 2c, 2f, 2g, 2h & 2i vallen binnen de bestemming "W": wonen. Hierbinnen kan ontwikkeld worden:

- afval inzamelingssystemen;
- groenvoorzieningen;
- horeca van categorie 1, 3 en 4;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- steigers;
- tuinen;
- verblijfsgebied;
- verkeersareaal;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- wonen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis.


Kopblok
Blok 0
HAPARANDAWEG
ARCHANGELWEGWEG
4e gym
Cluster
Knik
HOUTHAVENWEG
HOUTHAVENKADE
Entreegebouw
1a
1b
1c
1d
2a
2b
2c
2d
2e
2f
2g
2h
2i
2j
2k
3a
3b
3c
3d
3e
4a
4b
4c
4d
4e
4f
4g
5a
5b
5c
5d
5e
5f
5g
6a
6b
6c
6d
6e
6f
6g
7a
7b
8a

2 Ruimtelijke randvoorwaarden

2.1 Programma

Eiland 2 is opgedeeld in elf kavels: 2a t/m 2k. Deze herziene bouwenvelop betreft de kavels 2a, 2b, 2c, 2f, 2g, 2h en 2i.

Wonen:
Om het programma per kavel te berekenen zijn referentiemodellen gemaakt. Uitgangspunt voor woonprogramma is een referentiewoning van 120 m2. Deze modellen zijn als bijlage in dit boekje opgenomen. Dat leidt in fase 1 van eiland 2 tot de volgende maximale aantallen:

kavel 2a	: 5 woningen
kavel 2b	: 31 woningen
kavel 2c	: 8 woningen
kavel 2f	: 8 woningen
kavel 2g	: 8 woningen
kavel 2h	: 19 woningen
kavel 2i	: 10 woningen
Totaal	: 89 woningen

Op alle kavels worden grondgebonden woningen in de vrije marktsector gerealiseerd. Het aantal woningen per kavel mag wijzigen mits het totaal aantal van 89 woningen niet wordt overschreden.

Indien maxima in reeds afgenomen kavels niet gehaald worden, kunnen woningen bij een andere kavel betrokken worden. Het eventueel overschrijden van het maximaal aantal van 89 woningen dient overlegd te worden met het projectbureau en wordt schriftelijk vastgelegd.

In de Houthaven moet 80% van alle eenlaagse woningen op de begane grond of bereikbaar met een lift voldoen aan de basiseisen voor aanpasbare nultredenwoningen, zoals omschreven in de bouwbrief 2011-116 over de Basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam. Ook dienen al deze woningen goed toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg met een maximaal hoogte verschil van 2 cm (zie bijlage pag. 37). Op www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/ontwikkelingsbedrijf/bouwbrieven zijn de bouwbrief en toelichting te downloaden.

Overig programma:
In het bestemmingsplan staat aangegeven dat naast de functie wonen, praktijk– of vrije beroepsuitoefening aanhuis / bedrijf aan huis toegestaan. Hieronder wordt verstaan: dienstverlening of bedrijf, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

Daarnaast is op eiland 2 één horecavestiging toegestaan als volgt:
Categorie 1: Fastfood, max 100 m2 bvo;
Categorie 3: café, max 150 m2 bvo; of
Categorie 4: Restaurant, max 150 m2 bvo.
In overleg dient de locatie voor horeca nader bepaald te worden.

Binnen de bouwenvelop dient rekening gehouden te worden met nader te bepalen inpandige ruimtes ten behoeve van nutsbedrijven (zie 2.2).

Parkeren:
Er wordt geparkeerd in een halfverdiepte parkeergarage (zie principe doorsnede in bijlage). De volgende parkeernormen zijn van kracht:

0.4 - 0.6	pp per sociale huurwoning
0.6 - 1.0	pp voor overige woningen

De parkeernorm is een combinatie van de parkeernorm uit het stedenbouwkundig plan Houthaven en nieuwe normen uit de Parkeernota stadsdeel West 2012-2020.

De parkeernormen gelden voor de gehele kavel, dus voor 2a, 2b, 2c, 2f, 2g, 2h en 2i samen. Indien de kavel gefaseerd gebouwd wordt, dient per fase aan de

parkeernorm te worden voldaan.

Bezoekers parkeren op straat met een norm van 0,2 pp/woning. Parkeren op straat wordt niet op eiland 2 gerealiseerd, maar op de eilanden 0, 1, 3 en de Pontsteiger.

Voor inpandige parkeervoorzieningen geldt dat minimaal 5% van de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats (haaks: 3,5 x 5m, langsparkeren: 2,5 x 6m). Om ze flexibel te kunnen toewijzen dienen deze plekken niet gekoppeld te worden aan een specifieke woning. Inpandige parkeervoorzieningen moeten voldoen aan de normen van het Internationaal Toegankelijkheids Symbool (ITS, zie bijlage pag. 43). De ontwikkelaar moet zorg dragen voor de noodzakelijke ITS keuring van het ontwerp van en de gerealiseerde garages.

2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden deck

Boven het parkeersouterrain bevindt zich het openbaar voetgangersdeck. Op dit niveau bevinden zich de hoofdentree's tot de woningen (zie ook bijlage: Programma van Eisen voor het voetgangersdeck).

Verlichting
Openbare straatverlichting wordt op eiland 2 opgehangen aan de gevels. Afstemming met Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer en bureau Houthaven is noodzakelijk voor een goede plaatsing van verlichting aan het bouwblok.

Voortuinen:
Op eiland 2 krijgen de woningen aan straatzijde een voortuin. Deze tuin is 2,5 meter diep, inclusief erfscheiding. De tuinen worden in erfpacht uitgegeven.

Brandweer toegankelijkheid:
Het deck dient in geval van calamiteiten toegankelijk zijn voor de brandweerwagen. De ontwikkelaar draagt zorg voor een deugdelijke scheiding tussen de delen van het deck waar wel en geen brandweerwagen kan komen.

Pleintje
De positie van het pleintje tussen de kavels 2b, 2g en 2h mag worden verschoven in beide richtingen zolang het niet aan de noordelijke ontsluitingsweg of de diagonaal gesitueerd wordt en de maatvoering van het pleintje minimaal gelijk blijft.

2.3 Ruimtelijke randvoorwaarden kavels

Typologie:
De kavels staan met één zijde in het water en aan de ander zijde zijn ze gesitueerd aan een rustige, smalle, autovrije straat.

Maatvoering:
De maten en coördinaten van de hoekpunten zijn op tekening aangegeven.

Bouwhoogten en bebouwingspercentages:
De maximale bouwhoogte bedraagt 14.60 + NAP. Conform het stedenbouwkundig plan mag de vierde bouwlaag over maximaal 50% van het bebouwingsoppervlak worden bebouwd. Aan de langsstraat is de maximale bouwhoogte 8.00 + NAP, over een diepte van 2,5 meter.

Aanstraathoogten:
In en om de dwarsstraten variëren de aanstraathoogten in verband met de aansluiting op de bruggen. De overgang tussen de helling en het vlakke gedeelte is in coördinaten aangegeven. Deze punten zijn indicatief en kunnen in de uitwerking van de bruggen enigszins wijzigen.

Aansluiting maaiveld op bebouwing:
In verband met de vele bruggen in het stedenbouwkundig plan zijn er veel

hoogteverschillen op maaiveldniveau. Deze hoogteverschillen worden opgelost door geleidelijke hellingen in het maaiveld van maximaal 4% (1:25). Aangrenzende bebouwing dient deze geleidelijke hellingen te volgen. In ieder geval worden goten en hellingbanen langs gevels om niveauverschillen tussen maaiveld en bebouwing te overbruggen uitgesloten.

Rooilijnen:

Er dient op of binnen de begrenzing van de envelop gebouwd te worden. Er dient voor ten minste 80% op de aangegeven rooilijnen aan de openbare zijde gebouwd te worden. Bebouwing op de hoekpunten is verplicht.

Nissen:

Karakteristiek voor eiland 2 zijn de nissen op de hoeken van de gebouwen. De nissen dragen, net zoals de terugspringende voorgevel vanaf de 2e verdieping, bij aan de lichttoetreding en ruimtelijke beleving van dit kleinschalige eiland. Er mag afgeweken worden van (zoals de maatvoering van) de nissen, mits deze passen binnen de ruimtelijke doelstellingen. Afwijkingen dienen voor akkoord in een vroegtijdig stadium voorgelegd te worden aan het Kwaliteitsteam.

Balkons

Incidentele voorgevel rooilijnoverschrijdingen ten behoeve van erkers of balkons zijn toegestaan vanaf 4,5 meter boven maaiveld en tot maximaal 0,6 meter uit de gevel en met een maximale lengte van 2,5 meter (conform het SP2006). Diepere uitkragende balkons (tot max. 2,0 meter) en langere balkons hebben absoluut niet de voorkeur van het Kwaliteitsteam. Echter daar waar het ook aan de achterzijde van een bouwblok onmogelijk blijkt een dergelijk balkon te realiseren sluit het Kwaliteitsteam dit niet bij voorbaat uit. Voornemens hiertoe zullen per casus op zijn architectonische waardes bekeken moeten worden en ingebracht in het Kwaliteitsteam.Aan de waterzijde mogen balkons tot maximaal 0,6 meter boven het water uitsteken.

Steigers

Bij woningen aan het water zijn op initiatief van eigenaren individuele steigers toegestaan. Deze worden niet planmatig ontwikkeld, zodat variatie in steigers ontstaat. Steigers hebben een maximale afmeting van 2,5 x 2,5 meter (per grondgebonden woning), gemeten vanuit de kadelijn. Kleine pleziervaartuigen die daar aangelegd kunnen worden bevinden zich in een zone van maximaal 6 meter uit kadelijn. In de bijlage 'voorbeelden steigers' op pagina 44 zijn twee afbeeldingen opgenomen van een wenselijk en onwenselijk voorbeeld.
De maximale breedte van deze kleine afgemeerde pleziervaartuigen is 2, 0 meter en de diepgang kan maximaal 1,25 meter bedragen. Dit i.v.m. vastgestelde doorvaartprofielen voor de grachten.
De doorvaarthoogte ter plaatse van bruggen voor eiland 0 bedraagt 2,5 meter en alle overige eilanden 1,90 meter. De opgegeven doorvaarthoogte ter plaatse van bruggen is van toepassing op een breedte van 5 meter.

Plint:

Minimaal 90% van de woningen dient een entree aan de straat te krijgen. Souterrains zijn toegestaan tot maximaal 1 meter boven aangrenzend maaiveld. Deze maat geldt voor de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer.

Bouwen aan het water:

Indien de gevel van het gebouw aan het water grenst, heeft deze gevel een grond - en waterkerende functie. Deze constructie is onderdeel van het gebouw en dient door de ontwikkelaar gerealiseerd en onderhouden te worden. De constructie dient bestand te zijn tegen het aanvaren van boten. Materialen voor deze gevel zijn duurzaam, logen niet uit en zijn bij voorkeur onderhoudsarm. Waterdiepte aan de gevel is 1.90 –NAP (onderhoudsdiepte). De gemiddelde waterhoogte is 0.40 – NAP.
Indien de gevel van het gebouw niet aan het water grenst, dient de ontwikkelaar op de aan het water grenzende erfpachtgrens een zelfstandige kadeconstructie te bouwen en te onderhouden.
De kadeconstructie en/of gevel dient tot 0.80+NAP waterdicht te zijn conform het gestelde in de concessie.

Parkeren:
Het parkeren voor bewoners dient volgens de normering gesitueerd te worden in een parkeergarage onder de langsstraat. De entree van de parkeergarage ligt tussen de bebouwing direct aan de ontsluitingsweg. Hellingbanen zijn niet toegestaan in de openbare ruimte buiten de kavel.

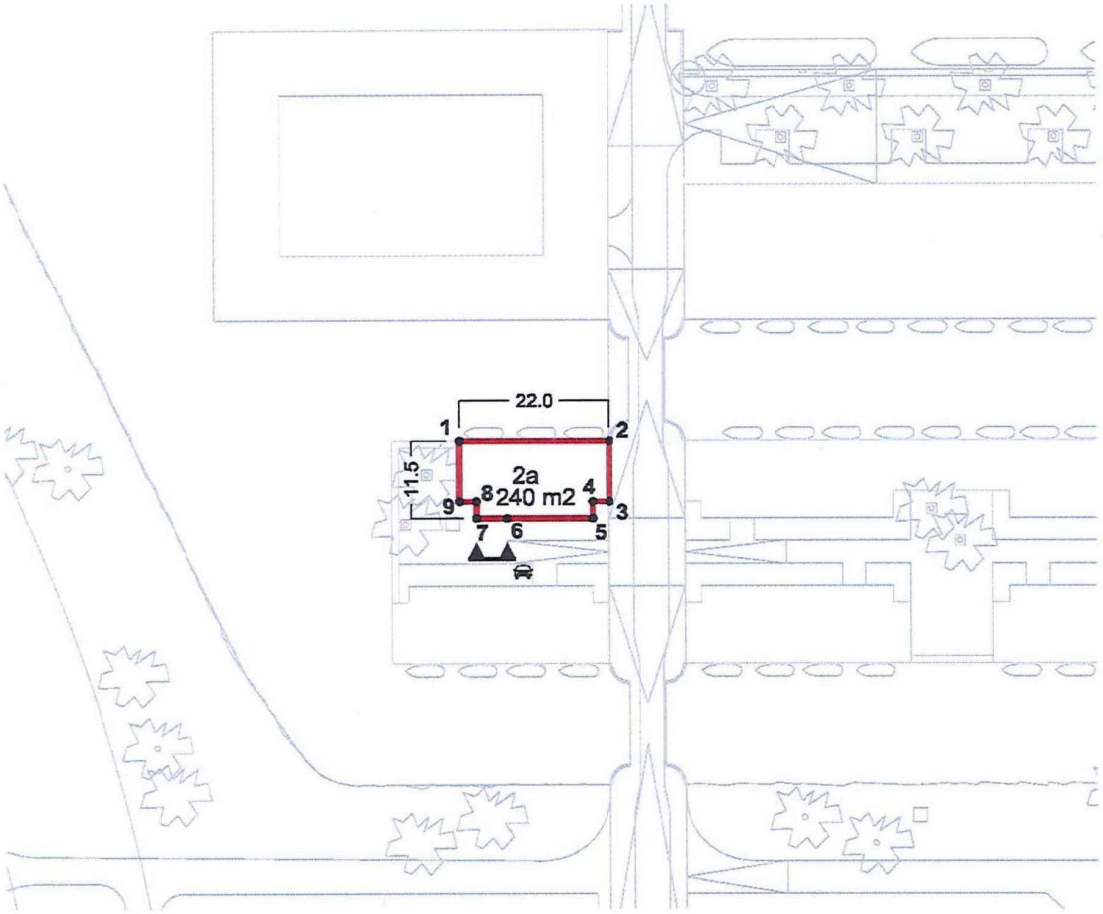
Ook (fiets)bergingen dienen inpandig en niet aan de buitengevels gesitueerd te worden volgens de norm van 2 stallingplekken per woning.

Westpoortwarmte
Per eiland is gemiddeld één inpandige ruimte nodig voor het Westpoortwarmte warmte- en koude netwerk. In het naar verwachting eerst te realiseren bouwblok op een eiland wordt daarom in de bebouwing ruimte gereserveerd voor deze voorziening. Voor een goede inpassing van de ruimte in het ontwerp voor het bouwblok dient tijdig te worden afgestemd met Westpoortwarmte en het projectbureau Houthaven.

De Westpoortruimte voor de eilanden 1 en 2 zijn gecombineerd en gesitueerd op eiland 1. In kavel 1a dient ruimte gereserveerd te worden voor de Westpoortwarmteruimte.

- globale afmeting 40 m2

Ten behoeve van leidingen tracés van Westpoortwarmte dient ruimte gereserveerd te worden in de kruipruimtes, bergingen of parkeergarages volgens specificaties WPW.



coördinaten en aanstratingshoogte in meters

1	X=120312.497 Y=489621.697	0.80+ N.A.P.
2	X=120329.374 Y=489635.812	1.65+ N.A.P.
3	X=120335.147 Y=489628.908	1.30+ N.A.P.
4	X=120333.230 Y=489627.304	1.30+ N.A.P.
5	X=120334.834 Y=489625.386	1.20+ N.A.P.
6	X=120325.245 Y=489617.367	0.80+ N.A.P.
7	X=120321.792 Y=489614.479	0.80+ N.A.P.
8	X=120320.188 Y=489616.397	0.80+ N.A.P.
9	X=120318.270 Y=489614.793	0.80+ N.A.P.

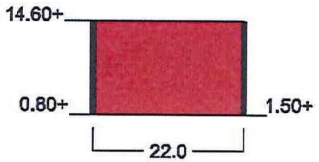
legenda

kavelgrens

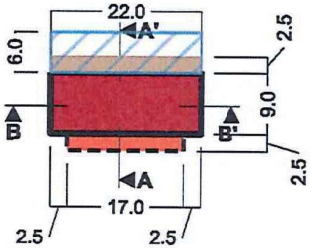
zoeklocatie inrit autoparkeren

1 5 10 50m

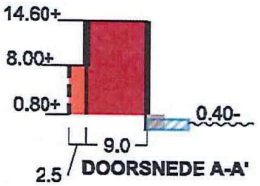
project **Houthaven**	**schaal** **1:1000 A4**
tekening **Kavel 2a - situatie**	**datum** **22 juli 2013**



DOORSNEDE B-B'



PLATTEGROND



DOORSNEDE A-A'

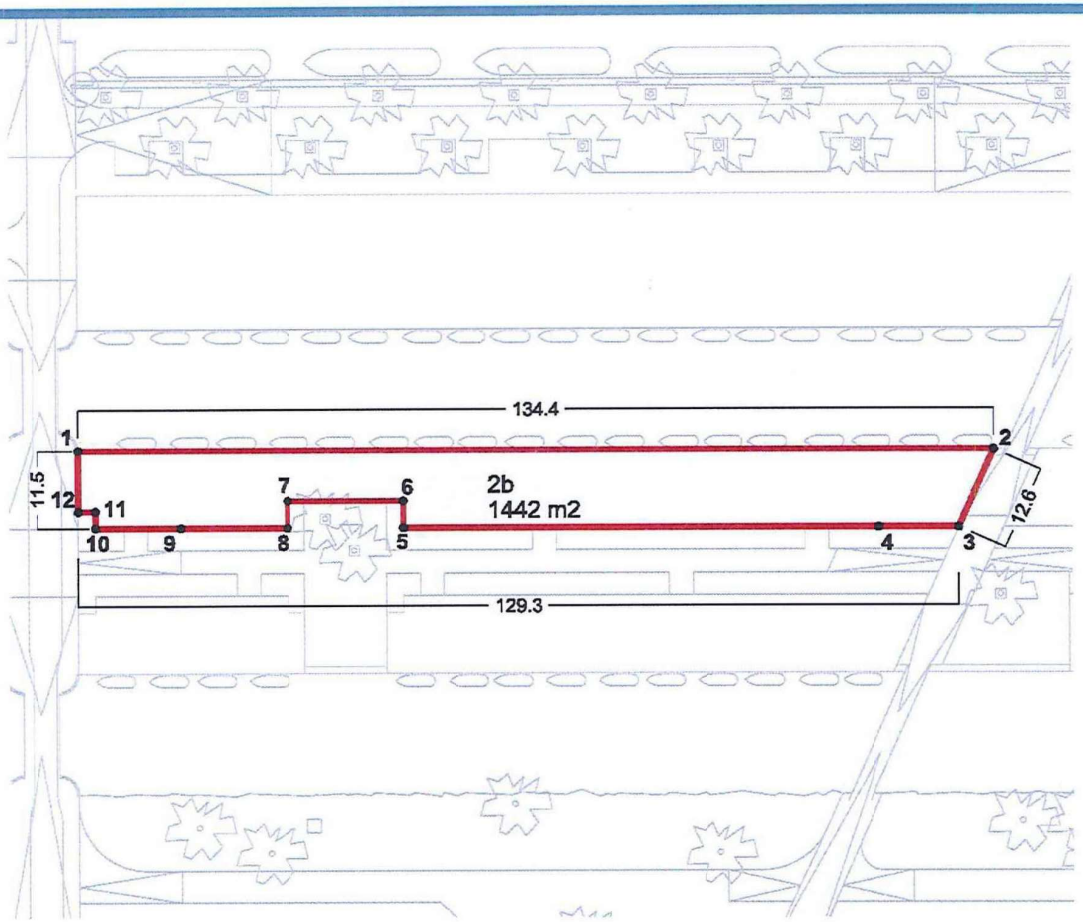
legenda

- maximale bouwenvelop
- flexibele bouwenvelop, max 2 bouwlagen
- minimale rooilijn
- flexibele rooilijn
- Maximale zone stalling boten
- Zone steigers, maximale afmeting = 2,5x2,5m per grondgebonden woning

alle hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.

project Houthaven	**schaal** 1:1000 A4
tekening Kavel 2a - matenplan	**datum** 22 juli 2013





coördinaten en aanstratingshoogte in meters

1	X=120337.812 Y=489642.869	1.65+ N.A.P.
2	X=120440.913 Y=489729.095	1.60+ N.A.P.
3	X=120444.362 Y=489716.982	1.20+ N.A.P.
4	X=120435.401 Y=489709.488	
5	X=120381.779 Y=489664.648	
6	X=120379.213 Y=489667.717	
7	X=120366.173 Y=489656.811	
8	X=120368.739 Y=489653.742	
9	X=120356.696 Y=489643.670	
10	X=120347.107 Y=489635.651	
11	X=120345.503 Y=489637.569	
12	X=120343.585 Y=489635.965	1.30+ N.A.P.

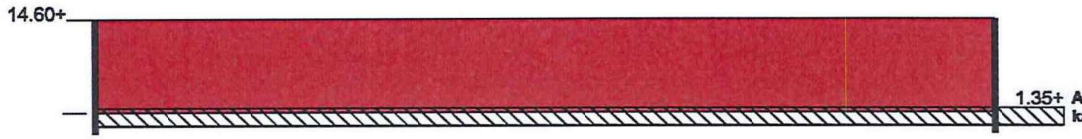
legenda

kavelgrens

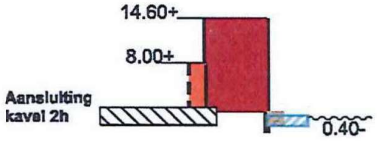
zoeklocatie inrit autoparkeren

1 5 10 50m

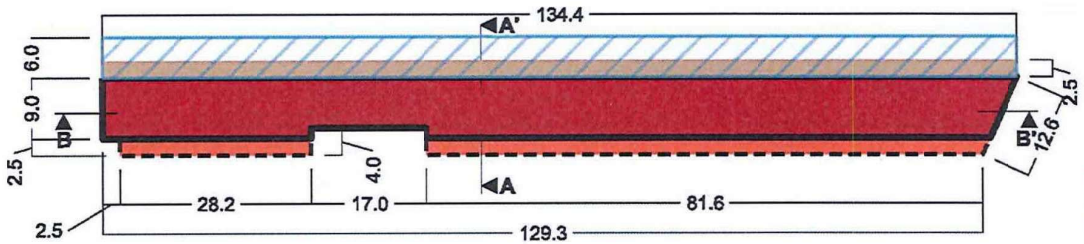
project **Houthaven**	**schaal** **1:1000 A4**
tekening **Kavel 2b - situatie**	**datum** **22 juli 2013**



DOORSNEDE B-B'



DOORSNEDE A-A'



PLATTEGROND

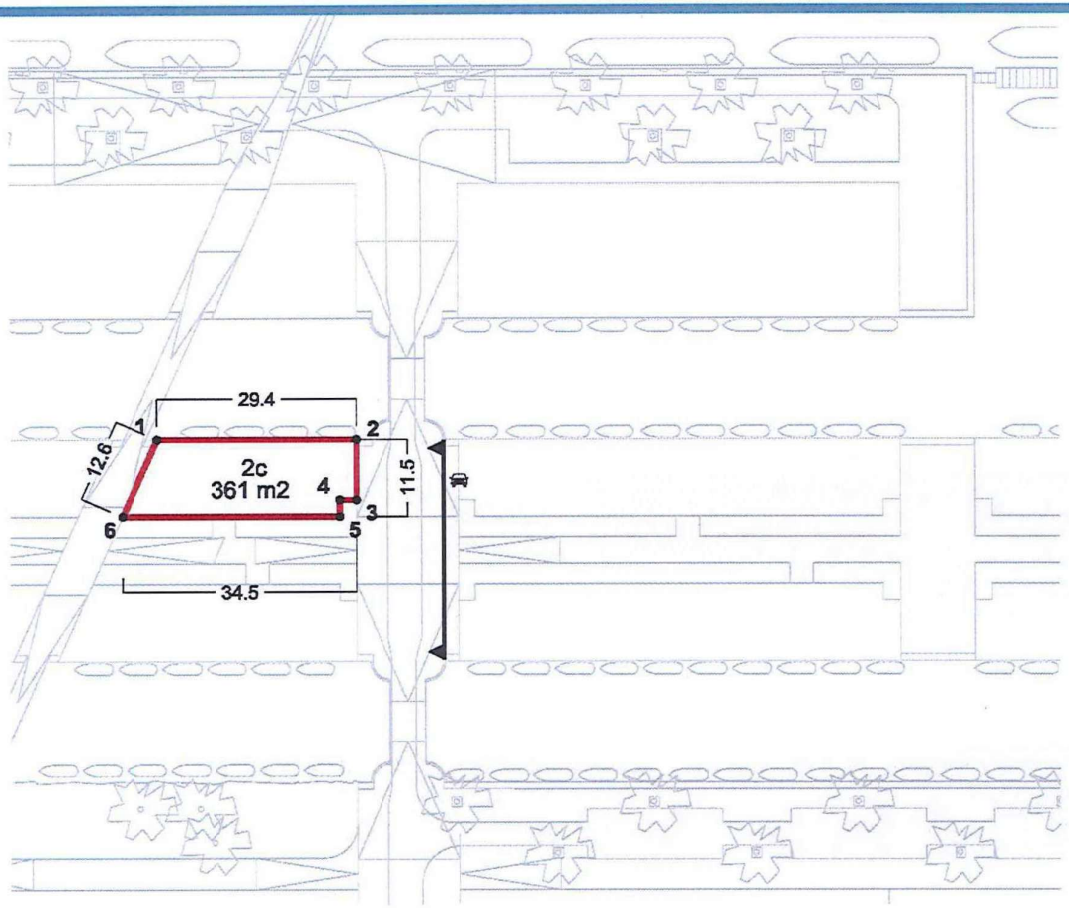
legenda

- maximale bouwenvelop
- flexibele bouwenvelop, max 2 bouwlagen
- minimale rooilijn
- flexibele rooilijn
- Maximale zone stalling boten
- Zone steigers, maximale afmeting = 2,5x2,5m per grondgebonden woning

alle hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.



project Houthaven	**schaal** 1:1000 A4
tekening Kavel 2b - matenplan	**datum** 22 juli 2013



coördinaten en aanstratingshoogte in meters

1	X=120445.952 Y=489733.309	1.60+ N.A.P.
2	X=120468.493 Y=489752.161	1.65+ N.A.P.
3	X=120474.267 Y=489745.257	1.30+ N.A.P.
4	X=120472.349 Y=489743.654	1.30+ N.A.P.
5	X=120473.953 Y=489741.736	1.20+ N.A.P.
6	X=120449.399 Y=489721.202	1.20+ N.A.P.

legenda

kavelgrens

zoeklocatie inrit autoparkeren

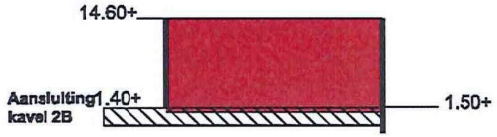
5 10 50m

project
Houthaven

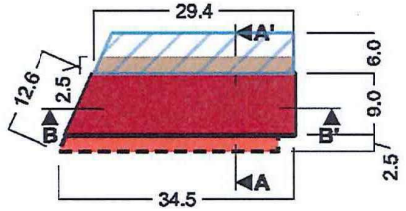
schaal
1:1000 A4

tekening
Kavel 2c - situatie

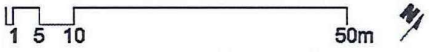
datum
22 juli 2013

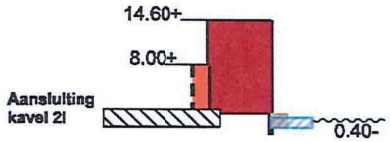


DOORSNEDE B-B'



PLATTEGROND





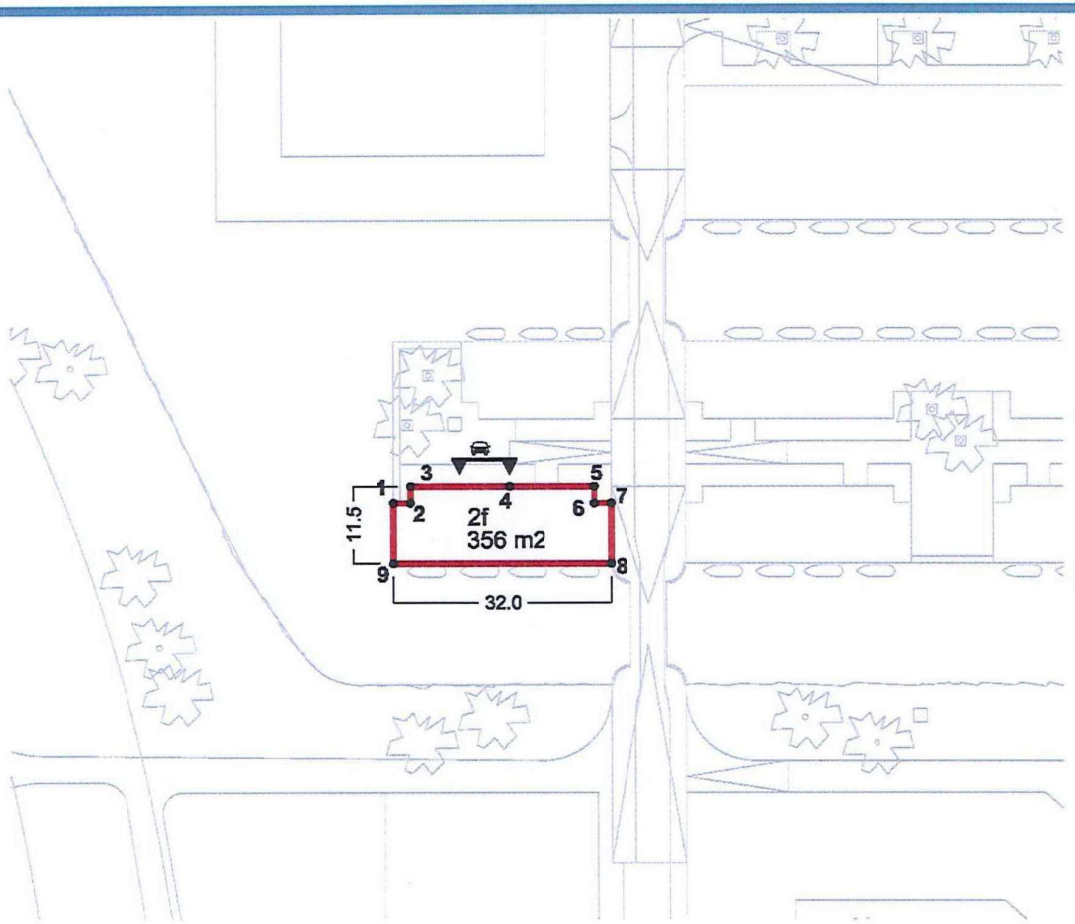
DOORSNEDE A-A'

legenda

- maximale bouwenvelop
- flexibele bouwenvelop, max 2 bouwlagen
- minimale rooilijn
- flexibele rooilijn
- Maximale zone stalling boten
- Zone steigers, maximale afmeting = 2,5x2,5m per grondgebonden woning

alle hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.

project Houthaven	**schaal** 1:1000 A4
tekening Kavel 2c - matenplan	**datum** 22 juli 2013



coördinaten en aanstratingshoogte in meters

1	X=120320.223 Y=489596.871	0.80+ N.A.P.
2	X=120322.140 Y=489598.475	0.80+ N.A.P.
3	X=120320.537 Y=489600.393	0.80+ N.A.P.
4	X=120331.660 Y=489609.696	0.80+ N.A.P.
5	X=120341.249 Y=489617.715	1.20+ N.A.P.
6	X=120342.853 Y=489615.798	1.30+ N.A.P.
7	X=120344.771 Y=489617.401	1.30+ N.A.P.
8	X=120350.544 Y=489610.498	1.65+ N.A.P.
9	X=120325.997 Y=489589.968	ntb

legenda

kavelgrens

zoeklocatie inrit autoparkeren

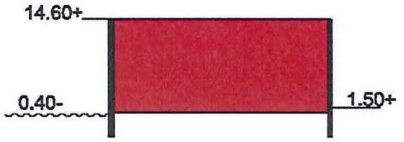
1 5 10 50m

project
Houthaven

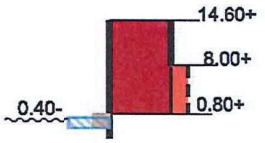
schaal
1:1000 A4

tekening
Kavel 2f - situatie

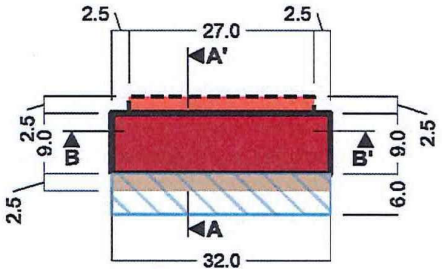
datum
22 juli 2013



DOORSNEDE B-B'



DOORSNEDE A-A'



PLATTEGROND

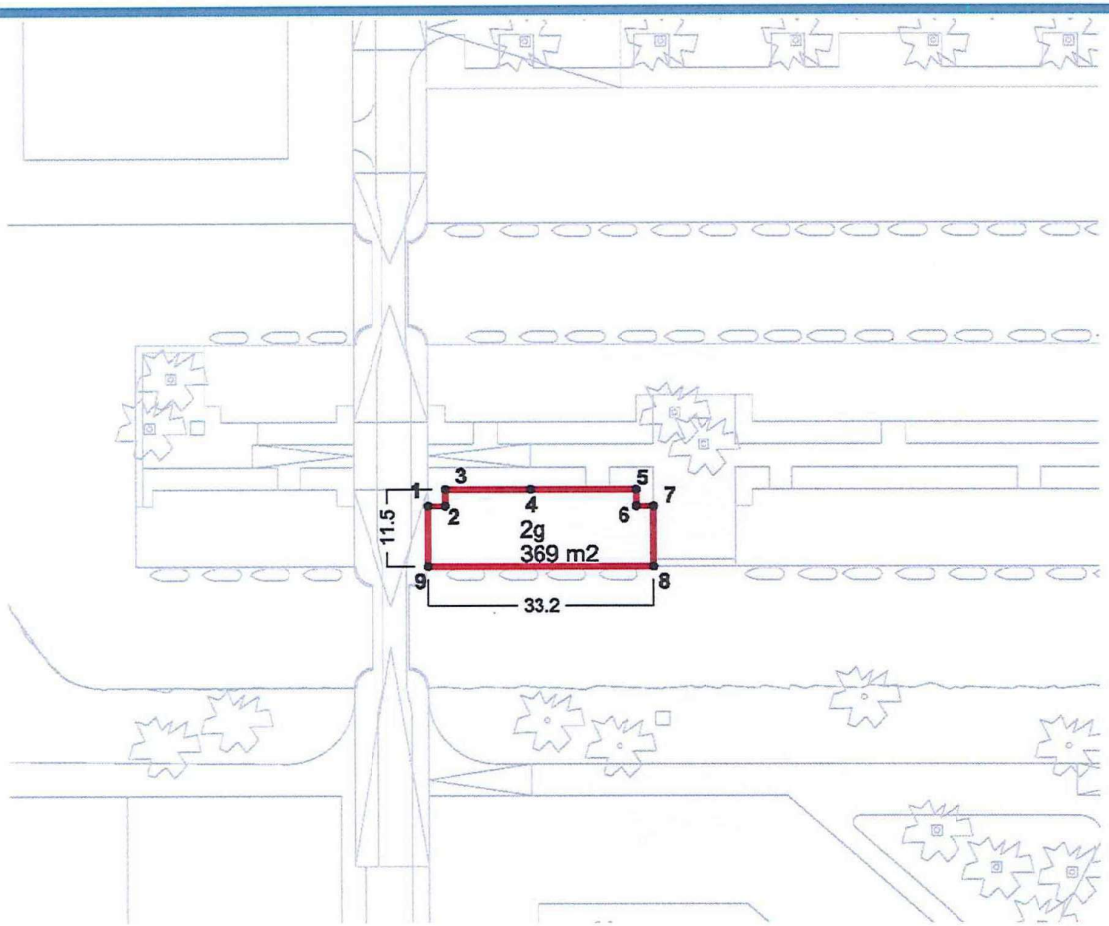
legenda

- maximale bouwenvelop
- flexibele bouwenvelop, max 2 bouwlagen
- minimale rooilijn
- flexibele rooilijn
- Maximale zone stalling boten
- Zone steigers, maximale afmeting = 2,5x2,5m per grondgebonden woning

alle hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.



project **Houthaven**	**schaal** **1:1000 A4**
tekening **Kavel 2f - matenplan**	**datum** **22 juli 2013**



coördinaten en aanstratingshoogte in meters

1	X=120353.209 Y=489624.458	1.30+ N.A.P.
2	X=120355.126 Y=489626.062	
3	X=120353.522 Y=489627.980	
4	X=120363.111 Y=489635.999	
5	X=120375.154 Y=489646.071	
6	X=120376.758 Y=489644.154	
7	X=120378.676 Y=489645.758	
8	X=120384.450 Y=489638.854	
9	X=120358.982 Y=489617.555	1.65+ N.A.P.

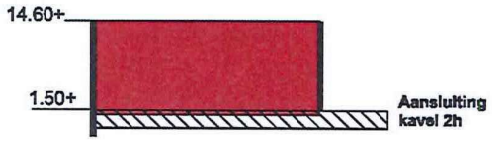
legenda

kavelgrens

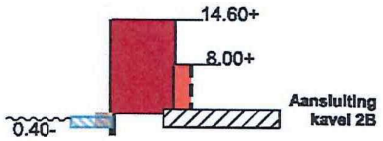
zoeklocatie inrit autoparkeren

1 5 10 50m

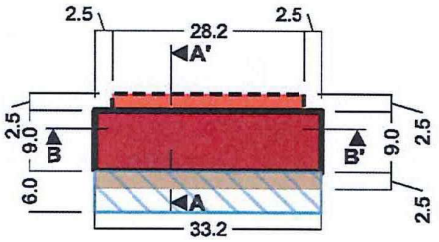
project **Houthaven**	**schaal** **1:1000 A4**
tekening **Kavel 2g - situatie**	**datum** **22 juli 2013**



DOORSNEDE B-B'



DOORSNEDE A-A'

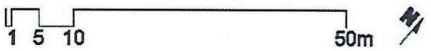


PLATTEGROND

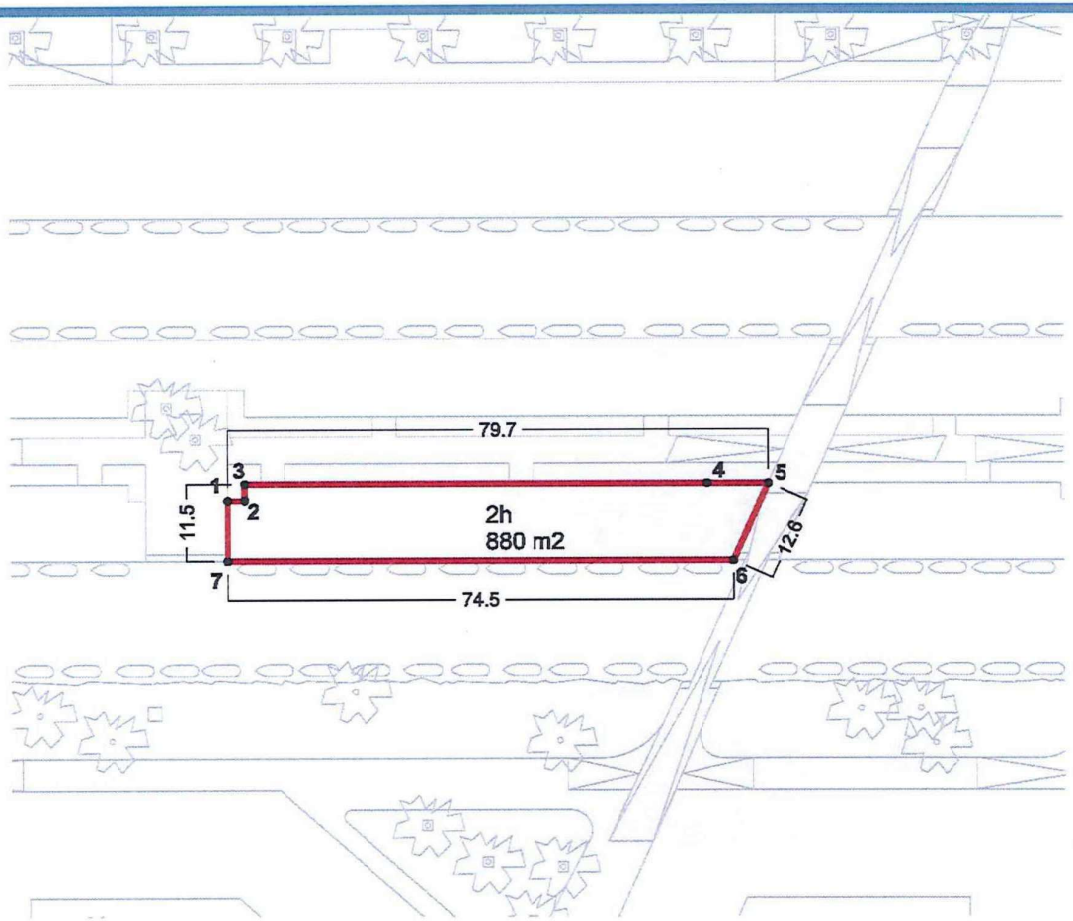
legenda

- maximale bouwenvelop
- flexibele bouwenvelop, max 2 bouwlagen
- minimale rooilijn
- flexibele rooilijn
- Maximale zone stalling boten
- Zone steigers, maximale afmeting = 2,5x2,5m per grondgebonden woning

alle hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.



project **Houthaven**	**schaal** **1:1000 A4**
tekening **Kavel 2g - matenplan**	**datum** **22 juli 2013**



coördinaten en aanstratingshoogte in meters

1	X=120387.881 Y=489653.456	
2	X=120389.799 Y=489655.060	
3	X=120388.195 Y=489656.978	
4	X=120440.473 Y=489700.699	
5	X=120447.359 Y=489706.459	
6	X=120450.807 Y=489694.351	1.65+ N.A.P.
7	X=120393.655 Y=489646.552	0.80+ N.A.P.

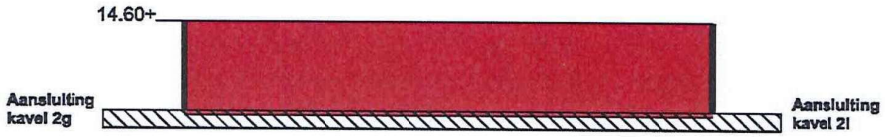
legenda

kavelgrens

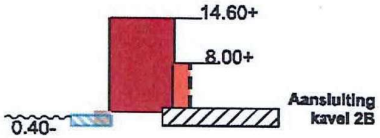
zoeklocatie inrit autoparkeren

1 5 10 50m

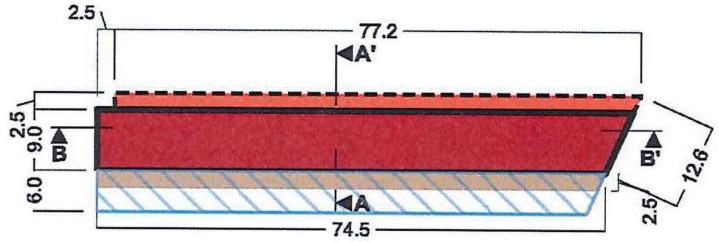
project Houthaven	**schaal** 1:1000 A4
tekening Kavel 2h - situatie	**datum** 22 juli 2013



DOORSNEDE B-B'



DOORSNEDE A-A'



PLATTEGROND

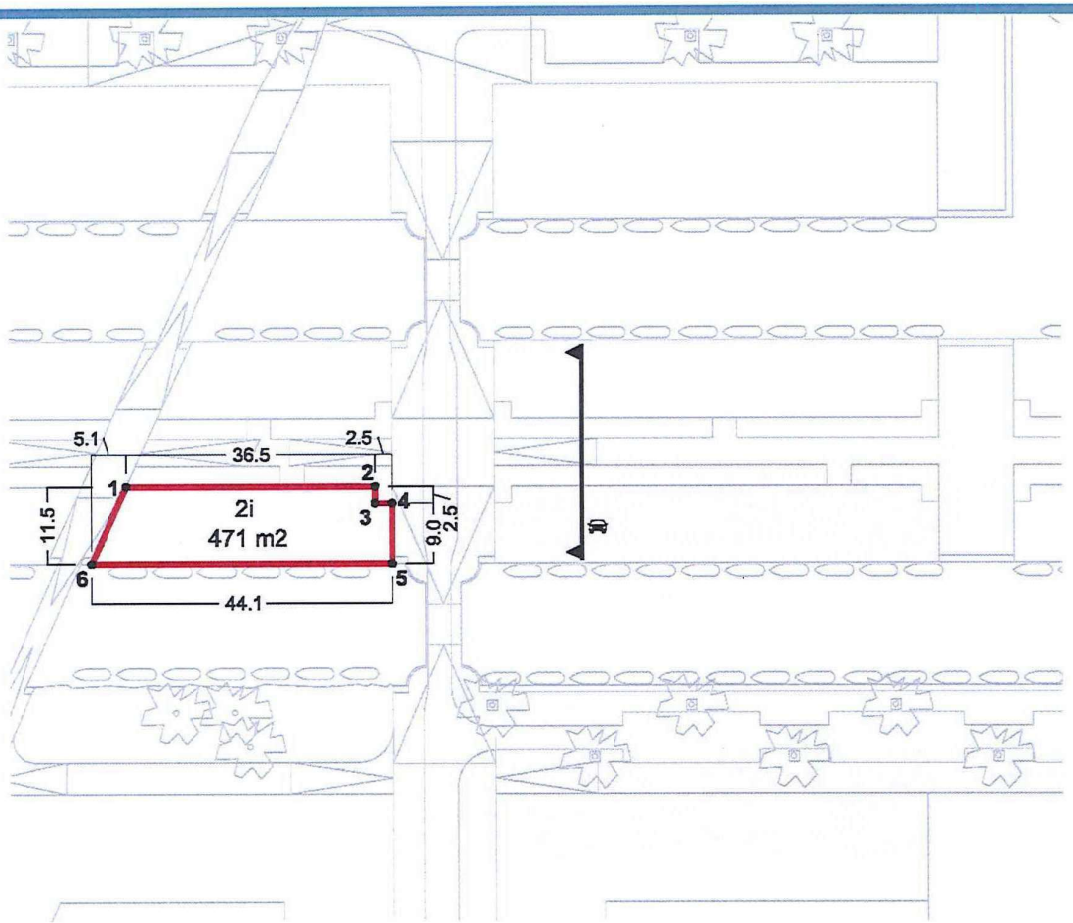
legenda

- maximale bouwenvelop
- flexibele bouwenvelop, max 2 bouwlagen
- minimale rooilijn
- flexibele rooilijn
- Maximale zone stalling boten
- Zone steigers, maximale afmeting = 2,5x2,5m per grondgebonden woning

alle hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.



project Houthaven	**schaal** 1:1000 A4
tekening Kavel 2h - matenplan	**datum** 22 juli 2013



coördinaten en aanstratingshoogte in meters

1	X=120452.398 Y=489710.672	1.20+ N.A.P.
2	X=120480.368 Y=489734.065	1.20+ N.A.P.
3	X=120481.972 Y=489732.147	1.30+ N.A.P.
4	X=120483.890 Y=489733.751	1.30+ N.A.P.
5	X=120489.664 Y=489726.847	1.65+ N.A.P.
6	X=120455.846 Y=489698.564	1.60+ N.A.P.

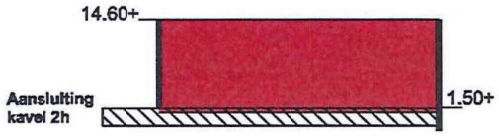
legenda

kavelgrens

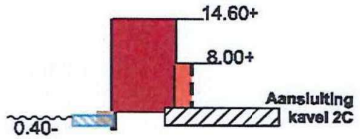
zoeklocatie inrit autoparkeren

5 10 50m

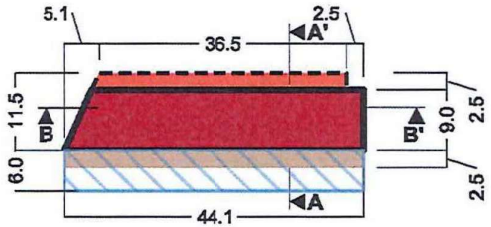
project Houthaven	**schaal** 1:1000 A4
tekening Kavel 2I - situatie	**datum** 22 juli 2013



DOORSNEDE B-B'



DOORSNEDE A-A'



PLATTEGROND

legenda

- maximale bouwenvelop
- flexibele bouwenvelop, max 2 bouwlagen
- minimale rooilijn
- flexibele rooilijn
- Maximale zone stalling boten
- Zone steigers, maximale afmeting = 2,5x2,5m per grondgebonden woning

alle hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.



project **Houthaven**	**schaal** **1:1000 A4**
tekening **Kavel 2I - matenplan**	**datum** **22 juli 2013**

Voor de Houthaven is de ambitie uitgesproken een duurzame energievoorziening aan te leggen en klimaatneutraal te gaan bouwen. Dit is vastgelegd in de notitie "Houthaven 100% klimaatneutraal', die 2 maart 2010 is vastgesteld door stadsdeel Westerpark. Mede op basis van deze vastgestelde ambitie 100% Klimaatneutraal is het project Houthaven door het Ministerie van VROM geselecteerd als Excellent gebied en gelden verscherpte EPC normen die zijn vastgelegd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Voor de duurzame energievoorziening heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West op 19 juli 2011 besloten het projectgebied aan te sluiten op het stadswarmtenetwerk van Westpoortwarmte en lokale duurzame koudebronnen. Dit is vastgelegd in de concessie met Westpoortwarmte d.d. 20 november 2012 (bekrachtigd door het dagelijks bestuur op 4 december 2012).

Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgerelateerde elektragebruik wordt gespaard danwel duurzaam opgewekt op de locatie, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Het elektragebruik door consumenten (o.a. audio/video/computers, keukenapparatuur, persoonlijke verzorging) valt buiten deze definitie.

Voor de gebouwen in de Houthaven wordt uitgegaan van de drie stappen naar klimaatneutraal:

1. duurzaam casco met laagtemperatuurverwarming
2. duurzame warmte- en koudevoorziening WPW
3. lokaal opwekken van duurzame energie (zonne-energie).

De volgende voorwaarden zijn van toepassing in de Houthaven:

- Alle woningen en overig vastgoed/utiliteit dienen te worden aangesloten op het koude- en warmtenetwerk.
- Elke ontwikkelende partij dient een individuele overeenkomst af te sluiten met Westpoortwarmte voor de levering van koude en warmte.
- Het bouwplan dient minimaal te voldoen aan de eis 100% klimaatneutraal bouwen Houthaven: dit betekent dat 100% van alle gebouw gebonden energie dient te worden bespaard en/of duurzaam worden opgewekt.
- Het bouwplan wordt door de gemeente op klimaatneutraal bouwen getoetst aan de hand



3 Duurzaamheid

van de EPC bepalingsmethode NEN 7120. De gemeente hanteert voor de toets een EPC waarde van 0,15 (de EPC was met de oude rekenmethodiek 0,3 en door de nieuwe bepalingsmethode NEN 7120 komt deze lager uit). Voor de berekening heeft gemeente de handleiding klimaatneutraal bouwen Amsterdam NEN 7120 laten opstellen door DGMR.

- Wanneer utiliteit onderdeel uitmaakt van het bouwblok en deze <25% van het totaal bvo beslaat, is deze functie ondergeschikt aan de woonfunctie en geldt voor het hele bouwblok de EPC eis van 0,15 (NEN 7120).
- Er is een gemeentelijke subsidie Amsterdamse Klimaatwoning. De ontwikkelaar kan gebruikmaken van deze subsidie om een deel van de meerkosten voor klimaatneutraal bouwen te financieren. Om hiervoor in aanmerking te komen dient aan de bovenstaande (nieuwe) EPC eis 0,15 en bijbehorende toets te worden voldaan.
- Al het toegepaste hout en alle houtproducten zijn voorzien van het FSC-keurmerk (N.B.: de gemeente Amsterdam accepteert geen andere keurmerken);
- De gemeente gaat de ambitie 100% klimaatneutraal bouwen toetsen op 4 momenten, te weten:
  1. Bij VO. De ontwikkelaar levert ter controle in bij de adviseur klimaatneutraal bouwen het voorlopig ontwerp met de bouwkundige en installatietechnische maatregelen om de ambitie klimaatneutraal te behalen, de ontwerp EPC/EPG berekening en de hoeveelheid zonnepanelen per woning dat geplaatst wordt om het resterende – gebouwgebonden energie verbruik duurzaam op te wekken.
  2. Bij DO. De ontwikkelaar levert ter controle in bij de adviseur klimaatneutraal bouwen het definitief ontwerp, de omgevingsvergunningaanvraag en de definitieve EPC/EPG berekening.
  3. Bij uitvoering tijdens de bouw. De ontwikkelaar geeft aan bij de adviseur klimaatneutraal bouwen wanneer de gevelisolatie wordt aangebracht. Er vindt steekproefsgewijze controle plaats op de bouwplaats door bouwinspecteur/ vergunningverlener.
  4. Bij oplevering. De ontwikkelaar geeft aan bij de adviseur klimaatneutraal bouwen wanneer deze gepland is ten behoeve van (steekproefsgewijze) bezoek en controle op de maatregelen klimaatneutraal bouwen. Ook wordt steekproefsgewijs met infra-rood scan de luchtdichtheid van het gebouw gemeten.

Diverse links

Bestuurlijke besluiten

Energievisie Houthaven 100% Klimaatneutraal:
http://www.west.amsterdam.nl/publish/pages/298860/energievisiezonderbijlagen.pdf

Besluit aansluiting Westpoort Warmte:
http://www.west.amsterdam.nl/publish/pages/298860/db_besluit.pdf

Besluit Concessie Westpoort Warmte 4 december 2012:
http://www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads/

Besluit AMvB aangescherpte EPC Houthaven:
http://www.west.amsterdam.nl/publish/pages/298860/excellente_gebieden_amvb_verlaging_epc.pdf

Subsidies

Subsidie Amsterdamse Klimaatwoning:
http://www.amsterdam.nl/publish/pages/397030/09012f9780d20ec4_-_raadsbesluit_subsidieverordening_basiskwaliteit.pdf

Handige info

Diverse over klimaatneutraal bouwen in Amsterdam:
http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/klimaat-energie/klimaatneutraal/klimaatneutraal

Voor alle kavels zijn referentiemodellen opgesteld. Een referentiemodel is een mogelijke uitwerking van een bouwenvelop, gebaseerd op gangbare maatvoering, en bedoeld om een eerste inzicht te krijgen in het mogelijk te ontwikkelen volume. Dit volume is mede bepalend voor de grondwaarde. Het referentiemodel is geen verplicht uitgangspunt voor het bouwplan. De ontwikkelaar is vrij om binnen de grenzen en spelregels van de bouwenvelop een bouwplan te ontwikkelen.

In principe worden de volumes ingevuld met woningequivalenten á 120 m2 bvo. Als reeds een specifiek programma bekend is zullen bijbehorende gegevens gebruikt worden. Dit kunnen bijvoorbeeld bijzondere woonvormen, niet-woonfuncties of inpandige voorzieningen voor nutsbedrijven zijn.

In het stedenbouwkundig plan Houthaven komen verschillende parkeeroplossingen voor. Alleen de bovengrondse (of souterrain) parkeeroplossingen worden in de referentiemodellen opgenomen. Bij ondergrondse parkeeroplossingen worden alleen de noodzakelijke (bovengrondse) hellingbanen berekend.
Bij bovengrondse parkeeroplossingen wordt normaliter gerekend met 25 m2 bvo per parkeerplaats. Op deze kavels wordt uitgegaan van 30 m2 bvo vanwege de minder efficiënt indeelbare parkeeroplossing d.m.v. parkeerpockets in de eerste bouwlaag. Het bovengronds te realiseren aantal parkeerplaatsen wordt in de tabel afgezet tegen het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen bij het gegeven programma. Hierdoor wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen ondergronds of op een andere wijze gerealiseerd moeten worden.

Er is in het referentiemodel geen rekening gehouden met ruimtebeslag voor bergingen behorende bij woningen.

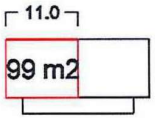
Eiland 2
Op alle kavels worden marktwoningen gerealiseerd. Er wordt geparkeerd in parkeerpockets in de eerste bouwlaag. In onderstaande tabel is aangeven hoeveel woningen op elke kavel mogelijk zijn.
Binnen elke kavel zijn voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Alleen is op kavel 2c de max. norm niet te halen.

Op kavel 2c wordt rekening gehouden met een traforuimte voor elektra (25 m2).

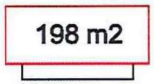
Programma Houthaven Zuid (fase 1) 18-02-14

kavel	m2 bvo	m2 bvo bovengronds parkeren	m2 bvo nuts	m2 bvo voorzieningen	m2 bvo wonen	aantal referentie woningen a 120 m2bvo	min. woningen sociaal a 120 m2 bvo	max. woningen sociaal a 120 m2 bvo	max. markt woningen a 120 m2 bvo	senioren woningen a 100 m2bvo	max aantal woningen vlg BEO	parkeer plaatsen realiseerbaar bovergronds	max. parkeer plaatsen noodzakelijk
eiland 2													
2a	777	150	0	0	627	5	0	0	5	0	5	5	5
2b	4633	930	0	0	3703	31	0	0	31	0	31	31	31
2c	1147	210	25	0	912	8	0	0	8	0	8	7	8
2f	1144	240	0	0	904	8	0	0	8	0	8	8	8
2g	1187	240	0	0	947	8	0	0	8	0	8	8	8
2h	2794	570	0	0	2224	19	0	0	19	0	19	19	19
2i	1511	300	0	0	1211	10	0	0	10	0	10	10	10
totaal	**13193**	**2640**	**25**	**0**	**10528**	**89**	**0**	**0**	**89**	**0**	**89**	**88**	**89**

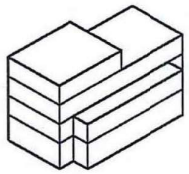
Bijlage: referentiemodellen



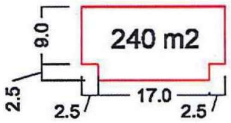
bouwlaag 4: 99 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 198 m2 bvo wonen



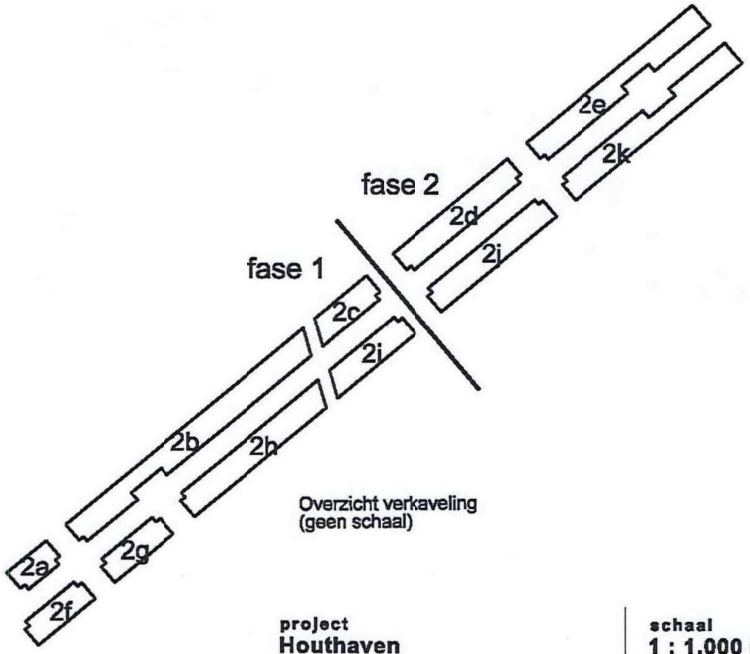
bouwlaag 2: 240 m2 bvo wonen



bouwlaag 1: 90 m2 bvo wonen + 150 m2 bvo parkeren

Kavel 2A:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	: 777 m2 bvo
- wonen	: 627 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 150 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 5
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 5



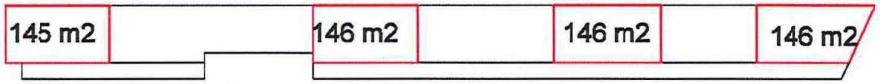
Overzicht verkaveling
(geen schaal)

project
Houthaven

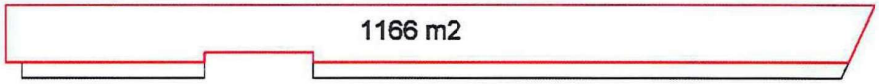
schaal
1 : 1.000 (A4)

tekening
Kavel 2a fase 1
referentie model

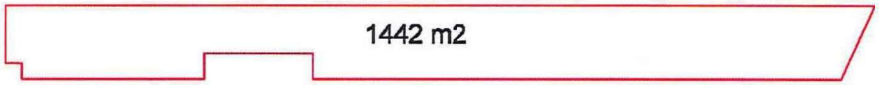
datum
20 feb. 2014



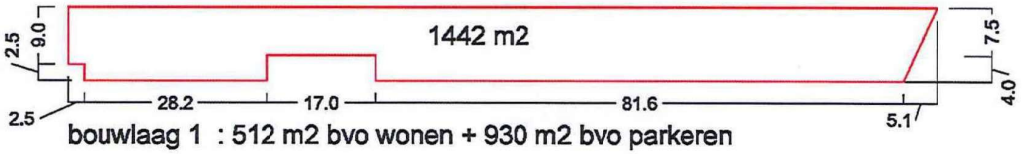
bouwlaag 4: 583 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 1166 m2 bvo wonen



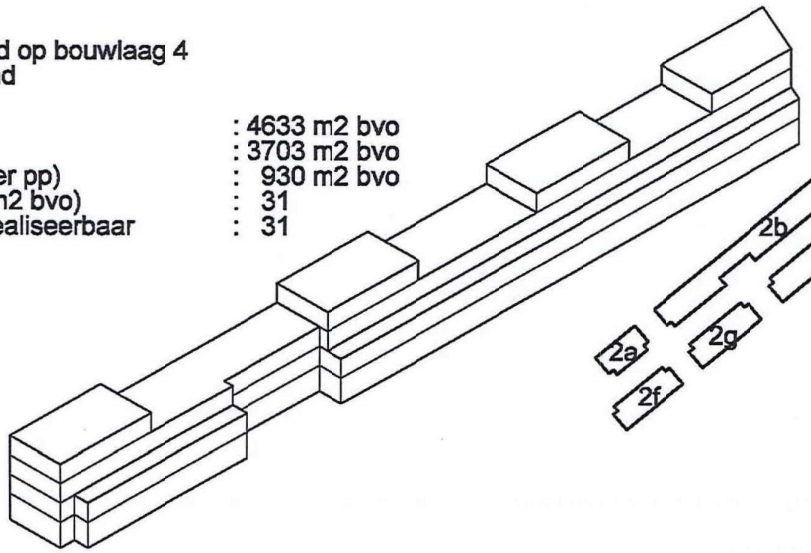
bouwlaag 2 : 1442 m2 bvo wonen

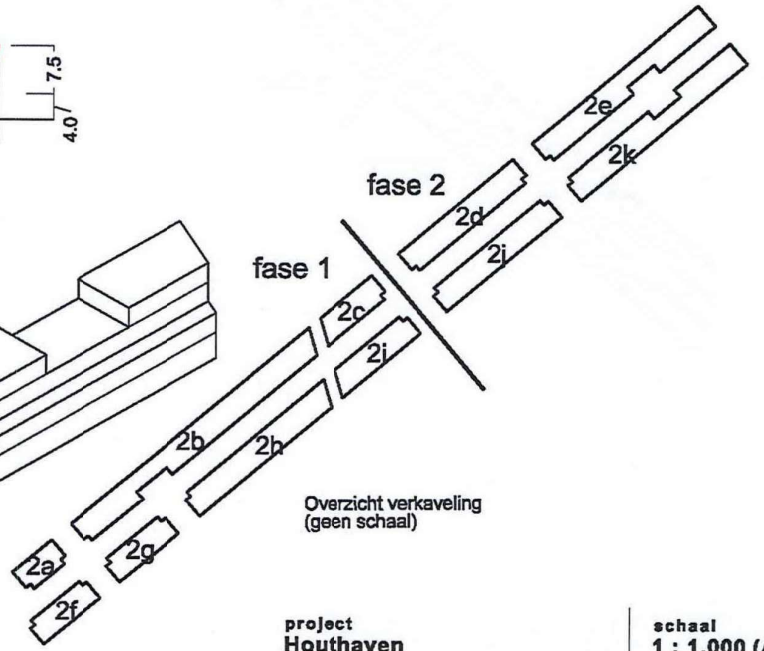


bouwlaag 1 : 512 m2 bvo wonen + 930 m2 bvo parkeren

Kavel 2B:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

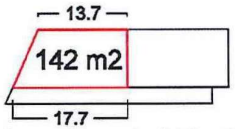
- totaal vloeroppervlak	: 4633 m2 bvo
- wonen	: 3703 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 930 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 31
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 31



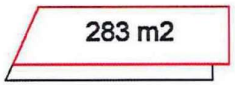


Overzicht verkaveling
(geen schaal)

project **Houthaven**	schaal **1 : 1.000 (A4)**
tekening **Kavel 2b fase 1** **referentie model**	datum **20 feb. 2014**



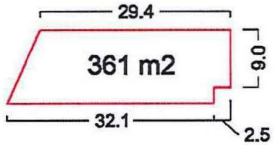
bouwlaag 4: 142 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 283 m2 bvo wonen



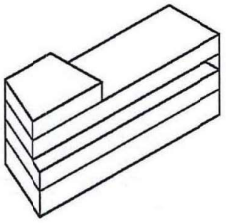
bouwlaag 2: 361 m2 bvo wonen

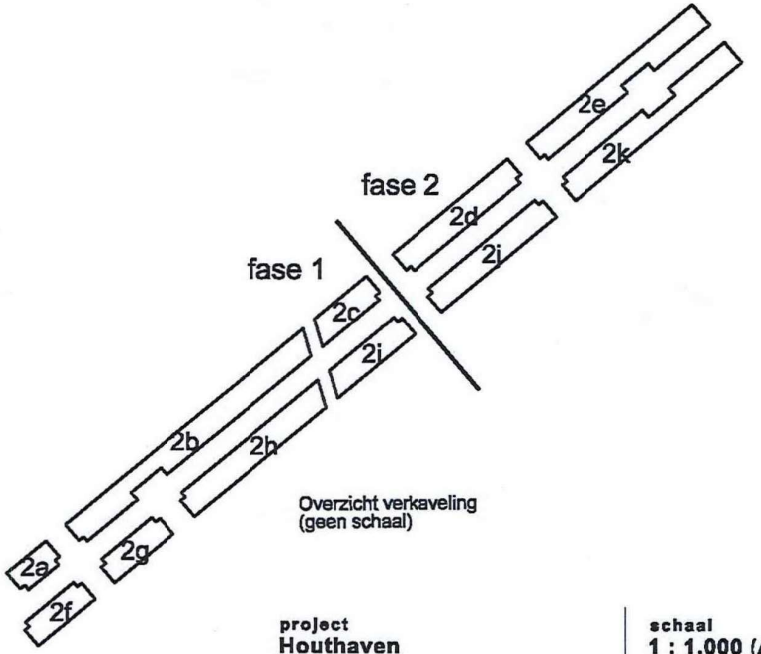


bouwlaag 1 : 126 m2 bvo wonen + 210 m2 parkeren +
25 m2 bvo NUTS traforuimte

Kavel 2C :
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:1147 m2 bvo
- wonen	: 912 m2 bvo
- NUTS traforuimte	: 25 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 210 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 8
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 7





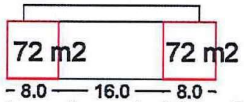
Overzicht verkaveling
(geen schaal)

project
Houthaven

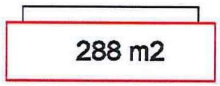
schaal
1 : 1.000 (A4)

tekening
Kavel 2c fase 1
referentie model

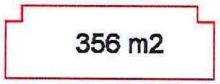
datum
20 feb. 2014



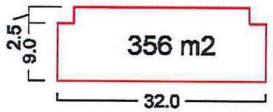
bouwlaag 4: 144 m2 bvo wonen



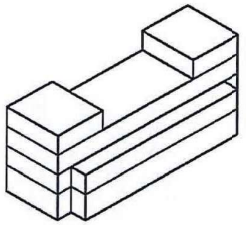
bouwlaag 3: 288 m2 bvo wonen



bouwlaag 2: 356 m2 bvo wonen

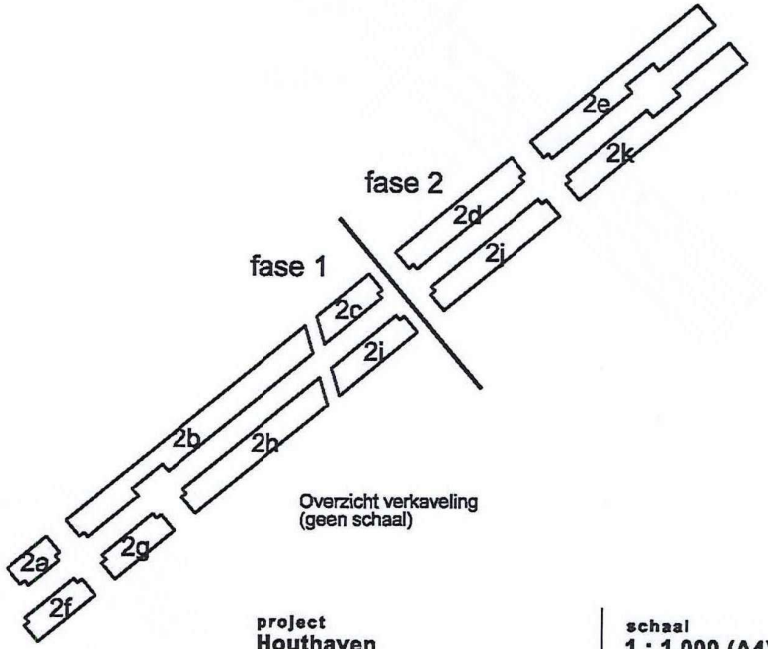


bouwlaag 1: 116 m2 bvo wonen
+ 240 m2 bvo parkeren



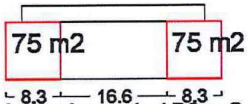
Kavel 2F:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	: 1144 m2 bvo
- wonen	: 904 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 240 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 8
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 8

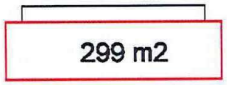


Overzicht verkaveling
(geen schaal)

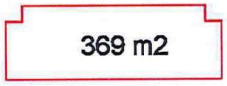
project **Houthaven**	schaal **1 : 1.000 (A4)**
tekening **Kavel 2f fase 1** **referentie model**	datum **20 feb. 2014**



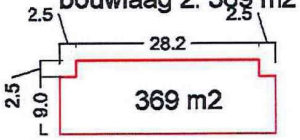
bouwlaag 4: 150 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 299 m2 bvo wonen



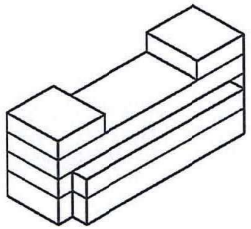
bouwlaag 2: 369 m2 bvo wonen

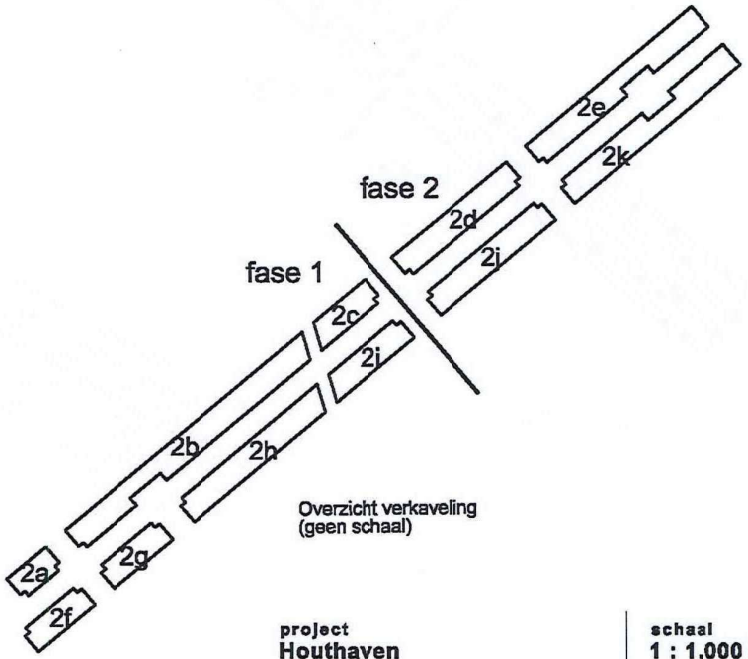


bouwlaag 1: 129 m2 bvo wonen
+ 240 m2 bvo parkeren

Kavel 2G:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:1187 m2 bvo
- wonen	: 947 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 240 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 8
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 8





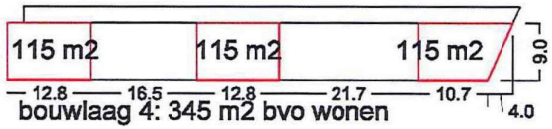
Overzicht verkaveling
(geen schaal)

project
Houthaven

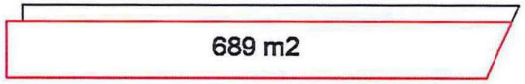
tekening
Kavel 2g fase 1
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

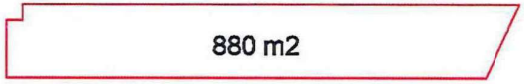
datum
20 feb. 2014



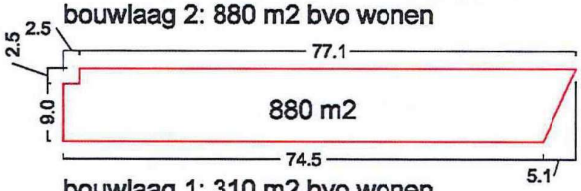
bouwlaag 4: 345 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 689 m2 bvo wonen



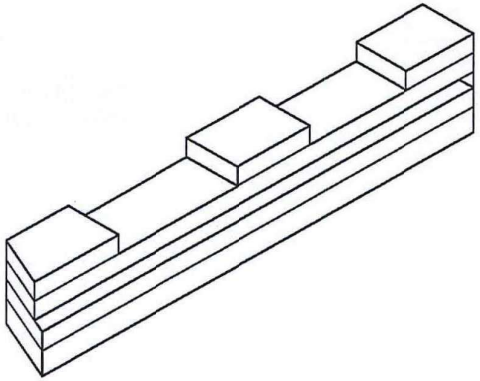
bouwlaag 2: 880 m2 bvo wonen

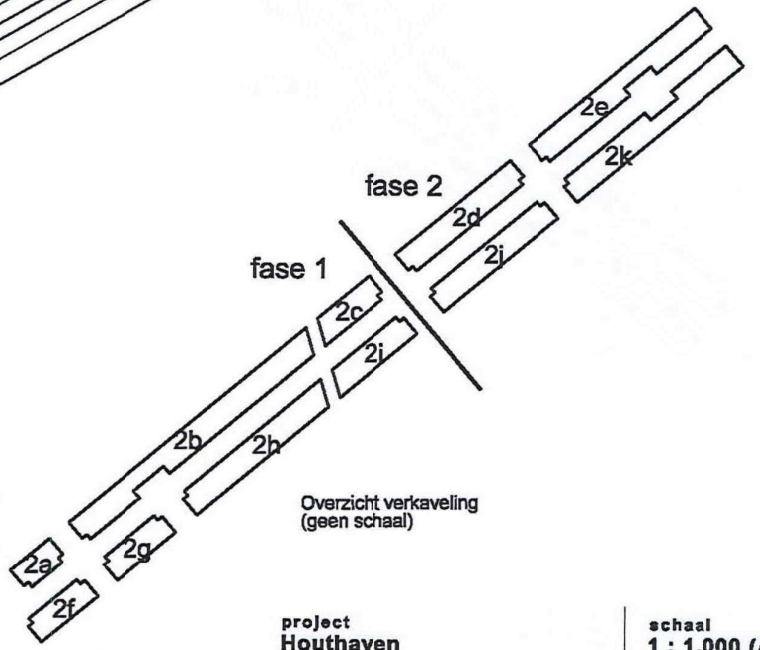


bouwlaag 1: 310 m2 bvo wonen
+ 570 m2 bvo parkeren

Kavel 2H:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:	2794 m2 bvo
- wonen	:	2224 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	:	570 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	:	19
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	:	19





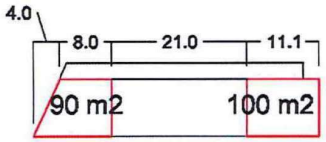
Overzicht verkaveling
(geen schaal)

project
Houthaven

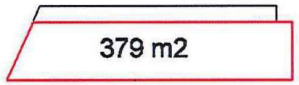
schaal
1 : 1.000 (A4)

tekening
Kavel 2h fase 1
referentie model

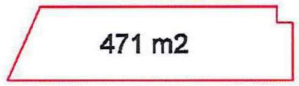
datum
20 feb. 2014



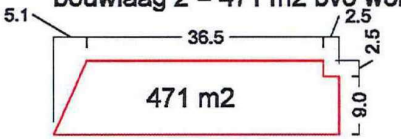
bouwlaag 4: 190 m2 bvo wonen



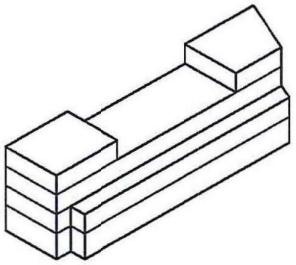
bouwlaag 3: 379 bvo wonen



bouwlaag 2 = 471 m2 bvo wonen

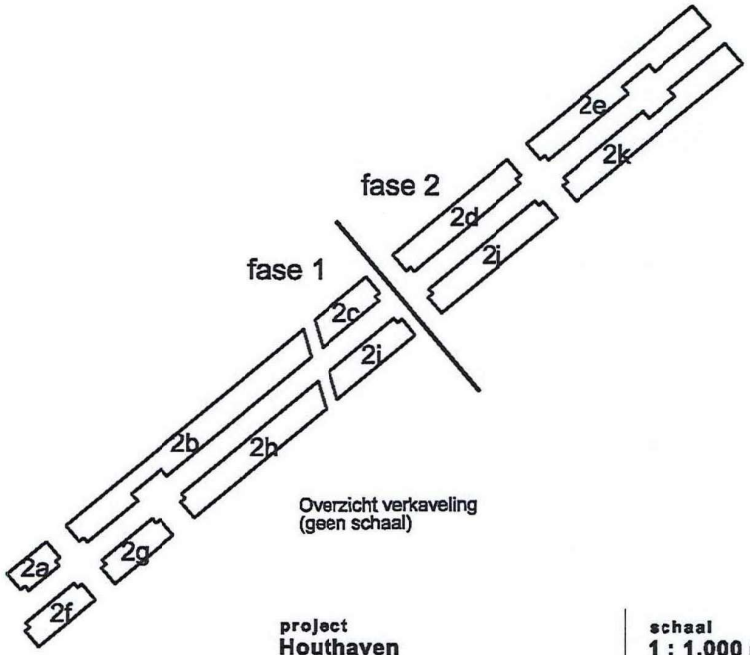


bouwlaag 1 = 171 m2 bvo wonen + 300 m2 parkeren



Kavel 2i:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:	1511 m2 bvo
- wonen	:	1211 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	:	300 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	:	10
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	:	10



Overzicht verkaveling
(geen schaal)

project
Houthaven

schaal
1 : 1.000 (A4)

tekening
Kavel 2i fase 1
referentie model

datum
20 feb. 2014

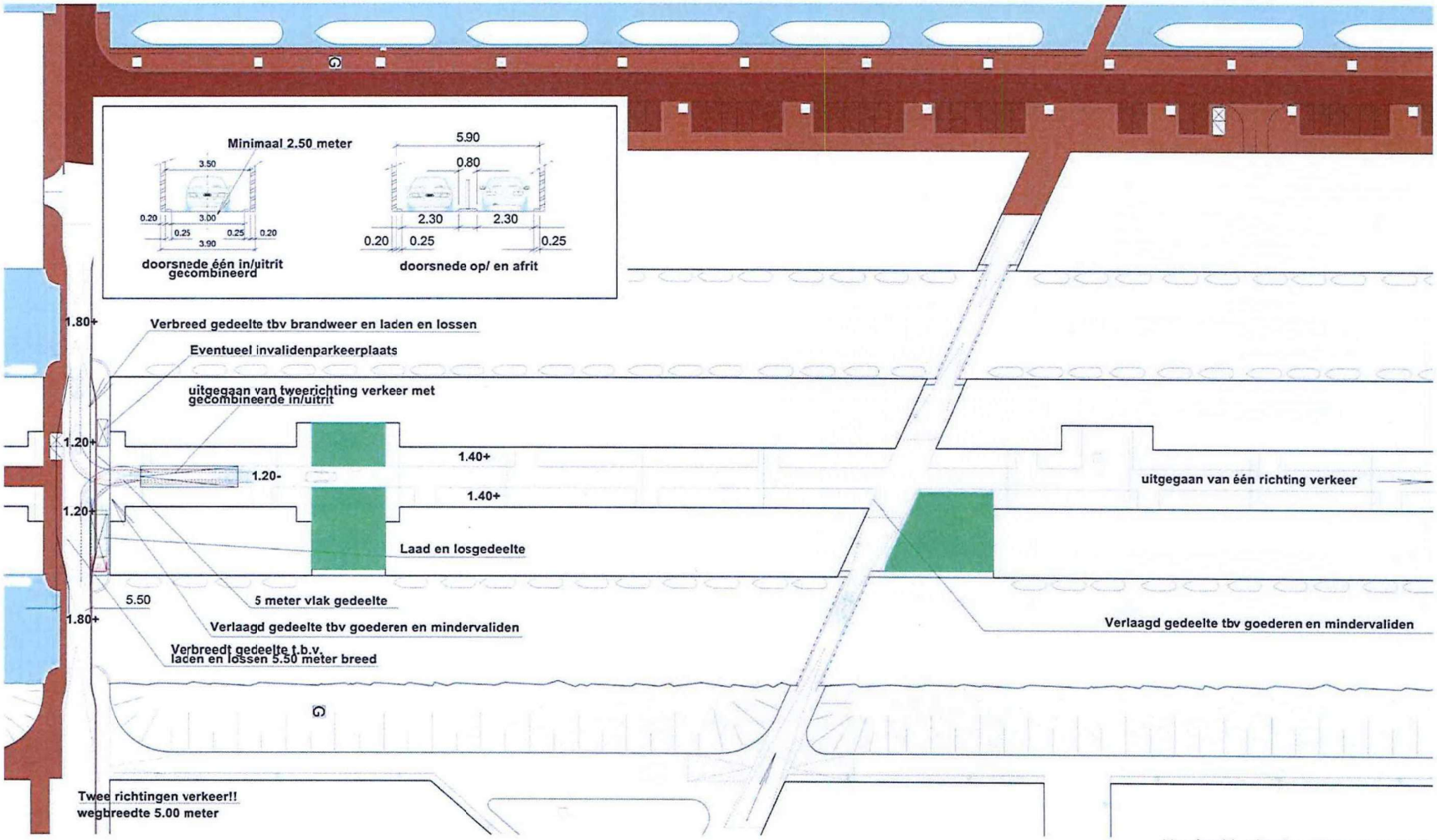
Bijlage: Basiskwaliteit woningbouw

Bouwbrief

Basiseisen aanpasbare nultredenwoning	
• Woongebouw en woning vanaf openbare weg bezoekbaar met rolstoel. • Op het entreeniveau zijn geen niveauverschillen en drempels, met uitzondering van de natte cel. • Het niveauverschil bij natte cel, woningtoegangsdeur en buitenruimte is maximaal 20 mm boven de kale vloer. Dit geldt ook voor de drempel. • Hoogte postkastbodem en bedieningselementen van ramen, bovenlichten en roosters tussen 0,60 m en 1,20 m boven vloerniveau. • Hoogte deurbel tussen 0,60 en 1,35 m. • Deurkrukken 0,40 m uit de inwendige hoek aan beide zijden van deur.	
Ruimtelijke eisen aanpasbaarheid in de woning	**minimale maten**
Vrije vloeroppervlakte aan de binnenzijde van de woningtoegangsdeur	1,50 m x 1,50 m of 1,35 m x 1,85 m
Vrije opstelruimte aan de slotzijde van de woningtoegangsdeur (binnen- en buitenzijde)	0,35 m
Vrije breedte verkeersruimten ter plaatse van deuren	1,10 m
Vrije vloeroppervlakte en breedte woonkamer	18 m² / 3,60 m breed
Vrije vloeroppervlakte en breedte hoofdslaapkamer	13 m² / 3,00 m breed
Toiletruimte (deur in lange wand, klink bij toiletpot)	0,90 m x 1,20 m
Badruimte zonder toilet (exclusief opstelplek (was)apparatuur)	1,70 m x 1,70 m
Gecombineerde bad/toiletruimte (exclusief opstelplek (was)apparatuur)	2,10 m x 2,10 m of 1,70 m x 2,40 m

Gemeente Amsterdam Bouwbrief *2011-116*

Tabel uit Bouwbrief 2011-116 (basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam). Op www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/ontwikkelingsbedrijf/bouwbrieven is de gehele bouwbrief met toelichting te downloaden.



Voorbeeld oplossing voetgangersdeck

Bijlage: Programma van Eisen voor het voetgangersdeck

Stedenbouwkundig

- Bij de uitwerking van het voorstel voor het zuidelijk deel, dient geanticipeerd te worden op de ontwikkeling van het noordelijk deel volgens hetzelfde voorstel, waarbij het parkeerniveau van beide delen gekoppeld kunnen worden. Deze koppeling dient mee ontworpen te worden;
- Het deck wordt openbaar, met uitzondering van de voortuinen;
- Het deck is autovrij;
- Voor de toegang naar het parkeerniveau zijn twee opties:
  1) een gecombineerde in-/uitrit
  2) een inrit aan de zuidzuide en een uitrit aan noordzijde
  De toegang zal zodanig vormgegeven worden dat er voldoende en aantrekkelijke ruimte overblijft als toegang tot het straatniveau;
- Het parkeerniveau dient toegankelijk gemaakt te worden voor fiets- en scooter parkeren;
- Het deck dient zodanig ontwikkeld te worden dat het geschikt is voor groene voortuinen en andere groene elementen;
- Maatregelen dienen genomen te worden waardoor het deck niet toegankelijk is voor gewoon autoverkeer.
- Het deck dient wel toegankelijk te zijn voor nood– en hulpdiensten. In overleg met de Brandweer worden opstelplaatsen bepaald. Het deck voorbij de opstelplaats voor nood– en hulpdiensten dient bereikbaar te zijn voor de veegwagen (zie onder "Beheer en onderhoud");

Openbare ruimte

- Het plan dient ontwikkeld te worden in de geest van de bouwenvelop, waarin uitgangspunten staan die niet veranderen met het aangepaste plan;
- Het plan dient ontwikkeld te worden in de geest van het Plan Openbare Ruimte, waarin uitgangspunten staan die niet veranderen met het aangepaste plan, zoals met betrekking tot materialisering, straatmeubilair, verlichting, etc. (zie hoofdstuk 4 Bouwenvelop eiland 2);
- Openbaar deel voetgangersdeck:
  - Klinkerbestrating met daaronder een laag split, brekerzand en drainagedoek met een totale dikte van 40cm;
  - Afvoer regenwater via kolken / putten die lozen op het riool;
  - Inrichting boven de waterdichte laag (behoudens kolken / putten) wordt door en voor rekening van het stadsdeel aangelegd;
  - Maatvoering in overleg.
- Voortuinen:
  - Minimaal een dekking van 40 cm teelaarde;
  - Inrichting door en voor rekening ontwikkelaar.

Verkeerskundig

Het ontwerp voor het deck en het parkeerniveau dient onder andere te voldoen aan:

- Het advies van de stadsergonoom (dit is geen harde voorwaarde, zie pagina 39);
- mindervalide bewoners parkeren op het parkeerniveau;
- mindervalide bezoekers parkeren nabij de entree van het deck;
- mindervalide "deur tot deur" vervoer wordt halteruimte gemaakt bij de entree van het deck.

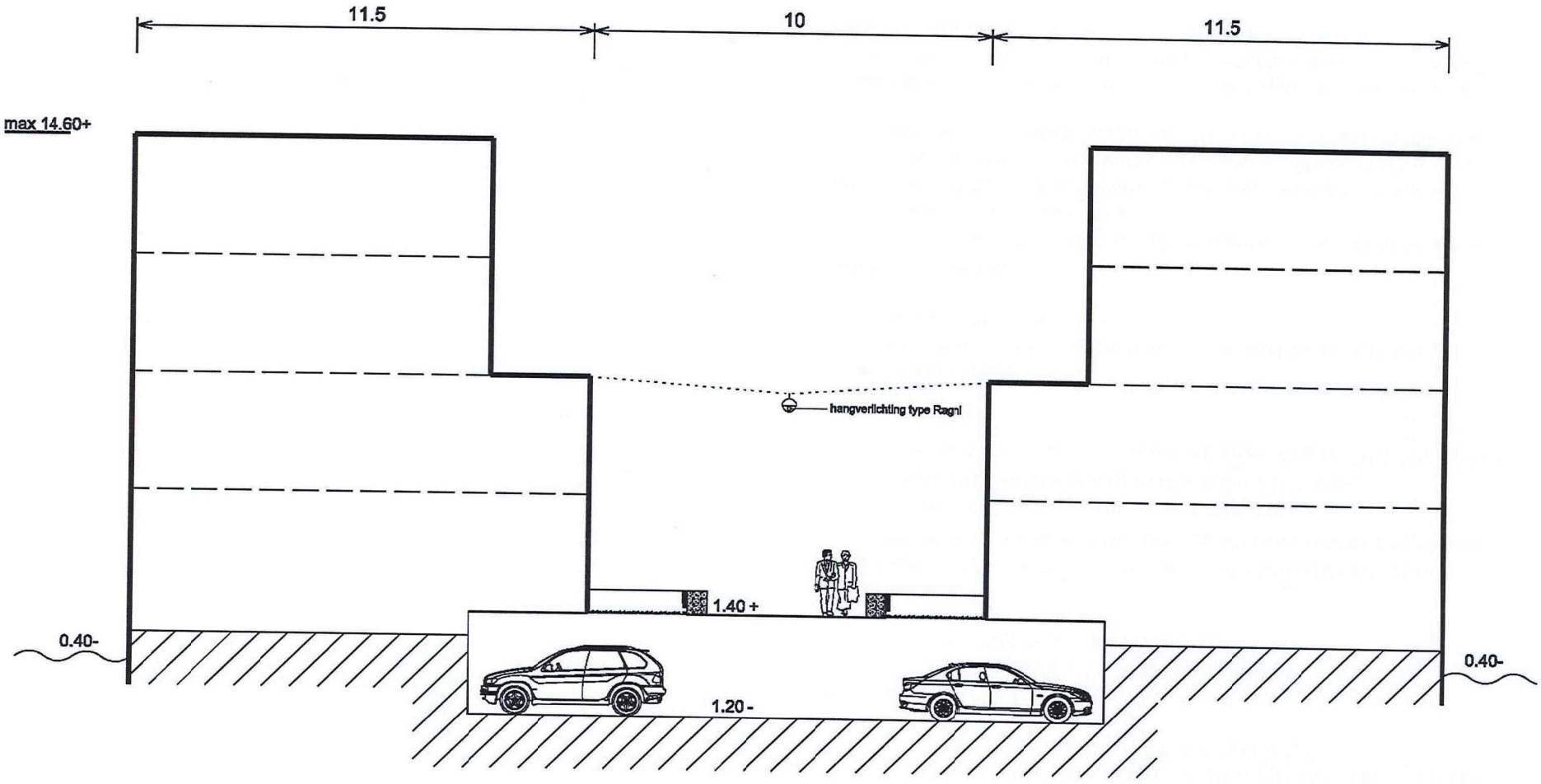
Nood- en Hulpdiensten

- Het ontwerp dient te voldoen aan het advies van de Brandweer, Politie en Ambulancedienst (zie pagina 43-45).

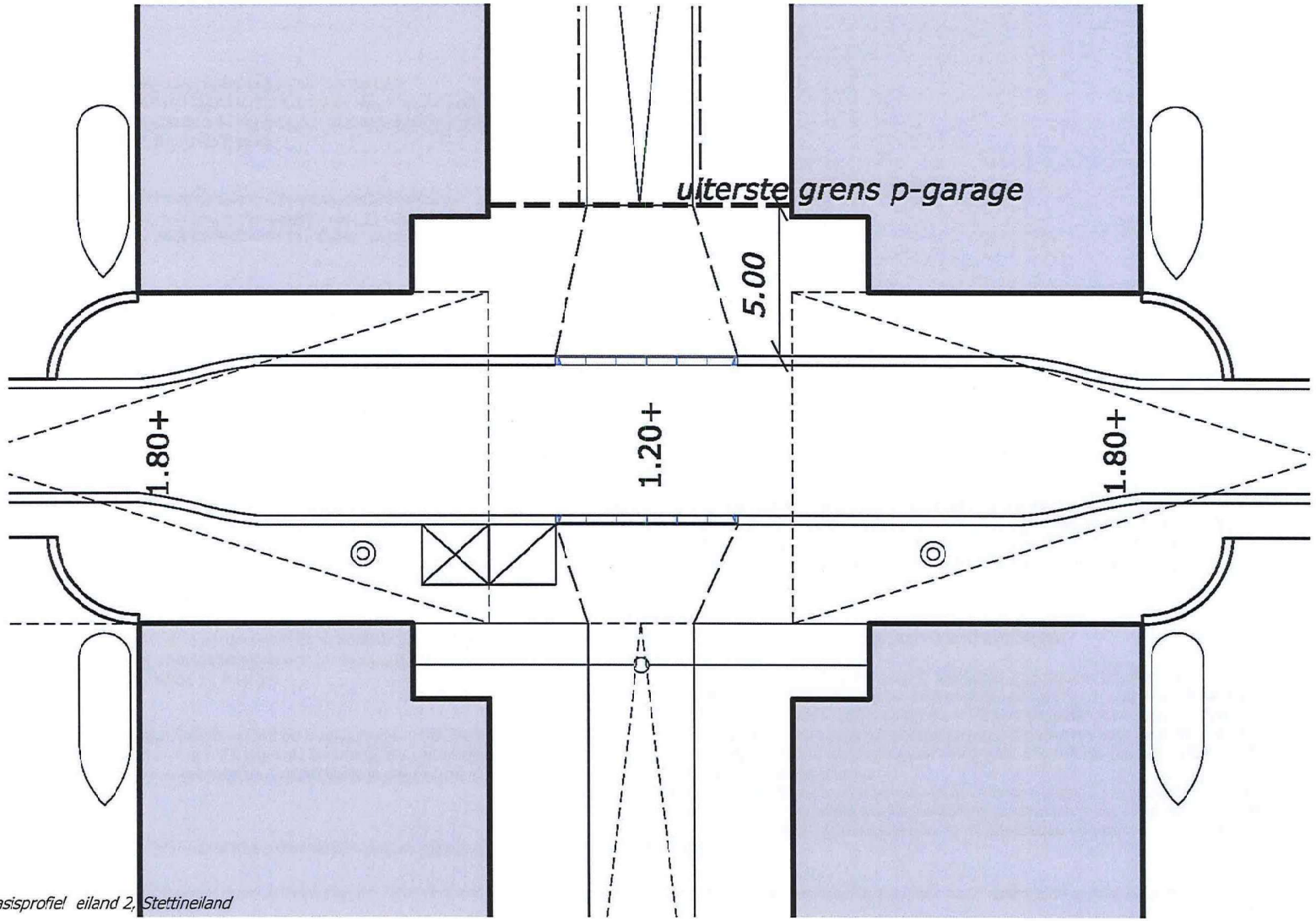
Beheer en onderhoud

- Het ontwerp dient te voldoen aan het beheeradvies van de afdeling Leefomgeving Stadsdeel West (zie pagina 38);
- Het vegen op het voetgangersdeck op eiland 2 kan niet machinaal met een veegwagen worden uitgevoerd. Het deck is autovrij. Het vegen dient handmatig te geschieden met eventueel gebruikmaking van een licht ondersteunend voertuig.

Ontwikkelaar wordt in de gelegenheid gesteld om een integraal alternatief voorstel (deck en voortuinen) in te dienen dat door het stadsdeel beoordeeld zal worden op onder andere kwaliteit (ruimtelijk, beheer en onderhoud), uitvoerbaarheid en kosten.



Doorsnede basisprofiel eiland 2, Stettineiland



Plattegrond basisprofiel eiland 2, Stettineiland

BIJLAGE: advies Beheer- en inrichtingsvoorwaarden openbare ruimte, afdeling Leefomgeving Stadsdeel West

Kader
Uitgangspunt voor inrichtingseisen en een voldoende beheerbaarheid is het bestuurlijk vastgestelde Plan Openbare Ruimte Houthaven uit 2008 voor het openbare ruimte deel boven de parkeergarage. De materialisatie, voorzieningen en profielmaten uit dat plan vormen de inrichtingsbasis.

Draagkracht parkeerdeck en aansprakelijkheid bij schade
Het uitgangspunt is dat er geen voertuigen op het parkeerdeck mogen komen behalve die van langzaam verkeer. Dat betekent dat er dan bijvoorbeeld geen veegwagen mag komen (die is max. 15 ton, en 1,5 meter breed).

- Oprijden onmogelijk maken. Om het ongewenst oprijden van voertuigen tegen te gaan dient de toegang tot het deck te worden versmald tot maximaal 1,50 meter door robuuste obstakels. Die obstakels mogen dan geen uitneembare (manipuleerbaar) paaltjes zijn. Het slim plaatsen van noodzakelijk straatmeubilair kan ook. Een tuintje geld niet als robuust obstakel want is een te nemen hindernis tot het deck. Alleen zo is aansprakelijkheid bij schade aan de garageconstructie te vermijden.
- Verkeersklasse n.t.b. Wanneer lopende de panuitwerking besloten wordt wél kleinere voertuigen voor beheer toe te staan dán dient de daartoe geëigende verkeersklasse te worden bepaald. Denk aan een goederenlift voor verhuizingen/ dakpannen/ leveranciers, steekwagens, glazenwassers, veegwagen (RAVO), wagen met watertank voor het groen, reinigingsvoertuig voor schoonspuiten straatmeubilair, doorspuiten riolering, vervanging speeltoestellen en straatmeubilair, kraanwagen OV verlichting, e.d.).
- Het vooraf bepalen is nodig voor waar en van wie het eigendom en beheer van de leidingen is, nodig voor riolering/hemelwaterafvoer/diensten en bedrijven. In de erfpachtvoorwaarden of in een gebruiksovereenkomst kunnen details over beheerverantwoordelijkheden komen zoals het punt waar de leidingen door de constructie van het parkeerdeck gaan.

Groen en bomen
Het weren van álle typen voertuigen, ook voor het beheren van groen, vormt het uitgangspunt. Voor het groen is gerekend met een teelaardelaag van 40 cm met een goede ontwatering (via een drainerende laag en grindsleuven) naar de afvoerpunten voor hemelwater.

Bereikbaarheid / nood- en hulpdiensten / laden en lossen
Het uitrijden aan de westzijde van de parkeergarage vindt plaats in een buurtontsluitingsweg. Aan de oostzijde ligt een fietspad. De toegang naar het parkeerdeck wordt zo ingericht dat er geen voertuigen van brandweer, leveranciers of personenauto's op kunnen.

Toegankelijkheid

1. 1,5 meter obstakelvrije ruimte is vereist op voetpaden en trottoirs. Wanneer een lantaarnpaal, verkeersbord of parkeermeter is voorzien in die route dan dient de trottoirbreedte daarop verbreed te worden (al snel richting 2,0 meter) om die vrije doorloop in stand te houden.
2. De Checklist Toegankelijkheid West vormt voor het overige het uitgangspunt bij de inrichting. Uit die checklist als voorbeeld het uitgangspunt voor hellingen: 'Een hoogteverschil tussen de 10 en 50 cm krijgt een helling tussen 1:10 tot 1:16. Een hoogteverschil groter dan 50 cm een helling van max. 1:16 met een bordes na elke 50 cm hoogteverschil of een helling van max. 1:25 zonder bordessen.'

Fietsparkeren, overige straatmeubilair en huisvuilinzameling
Conform het POR.

Vegen
Dit dient handmatig te geschieden eventueel met gebruikmaking van een licht ondersteunend voertuig. Hierbij valt de denken aan een elektrische kar met een totaalgewicht van 2500 kg (type Spijkstaal type2000/2550), met een wieldruk van 2,5 kg/cm2 waarbij een doorgangsbreedte van 1,50 meter voldoende is.

BIJLAGE: advies stadsergonoom inzake invalide toegankelijkheid **(Geen harde voorwaarde)**

In de situatie waarbij het binnengebied niet is afgesloten, maar voor iedereen toegankelijk is, geldt geen extra eis m.b.t. toegankelijkheid, dus geen lift voor de parkeergarage of de woningen. Wel dus de eis dat zowel de entree boven, als de entree onder toegankelijk moeten zijn (max 2 cm hoogteverschil).

Mochten het binnengebied echter alleen toegankelijk worden voor bewoners dan verandert dat. Dan wordt het geheel namelijk beschouwd als één groot woongebouw, waardoor de eisen veel strenger worden. Misschien goed te weten, voor het geval zich nog veranderingen voordoen.

Normen voor afstanden naar mindervalide bezoekersparkeerplaatsen:

- ITS criteria: binnen 50 meter vanaf de ingang
- Handboek toegankelijkheid (p. 54, 7de druk): maximaal 25 meter vanaf gebouwentree
- CROW 177, p. 84:
  gehandicaptenparkeerplaatsen moeten zo dicht mogelijk bij de hoofdingang van belangrijke bestemmingen worden gesitueerd, op een afstand van minder dan 25 meter.
  Gehandicaptenparkeerplaatsen in een parkeergarage moeten zo dicht mogelijk bij de lift worden gesitueerd, eveneens op een afstand van minder dan 25 meter.
- Tot slot. Je komt in aanmerking voor een Europese Gehandicaptenkaart als uit de keuring door een indicatieorgaan (in Amsterdam de GGD) blijkt dat de aanvrager niet in staat is zelfstandig zonder hulpmiddelen meer dan 100m te lopen. Daaruit volgt dat de parkeerplaats binnen 100 meter van de (woning)ingang moet liggen.

Tot slot. Ik weet niet hoe bewust de ontwikkelaar zich is van de ontoegankelijkheid van de woningen, maar het lijkt me goed hem er expliciet op te wijzen. Met name één punt dat ook mogelijk verbeterd kan worden. Mensen die er wonen en slecht ter been geraken of erger, zullen een traplift moeten laten installeren om daarmee de hoogteverschillen in het huis te overbruggen. De meeste mensen die deze woningen kopen zullen geen probleem hebben met traplopen. Het gaat mij echter met name om bezoekers. Want bezoekers die wel problemen hebben met de trap kunnen eigenlijk niet op bezoek komen, omdat het toilet op een andere verdieping zit. Dus het is leuk als je de voordeur door bent en in de keuken bent aangekomen, maar als je ergens niet naar het toilet kunt is bezoek eigenlijk geen optie. Het verplaatsen van het toilet van -1 naar 0 ondervangt dat.

[redacted]

Stadsergonoom | Dienst Ruimtelijke Ordening

Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam
Weesperplein 8, Amsterdam
020 - 255 1732
a.vanderstok@dro.amsterdam.nl

[redacted]

BRANDWEER
Amsterdam-Amstelland

[redacted]

Postbus 92171
1090 AD Amsterdam
Telefoon (020) 555 66 66
Fax (020) 555 68 61

Bezoekadres:
Karspeldreef 16
1101 CK Amsterdam

www.brandweer.nl/amsterdam-amstelland

Stadsdeel West
T.a.v. [redacted]se
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam

Datum	18 september 2013	Telefoon	020-5556600
Onze referentie	0000076/Bov-2013 (A)	Fax	020-5556852
Uw referentie	mail 05/08	E-mail	Office@brandweer-amsterdam-amstelland.nl
P-nummer	41719	Behandelend adviseur	[redacted]
Adres	Houthavens		
Onderwerp	Bereikbaarheid	Verzenddatum	12 DEC 2013

Geachte mevrouw [redacted]

Op uw verzoek hebben wij deelgenomen aan een vooroverleg op 22-8-2013 over de bereikbaarheid van de brandweer betreffende de verschillende eilanden van de Houthavens.

Wij willen u middels het bijgevoegde besprekingsverslag op de hoogte brengen van de behandelde onderwerpen ten aanzien van brandveiligheidsvoorzieningen en de gemaakte afspraken hierover.

Dit besprekingsverslag is alleen aan u verzonden. Verdere communicatie laten wij aan u over.

Als u vragen hebt, kunt u natuurlijk contact met ons opnemen.

[redacted]
Manager Brandveiligheid / ETC / Proactie
Brandweer Amsterdam-Amstelland

Bijlagen:
Besprekingsverslag van 26-8-2013

INGEKOMEN
AMSTERDAM
19 DEC. 2013
STADSDEEL
WEST

Doc. Nr:
Zaak. Nr:
Reg.Datum: [redacted]
VERGUNN_BOUW

Pagina 1 van 3

0000076/Bov-2013

[redacted]

BRANDWEER
Amsterdam-Amstelland

Locatie	Stadsdeel West	Telefoon	020-5556600
Datum	18 september 2013		
Onze referentie	[redacted]	Fax	020-5556862
Uw referentie		E-mail	office@brandweer-amsterdam-amstelland.nl
P-nummer	[redacted]	Behandelend adviseur	[redacted]
Adres	Houthavens	Onderwerp	Bereikbaarheid brandweer
Aanwezigen	[redacted]	namens	Projectbureau Houthaven Projectbureau Houthaven Stadsdeel West Brandweer Amsterdam-Amstelland

Nr.	Onderwerp	Afspraken	Actie door
1.	Bereikbaarheid Brandweer	Er kan niet worden voldaan aan art. 6.38 uit het Bouwbesluit 2012. In dit artikel wordt aangegeven dat de afstand tussen een opstelplaats en de brandweeringang (toegangen eengezinswoningen) ten hoogste 40 meter dient te zijn. Als alternatief wil de aanvrager droge blusleidingen aanbrengen. Dit alternatief heeft consequenties voor de inzetstrategie en de doeltreffendheid (effectiviteit) van de incidentbestrijding door de brandweer. De volgende knelpunten komen hieruit naar voren: 1. Bij eengezinswoningen is de inzetstrategie een offensieve brandbestrijding met 1 of 2 hogedruk stralen vanaf het voertuig (boek 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' / brandbeveiligingconcepten); 2. De inzettijd wordt in plaats van 2 minuten, 7 miruten; 3. (On)betrouwbaarheid droge blusleidingen gezien deze in openbaar gebied ligt (onderhoud/vandalisme); 4. Wijkt af van de standaard procedures; 5. Onbekendheid bij de repressieve dienst. Hieronder geven wij nader uitleg van de inzetstrategie voor eengezinswoningen: De brandweervoertuigen zijn voorzien van 2 hogedruk stralen (min. 60 meter lang) en een voorraad water. Bij brand in een eengezinswoning is de inzetstrategie om vanaf de opstelplaats, maximaal 40 meter gelegen vanaf voordeur of voor de woning, gelijk vanaf het brandweervoertuig met hogedruk stralen een snelle brandbestriding en redding uit te voeren. Indien men als alternatief een droge blusleiding gaat aanbrengen is deze inzetstrategie niet meer mogelijk en is de inzettijc vertraagd van 2 naar 7 minuten in verband met opbouw watervoorziening, waardoor de redtijd ook met 5 minuten wordt vertraagd.	

BRANDWEER
Amsterdam-Amstelland

		Bij een inzet met lagedruk, met gebruik van een droge blusleiding, mag de totale inzettijd niet meer dan 7 minuten bedragen. Deze 7 minuten is opgebouwd uit de volgende uitgangspunten: • 3 minuten opbouwtijd van de blusleiding vanaf opstelplaats (voertuig) tot de toegang van een woning; • 3 minuten aansluittijd op een bluswatervoorziening na aankomst op de opstelplaats. • 1 minuut transporttijd van het bluswater van de waterwinplaats tot de straalpijp; Hierbij wordt de eis gesteld dat een droge blusleiding binnen 3 minuten moet kunnen worden gevuld. Het zou met een berekening moeten worden aangetoond of hieraan wordt voldaan bij bepaalde afstarden. **Advies** De brandweer adviseert om de bereikbaarheid conform artikel 6.38 te garanderen. Met de nu voorliggende planvorming kan de brandweer geen effectieve inzet garanderen. Of het alternatief een gelijkwaardige oplossing biedt moet door het dagelijks bestuur van het stadsdeel in een besluit worden vastgelecd.	
2.	Overige hulpdiensten	De verantwoordelijkheid voor de bereikbaarheid voor de overige hulpdiensten ligt bij de vergunningverlener. Wij adviseren u dit te laten onderzoeken.	
3.	Parkeergarages	In het ontwerp wordt gesproken over parkeergarages. Wij adviseren u, de brandweer uit te nodigen bij vooroverleggen betreffende deze garages. Branden in parkeergarages hebben namelijk een verhoogt risico voor de brandweer, de gebouwen en de omgeving.	

BRANDWEER

Amsterdam-Amstelland

Voorwaarden nood- en hulpdiensten m.b.t. bereikbaarheid.

- De doorrijdbreedte bedraagt minimaal **3.5** meter;
- De doorrijhoogte bedraagt minimaal **4.20** meter;
- Doorvaart blusboot vrijhouden (minimaal breedte **5** meter, hoogte **1,50** meter)
- Vrije tram- en busbanen geschikt voor nood- en hulpdiensten, de afscheidingen van trambanen zijn overrijdbaar;
- Over afsluitmiddelen (zoals bijv. klappalen) moet worden overlegd met de brandweer;
- Opbrekingen over een maximale lengte van **80** meter, vooraf overleg brandweer m.b.t. bereikbaarheid redvoertuig(en);
- Redvoertuigen kunnen maximaal **10** meter vanuit de gevel opgesteld worden en dienen een opstelvlak te hebben van minimaal **5x10** meter;
- Open ontgravingen een maximale lengte van **35** meter;
- Bochtstraal: minimaal **R7**;
- Hellingbaan maximaal **7%** (dit komt overeen met 12°)
- Woon- en industriewijken moeten twee ontsluitingswegen hebben;
- Straten zijn bij voorkeur ook 2-zijdig bereikbaar;
- Geen tegengesteld verkeer in een éénrichtingsstraat;
- Brandkranen minimaal rondom **1** meter vrijhouden;
- Brandkraanbordjes moeten zichtbaar blijven;
- Aansluitingen droge blusleidingen moeten vrijgehouden worden;
- Toetredingen, uitgangen en nooduitgangen van bijeenkomst en gezondheidsgebouwen e.d. dienen vrijgehouden te worden van obstakels.

Asbelasting
- Wegen, straten, bruggen e.d. moeten een asbelasting hebben van min. 10 ton. (VK 30)

Afstand opstelvakken
- Afstand opstelvak autospuit tot eengezinswoning max. **40** meter.
- Afstand opstelvak autospuit tot ingang flatgebouw e.d. max. **10** meter.
- Afstand opstelvak autospuit tot voedingspunt droge blusleiding max. **15** meter.
- Afstand opstelvak autoladder tot aan de gevel wooncomplex max. **10** meter.

Opstelvak autospuit
- Lxbxh = 10 x 4 x 4,2 m, aslast 10 ton en totaalgewicht 15 ton (VK 30)

In de praktijk kunnen er zich echter gevallen voordoen, waarbij niet (volledig) kan worden voldaan aan bovengenoemde voorwaarden. In dat geval dient de partij die zich niet aan de voorwaarden kan conformeren dient tijdig contact opgenomen te worden met de Brandweer Amsterdam-Amstelland, afdeling BBA. wegwerkzaamheden@brandweeraa.nl of 020 – 555 66 66.

Versie december 2010
BBA

Transmark Fcx

Brandblusafsluiters art.nr. 1747/A, 1747/B, 1747/C, 1747/D en 1749

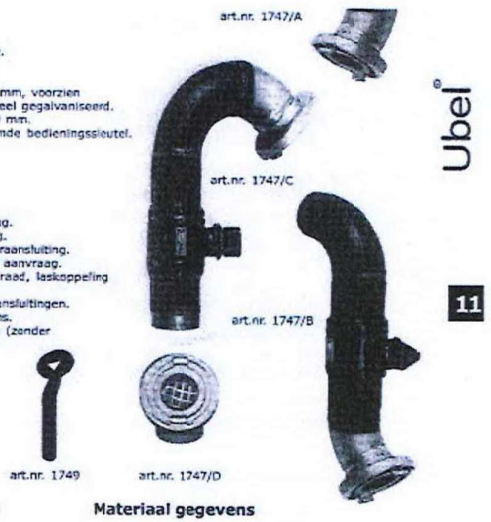
Stalen brandblusafsluiters voor toepassing in brandblusinstallaties.
Vandaalbestendige uitvoering.

Kenmerken

- Gelast stalen uitvoering.
- Brandkast overbodig.
- Lange levensduur.
- Storz koppeling nok 81 mm, voorzien van stalen rooster, geheel gegalvaniseerd.
- Spindel 3-kant 50/50/50 mm.
- Door brandweer genormde bedieningssleutel.

Opties

- Type B middenaansluiting.
- Type C bovenaansluiting.
- Type D voeding- / onderaansluiting.
- Andere uitvoeringen op aanvraag.
- Aansluiting met buitendraad, laskoppeling op aanvraag.
- vele mogelijkheid tot aansluitingen. neem contact op met ons.
- Type A onderaansluiting (zonder 90°graden bocht).



Ubel

11

Technische gegevens

Druk max.	25 bar
Temp. max.	120°C
Demontage norm :	NEN 1594 4.2 + 4.3
Draadpijp :	NEN 3257
Montage :	NEN 3374
Diameter :	76.1 x 3.6 mm

Materiaal gegevens

Onderdeel	Materiaal	Mat.nr.
leiding	Staal	-
kogelkraan / dichting	Staal / PTFE	-
koppeling Storz	Gietijzer / gegalvaniseerd	
rooster	Staal 37	-
lasbocht	Staal 35	-

11.7

POLITIE

INGEKOMEN
AMSTERDAM
- 3 NOV. 2013
STADSDEEL
WEST

Dienst Controle Infrastructuur en Verkeer

James Wattstraat 84

Stadsdeel West
t.a.v. K. Everts
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam

Verkeersadvisering
[redacted]
020-5592680

[Ons kenmerk]

25-10-2013
Onderwerp: Advies bereikbaarheid inzake woongebied Houthaven
[Bijlagen]

Ondergetekende Robert van Wooning, werkzaam bij de Dienst Controle Infrastructuur en Verkeer, afdeling advisering van de nationale politie, regionale eenheid Amsterdam, heeft namens genoemde regionale eenheid, zitting in de diverse Verkeerscommissies van de gemeente Amsterdam.

In de verkeerscommissie d.d. 17 januari 2013 is de inrichting en de bereikbaarheid van de woningen op de eilanden in het woongebied Houthaven te Amsterdam behandeld.

Tijdens de verkeerscommisie heb ik aangegeven dat ik mij zorgen maak over de bereikbaarheid van de eilanden in het genoemde woongebied. Dit geldt voor het verkeer in het algemeen en voor de nood- en hulpdiensten in het bijzonder. Zo is eiland 1 alleen aan de noord-westzijde middels 1 brug verbonden met de vaste wal. Dit betekent dat wanneer deze brug gestremd is de eilanden 1 en 2 alleen middels de 2 bruggen aan de zuic-oostzijde van eiland 2 bereikbaar zijn. Dit kan een omrijdbeweging inhouden en dus tijdverlies. Hetzelfde geldt voor eiland 3 en de eilanden 5 en 6.

Ik heb geen bezwaar tegen de locaties van de opstelplaatsen voor nood- en hulpdiensten op de tekening aangeduidt als "TAS" waar politievoertuigen gebruik van kunnen maken. Wat betreft de afstand van het noodhulpvoertuig tot het te betreden pand is de afstand die de brandweer hiervoor handteert ook voor de politie maatgevend.

De politiechef van de regionale eenheid Amsterdam,

[redacted]ns deze
De brigadier van politie
[redacted]

GESCAND

Doc.Nr :
Zaak Nr:
PROHOU

M-21 (121114)

«waakzaam en dienstbaar» 1

Koen Everts

Van: [redacted]@ambulanceamsterdam.nl]
Verzonden: zondag 24 november 2013 21:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Houthaven
Geachte [redacted],

Excuus voor de vertraging maar zoals reeds toegelicht moest ik even intern e.e.a. bij ons afstemmen.

Zoals afgesproken hierbij de specifieke zaken die de ambulancedienst aangaan t.a.v. de nieuwbouw aan de Houthaven.

De eisen en/of aanbevelingen die de brandweer stelt aan de bereikbaarheid van dit project nemen wij integraal over ook voor ons geld dat de red tijden omhoog zullen gaan indien wij niet direct toegang hebben tot aan de voordeur, met als specifieke toevoeging dat de ondergrond in de openbare ruimte voor ons tot aan iedere voordeur verhard dient te zijn. Dit i.v.m. de wielen van de brancards die een diameter hebben van 15cm. De maximale afstand die lopend af gelegd dient worden is volgens opgave maximaal 175m indien dit langer wordt komt de medische spoedeisende hulpverlening direct in gevaar. In een aantal gevallen zal afhijsen door de brandweer niet mogelijk zijn en kan er in voorkomende gevallen dus een vertraging ontstaan in de spoedeisende behandeling van de patiënt wat tot gezondheidsschade kan leiden.

Meest praktisch is als er de mogelijkheid zou zijn om tot voor de deur te komen dit levert de snelste mogelijkheid op om, in geval van, letterlijk levens te redden. De toegangswegen dienen ook voor ons te allen tijde toegankelijk te zijn aangezien omrijden veel tijd en dus minuten vertraging kost en in dat geval tot gezondheidsschade zal leiden.

Vriendelijke groeten,

Doc.
Zaak
Reg.Datum: 23-12-2013
PROHOU

Ambulance Amsterdam
zorg met hoofd en hart

[redacted], *Ambulancechauffeur/ Werkbegeleider/ Instructeur/Ergocoach*
Karperweg 19-25, 1075 LB Amsterdam
T 020-570 95 00 M 06-11799881
pheymeijer@ambulanceamsterdam.nl
www.ambulanceamsterdam.nl

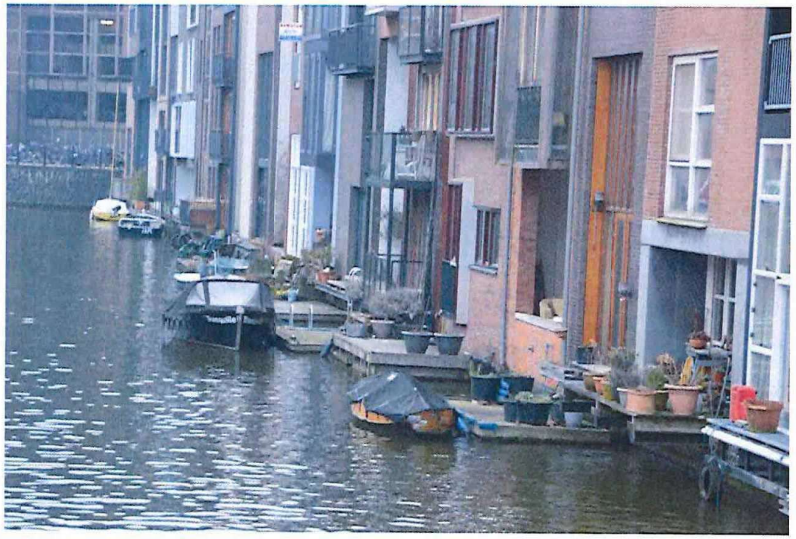
18-12-2013

Bijlage: Toegankelijkheidseisen parkeergarages

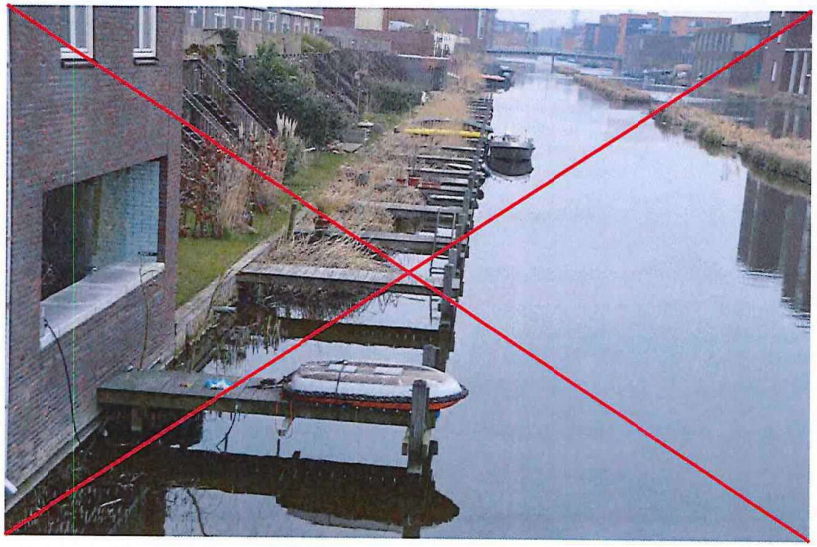
B07	Parkeergarage
Beschrijving	
Definitie	Onder een parkeergarage wordt verstaan een ruimte (vaak met meerdere bouwlagen) waar voertuigen voor een beperkte tijd worden gestald. Een parkeergarage bevat naast parkeerplekken ook voetgangersruimten en, indien meerdere bouwlagen aanwezig zijn, verbindingen (trappen en liften) tussen de bouwlagen.
Randvoorwaarden / Uitgangspunten	▶ Voldoende lichtniveau (werk gerelateerd) ▶ Zelfstandig met voertuig de garage in kunnen en kunnen verlaten ▶ Zelfstandig de betaling kunnen verrichten
Eisen	▶ Minimaal 5% van het totaal aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage moet voldoen aan de afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats (haaks: 3,5m x 5m, langsparkeren: 2,5m x 6m) ▶ Bij een gehandicaptenparkeerplaats (GPA) dient er achter het voertuig voldoende ruimte aanwezig te zijn om een rolstoel uit de kofferbak te halen en om als keerruimte voor een rolstoel te kunnen dienen (1,5m) ▶ GPA's zijn zo dicht mogelijk bij de uitgang en/of lift(en) gesitueerd ▶ Indien een parkeergarage meerdere in- en uitgangen bevat (bijv. indien de garage deel uitmaakt van een groter complex met een winkelcentrum) zullen de GPA's moeten worden verdeeld over de bouwlagen waar deze in- uitgangen zijn gesitueerd ▶ De dwars- of langshelling van een parkeerplaats is maximaal 1:50 ▶ (voetgangers)Routes moeten obstakelvrij zijn. Hoogteverschillen van meer dan 20mm moeten met een hellingbaan en/of een lift worden overbrugd ▶ Alle liften, trappen en hellingbanen moeten voldoen aan de daarvoor geldende ITS richtlijnen ▶ Deuren in de voetgangersroutes moeten een voldoende vrije doorgangsbreedte hebben (min. 850mm, bij een openingshoek van 90 graden). De bedieningskracht om de deur te openen mag niet meer zijn dan 30N (gemeten op de kruk) voor binnendeuren en 40N voor buitendeuren ▶ Routes moeten goed verlicht zijn lichtsterkte tenminste 100 lux op het loopoppervlak lichtsterkte tenminste 150-200 lux t.p.v. trappen en hellingen ▶ Looplijnen voetgangers bij voorkeur zo kort mogelijk ▶ De loopafstand naar trap of uitgang is maximaal 30 meter ▶ Looproutes en verkeersroutes kruisen elkaar zo min mogelijk ▶ Situering van liften en trappen mag er niet toe leiden dat voetgangers worden gehinderd door auto's ▶ De bediening van de toegangs- en vertrekapparatuur moet vanuit de auto te doen zijn. D.w.z. dat de afstand en hoogte van de bedieningsknoppen en/of cardreader zich op maximaal een armlengte vanaf de zijkant van de auto moeten bevinden ▶ Aanwezige kaartautomaten moeten bereikbaar en bedienbaar zijn. Dit betekent dus niet op een verhoogde sokkel waar je met een rolstoel niet op kan komen. Indien de automaten wel op een verhoogde sokkel staan, moet het hoogteverschil met een hellingbaan of lift worden overbrugd. Er moet voldoende opstelruimte voor de automaten aanwezig zijn, conform de ITS-criteria. De bedieningsknoppen (ook een eventueel touch screen) van de automaat moeten tussen 700-1350mm +vloer /sokkel zitten. Bedieningsknoppen moeten tenminste 500mm uit een inwendige hoek zitten
Drempelwaarde	ITS-Publiek: ITS-Totaal:

ITS 2011

Bijlage: voorbeelden steigers



Wenselijk: individuele steigers op initiatief van bewoners



Niet wenselijk: planmatig ontwikkelde steigers

Bijlage: brief Vergunningen bouw

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 0727

www.west.amsterdam.nl
info@west.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
Directie Vergunningen en dienstverlening
Afdeling Vergunningen Bouw

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

VERZONDEN
21 MEI 2013

Onwikkelende partijen in de Houthaven
[redacted] (Projectbureau Houthaven)
Gevleweg 116
1040 BC Amsterdam

[redacted]

Datum
Van [redacted]
Beh. ambtenaar [redacted]
Telefoonnummer
E-mail [redacted]@west.amsterdam.nl; [redacted]@west.amsterdam.nl

Kopie aan [redacted]

Onderwerp Reactie Vergunningen Bouw op de vragen Projectenbureau Houthaven aangaande afschermende werking van de eerstelijns bebouwing

Beste [redacted],

Tijdens de onderhandelingen over de bouwenvelop overeenkomsten is door de ontwikkelaars van Eiland 1 t/m 3 de vraag gesteld wanneer en onder welke voorwaarden het stadsdeel uitgaat van afschermende werking van Blok 0 en de tunnel op de te ontwikkelen woningen op de Eilanden. Bij deze reageer ik op de voornoemde vraag.

De afdeling Vergunningen Bouw gaat als volgt om met deze casus.

Het stadsdeel gaat uit van de afschermende werking van Blok 0 en eventuele andere plandelen zodra er bouwenvelop overeenkomsten dan wel reserveringsovereenkomsten zijn afgesloten met de ontwikkelaar voor een plandeel en zodra er een gunningbesluit voor de realisatie voor de geplande tunnel is genomen.

Voor het gehele Blok 0 zijn inmiddels overeenkomsten afgesloten en voor de tunnel is de aanbestedingprocedure met een positief resultaat doorlopen. Voor de gunning van de aanbesteding is echter nog een besluit van het College van B&W nodig. Dit besluit wordt verwacht uiterlijk december 2013 te zijn genomen.

Gezien het bovenstaande is de afdeling Vergunningen Bouw van mening dat in alle redelijkheid kan worden geconcludeerd dat er sprake is van plannen die dermate concreet zijn dat deze kunnen worden aangemerkt als redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen. Daarom acht de afdeling Vergunningen Bouw redelijk om bij de plantoetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de Eilanden - concreet bij de beoordeling van de geluidsbelasting op gevels - uit te gaan van de afschermende werking van Blok 0.

GESCAND

Doc.Nr : [redacted]
Zaak Nr:
VERGUNN_BOUW

Zodra er voor andere plandelen ook een overeenkomst is afgesloten en er een gunningbesluit voor de realisatie van de tunnel is, kunnen deze op vergelijkbare wijze als geluidsafscherming worden meegenomen. De ontwikkelaars kunnen dit bij de onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning als uitgangspunt hanteren.

Met vriend[redacted] groet,

[redacted]

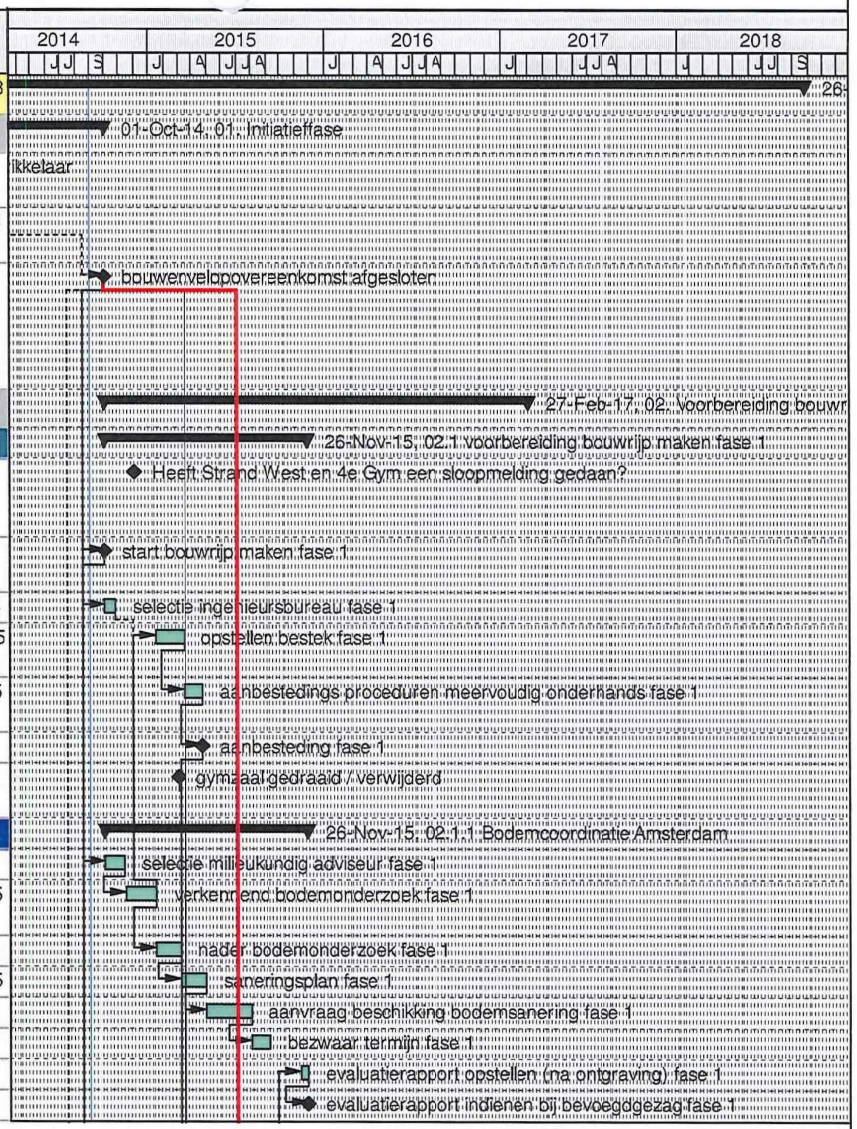
Afdelingsmanager Vergunningen Bouw

2

Houthaven Eiland 2 zuid

11-Sep-14 07:25

Activity ID	Activity Name	Start	Original Duration	Finish
Houthaven Eiland 2 zuid		01-Jan-13 A	243.4	26-Sep-18
01. Initiatieffase		01-Jan-13 A	35.4	01-Oct-14
01.10	bouwenvelop naar ontwikkelaar	01-Jan-13 A	0.0	
01.20	initiatieffase	01-Jan-13 A	30.0	06-Jun-13 A
01.30	bouwenvelopovereenkomst afgesloten	01-Oct-14*	0.0	
02. Voorbereiding bouwrijp maken Gemeente		01-Oct-14	125.6	27-Feb-1
02.1 voorbereiding bouwrijp maken fase 1		01-Oct-14	60.2	26-Nov-1
02.1.010	Heeft Strand West en 4e Gym een sloopmelding gecaan?	01-Dec-14*	0.0	
02.1.020	start bouwrijp maken fase 1	01-Oct-14	0.0	
02.1.030	selectie ingenieursbureau fase 1	01-Oct-14	3.0	21-Oct-14
02.1.040	opstellen bestek fase 1	14-Jan-15	8.0	10-Mar-15
02.1.050	aanbestedings proceduren meervoudig onderhands fase 1	11-Mar-15	6.0	21-Apr-15
02.1.060	aanbesteding fase 1	22-Apr-15	0.0	
02.1.070	gymzaal gedraaid / verwijderd	02-Mar-15*	0.0	
02.1.1 Bodemcoordinatie Amsterdam		01-Oct-14	60.2	26-Nov-1
02.1.	selectie milieukundig adviseur fase 1	01-Oct-14	6.0	11-Nov-1
02.1.1	verkennend bodemonderzoek fase 1	12-Nov-14	9.0	13-Jan-15
02.1.	nader bodemonderzoek fase 1	14-Jan-15	7.0	03-Mar-1
02.1.	saneringsplan fase 1	04-Mar-15	8.0	28-Apr-15
02.1.	aanvraag beschikking bodemsanering fase 1	29-Apr-15	13.0	28-Jul-15
02.1.	bezwaar termijn fase 1	29-Jul-15	6.0	08-Sep-1
02.1.	evaluatierapport opstellen (na ontgraving) fase 1	12-Nov-15	2.0	25-Nov-1
02.1.	evaluatierapport indienen bij bevoegdgezag fase 1	26-Nov-15	0.0	



Actual Work
Remaining Work
Critical Remaining Work
Milestone
Summary

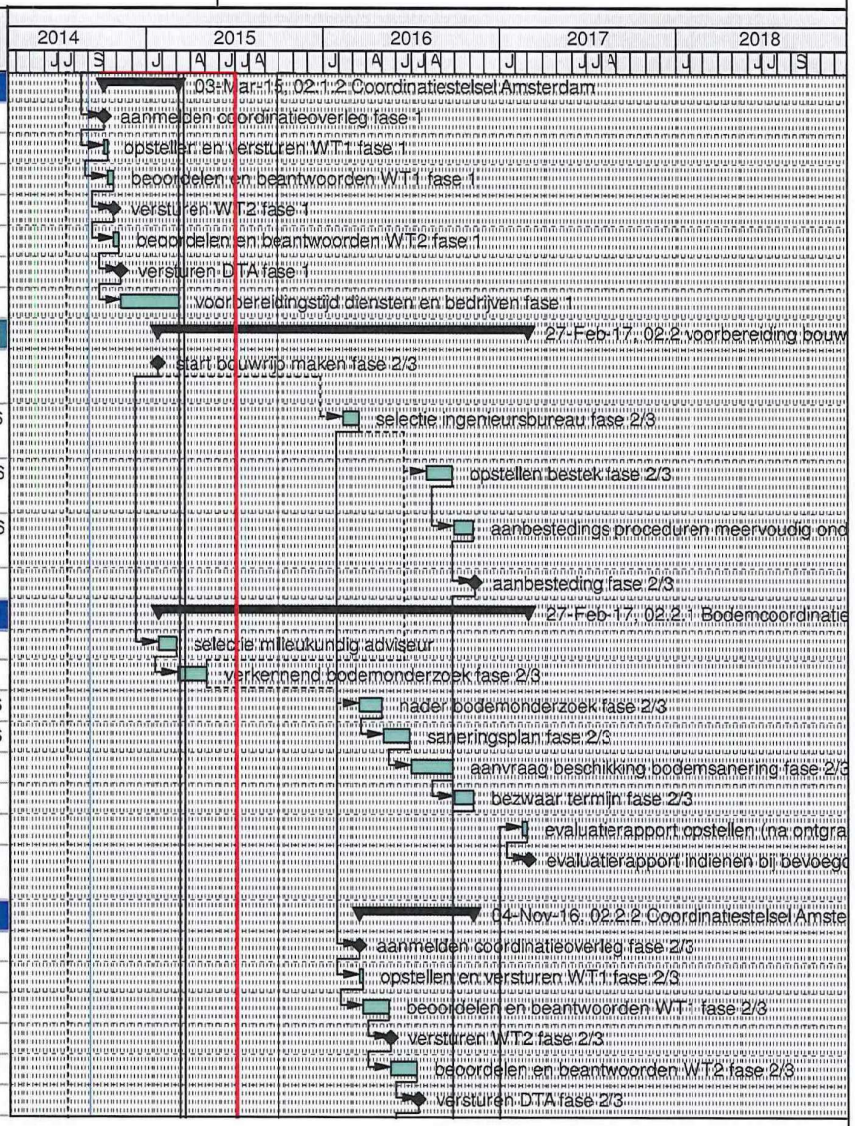
TASK filter: All Activities

date_date: 01-Sep-14

Houthaven Eiland 2 zuid

11-Sep-14 07:25

Activity ID	Activity Name	Start	Original Duration	Finish
02.1.2	**Coordinatiestelsel Amsterdam**	01-Oct-14	22.0	03-Mar-1
02.1.	aanmelden coordinatieoverleg fase 1	01-Oct-14	0.0	
02.1.	opstellen en versturen WT1 fase 1	01-Oct-14	1.0	07-Oct-14
02.1.	beoordelen en beantwoorden WT1 fase 1	08-Oct-14	2.0	21-Oct-14
02.1.	versturen WT2 fase 1	22-Oct-14	0.0	
02.1.	beoordelen en beantwoorden WT2 fase 1	22-Oct-14	2.0	04-Nov-1
02.1.	versturen DTA fase 1	05-Nov-14	0.0	
02.1.	voorbereidingstijd diensten en bedrijven fase 1	05-Nov-14	17.0	03-Mar-1
02.2	**voorbereiding bouwrijp maken fase 2 + 3**	19-Jan-15	110.0	27-Feb-1
02.2.10	start bouwrijp maken fase 2/3	19-Jan-15*	0.0	
02.2.20	selectie ingenieursbureau fase 2/3	08-Feb-16	5.0	11-Mar-16
02.2.30	opstellen bestek fase 2/3	01-Aug-16	8.0	23-Sep-16
02.2.40	aanbestedings proceduren meervoudig onderhands fase 2/3	26-Sep-16	6.0	04-Nov-16
02.2.50	aanbesteding fase 2/3	07-Nov-16	0.0	
02.2.1	**Bodemcoordinatie Amsterdam**	19-Jan-15	110.0	27-Feb-1
02.2.	selectie milieukundig adviseur	19-Jan-15	6.0	27-Feb-1
02.2.	verkennend bodemonderzoek fase 2/3	02-Mar-15	9.0	01-May-1
02.2.	nader bodemonderzoek fase 2/3	14-Mar-16	7.0	29-Apr-16
02.2.	saneringsplan fase 2/3	02-May-16	8.0	24-Jun-16
02.2.	aanvraag beschikking bodemsanering fase 2/3	27-Jun-16	13.0	23-Sep-1
02.2.	bezwaar termijn fase 2/3	26-Sep-16	6.0	04-Nov-1
02.2.	evaluatierapport opstellen (na ontgraving) fase 2/3	13-Feb-17	2.0	24-Feb-1
02.2.1	evaluatierapport indienen bij bevoegdgezag fase 2/3	27-Feb-17	0.0	
02.2.2	**Coordinatiestelsel Amsterdam**	14-Mar-16	34.0	04-Nov-1
02.2.	aanmelden coordinatieoverleg fase 2/3	14-Mar-16	0.0	
02.2.	opstellen en versturen WT1 fase 2/3	14-Mar-16	1.0	18-Mar-1
02.2.	beoordelen en beantwoorden WT1 fase 2/3	21-Mar-16	8.0	13-May-1
02.2.	versturen WT2 fase 2/3	16-May-16	0.0	
02.2.	beoordelen en beantwoorden WT2 fase 2/3	16-May-16	8.0	08-Jul-16
02.2.	versturen DTA fase 2/3	11-Jul-16	0.0	



Actual Work
Remaining Work
Critical Remaining Work
Milestone
Summary

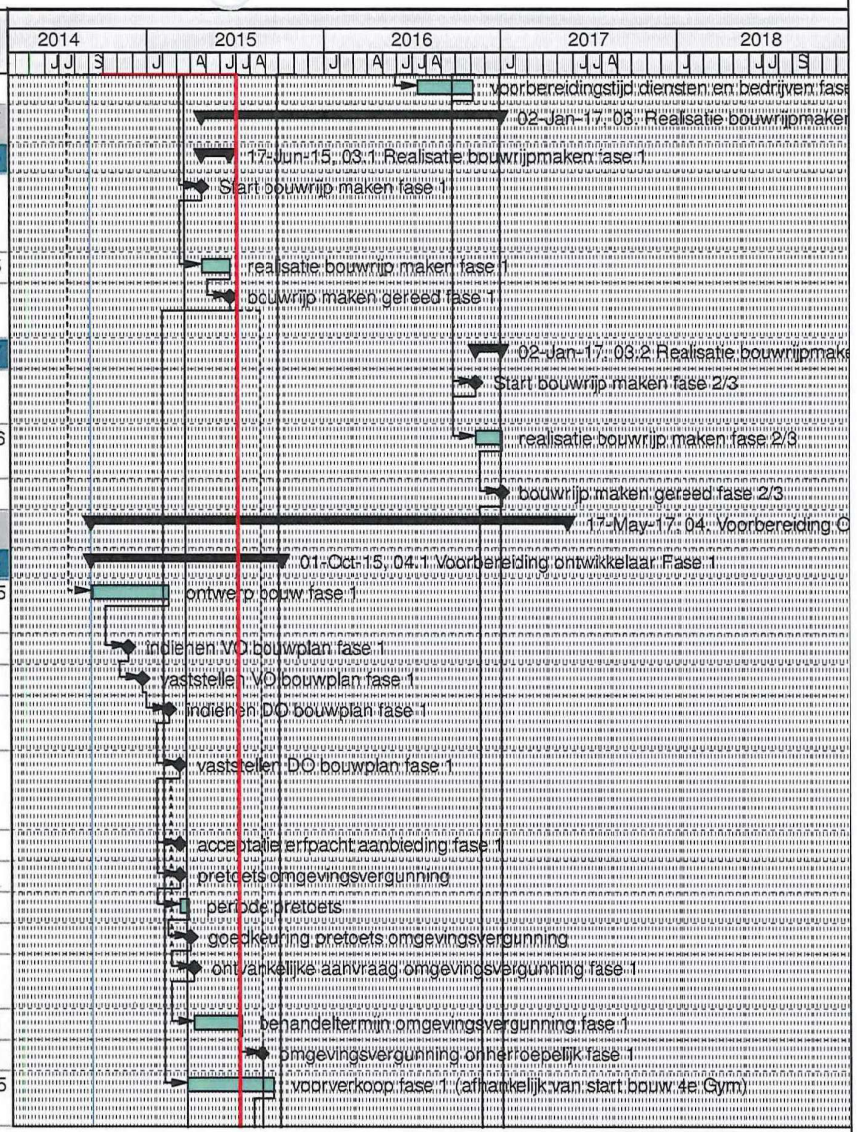
TASK filter: All Activities

date_date: 01-Sep-14

Houthaven Eiland 2 zuid

11-Sep-14 07:25

Activity ID	Activity Name	Start	Original Duration	Finish
02.2.	voorbereidingstijd diensten en bedrijven fase 2/3	11-Jul-16	17.0	04-Nov-1
03. Realisatie bouwrijpmaken Gemeente		22-Apr-15	88.6	02-Jan-17
03.1 Realisatie bouwrijpmaken fase 1		22-Apr-15	8.0	17-Jun-15
03.1.10	Start bouwrijp maken fase 1	22-Apr-15	0.0	
03.1.20	realisatie bouwrijp maken fase 1	22-Apr-15	8.0	16-Jun-15
03.1.30	bouwrijp maken gereed fase 1	17-Jun-15	0.0	
03.2 Realisatie bouwrijpmaken fase 2 - 3		07-Nov-16	8.0	02-Jan-17
03.2.10	Start bouwrijp maken fase 2/3	07-Nov-16	0.0	
03.2.20	realisatie bouwrijp maken fase 2/3	07-Nov-16	8.0	30-Dec-16
03.2.30	bouwrijp maken gereed fase 2/3	02-Jan-17	0.0	
04. Voorbereiding Ontwikkelaar		29-Aug-14 A	141.6	17-May-'
04.1 Voorbereiding ontwikkelaar Fase 1		29-Aug-14 A	56.8	01-Oct-15
04.1.020	ontwerp bouw fase 1	29-Aug-14 A	23.2	06-Feb-15
04.1.025	indienen VO bouwplan fase 1	17-Nov-14	0.0	
04.1.030	vaststellen VO bouwplan fase 1	15-Dec-14	0.0	
04.1.035	indienen DO bouwplan fase 1	09-Feb-15	0.0	
04.1.040	vaststellen DO bouwplan fase 1	02-Mar-15	0.0	
04.1.050	acceptatie erfpacht aanbieding fase 1	02-Mar-15	0.0	
04.1.060	pretoets omgevingsvergunning	02-Mar-15	0.0	
04.1.070	periode pretoets	02-Mar-15	3.0	20-Mar-1
04.1.080	goedkeuring pretoets omgevingsvergunning	23-Mar-15	0.0	
04.1.090	ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning fase 1	30-Mar-15	0.0	
04.1.100	behandeltermijn omgevingsvergunning fase 1	30-Mar-15	14.0	03-Jul-15
04.1.110	omgevingsvergunning onherroepelijk fase 1	17-Aug-15	0.0	
04.1.120	voorverkoop fase 1 (afhankelijk van start bouw 4e Gym)	16-Mar-15	26.0	11-Sep-15



Actual Work
Remaining Work
Critical Remaining Work
Milestone
Summary

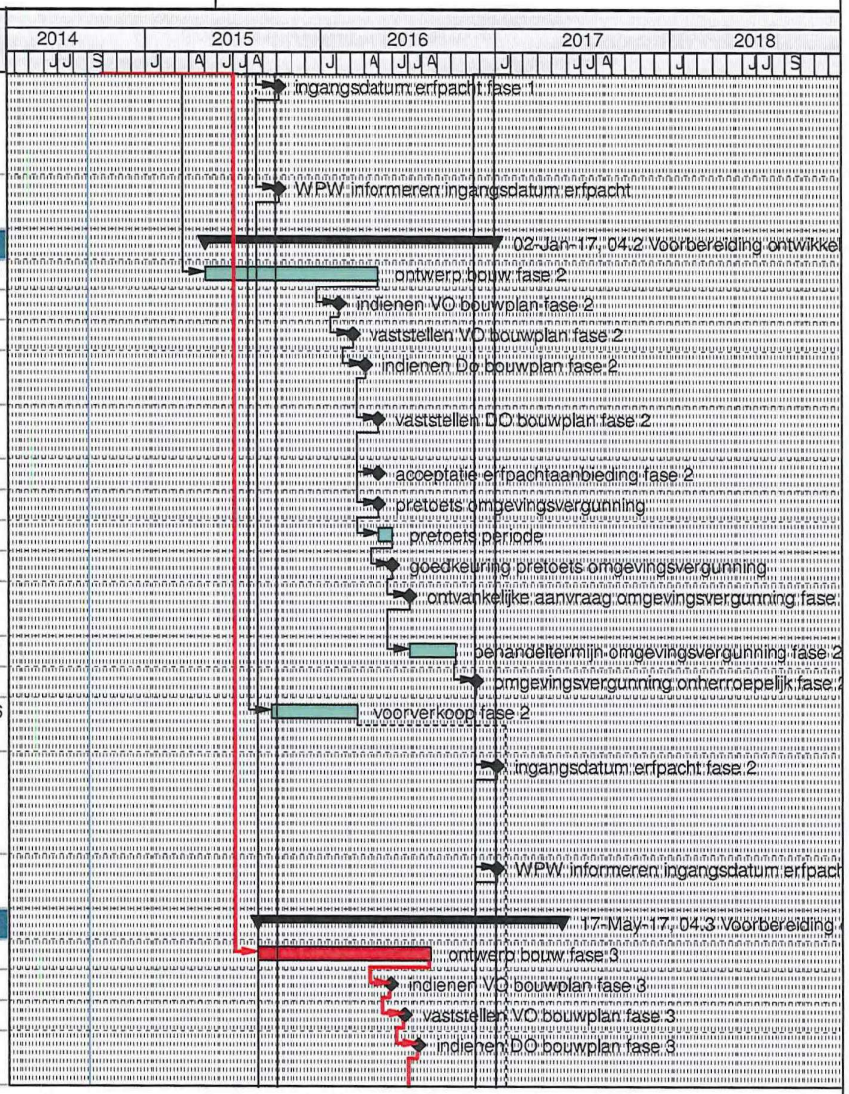
TASK filter: All Activities

date_date: 01-Sep-14

Houthaven Eiland 2 zuid

11-Sep-14 07:25

Activity ID	Activity Name	Start	Original Duration	Finish
04.1.130	ingangsdatum erfpacht fase 1	01-Oct-15	0.0	
04.1.140	WPW informeren ingangsdatum erfpacht	01-Oct-15	0.0	
04.2 Voorbereiding ontwikkelaar Fase 2 (aanname)		01-May-15	87.2	02-Jan-17
04.2.020	ontwerp bouw fase 2	01-May-15	52.0	28-Apr-16
04.2.025	indienen VO bouwplan fase 2	05-Feb-16	0.0	
04.2.030	vaststellen VO bouwplan fase 2	04-Mar-16	0.0	
04.2.035	indienen Do bouwplan fase 2	01-Apr-16	0.0	
04.2.040	vaststellen DO bouwplan fase 2	29-Apr-16	0.0	
04.2.060	acceptatie erfpachtaanbieding fase 2	29-Apr-16	0.0	
04.2.062	pretoets omgevingsvergunning	29-Apr-16	0.0	
04.2.064	pretoets periode	29-Apr-16	4.0	26-May-'
04.2.066	goedkeuring pretoets omgevingsvergunning	27-May-16	0.0	
04.2.070	ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning fase 2	01-Jul-16	0.0	
04.2.080	behandeltermijn omgevingsvergunning fase 2	01-Jul-16	14.0	06-Oct-16
04.2.090	omgevingsvergunning onherroepelijk fase 2	18-Nov-16	0.0	
04.2.100	voorverkoop fase 2	14-Sep-15	26.0	11-Mar-16
04.2.110	ingangsdatum erfpacht fase 2	02-Jan-17	0.0	
04.2.120	WPW informeren ingangsdatum erfpacht	02-Jan-17	0.0	
04.3 Voorbereiding ontwikkelaar Fase 3 (aanname)		17-Aug-15	91.4	17-May-
04.3.020	ontwerp bouw fase 3	17-Aug-15	52.0	12-Aug-1
04.3.025	indienen VO bouwplan fase 3	23-May-16	0.0	
04.3.030	vaststellen VO bouwplan fase 3	20-Jun-16	0.0	
04.3.035	indienen DO bouwplan fase 3	18-Jul-16	0.0	



Actual Work
Remaining Work
Critical Remaining Work
Milestone
Summary

TASK filter: All Activities

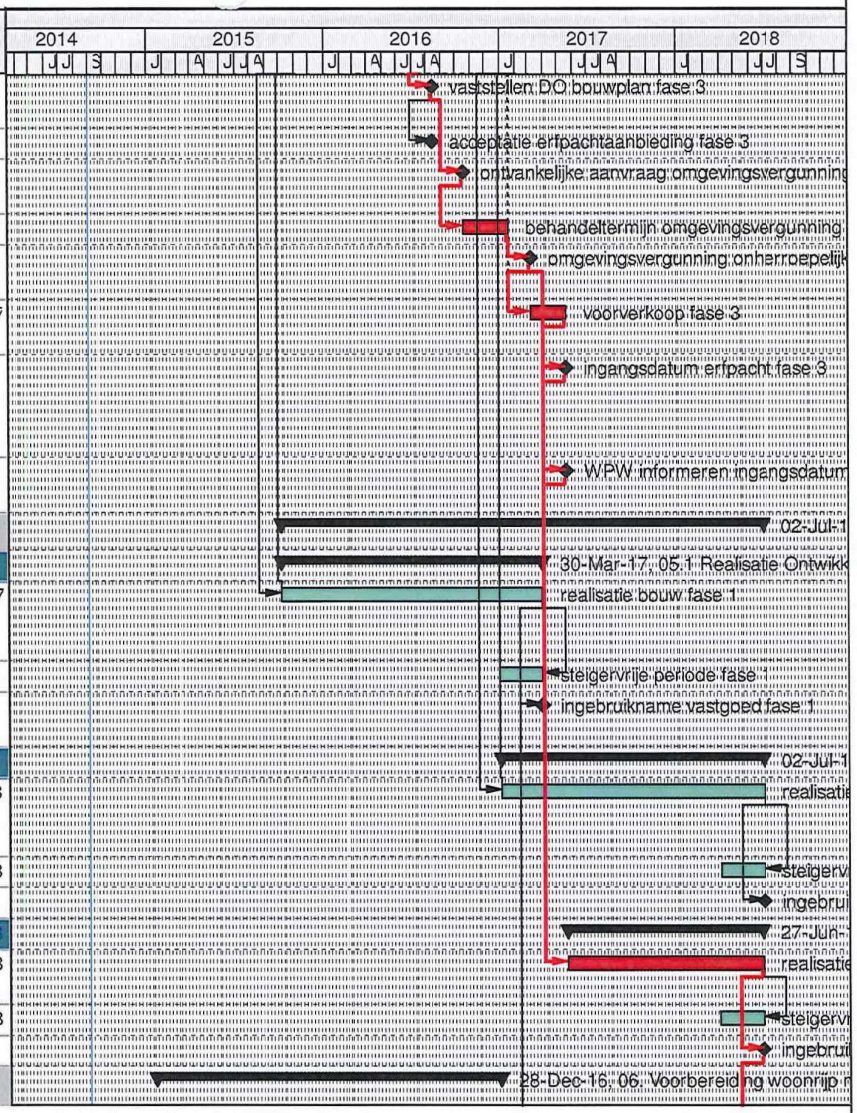
date_date: 01-Sep-14

[redacted]

Houthaven Eiland 2 zuid

11-Sep-14 07:25

Activity ID	Activity Name	Start	Original Duration	Finish
04.3.040	vaststellen DO bouwplan fase 3	15-Aug-16	0.0	
04.3.060	acceptatie erfpachtaanbieding fase 3	15-Aug-16	0.0	
04.3.070	ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning fase 3	17-Oct-16	0.0	
04.3.080	behandeltermijn omgevingsvergunning fase 3	17-Oct-16	14.0	20-Jan-17
04.3.090	omgevingsvergunning onherroepelijk fase 3	06-Mar-17	0.0	
04.3.100	voorverkoop fase 3	06-Mar-17	10.4	16-May-17
04.3.110	ingangsdatum erfpacht fase 3	17-May-17	0.0	
04.3.120	WPW informeren ingangsdatum erfpacht	17-May-17	0.0	
05. Realisatie Ontwikkelaar		01-Oct-15	143.4	02-Jul-18
05.1 Realisatie Ontwikkelaar Fase 1 (aanname)		01-Oct-15	78.0	30-Mar-17
05.1.10*	realisatie bouw fase 1	01-Oct-15	78.0	29-Mar-17
05.1.20	steigervrije periode fase 1	29-Dec-16	13.0	29-Mar-17
05.1.30	ingebruikname vastgoed fase 1	30-Mar-17	0.0	
05.2 Realisatie Ontwikkelaar Fase 2 (aanname)		02-Jan-17	78.0	02-Jul-18
05.2.10*	realisatie bouw fase 2	02-Jan-17	78.0	29-Jun-18
05.2.20	steigervrije periode fase 2	02-Apr-18	13.0	29-Jun-18
05.2.30	ingebruikname vastgoed fase 2	02-Jul-18	0.0	
05.3 Realisatie Ontwikkelaar Fase 3 (aanname)		17-May-17	58.0	27-Jun-18
05.3.10*	realisatie bouw fase 3	17-May-17	58.0	26-Jun-18
05.3.20	steigervrije periode fase 3	28-Mar-18	13.0	26-Jun-18
05.3.30	ingebruikname vastgoed fase 3	27-Jun-18	0.0	
06. Voorbereiding woonrijp maken Gemeente		15-Jan-15	102.0	28-Dec-17



Actual Work
Remaining Work
Critical Remaining Work
Milestone
Summary

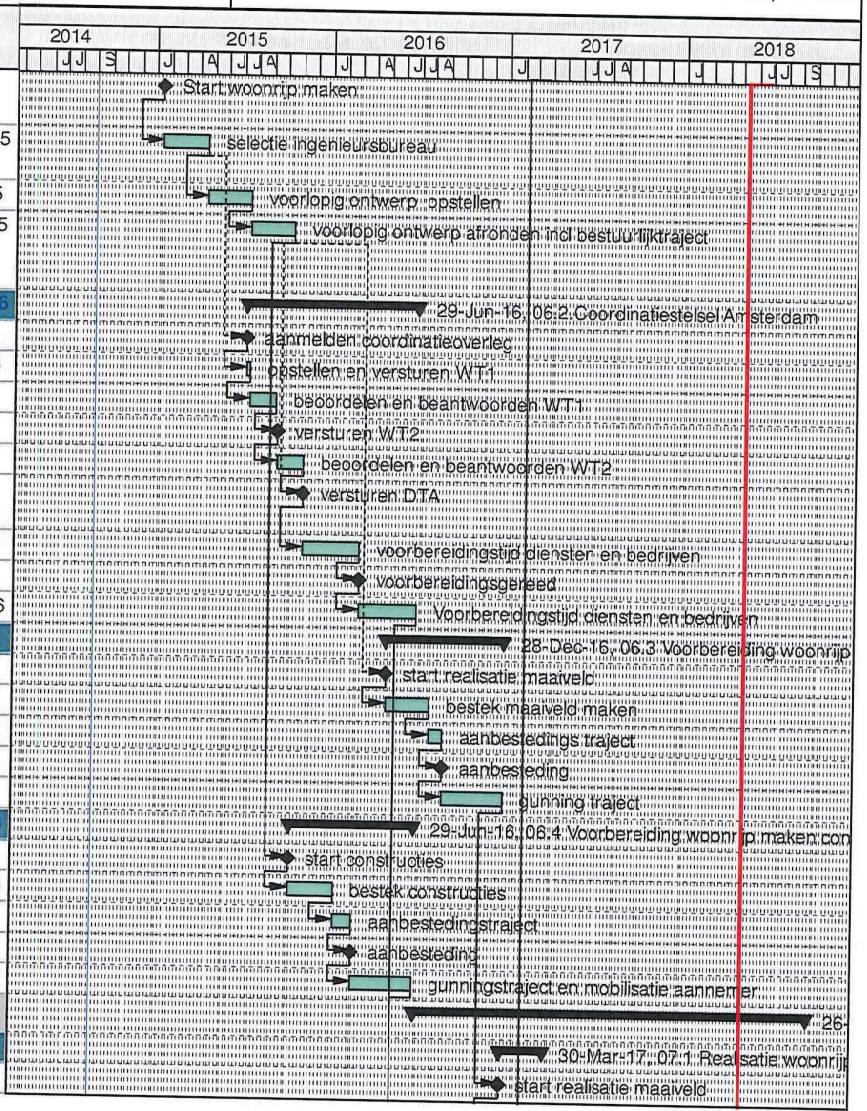
TASK filter: All Activities

date_date: 01-Sep-14

Houthaven Eiland 2 zuid

11-Sep-14 07:25

Activity ID	Activity Name	Start	Original Duration	Finish
06.10	Start woonrijp maken	15-Jan-15	0.0	
06.20	selectie ingenieursbureau	15-Jan-15	13.0	15-Apr-15
06.30	voorlopig ontwerp opstellen	16-Apr-15	13.0	15-Jul-15
06.40	voorlopig ontwerp afronden incl bestuurlijktraject	16-Jul-15	13.0	14-Oct-15
06.2.Coordinatiestelsel Amsterdam		09-Jul-15	51.0	29-Jun-16
06.2.10	aanmelden coordinatieoverleg	09-Jul-15	0.0	
06.2.20	opstellen en versturen WT1	09-Jul-15	1.0	15-Jul-15
06.2.30	beoordelen en beantwoorden WT1	16-Jul-15	8.0	09-Sep-1
06.2.40	versturen WT2	10-Sep-15	0.0	
06.2.50	beoordelen en beantwoorden WT2	10-Sep-15	8.0	04-Nov-1
06.2.60	versturen DTA	05-Nov-15	0.0	
06.2.70	voorbereidingstijd diensten en bedrijven	05-Nov-15	17.0	02-Mar-1
06.2.80	voorbereidingsgereed	03-Mar-16	0.0	
06.2.90	Voorbereidingstijd diensten en bedrijven	03-Mar-16	17.0	29-Jun-16
06.3 Voorbereiding woonrijp maken maaiveld		28-Apr-16	35.0	26-Dec-1
06.3.10	start realisatie maaiveld	28-Apr-16	0.0	
06.3.20	bestek maaiveld maken	28-Apr-16	13.0	27-Jul-16
06.3.30	aanbestedings traject	28-Jul-16	4.0	24-Aug-1
06.3.40	aanbesteding	25-Aug-16	0.0	
06.3.50	gunning traject	25-Aug-16	18.0	28-Dec-1
06.4 Voorbereiding woonrijp maken constructies		15-Oct-15	37.0	29-Jun-16
06.4.10	start constructies	15-Oct-15	0.0	
06.4.20	bestek constructies	15-Oct-15	13.0	13-Jan-16
06.4.30	aanbestedingstraject	14-Jan-16	6.0	24-Feb-1
06.4.40	aanbesteding	25-Feb-16	0.0	
06.4.50	gunningstraject en mobilisatie aannemer	25-Feb-16	18.0	29-Jun-16
07. Realisaite woonrijp maken Gemeente		30-Jun-16	116.8	26-Sep-1
07.1 Realisatie woonrijp maken maaiveld		29-Dec-16	13.0	30-Mar-1
07.1.10	start realisatie maaiveld	29-Dec-16	0.0	



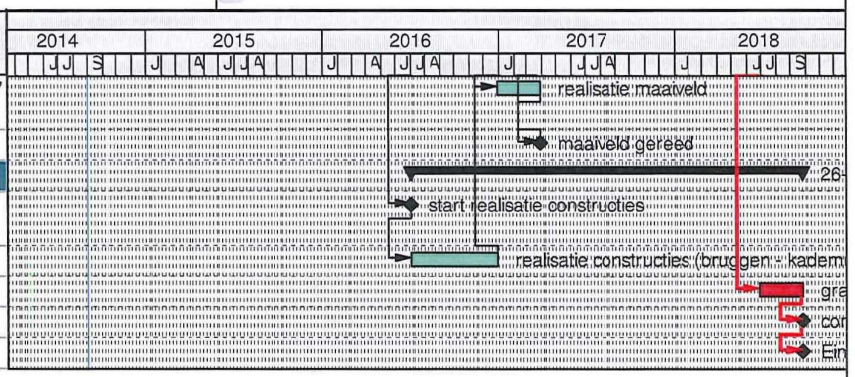
Actual Work
Remaining Work
Critical Remaining Work
Milestone
Summary

TASK filter: All Activities

date_date: 01-Sep-14

Houthaven Eiland 2 zuid

Activity ID	Activity Name	Start	Original Duration	Finish
07.1.20	realisatie maaiveld	29-Dec-16	13.0	29-Mar-17
07.1.30	maaiveld gereed	30-Mar-17	0.0	
07.2 Realisatie woonrijp maken constructies		30-Jun-16	116.8	26-Sep-1
07.2.10	start realisatie constructies	30-Jun-16	0.0	
07.2.20	realisatie constructies (bruggen - kademuren)	30-Jun-16	26.0	28-Dec-1
07.2.30	graven 1e 6m1 gracht	27-Jun-18	13.0	25-Sep-1
07.2.40	constructies gereed	26-Sep-18	0.0	
07.2.50	Einde project		0.0	26-Sep-1



Actual Work
Remaining Work
Critical Remaining Work
Milestone
Summary

TASK filter: All Activities

date_date: 01-Sep-14

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Projecten
Afdeling Gronduitgifte

V.O.F BB De Dijk
T.a.v de heer / mevrouw >
Postbus 4376
2003 EJ Haarlem

Datum	>		
Ons Kenmerk	>	Projectnaam	Houthaven
Dossiernummer	>	Plannummer	>
Behandeld door	[redacted]		
Doorkiesnummer	020-2544116		
E-mail	[redacted]@amsterdam.nl		

Bijlage(n)
Terreinspecificatie en nadere informatie
Tekening nummer > d.d. >
Financieel overzicht
Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam

Onderwerp
Concept (Model)Erfpachtaanbieding van appartementsrechten Eiland 2 (Stettineiland, kavels 2a, 2b, 2c, 2f, 2g, 2h en 2i gelegen in project Houthaven

Geachte heer / mevrouw >,

Onder verwijzing naar en ter uitvoering van de met u en de gemeente Amsterdam tot stand gekomen Bouwenvelopovereenkomst Eiland 2 .fase 1(hierna: de Bouwenvelopovereenkomst), bied ik u hierbij, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel op het op tekening nummer < d.d. < met < aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A< tot en met A< . Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex".

De onderhavige erfpachtaanbieding, die onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de Bouwenvelopovereenkomst, is nog incompleet voor wat betreft:

- definitieve bestemmingen;
- aantallen en vloeroppervlakten;
- de functieverdeling per m² bvo;
- financiële gegevens;
- ingangsdatum recht;
- de eventuele splitsingsstructuur;
- en eventuele overige aanvullingen, uitsluitend indien de gemeente dit noodzakelijk acht voor de verwezenlijking van het door de gemeente geaccordeerde Definitief Onderwerp (DO).

[redacted]

Dit is de reden waarom de erfpachtaanbieding thans als Model erfpachtaanbieding wordt aangeduid.

De ontbrekende gegevens dienen conform het bepaalde in de Bouwenvelopovereenkomst uiterlijk bij de toetsing van het Definitief Ontwerp (DO) door u te worden aangeleverd. De erfpachtaanbieding is definitief indien alle ontbrekende gegevens zijn ingevuld, zodat na gemeentelijke akkoordbevinding van het DO de gemeente u de definitieve erfpachtaanbieding kan doen.

De kaders van deze erfpachtuitgifte worden gevormd door:
1. de Bouwenvelopovereenkomst;
2. het door u binnen dat kader opgestelde en door de gemeente aan de uitgangspunten van de Bouwenvelopovereenkomst getoetste en voor akkoord bevonden Definitief Ontwerp;
3. uw opgave van definitieve bestemmingen, aantallen, vloeroppervlakten, en eventueel gewenste uitgiftestructuur .

Uw opgave mag niet afwijken van de bestemmingen, aantallen en vloeroppervlakten zoals opgenomen in artikel > van de Bouwenvelopovereenkomst, tenzij de gemeente u uitdrukkelijke toestemming verleent af te wijken van hetgeen in artikel > van de Bouwenvelopovereenkomst is opgenomen.

In de Bouwenvelopovereenkomst is voor de onderhavige Bouwenvelop het volgende programma vastgesteld: >>>>>>>>>>

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon). Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming: >
Indexcanon: € >
Grondwaarde (exclusief BTW): € >
Geplande ingangsdatum: >

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen: **[dit wordt in overleg met u na goedkeuring DO uitgewerkt.]**

Ik verzoek u een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het appartementencomplex, alsmede een complexnummer. U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. Om vóór de ingangsdatum van het erfpachtrecht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen afronden, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u [en de andere opdrachtgever(s)]

PARKEREN EN PARKEERVERGUNNING

Het parkeren dient op eigen kavel en conform de parkeernorm opgelost. De parkeernorm is een combinatie van de parkeernorm uit het stedenbouwkundig plan Houthaven en nieuwe normen uit de Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020. Dit houdt in dat er per woning minimaal 0,6 – maximaal 1,0 parkeerplaats dient te worden gerealiseerd. De adressen in dit project (excl. de woonschepen) hebben niet de mogelijkheid een vergunning voor parkeren op straat te krijgen, aanvragen zullen worden geweigerd. Ook (fiets)bergingen dienen inpandig en niet aan de buitengevels gesitueerd te worden volgens de norm van 2 stallingplekken per woning. Bij verkoop dient u dit onderdeel nadrukkelijk ter kennis van de kopers te brengen.

PARKEERGARAGE

En deel van het erfpachtperceel zal bestemd worden tot openbare weg. Deze weg is gelegen op de in het erfpachtperceel liggende parkeergarage. De ontwikkelaar is verplicht de parkeergarage, in verband met de openbare weg op het dak van de parkeergarage, voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de waterdichtheid van de dakbedekking van de parkeergarage. Een en ander wordt voor zover nodig uitgewerkt onder het kopje Erfpachtvoorwaarden in bijzondere bepaling 4.
Tevens is de ontwikkelaar verplicht te gedogen dat kabels en leidingen ten behoeve van de huisaansluitingen worden aangelegd door de parkeergarage en dat indien nodig erfdienstbaarheden gevestigd zullen worden voor het ter plekke hebben, houden en onderhouden van deze kabels en leidingen.

KLIMAATNEUTRAAL

In de Houthaven wordt duurzaam en milieuvriendelijk gebouwd. Houthaven is Excellent Gebied. Die status maakt dat hier wettelijk een strengere 'duurzamere' Energie Prestatie Coëfficiënt geldt voor bouwontwikkelingen dan in niet-excellente gebieden. Dankzij deze, via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangescherpte EPC, moet iedereen die wil bouwen in de Houthaven zich houden aan de duurzame EPC norm. Wie hier niet aan voldoet krijgt geen omgevingsvergunning.
Omdat het plangebied Houthaven wordt ontwikkeld als klimaatneutrale wijk dient de erfpachter met betrekking tot de gerealiseerde bebouwing mee te werken aan het in stand houden van de hiertoe opgestelde uitgangspunten:

1. verplichte aansluiting op aangeboden duurzame warmte en koude via Westpoort Warmte
2. een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor woningbouw van 0,15 (NEN 7120).

Bij gereed melding van de woning zal aan de hand van de Toets Amsterdamse Klimaatwoning door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam getoetst worden of de woning 100% gebouwgebonden klimaatneutraal is.

OMGEVING

Het woongebied Houthaven ligt binnen de invloedsfeer van een aantal bedrijven in Westpoort, die mogelijk overlast kunnen veroorzaken op het gebied van geluid, geur, stof en/of licht voor de bewoners. Deze situatie kan zich ook voordoen indien de betreffende emissies binnen de normen van de wet- en regelgeving blijven. Bij verkoop/verhuur dient u dit onderdeel nadrukkelijk ter kennis van de kopers/huurders te brengen.

Ter informatie delen wij u verder mede dat een aantal van deze bedrijven door de gemeente Amsterdam een convenant is gesloten. Hierin hebben betrokken partijen vastgelegd, dat zij in de toekomst gaan samenwerken ten aanzien van de verdere ontwikkeling

[redacted]

van de haven en de daar gevestigde bedrijven en de ontwikkeling van de woningbouw in de Houthaven.

OPSTALRECHT / OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN

Voorafgaande aan de splitsing zullen, indien nodig, twee opstalrechten worden gevestigd ten behoeve van de openbare energievoorziening en Westpoort Warmte. Hiervoor worden separaat twee opstalrechten gevestigd op naam van netbeheerder Liander (NV Nuon Infra West) en Westpoort Warmte B.V.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d.15 november 2000 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000'). Deze Algemene Bepalingen 2000 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/ brochures

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

In de Algemene Bepalingen is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook wordt de canon dan opnieuw bepaald op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2000, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   B. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   C. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
   D. de ondergrond van het appartementencomplex belast is met twee voortdurend rechten van opstal ten behoeve van een transformatorstation op naam van Liander (NV Nuon Infra West) en een WKO ruimte op naam van Westpoortwarmte B.V. in dit kader;
      1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
         ✓ de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die dit opstalrecht ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen en;
         ✓ de samenhang tussen het opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de boven het opstalrecht / de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;

[redacted]

2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben, inhoudende –voor zover nodig over en weer– de verplichting voor de gerechtigde(n) tot de onderscheiden rechten te dulden, dat de feitelijke toestand, waarin de van de diverse rechten deel uitmakende opstallen zich conform de geprojecteerde toestand ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk eventuele strijdigheden met het burenrecht worden gelegaliseerd;

3° zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

2a. de appartementsrechten zijn bestemd tot < meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector van in totaal < m² gbo en < parkeerplaatsen;

2b. de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder 2a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;

3. het met kruisarcering aangegeven onbebouwde terreingedeelte gelegen boven de ondergrondse parkeergarage is bestemd tot openbare weg. Erfpachter geeft op voorhand toestemming aan de gemeente voor het vestigen van een erfdienstbaarheid ten gunste van de gemeente voor het hebben, houden en onderhouden van een openbare weg boven het gebouwde Erfpachter is verplicht:

a. te gedogen dat het met kruisarcering aangegeven gedeelte van het terrein op het dak van de ondergrondse parkeergarage door de gemeente wordt ingericht in en onderhouden, zonder dat erfpachter uit dien hoofde aanspraak zal kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie; in verband hiermee verzoekt de erfpachter de gemeente nu reeds alle vereiste stappen te ondernemen teneinde deze openbaarheid te bewerkstelligen;

b. de parkeergarage, in verband met de openbare weg op het dak van de parkeergarage, voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren en te houden en te onderhouden, rekening houdend met een gronddekking van > m zand en "verkeersbelasting op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991-2/NB); daarbij rekening houdend met het gegeven dat een deel van de openbare weg op het dak (op tekeningnr. > aangegeven met > arcering) gebruikt moet kunnen worden door nood- en hulpdiensten (met een aslast van 10 ton en een totaalgewicht van 15 ton) en het overige deel op het dak (op tekeningnr. > aangegeven met > arcering) gebruikt moet kunnen worden als gebied waar alleen voetgangers en veegwagens (met een totaalgewicht van 2,5 ton) komen;

c. de aan te brengen waterdichte afdekking op het in lid a. genoemde gedeelte van het dak van de parkeergarage (tevens ondergrens van het openbare maaiveld) eveneens op de belasting overeenkomstig het onder lid b aangegeven openbaar gebruik af te stemmen;

d. op het dak van de parkeergarage ter plaatse van de openbare weg een ondergronddekking van minimaal > meter zand aan te brengen en te houden en, ten behoeve van de afwatering van het hemelwater, de (door de gemeente aan te leggen en te onderhouden) drainagematten op het dak van de garage alsmede de kolken via de parkeergarage op het rioolstelsel aan te sluiten en aangesloten te houden;

[redacted]

4a. onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente als wegbeheerder vrijwaart de erfpachter en de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex gelegen (onder)appartementsrechten de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de openbare weg, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade op letsel als gevolg van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;

4b. de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeven van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de erfpachter en de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex geleden (onder)appartementsrechten zijn alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn (hun) rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;

5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
   - ✓ de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
   - ✓ het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

6a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

6b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

6c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

6d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

7. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;

8a. de gevel in de waterlijn zal worden uitgevoerd als een grond- en waterkerende constructie. Deze constructie is onderdeel van het gebouw en dient door de erfpachter onderhouden te worden. De constructie dient constructief berekend te zijn op mogelijke aanvaring van schepen;

8b. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de verplichting het beheer en onderhoud van het terrein waar dit aan het water grenst, te verrichten volgens de geldende verordening of keur van het Bevoegd Gezag: het Hoogheemraadschap Am-

[redacted]

stel, Gooi en Vecht; het hoogheemraadschap bepaalt door middel van de geldende verordening of keur de randvoorwaarden voor het beheer en onderhoud;

8c. op eerste aanzegging van het bevoegd gezag dienen vaartuigen verhaald te worden om bagger- en andere (wettelijke) onderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren. Het waterperceel wordt door en op kosten van het bevoegd gezag op een zodanige diepte gehouden, als zij nodig acht.

9a. het is de erfpachter met een appartement gelegen aan het water toegestaan, binnen de grenzen van het kavel een steiger te realiseren van maximaal 2,50 m x 2,50 m gemeten vanuit de kadelijn;

9b. aan de steiger mag een vaartuig worden aangelegd welk het doorvaart profiel niet mag belemmeren en dient zich derhalve te bevinden binnen een gebied van maximaal 6 meter van af de achtergevel;

10a. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers verplicht om alle op het perceel te realiseren woningen en andere gebruiksfuncties waar een EPC eis voor geldt volgens het bouwbesluit 2012 door Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk en comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte B.V., zulks tegen door Westpoort Warmte B.V. te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;

10b. het is de erfpachter nimmer toegestaan om basis opwek voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater en/of koeling (zoals bijvoorbeeld warmtepompen, WKK, houtpalletkachel), anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk en/of comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte B.V. aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven. De aanleg van installaties / voorzieningen voor energiebesparing niet zijnde basis opwek voorzieningen is wel toegestaan;

10c. het in lid b. bedoelde verbod geldt niet voor de erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpachtrecht;

10d. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste verzoek van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) onmiddellijk toegang aan Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en vervanging van door Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aangebrachte warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren, indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden;

10e. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) alsmede daarop bomen en diepwortelende beplanting aan te (doen) brengen) danwel objecten de grond in te drijven.

[redacted]

Deze bijzondere bepalingen zullen worden gewijzigd, dan wel aangevuld met zodanige bijzondere bepalingen, uitsluitend indien de gemeente en de erfpachter dit gezamenlijk noodzakelijk achten in het kader van realisatie bouwplan en/of de relaties tussen het bouwplan en de omgeving/het stedenbouwkundig plan. Indien van toepassing, zullen erfdienstbaarheden worden gevestigd.

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient de onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd [tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten] te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het complex te realiseren bestemming(en).

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, drie maanden na de datum, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk is geworden, of zoveel later als aan u of aan de gemeente is (of zal worden) toegestaan op grond van artikel 9 van de de Bouwenvelopovereenkomst.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING FACTURERING BTW

Als de erfpachtakte niet getekend is direct nadat het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd bouwrijp aan u ter beschikking wordt gesteld en in gebruik wordt genomen, is sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak.

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing. Als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 31 oktober 2012, nr. BLKB2012/1752M heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit terrein zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtakte;
   van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding

onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;

c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de onroerende zaak en
e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

FINANCIËLE GEGEVENS

[Uit te werken op basis van DO]

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € > (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 2 genoemde bestemmingen en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U kunt kiezen uit één van de onderstaande drie canontypen, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is. Daarnaast kunt u kiezen voor afkoop van de canon (afkoopsom).

1.Indexcanon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € < en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van <. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast

De canon bedraagt € < en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van <. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het dan voor dit canontype geldende canonpercentage. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na elk 10e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen,

3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € < en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van <. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Be-

[redacted]

palingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na het 25e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste 25 jaar opgetreden inflatie

4. Afkoopsom

De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € >.

B. Projectontwikkelaarsregeling

Op grond van gevestigd gemeentelijk erfpachtbeleid, zal de uitgifte aan u plaatsvinden op basis van een jaarlijks te indexeren canon. De eindgebruiker (degene aan wie u het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een koopwoning) overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij het erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon. U bent verplicht de notaris die de overdracht aan de betreffende eindgebruiker behandelt, te instrueren dat hij melding maakt in de betreffende akte, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verkrijgt, van de door de eindgebruiker gekozen betalingswijze met betrekking tot de canon overeenkomstig een door de gemeente aan te leveren aktetekst.

Met dit gemeentelijk erfpachtbeleid wordt beantwoord aan het doel van de Algemene Bepalingen 2000 om er naar te streven, de eindgebruiker een zo groot mogelijke keuzevrijheid te bieden om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op (hypotheek)renten en zijn individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie met daaraan verbonden fiscale behandeling.

De hiervoor opgenomen mogelijkheid -om na de ingangsdatum van de erfpachtrechten een nadere keuze te maken voor een betalingsregime- staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". Deze regeling geldt voor de duur van 2 jaar.

Indien de eindgebruiker kiest voor één van de drie onder A. sub.1. tot en met 3. aangegeven wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Deze afkoopsom zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde. Indien de eindgebruiker kiest voor afkoop, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, kunt u van tevoren kiezen voor één van de drie canontypen of afkoop van de canons over het eerste erfpachttijdvak.

C. Betalingen erfpacht

Vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon / afkoopsom

   a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling): omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u tweemaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd.

[redacted]

b. voor de overige bestemmingen: afhankelijk van uw keuze bent u de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom verschuldigd.

Dit bedrag is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de (eerste) erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van een erfpachtrecht indien passering van de (eerste) erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

2. BTW

Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is conform de BTW-Richtlijn BTW verschuldigd over het bedrag van de grondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

3. Verrekening Waarborgsom

Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon(s)/afkoopsom.

4. Aanvullende canon / afkoopsom

Voor zover de grondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen prijzen / prijsaanpassing), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht door u verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

6. Rente

Afhankelijk van de datum waarop betaling van de voorgaande posten verschuldigd is, is over de eventueel tussenliggende periode tot de datum van ontvangst van uw betaling wettelijke rente verschuldigd.

D. Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling

Voor de eindgebruiker geldt aansluitend op uw betalingen van de indexcanon over de eerste twee erfpachtjaren bij de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende:

1. indexcanon:
   a. De gemeente Amsterdam zal de indexering van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar niet achteraf bij de eindgebruiker in rekening brengen.
   b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de geïndexeerde canon.
   c. De indexcanon voor het derde erfpachtjaar wordt vastgesteld op basis van de aanvangscanon en een aanpassingscoëfficiënt, die is samengesteld uit de over het eerste en tweede erfpachtjaar geldende aanpassingscoëfficiënten. Voor het vierde en opvolgende erfpachtjaren wordt de indexcanon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 aangepast.

[redacted]

2. 10 jaar vaste canon:
   a. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de 10 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
   b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 10 jaar vaste canon.
   c. De eerste 10-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.

3. 25 jaar vaste canon
   a. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is het verschil tussen de 25 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
   b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 25 jaar vaste canon.
   c. De 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijfentwintigste erfpachtjaar plaatsvinden.

4. afkoop:
   a. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen de afkoopsom en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
   b. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van het erfpachtrecht is verschuldigd, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal daarom door de gemeente Amsterdam worden verhoogd met rente over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. De rente zal worden berekend op basis van het bij uitgifte geldende canonpercentage voor de indexcanon.
   c. Omdat de rentevergoeding voorwaarde is voor afkoop onder de toepassing van de projectontwikkelaarsregeling, maakt de rente deel uit van de door de koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding. Over de rente is daarom BTW verschuldigd.

De gemeente zal de bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop) en de dagrente (afkoop) vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht.

De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en komen voor uw rekening.

U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft, aan de eindgebruiker in rekening brengt, afhankelijk van diens keuze:

I. bij canon 10 of 25 jaar vast
   de hiervoor onder 2 sub a. respectievelijk 3 sub a. bedoelde bijbetaling
II. bij afkoop
   1° de hiervoor onder 4 sub a. bedoelde bijbetaling,

[redacted]

2° de hiervoor onder 4 sub b. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
3° de hiervoor onder 4 sub c. bedoelde BTW over die rente;
deze bedragen int en direct aan de gemeente overmaakt.

De eindgebruiker zal voor deze betalingen achteraf een factuur van de gemeente Amsterdam ontvangen. In verband met een correcte facturering dient u de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan bedrijfsadministratie@oga.amsterdam.nl (zie ook onder E. Verplichtingen Projectontwikkelaar).

Voor zover woningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, zullen de indexcanons voor de opvolgende canontermijnen op de gebruikelijke wijze aan u in rekening worden gebracht.

E. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te realiseren erfpachtrechten. U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht gespecificeerde vloeroppervlakten (go/bvo) en bedragen in de onderscheiden erfpachtakten worden opgenomen.

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten (go/bvo) voor het gehele project dienen per te vormen erfpachtrecht in de uitgifteakten te worden vastgelegd:

- het gebruiksoppervlak (m² go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemmingen.

U dient de eindgebruikers én de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opgenomen. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de gerechtigden (eindgebruikers) en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Om de eindgebruikers juist te informeren, bent u verplicht om in de verkoopbrochures het hiervoor bedoelde, door de gemeente te verstrekken financieel overzicht op te nemen. In uw andere wervingsuitingen dient u voor een eenduidig referentiekader uit te gaan van de v.o.n.-prijs, waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van een voor 50 jaar afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten.

F. Versturen gegevens na aktepassering

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt:

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
   b. de data van aktepassering en
   c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening ter zake van hun keuze voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel afkoop (readable pdf versie);

[redacted]

5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
   b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
   c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

GRONDSLAGEN GRONDWAARDE, CANONS EN AFKOOPSOM

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canons en afkoopsom hieraan aan te passen. De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil worden aangepast, tenzij het niet passeren aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

WAARBORGSOM

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan tweemaal de indexcanon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van deze erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien het erfpachtrecht niet gevestigd wordt, buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

RESERVERINGSVERGOEDING

Indien het erfpachtrecht één maand na de geplande ingangsdatum daarvan niet is gevestigd of tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, een en ander met in achtneming van de regeling zoals opgenomen in artikel 9 van de Bouwenvelopovereenkomst en indien daar tussen u en de gemeente overeenstemming over wordt bereikt, kan tot voortzetting van de reservering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode van één jaar, ingaande één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien van toepassing ontvangt u hierover nader bericht. De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende indexcanon vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW. De reserveringsvergoeding dient per jaar vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Indien het erfpachtrecht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt de reserveringsvergoeding deels gerestitueerd door verrekening met het voor deze uitgifte in totaal verschuldigde bedrag. Het te restitueren bedrag wordt bepaald volgens de formule:

$$\text{Restitutie} = \text{Res.V.} \times \left\{ \frac{\text{Restant}}{365} \right\} \times (1 + \text{BTW})$$

Hierin is:

Restitutie : Het door verrekening te restitueren bedrag
Res.V. ....: De voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding (excl. BTW)
Restant...: Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de betaalde reserveringsvergoeding strekt
BTW.....: Het BTW-percentage dat geldt ten tijde van de restitutie.

U bent geen reserveringsvergoeding verschuldigd indien het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan en dit aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

INTEGRITEITSCLAUSULE

1. De Gemeente kan deze Bouwenvelopovereenkomst tussentijds geheel of gedeeltelijk opschorten of ontbinden, indien uit een advies van het Bureau Bibob blijkt dat:
   a. er ernstig gevaar bestaat dat de Bouwenvelopovereenkomst of een andere rechtshandeling met betrekking tot een onroerende zaak mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

[redacted]

b. er ernstig gevaar bestaat dat in of met de onroerende zaken waar de Bouwenvelopvereenkomst betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de Bouwenvelopovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd;
d. er sprake is van andere integriteitsrisico's waardoor onverkorte instandhouding van de Bouwenvelopovereenkomst niet van de Gemeente kan worden gevergd.

2. Een opschorting of ontbinding geschiedt schriftelijk, bij aangetekende brief van de Gemeente aan BB de Dijk.

3 BB de Dijk verklaart geen kennis te hebben van een integriteitsrisico, dat op haar of aan haar gelieerde partijen van toepassing is. Tot de aan BB de Dijk gelieerde partijen behoren in ieder geval haar vennoten, degenen die direct of indirect leiding geven, degenen die aan BB de Dijk vermogen verschaffen en degenen, die anderszins in een zakelijk samenwerkingsverband met BB de Dijk staan.

4 BB de Dijk zal de Gemeente onverwijld schriftelijk op de hoogte stellen, indien en zodra zij kennis heeft genomen van het feit, dat zij dan wel een aan haar gelieerde partij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek.

5 BB de Dijk meldt het bij de uitvoering van de Bouwenvelopovereenkomst betrekken van derde partijen, zoals aannemers, schriftelijk aan de Gemeente, voordat deze daadwerkelijk bij de uitvoering worden betrokken. De Gemeente is bevoegd deze derde partij voor aanvang van de uitvoering en zolang deze derde partij bij de uitvoering betrokken is te screenen op integriteit. BB de Dijk staat er voor in dat de derde partij haar medewerking aan de screening verleent. De Gemeente is bevoegd om de inschakeling van de derde op grond van een integriteitsrisico te weigeren of van BB de Dijk te verlangen dat de inschakeling van de derde partij op grond van een integriteitsrisico wordt beëindigd of aangepast, tenzij voornoemde beëindiging of aanpassing in redelijkheid niet van BB de Dijk kan worden verlangd.

6 BB de Dijk vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting of ontbinding op grond van dit artikel .

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een eindgebruiker. In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000.

2. Vestiging separate erfpachtrechten

Teneinde te voorkomen dat het u hierbij aangeboden erfpachtrecht eerst gevestigd moet worden en vervolgens in meerdere erfpachtrechten moet worden gesplitst, kunnen de erfpachtrechten desgewenst separaat worden gevestigd.

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:

a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
b. zolang van de onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

4. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

5. Plankosten

Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel indien het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

6. Bericht van acceptatie

Indien u akkoord bent met deze aanbieding dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen één maand na dagtekening van deze aanbieding. Ik verzoek u daarbij een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel mee te sturen.

Indien het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen en de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom door u is betaald, zal ik het bestuur voorstellen het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van de onroerende zaak haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder wordt het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het appartementencomplex door de gemeente beschouwd als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de contactpersoon genoemd in het briefhoofd.

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam

[redacted]
Afdelingshoofd Gronduitgifte

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bericht van Acceptatie

Terrein : >
Briefnr. : >
Dossiernr. : E >
Plannr. : >
Project : >

Ondergetekende(n) [1] .....
handelend voor [2] .....
in zijn/haar/hun hoedanigheid van [3] .....
op grond van [4] .....
verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken: [5]

- ❑ Indexcanon
- ❑ Canon 10 jaar vast
- ❑ Canon 25 jaar vast
- ❑ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

De waarborgsom zal binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer 45.000.62 van de gemeente Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: [6]

notariskantoor .....
notaris .....
adres notaris .....
.....Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:[7]
Naam Belastingeenheid.....
adres belastingeenheid.....
.....

Plaats : .....
Dagtekening : .....
Handtekening(en) :

---

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel mee zenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht mee zenden.
(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(6) naam en adres notariskantoor
(7) naam en adres belastingeenheid

[redacted]

BIJLAGE: CONCEPT TERREINSPECIFICATIE EN NADERE INFORMATIE BIJ UITGIFTE IN ERFPACHT EILAND 2 MET VOORGESCHREVEN KELDER

Deze bijlage maakt een integraal onderdeel uit van de erfpachtaanbieding.

Onder punt 3 van deze bijlage wordt een specificatie gegeven van hoe de gemeente Amsterdam het erfpachtterrein aan u / uw aannemer ter beschikking zal stellen. Deze bijlage vormt daarmee de uitwerking van de in de erfpachtaanbieding opgenomen paragraaf "Aanvaarden erfpachtterrein" en de zowel in deze paragraaf als de onder bijzondere bepaling 1 vervatte verplichting tot aanvaarding.

Met de naast de leveringsspecificatie in deze bijlage opgenomen informatie is overigens niet gestreefd naar volledigheid. Bedoeld is u een globaal overzicht te verschaffen van de bij de ontwikkeling en uitvoering van een bouwplan betrokken instanties, diensten en bedrijven. Voor gedetailleerde informatie dient u, of degene die in uw opdracht werkt, zich steeds te wenden tot de betrokken instanties, diensten of bedrijven. U kunt hierbij desgewenst een beroep doen op assistentie van de in de erfpachtaanbieding genoemde contactpersoon. Onder 6. vindt u een overzicht van de in deze bijlage genoemde instanties en hun adressen.

1. ONTWIKKELEN BOUWPLAN

Voor informatie over de stedenbouwkundige richtlijnen kunt u zich wenden tot de Dienst Ruimtelijke Ordening. Het is gewenst om vooruitlopend op de bouwaanvraag een schetsontwerp ter voorlopige beoordeling voor te leggen aan de Welstandscommissie. Voor de goede orde wijs ik u erop dat indien deze commissie het ingediende plan afwijst, zij als regel slechts éénmaal een herziene plan van dezelfde ontwerper in behandeling neemt.

Ten aanzien van de huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering raad ik u aan in een zo vroeg mogelijk stadium over uw bouwplannen overleg te voeren met de betrokken nutsbedrijven over de plaats waar en het tijdstip waarop deze huisaansluitingen moeten worden aangesloten op het openbare net. Bij het ontwerpen van de bouwplannen dient u mogelijk ruimten te reserveren ten behoeve van de diverse nutsbedrijven. Een overzicht van de bij de planontwikkeling en –uitvoering bestrokken instanties treft u onder 6 van deze bijlage aan.

Eveneens dient u in een vroegtijdig stadium met Waternet contact op te nemen over de eventueel door Waternet aan het bouwplan of de realisatie daarvan te stellen voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding, de waterkeringen en het grondwater.

Indien u op of aan de te stichten bebouwing of op het terrein reclame voor uw bedrijf wenst aan te brengen, dan dient u deze reclame in het bouwplan op te nemen.

Voor een snelle en efficiënte afwikkeling van uw bouwplannen verdient het overigens aanbeveling van meet af aan contact te onderhouden met deze instanties en de in de erfpachtaanbieding genoemde contactpersoon.

2. OMGEVINGSVERGUNNING EN WET BIBOB

De Wet Bibob zorgt dat gemeenten bij de aanvraag van bepaalde vergunningen kan beoordelen of er sprake is van criminele banden. De gemeente voert een Bibob-toets uit bij omgevingsvergunningen met een aanneemsom boven de € 250.000. Voor de zogenaamde risicogebieden 1012 en de Heining is de ondergrens € 100.000. Milieuaanvragen worden alleen nog getoetst binnen branches met een verhoogd risico op crimineel misbruik zoals de afvalbranche. Aanvragers van een subsidie worden getoetst wanneer er concrete signalen zijn van crimineel misbruik.

Voldoet uw aanvraag aan eerdergenoemde criteria dan moet u het Bibob-formulier http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/aanvraagformulieren/invullen en toevoegen aan de aanvraag van uw omgevingsvergunning.

Bibob-plichtige aanvragen zullen pas in behandeling worden genomen als ook de Bibob-formulieren en bijlagen volledig zijn. Om onnodige vertraging te voorkomen, verzoek ik u hiervan goede nota te nemen.

3. AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

Op de overeengekomen ingangsdatum van de erfpacht zal de gemeente het erfpachtterrein bouwrijp aan u opleveren. In grote lijnen houdt dit in, dat:

[redacted]

1. de eventueel aanwezige bebouwing is gesloopt en de funderingen/funderingsresten tot op de paalkoppen zijn verwijderd;
2. het terrein in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de op het terrein contractueel overeengekomen bestemmingen (dit sluit niet uit dat bij het door u uit te voeren grondwerk grond kan vrijkomen die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan nodig is);
3. leidingen en kabels zijn omgelegd of verwijderd (functievrij);
4. en voor zover nodig een grondaanvulling is aangebracht op basis van een gesloten grondbalans; voor zover het erfpachtterrein op een lager peil ligt dan het omringend terrein, zullen de benodigde taluds zo worden aangelegd, dat de kruinlijn daarvan de grens van het uit te geven terrein niet overschrijdt.

Bij het bouwrijp maken zijn niet inbegrepen:
a. ontgravingen ten behoeve van souterrains of kelders;
b. enig ander grondwerk ten behoeve van de bouw;
c. eventuele wijzigingen ten gevolge van wijzigingen in het bouwplan;
d. eventuele grondkeringen ten behoeve van de bouw;
e. eventuele algemene maatregelen ten behoeve van de bouw (bijvoorbeeld een kraanbaan);
f. de bescherming en/of (tijdelijke) omlegging van kabels, leidingen, masten ten behoeve van openbare verlichting, enz. voor zover de bescherming of omlegging gegeven de ligging van het erfpachtterrein en het uit te voeren grondwerk noodzakelijk mocht zijn.

De punten 1 tot en met 4 en a t/m f zijn hierna onder A tot en met E nader uitgewerkt.

A. VERWIJDEREN FUNDERINGEN/FUNDERINGSRESTEN EN/OF ANDERE OBSTAKELS NA OPLEVERING

De gemeente laat de in het terrein aanwezige funderingen of funderingsresten in beginsel slechts tot op de paalkoppen verwijderen. De ervaring leert, dat de achterblijvende funderingspalen in het algemeen weinig hinder voor de bouw veroorzaken.

Mocht evenwel tijdens de bouw blijken, dat zich in het erfpachtperceel nog funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels bevinden, welke de bouw hinderen, dan dient u direct contact op te nemen met mijn dienst dan wel met een door mijn dienst opgegeven ingenieursbureau teneinde vooraf en in onderling overleg een oplossing te regelen. Bij uw melding kunt u een voorstel voor de door u gewenste oplossing voorleggen.

De gemeente verplicht zich na deze kennisgeving van de funderingsresten/obstakels en de daarvoor voorgestelde oplossing met grote voortvarendheid mee te werken aan de keuze voor een uit te voeren oplossing teneinde gevolg- en stagnatieschade zo mogelijk te voorkomen.

De aan de in onderling overleg gekozen oplossing eventueel voor u verbonden directe kosten, zoals extra palen en/of een overdompconstructie, zal ik aan u vergoeden na de beoordeling van deze kosten. Nadrukkelijk zijn de kosten van stagnatie- en gevolgschade van vergoeding uitgesloten. Wellicht ten overvloede wijs ik u er op, dat ik alleen die maatregelen/kosten zal vergoeden, die vooraf door mijn dienst zijn goedgekeurd.

B. MILIEUHYGIËNISCHE STAAT

Op de gemeente rust de contractuele verplichting grond te leveren, die geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming, zoals vastgelegd in de bestemmingsbepaling. De beoordeling of de locatie geschikt is voor deze bestemming wordt binnen de gemeente Amsterdam door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (voorheen Dienst Milieu en Bouwtoezicht) gedaan. Indien de locatie als gevolg van bodemverontreiniging niet geschikt is voor de contractuele bestemming mag de gemeente op grond van de Woningwet geen Omgevingsvergunning afgeven.

Met betrekking tot de milieuhygiënische staat van het erfpachtterrein geldt in casu, dat de grond thans reeds geacht wordt geschikt te zijn voor de in deze aanbieding aangegeven bestemmingen.

C. GESLOTEN GRONDBALANS

Uitgangspunt voor de terreinhoogte bij oplevering van het erfpachtperceel is, dat zo nodig een grondaanvulling wordt aangebracht op basis van een gesloten grondbalans. Dat houdt in dat vrijkomende grond, voor zover milieuhygiënisch toegestaan, binnen het project moet worden hergebruikt. Grond die later weer op het terrein kan worden gebruikt voor aanvullingen moet op het werkterrein worden opgeslagen.

[redacted]

Bij de bouw van souterrains / (parkeer)kelders wordt in verband met de aanlegdiepte normaliter van de gesloten grondbalans afgeweken. De overtollige grond dient u op uw kosten af te voeren en zorg te dragen voor verwerking (zie Grondverzet).

D. GRONDVERZET

1. *Vrijkomende grond*

Grond die definitief vrijkomt op het project blijft in beginsel eigendom van de gemeente Amsterdam. De Grondbank (hierna GB), onderdeel van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, tracht de definitief vrijkomende grondstromen binnen en/of van de gemeente zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten. De GB verzorgt in dat kader de grondstroomcoördinatie binnen de gemeente Amsterdam.

Alle vrijkomende grond (schoon en verontreinigd) dient te worden aangeboden aan de GB volgens de procedure beschreven onder D 2. In geval van acceptatie zal de GB u een locatie aanwijzen waar de grond dient te worden gedeponeerd. Indien de aangewezen locatie buiten een straal van 25 km van het erfpachtperceel is gelegen (hemelsbreed), zal de gemeente de meerkosten van het transport vergoeden..

Indien het bouwplan in een later stadium door de erfpachter wordt gewijzigd, zijn de extra kosten die mogelijk hierdoor ontstaan voor rekening van de erfpachter (bijvoorbeeld kosten voor aanvullend onderzoek).

2. *Procedure aanmelding bij Grondbank*

Om grond te kunnen accepteren dient minimaal 5 maanden voor de start van de ontgraving bij de GB een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier ingediend te worden. Onvolledig en/of onjuist ingevulde aanvraagformulieren kunnen niet in behandeling worden genomen (aanvraagformulieren tel. 020-25 44 100, e-mail grondbank@oga.amsterdam.nl of www.grondbank.amsterdam.nl).

Uiterlijk 3 maanden voor start ontgraving zal de GB u berichten of de grond kan worden geaccepteerd. Ingeval van acceptatie krijgt u nadere informatie over de wijze waarop de grond dient te worden aangeboden (frequentie en capaciteit GB).

Voor de aanvoer van grond naar een depot is het Algemeen Reglement Depots voor Verontreinigende en Schone Grond van toepassing (verkrijgbaar bij GB tel. 020-25 44 100).

<Of A> Op moment van het afsluiten van de bouwenvelopovereenkomst geldt: Omdat in casu een parkeergarage is voorgeschreven door de gemeente, zullen de asbest- en bouwstoffenbesluit onderzoeken door de gemeente worden uitgevoerd. Indien de resultaten ertoe leiden, dat de grond op basis van de huidige wettelijke regelgeving en beleid niet voldoet voor acceptatie van de grond door GB, zal deze daarover contact met u opnemen teneinde in onderling overleg de uit te voeren oplossing te bepalen.

<Of B> Op moment van het afsluiten van de erfpachtovereenkomst geldt: Omdat in casu een parkeergarage is voorgeschreven door de gemeente, zijn de benodigde onderzoeken conform het asbest- en bouwstoffenbesluit reeds door de gemeente uitgevoerd. Resultaat van de onderzoeken is, dat de grond op basis van de huidige wettelijke regelgeving en beleid voldoet voor acceptatie van de grond door GB.

3. *Schone grond*

Aan de stort en verwerking van schone grond kunnen kosten verbonden zijn (zie overzicht onder D 6.). Indien de GB de grond niet kan accepteren (vanwege bijvoorbeeld gebrek aan locaties), dient de erfpachter, indien het schone grond betreft, zelf naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking van de grond; de eigendom van deze grond wordt in dat geval aan de erfpachter overgedragen**.** Voor de werkwijze bij verontreinigde grond wordt verwezen naar de voorwaarden onder D 4. Indien de reden voor afwijzing van de grond gelegen is in het toerekenbaar niet nakomen van de voornoemde verplichtingen en de gemeente daardoor nadeel ondervindt, laat de overdracht van de eigendom van de grond onverlet de mogelijkheid van schadeverhaal door de gemeente.

4. *Verontreinigde grond*

Hoewel de locatie geschikt is voor de te realiseren bestemming, kunnen toch meerkosten ontstaan door bodemverontreiniging, omdat verontreinigde grond moet worden ontgraven (bijvoorbeeld ten behoeve van de voorgeschreven ondergrondse parkeergarage). De gemeente neemt de meerkosten ten gevolge van deze eventuele bodemverontreiniging voor haar rekening.

Indien nodig zal de gemeente een saneringsplan voor de afvoer van de grond opstellen. Dit saneringsplan zal ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden voorgelegd en vervolgens als bijlage bij de uitgifteovereenkomst en -akten worden gevoegd. De afvoer van grond zal conform dit saneringsplan dienen te worden uitgevoerd door de erfpachter. Hierbij dient aangetekend te worden dat het saneringsplan alleen opgesteld kan worden als de gemeente tijdig inzicht heeft in de concrete bouwplannen.

5 Onverwachte verontreinigingen en asbest

Bodemonderzoeken geven nooit 100% zekerheid over de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen. Het aantreffen van een verontreiniging in de bodem die niet vooraf bekend was, is aan te merken als een normaal bedrijfsrisico. De gemeente zal alle medewerking verlenen om problemen die voor de grondafvoer kunnen ontstaan zo snel mogelijk op te lossen. In overleg zal worden bekeken in hoeverre meerkosten ten gevolge van het verontreinigd zijn van de grond voor rekening van de gemeente komen. Eventuele indirecte kosten, zoals bijvoorbeeld kosten door stagnatie van de werkzaamheden, komen derhalve uitdrukkelijk niet voor vergoeding door de gemeente in aanmerking. Kosten die bijvoorbeeld wel voor vergoeding in aanmerking kunnen komen zijn (hogere) stortkosten van de grond, aanvullend bodemonderzoek, extra milieukundige begeleiding, aanvullende ARBO-eisen etc.. Deze kosten kunnen pas worden vergoed na goedkeuring door de gemeente.

Ik verzoek u aangetroffen verontreinigingen en asbest direct te melden bij de betreffende projectleider van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam.

6. Overzicht (meer)kosten grondafvoer en verwerking.

In de navolgende tabel geef ik u een overzicht met betrekking tot de (meer)kosten van grondafvoer en verwerking.

Indeling volgens Bouwstoffenbesluit / Verontreinigde grond		Arbo	Damwanden / Ontgraven	Transport ≤25 km	Transport > 25 km	Stort en verwerking	Tijdelijke opslag
Schoon		Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter	*Als GB locatie aanwijst > 25 km dan meerkosten voor gemeente*	Erfpachter♦	Erfpachter
herbruikbaar		Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter	*Als GB locatie aanwijst > 25 km dan meerkosten voor gemeente*	Gemeente	Erfpachter
niet herbruikbaar		Erfpachter. Extreme maatregelen boven normale arbo T2/2F/3F gemeente	Erfpachter. Indien sanering vereist meerkosten sanering voor gemeente	Erfpachter	*Als GB locatie aanwijst > 25 km dan meerkosten voor gemeente*	Gemeente	nvt

E. PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING

♦ Ook indien de grondbank de grond kan accepteren komen de kosten voor rekening van de erfpachter.

Bij de bouw van souterrains / (parkeer)kelders wordt in verband met de aanlegdiepte normaliter van de gesloten grondbalans afgeweken. De overtollige grond dient u op uw kosten af te voeren en zorg te dragen voor verwerking (zie Grondverzet).

D. GRONDVERZET

1. Vrijkomende grond

Grond die definitief vrijkomt op het project blijft in beginsel eigendom van de gemeente Amsterdam. De Grondbank (hierna GB), onderdeel van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, tracht de definitief vrijkomende grondstromen binnen en/of van de gemeente zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten. De GB verzorgt in dat kader de grondstroomcoördinatie binnen de gemeente Amsterdam.

Alle vrijkomende grond (schoon en verontreinigd) dient te worden aangeboden aan de GB volgens de procedure beschreven onder D 2. In geval van acceptatie zal de GB u een locatie aanwijzen waar de grond dient te worden gedeponeerd. Indien de aangewezen locatie buiten een straal van 25 km van het erfpachtperceel is gelegen (hemelsbreed), zal de gemeente de meerkosten van het transport vergoeden..

Indien het bouwplan in een later stadium door de erfpachter wordt gewijzigd, zijn de extra kosten die mogelijk hierdoor ontstaan voor rekening van de erfpachter (bijvoorbeeld kosten voor aanvullend onderzoek).

2. Procedure aanmelding bij Grondbank

Om grond te kunnen accepteren dient minimaal 5 maanden voor de start van de ontgraving bij de GB een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier ingediend te worden. Onvolledig en/of onjuist ingevulde aanvraagformulieren kunnen niet in behandeling worden genomen (aanvraagformulieren tel. 020-25 44 100, e-mail grondbank@oga.amsterdam.nl of www.grondbank.amsterdam.nl).

Uiterlijk 3 maanden voor start ontgraving zal de GB u berichten of de grond kan worden geaccepteerd. Ingeval van acceptatie krijgt u nadere informatie over de wijze waarop de grond dient te worden aangeboden (frequentie en capaciteit GB).

Voor de aanvoer van grond naar een depot is het Algemeen Reglement Depots voor Verontreinigende en Schone Grond van toepassing (verkrijgbaar bij GB tel. 020-25 44 100).

<Of A> Op moment van het afsluiten van de bouwenvelopovereenkomst geldt: Omdat in casu een parkeergarage is voorgeschreven door de gemeente, zullen de asbest- en bouwstoffenbesluit onderzoeken door de gemeente worden uitgevoerd. Indien de resultaten ertoe leiden, dat de grond op basis van de huidige wettelijke regelgeving en beleid niet voldoet voor acceptatie van de grond door GB, zal deze daarover contact met u opnemen teneinde in onderling overleg de uit te voeren oplossing te bepalen.

<Of B> Op moment van het afsluiten van de erfpachtovereenkomst geldt: Omdat in casu een parkeergarage is voorgeschreven door de gemeente, zijn de benodigde onderzoeken conform het asbest- en bouwstoffenbesluit reeds door de gemeente uitgevoerd. Resultaat van de onderzoeken is, dat de grond op basis van de huidige wettelijke regelgeving en beleid voldoet voor acceptatie van de grond door GB.

3. Schone grond

Aan de stort en verwerking van schone grond kunnen kosten verbonden zijn (zie overzicht onder D 6.). Indien de GB de grond niet kan accepteren (vanwege bijvoorbeeld gebrek aan locaties), dient de erfpachter, indien het schone grond betreft, zelf naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking van de grond; de eigendom van deze grond wordt in dat geval aan de erfpachter overgedragen. Voor de werkwijze bij verontreinigde grond wordt verwezen naar de voorwaarden onder D 4. Indien de reden voor afwijzing van de grond gelegen is in het toerekenbaar niet nakomen van de voornoemde verplichtingen en de gemeente daardoor nadeel ondervindt, laat de overdracht van de eigendom van de grond onverlet de mogelijkheid van schadeverhaal door de gemeente.

4. Verontreinigde grond

Hoewel de locatie geschikt is voor de te realiseren bestemming, kunnen toch meerkosten ontstaan door bodemverontreiniging, omdat verontreinigde grond moet worden ontgraven (bijvoorbeeld ten behoeve van de voorgeschreven ondergrondse parkeergarage). De gemeente neemt de meerkosten ten gevolge van deze eventuele bodemverontreiniging voor haar rekening.

Indien nodig zal de gemeente een saneringsplan voor de afvoer van de grond opstellen. Dit saneringsplan zal ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden voorgelegd en vervolgens als bijlage bij de uitgifteovereenkomst en -akten worden gevoegd. De afvoer van grond zal conform dit saneringsplan dienen te worden uitgevoerd door de erfpachter. Hierbij dient aangetekend te worden dat het saneringsplan alleen opgesteld kan worden als de gemeente tijdig inzicht heeft in de concrete bouwplannen.

5 Onverwachte verontreinigingen en asbest

Bodemonderzoeken geven nooit 100% zekerheid over de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen. Het aantreffen van een verontreiniging in de bodem die niet vooraf bekend was, is aan te merken als een normaal bedrijfsrisico. De gemeente zal alle medewerking verlenen om problemen die voor de grondafvoer kunnen ontstaan zo snel mogelijk op te lossen. In overleg zal worden bekeken in hoeverre meerkosten ten gevolge van het verontreinigd zijn van de grond voor rekening van de gemeente komen. Eventuele indirecte kosten, zoals bijvoorbeeld kosten door stagnatie van de werkzaamheden, komen derhalve uitdrukkelijk niet voor vergoeding door de gemeente in aanmerking. Kosten die bijvoorbeeld wel voor vergoeding in aanmerking kunnen komen zijn (hogere) stortkosten van de grond, aanvullend bodemonderzoek, extra milieukundige begeleiding, aanvullende ARBO-eisen etc.. Deze kosten kunnen pas worden vergoed na goedkeuring door de gemeente.

Ik verzoek u aangetroffen verontreinigingen en asbest direct te melden bij de betreffende projectleider van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam.

6. Overzicht (meer)kosten grondafvoer en verwerking.

In de navolgende tabel geef ik u een overzicht met betrekking tot de (meer)kosten van grondafvoer en verwerking.

			Arbo	**Damwanden / Ontgraven**	**Transport ≤25 km**	**Transport > 25 km**	**Stort en verwerking**	**Tijdelijke opslag**
Indeling volgens Bouwstoffenbesluit	**Verontreinigde grond**	**Schoon**	Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter	*Als GB locatie aanwijst > 25 km dan meerkosten voor gemeente*	Erfpachter♦	Erfpachter
		herbruikbaar	Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter	*Als GB locatie aanwijst > 25 km dan meerkosten voor gemeente*	Gemeente	Erfpachter
		niet herbruikbaar	Erfpachter. Extreme maatregelen boven normale arbo T2/2F/3F gemeente	Erfpachter. Indien sanering vereist meerkosten sanering voor gemeente	Erfpachter	*Als GB locatie aanwijst > 25 km dan meerkosten voor gemeente*	Gemeente	nvt

E. PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING

♦ Ook indien de grondbank de grond kan accepteren komen de kosten voor rekening van de erfpachter.

Mijn dienst zal van de oplevering van het erfpachtterrein aan de erfpachter een proces-verbaal opmaken. Beide partijen dienen het proces-verbaal bij de feitelijke overdracht van het terrein voor akkoord te ondertekenen. In het proces-verbaal zal de staat van het terrein bij de oplevering worden weergegeven.

Indien het terrein niet volledig voldoet aan de overeengekomen specificaties, doch dit gebrek een overdracht van het erfpachtterrein redelijkerwijze niet in de weg hoeft te staan, dan wordt dit met een eventueel getroffen regeling opgenomen in het proces-verbaal.

Indien het terrein uitsluitend naar de mening van de erfpachter niet volledig voldoet aan de overeengekomen specificaties, doch dit vermeende gebrek een overdracht van het erfpachtterrein redelijkerwijze niet in de weg hoeft te staan, dan wordt dit met een eventueel getroffen regeling tot beslechting van het geschil opgenomen in het proces-verbaal.

4. MILIEUHYGIËNISCHE GESCHIKTHEID BODEM EN ARBO

Zoals hiervoor uiteengezet rust op de gemeente de contractuele verplichting grond te leveren, die in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming. Het toetsingskader hiervoor wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb).

Nadrukkelijk wijs ik u erop, dat het gegeven, dat het erfpachtterrein geschikt is voor deze bestemming, niet noodzakelijkerwijs tevens inhoudt, dat u eventueel van het terrein vrijkomende grond (projectmatige afvoer) zonder meer kunt afvoeren. Ook kunnen nog saneringskosten ontstaan doordat grond en/of grondwater verontreinigd zijn, waardoor mogelijk sprake is van blootstellingrisico's tijdens de bouw.

De eisen die op grond van de ARBO ten aanzien van de bouw gesteld worden, kunnen ten aanzien van het grondwerk strenger zijn dan de eisen ingevolge de Wet bodembescherming, doordat tijdens bouwwerkzaamheden intensiever contact met de bodem plaatsvindt. Indien de eenvoudigste wijze om aan de ARBO-eisen te voldoen, verder gaat dan de eisen die worden gesteld bij sanering op grond van de Wet bodembescherming, wil dat niet zeggen, dat de bodem voor de te realiseren bestemming ongeschikt is. Overigens zullen op grond van de ARBO in vrijwel alle gevallen slechts beschermende maatregelen geëist worden.

Voor informatie omtrent de geconstateerde verontreiniging in de bodem die u mogelijk nopen tot het nemen van maatregelen in het kader van de ARBO of Wbb, verwijs ik u naar de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied kan u tegen vergoeding van kosten en na afspraak de door de gemeente uitgevoerde bodemonderzoeken en rapporten ter inzage stellen. Nadrukkelijk wijs ik u er op, dat deze bodemonderzoeken zijn uitgevoerd voor beoordeling in het kader van de Wet bodembescherming. De gemeente kan daarom geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden indien in enige fase zou blijken, dat deze informatie onvolledig of ontoereikend is voor een in het kader van de ARBO door u of uw aannemer op te stellen en uit te voeren V&G-plan.

De kosten verbonden aan op grond van de ARBO-wetgeving te stellen eisen behoren tot de kosten van het werk. De opdrachtgever van het werk, waaraan deze ARBO-eisen worden gesteld, dient deze kosten te dragen. Dat wil zeggen, dat maatregelen ingevolge de ARBO voor grondwerk ten behoeve van de bouw alsmede de bouw zelf voor uw rekening komen.

5. UITVOERING BOUWPLAN

A. INRICHTING WERK- EN BOUWTERREIN

1. *Objectvergunning*

Voordat met de bouw wordt gestart dient u over een objectvergunning te beschikken. Hiervoor dient u over het bouwplan en de wijze van uitvoering overleg te plegen met de betrokken diensten en bedrijven. Voorts dient u een tekening met de door u gewenste inrichting van uw werkterrein (plaats keten, ontsluiting, kraanbaan, enz.) ter goedkeuring toe te zenden aan de sector Stadsdeelwerken van stadsdeel West.

De consultatielijst (het vroegere loopbriefje), daarna opbreekvergunning is vervangen door de WIOR (werken in de openbare ruimte). Bij werkzaamheden waarbij de grond opengebroken moet worden, zoals wegwerkzaamheden, graafwerkzaamheden en/of aanleg van kabels of gaat u opbreekwerkzaamheden uitvoeren in de openbare ruimte, zoals een funderingsonderzoek of het opbreken van een stoep dan heeft u daarvoor een Vergunning werken in de openbare ruimte (WIOR) nodig.

[redacted]

De grotere projecten (duur langer dan 3 dagen) worden aangemeld bij het coördinatiestelsel. Het Coördinatiestelsel heeft als doel het beperken van de hinder en (maatschappelijke) kosten van de uitvoering van projecten. Dit gebeurt door:

- 'Werk met werk' te maken: als één partij werkzaamheden uitvoert, kunnen andere partijen meegaan in dit werk.
- Projecten te toetsen op Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC).
- Toezicht te houden op het aantal projecten dat tegelijkertijd wordt uitgevoerd.

In het Amsterdamse Coördinatiestelsel Werken aan de Weg zitten de stadsdelen (sector stadsdeelwerken), stedelijke diensten, GVB, kabel- en leidingbeheerders, telecommunicatiebedrijven, de verkeerspolitie en nood- en hulpdiensten.

Meer informatie kunt u vinden via: www.amsterdam.nl/ondernemen/werkenindeopenbareruimte.

2. *Vergoeding werkterrein buiten erfpachtperceel*

   Indien het door u gewenste werkterrein waarop de objectvergunning betrekking heeft naast het in erfpacht uit te geven terrein ook gemeentegrond beslaat dient u voor het gebruik van die gemeentegrond een vergoeding te betalen. Indien dit openbare grond betreft (weg of groen) betreft dit de heffing van precario. Hiervoor kunt u zich wenden tot de Gemeente Belastingen. Voor andere gemeentegrond dient een tijdelijke huur- of gebruiksovereenkomst gesloten te worden, waarvoor u zich tot mijn dienst kunt wenden.

3. *Aanvaarding werkterrein buiten erfpachtperceel*

   Voor de goede orde wijs ik u er op, dat het werkterrein voor zover dat buiten het in erfpacht uit te geven perceel ligt, aanvaard dient te worden in de staat waarin het zich bevindt. De gemeente is niet gehouden deze terreindelen functievrij te maken en/of maatregelen ten behoeve van de bouw te treffen.

B. ONTRUIMING ONBEBOUWD ERFPACHT-, WERK- EN BOUWTERREIN

Tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient u er voor zorg te dragen dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen of in orde te maken. Het Ingenieursbureau Amsterdam treedt hierin als coördinator op. Omtrent de precieze planning dient u dan ook in een vroeg stadium contact met hen op te nemen en hen gedurende de bouw van de voortgang op de hoogte te houden.

6. NUTTIGE ADRESSEN

Commissie voor de Welstand en Monumenten
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
telefoon 020-5529595
bureau@welstand.amsterdam.nl

Gemeente Belastingen
Bijlmerplein 395
1102 DK Amsterdam Zuidoost
Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
telefoon 020-6524524

Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer
Nieuwevaart 5-9
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam
telefoon 020-5565000

Afdeling Beheer
Nieuwe Uilenburgerstraat 59
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam

Telefoondistrict Amsterdam
La Guardiaweg 5
postbus 58800
1007 DA Amsterdam
telefoon 020-4848484

Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (voorheen Dienst Milieu en Bouwtoezicht)
Per 2 maart 2013 tijdelijk adres:
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam
020-254 3600
Postbus 922
1000 AX Amsterdam
amsterdam@odnzkg.nl
www.odnzkg.nl

Grondbank Amsterdam
Weesperplein 8
Postbus 1104
1018 XA Amsterdam
telefoon 020-25 44 100
grondbank@oga.amsterdam.nl
www.grondbank.amsterdam.nl

Vastgoed Informatiecentrum Amsterdam
Postbus 41808
1009 DA Amsterdam
telefoon 020-5964662

Kadaster Noord-Holland
Naritaweg 3
1043 BP Amsterdam
Postbus 20555
1001 NN Amsterdam
telefoon 088 183 22 00
(één landelijk nummer)

Ingenieursbureau Amsterdam (IBA)
Weesperstraat 430
Postbus 12693
1100 AR Amsterdam
telefoon 020-2511111

Liander
Spaklerweg 20
Postbus 41920, 1009 DC Amsterdam
telefoon 020-5971111

Stichting Waternet
Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam
telefoon 0900-9394
www.waternet.nl

Dienst Ruimtelijke Ordening
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
telefoon 020-2551550
www.amsterdam.nl

UPC NV (kabeltelevisie)
Kabelweg 51
1014 BA Amsterdam
telefoon 020-7700700

Bureau Stadsregie
Nieuwe Uilenburgerstraat 59
Postbus 94188
1090 GD Amsterdam
telefoon 020-5565358

Brandweer Amsterdam en omstreken
(ivm bluswatervoorzieing)
Afdeling Proactie
Weesperzijde 99
1091 EL Amsterdam

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.

2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Zij treden bouwbloksgewijs in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;

b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

c bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;

d bouwblok: een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;

e canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;

f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 34 van deze Algemene Bepalingen;

g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;

h grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;

i schaduwgrondwaarde: de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

[redacted]

j perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
k tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
l onroerende zaak: de grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het appartementsrecht;
m opstallen: gebouwen, werken en beplantingen;
n openbare registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers;
o uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

Art. 3 Uitgifte in erfpacht

1 De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
2 In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
a de ingangsdatum van de erfpacht;
b de einddatum van het eerste tijdvak;
c de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
d een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
e de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
f de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
g een verwijzing naar de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
h de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
i de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;

j de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;
k een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.

3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

Art. 4 Omschrijving van de leveringsverplichting

1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.

2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.

3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Art. 5 Canon

1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde. De hoogte van dat percentage varieert al naargelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7) of een vaste canon voor tien jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9).

2 De canonpercentages worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

3 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

Art. 6 Betalingen

1 De canon dient op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze te worden voldaan.
2 Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.
3 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.
4 De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.
5 Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.
6 Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.
7 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
8 Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de Gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
   a boete(s) verschuldigd ingevolge art. 29;
   b rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
   c andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
   d de canon casu quo de afkoopsom.

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.

2 Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

3 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

a
— minus 0,01, waarin voorstelt:
b

de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

5 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

6 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toe-

gestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

7 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 8 Vaste canon voor tien jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.

2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.

3 Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt de canon opnieuw vastgesteld door de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaats vindt.

4 In afwijking van het gestelde in lid 3 van dit artikel zal, indien er een wijziging van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden die een aanpassing van de canon tot gevolg heeft gehad, niet de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak, maar de aangepaste grondwaarde gehanteerd worden voor het opnieuw vaststellen van de canon.

5 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor tien jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 9 Vaste canon voor 25 jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.

2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.

3 Na verloop van 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaatsvindt.

4 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan de vaste canon voor 25 jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 10 Vooruitbetaling van de canon

1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.

2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.

4 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.

5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruik-

making van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.

6 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
   a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b het bedrag van de canon;
   c de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
   d de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
   e de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

Art. 11 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.

2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.

3 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
   a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
   b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
   c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.

[redacted]

5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.

6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
   a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
   c de bestemming en het toegestane gebruik;
   d de maximaal toegestane bebouwing.

8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.

9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

Art. 12 Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:

a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.

b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van wijziging eveneens bij benadering vast.

2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:

A + ((B - C) x D), waarin voorstelt:

A de op het moment van de herziening geldende canon;

B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;

C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.
4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.

Art. 13 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
a het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
b het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
c het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
d het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 14 Overdracht voor ingebruikneming

1 De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge art. 13, lid 1.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.

2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
- **a** het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
- **b** het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
- **c** handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
- **d** op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.

3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.

4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.

5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 16 Instandhouding van de opstallen

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter in ieder geval het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.

2 Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.

3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.

4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 17 Gedoogplichten

1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.

2 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde en op kosten van de Gemeente casu quo die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen de Gemeente en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door deskundigen.

Art. 18 Lasten en belastingen

1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.

2 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

Art. 19 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Achteruitgang van de onroerende zaak door:

a bodemverontreiniging, of

b een andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak, is voor risico van de erfpachter voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.

Art. 20 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

1 De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:

a bodemverontreiniging of

b een andere oorzaak, voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.

2 Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen.

Art. 21 Overdracht erfpacht

De erfpachter is verplicht, in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in art. 3, lid 2, onder a tot en met h.

Art. 22 Splitsen van de erfpacht

1 De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.

4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

Art. 23 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

1 De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn

verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.

2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

4 De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene

Bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.

5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.

8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

Art. 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter

1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.

2 De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het

tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.

2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.

3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht.

4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 25 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

5 De leden 3 tot en met 8 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 27 Afstand van de erfpacht

1 De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.

2 In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
- **a** de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
- **b** de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;
- **c** de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van

de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.

2 Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.

5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 29 Boete

1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

2 Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.

3 Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.

4 Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 30 Herstel door de gemeente

1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

Art. 31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wet-

houders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van art. 31 is van overeenkomstige toepassing.

Art. 33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

1 De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 31 en art. 32 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.

5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Art. 34 Deskundigen

1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2 Indien de Gemeente voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Burgemeester en Wethouders stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.

3 a Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskun-

dige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

b De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.

c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.

d Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.

e Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 24, lid 3, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde onder d, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.

4 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen en de door de Gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.

5 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.

6 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

Art. 35 Hoofdelijke verbondenheid

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de Algemene Bepalingen en

de bijzondere bepalingen, tenzij de canon overeenkomstig art. 22, lid 3, is verdeeld.

2 Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Art. 36 Vertegenwoordiging

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier bedoeld in art. 39, lid 1.

2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.

3 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

Art. 37 Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.

2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

3 De erfpachter zal bij:

a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of

b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met

een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Art. 39 Mededelingen

1 In geval van vestiging of andere overgang van de erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan Burgemeester en Wethouders van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van het door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier A, behorende bij deze bepalingen.

2 De verkrijger legt bij het formulier over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
   - a bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;
   - b bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.

3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

Art. 40 Woonplaatskeuze

1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.

2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.

3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.

4 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Art. 41 Notariële kosten

Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen.
Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Art. 42 Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

Art. 43 Overgangsbepaling

Tot 1 januari 2002 dient in art. 6, lid 2, en art. 7, lid 3, "euro's" gelezen te worden als "guldens".

Art. 44 Citeertitel

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

FORMULIER A*

Hierbij verklaart _____
notaris te _____

de erfpacht
dat, _____
een onverdeeld gedeelte in de erfpacht
(appartement)
plaatselijk bekend _____
kad. bekend _____
gem. _____, sectie _____, nr. _____
door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden
de dato _____ voor notaris _____
en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dato _____, in deel _____, nr ._____,
in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor
notaris _____de dato _____
en ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam
in deel _____, nr ._____,uit krachte van:
_____
_____
(omschrijving titel)

ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dat _____, in deel _____, nr ._____,
is overgegaan op,
naam _____
adres _____
woonplaats _____

correspondentie/factuuradres (zaakwaarnemer)
naam _____
adres _____
woonplaats _____
bankrekening _____

Amsterdam,

handtekening _____ stempel _____

* Behoort bij art. 39 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

E

Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie

(tijdens de uitvoering van nieuwbouw van Eiland 2 zuid in de Houthaven in Amsterdam)

Doel BLVC

Tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte gaan de dagelijkse zaken in de nabije omgeving door. Op korte afstand bevinden zich diverse andere functies. Hierdoor is het mogelijk dat de werkzaamheden en de omgevingsfactoren elkaar gaan beïnvloeden. Daarom is van belang ervoor te zorgen dat de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie gedurende de bouwsituatie gehandhaafd wordt, maar ook optimaal blijft. Het cruciale evenwicht tussen het goed functioneren van de omgeving en de voor de bouwers benodigde ruimte moet met een set eisen ten aanzien van BLVC worden gerealiseerd. Tijdens het uitvoeren van bouwkundige en de civiele projecten is het onontkoombaar dat er voor de omgeving hinder en overlast ontstaat. Geluidsoverlast, transporten, vervuiling, bereikbaarheid nood- en hulpdiensten zijn een aantal voorbeelden van aspecten die bij de uitvoering van werkzaamheden aan de orde kunnen komen. Om het draagvlak te vergroten is bovendien tijdige en juiste communicatie hieromtrent essentieel. Wanneer dit allemaal niet gebeurt, kunnen er tijdens de realisatie ongewenste situaties ontstaan. De communicatie wordt verzorgd door Gebiedsontwikkeling Houthaven. De Ontwikkelaar reikt hiertoe tijdig de benodigde informatie aan. De inzet is een evenwicht te vinden tussen het goed blijven functioneren van de omgeving en de tijd en ruimte die de Ontwikkelaar nodig heeft om het project te kunnen realiseren. Dit voorkomt klachten, maar ook vertragingen en/of meerkosten en faalkosten.

Kosten BLVC

De kosten die voorvloeien aan de gestelde voorwaarden, inclusief leges voor benodigde vergunningen, worden geacht inbegrepen te zijn in de Bouw Enveloppe Overeenkomst.

Randvoorwaarden BLVC

De Ontwikkelaar dient maatregelen te treffen op het gebied van Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Deze zijn onderverdeeld in een aantal criteria. Te weten:

1. Het opstellen van een BLVC plan
2. Het opstellen van een Communicatieplan
3. Het voldoen aan algemeen gestelde criteria/voorwaarden
4. Project specifieke BLVC afspraken
5. Kortingbeding indien niet wordt voldaan aan de gestelde eisen

1. Opstellen BLVC plan.

De Ontwikkelaar wordt geacht een BLVC plan op te stellen specifiek voor alle fase. Deze dient 4 weken voor de start uitvoering, ter beoordeling, aangeleverd te worden aan de technisch projectleider.
Eventueel commentaar dient voor de start van het werk verwerkt te zijn. Een BLVC plan bestaat uit de volgende onderdelen:

A. Toelichting Project (administratieve gegevens en betrokken partijen)

- Omschrijving van project (aard van de werkzaamheden)
- Nut, noodzaak en achtergrond van het project
- Opdrachtgever, verantwoordelijkheidsstructuur
- Informeren nood- en hulpdiensten
- Betrokkenheid wijkteam van de politie
- Aanstellen omgevingsmanager of BLVC verantwoordelijke
- Vooroverleg en verslagen
- Planning, motivatie tijdpad en consequenties
- Werktijden (extra inzet ploegen of juist niet) met motivatie
- Plaats in het bestuurlijk traject
- Kaartmateriaal over de situatie van het project.

B. Omgevingsscan (nauwkeurige omschrijving van de omgeving)

- Belangrijke maatschappelijke voorzieningen in de omgeving
- Eventuele projecten en evenementen tijdens de werkzaamheden in de omgeving en beïnvloeding op de verkeersafwikkeling
- Afspraken met betrokken partijen
- De omgevingsscan op kaartmateriaal aangeven per fase
- Nooduitgangen ed inventariseren
- Expeditieroutes en afvalinzameling

[redacted]

C. Risicoanalyse (risico's die de planning van het project kunnen beïnvloeden, met oplossingsrichtingen)
- Procedurele risico's.
- Mogelijke technische knelpunten.
- Mogelijke invloed van weersomstandigheden.
- Andere activiteiten in de omgeving die de verkeersafwikkeling rond het project beïnvloeden en, bij eventuele gelijktijdige uitvoering, het project ernstig kunnen verstoren.

D. Bereikbaarheid
- Verantwoordelijkheden opdrachtnemer (specifieke eisen vastleggen)
- Tijdelijke verkeersmaatregelen (link leggen naar regelgeving bv 96B)
- Categorieën (elke categorie benoemen)
- Nacht en weekend werk (noodzakelijkheid dient aangetoond te worden)
- Locatie Directiekeet

F. Leefbaarheid (maatregelen die de leefbaarheid op peil moeten houden)
- Geluidsoverlast en trillingshinder
- Ophaal (huis)afval
- Schoonhouden werkterrein en omgeving
- Ordelijk werkterrein
- Goede verlichting en voorkomen lichthinder
- Stofoverlast

G. Veiligheid (fysieke en sociale veiligheid tijdens de werkzaamheden) en Gezondheid
- In- en uitrijdend bouwverkeer
- Verkeersveiligheid algemeen
- Kwaliteit tijdelijke verharding
- Handhaving verkeersregels
- Sociale veiligheid
- Beheer van de tijdelijke verkeersvoorzieningen

H. Communicatieplan (communicatie over het project tijdens de verschillende fasen)

D. Faseringsplan (Verkeerstechnisch: plaatsen van afzettingen en dergelijke)
- De data van faseringen met motivatie.
- Per fase aangeven welke gevolgen het project heeft voor de verschillende verkeersmodaliteiten.
- Het faseringsplan aangeven op een tijdlijn.
- Per fase intekenen op kaartmateriaal.

E. Verkeersmaatregelenplan (omleiding van verkeersstromen tijdens de werkzaamheden)
- Inzet verkeersregelaars met motivatie wanneer deze al dan niet worden ingeschakeld.
- Aandacht voor looproutes en tijdelijke verharding (plankiers).

2. Het voldoen aan gestelde criteria/voorwaarden

De Ontwikkelaar dient te voldoen aan een aantal minimale eisen. Deze minimale eisen zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:
- Tijdelijke verkeersmaatregelen
- Bereikbaarheid
- Leefbaarheid
- Veiligheid
- Communicatie

Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie

(tijdens de uitvoering van nieuwbouw van Eiland 2 zuid in de Houthaven in Amsterdam)

Bereikbaarheid (en tijdelijke verkeersmaatregelen)

Werkinstructie

- Vooraf schouwen gebied (in het bijzijn afdeling Beheer) wat uit verkeer worden genomen en dit schriftelijk vastleggen in een rapportage ondersteund met foto's (nul meting);
- Rapportage laten accorderen alvorens te starten met de werkzaamheden;
- Voor de start van het werk overhandigen van een kopie WIOR vergunning;
- Samenstellen overzicht van contactpersonen die nodig zijn voor een goede sturing op Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Te denken valt aan: Bedrijven, Beheerorganisaties (wegen, reiniging, groen, openbare verlichting, verkeersregelinstallaties), toekomstige beheerders, handhaving, politie, brandweer, ambulance, nutsbedrijven. Overzicht moet gezien worden als een dynamisch document en constant worden bijgewerkt;
- Alle te nemen tijdelijke verkeersmaatregelen dienen te voldoen aan publicatie 96B van de CROW;
- Voorafgaand aan in te stellen tijdelijke verkeersmaatregelen dienen deze op tekening (inclusief dwarsprofiel) en op schaal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de technisch projectleider van Gebiedsontwikkeling Houthaven;
- Indien de maatregelen de doorstroming van de (hoofd) infrastructuur raakt zal de Werkgroep Werk in Uitvoering van de Gemeente Amsterdam tevens toestemming moeten verlenen;
- Indien er auto's of (gevaarlijke) fietsen verwijderd dienen te worden dient dit 3 weken van te voren aangemeld te worden zodat eventuele handhaving rechtsgeldig kan plaatsvinden;
- Voordat eventuele tijdelijke verkeersmaatregelen in gebruik worden genomen, worden deze op uitnodiging van de ontwikkelaar / opdrachtnemer, gecontroleerd door nader te noemen BLVC inspecteurs van de Gemeente Amsterdam maar blijven in beheer en onderhoud van de Ontwikkelaar;
- Na het gereedkomen van het werk dient de opdrachtnemer het gebied wat tijdelijk uit het verkeer genomen is weer over te dragen aan de afdeling Beheer en dit schriftelijk vast te leggen in een rapportage ondersteund met foto's (eindmeting);
- Afdeling Beheer zal vervolgens moeten ondertekenen voor het weer in beheer nemen van de tijdelijk gebruikte openbare ruimte.

Algemeen

- Voor alle in te stellen tijdelijke verkeersmaatregelen dient rekening gehouden te worden met het plaatsen, ter beschikking stellen, onderhouden en na gebruik verwijderen. Tevens dient rekening gehouden te worden dat alle retroreflecterend materiaal wekelijks schoon gemaakt moet worden;
- Huidige modaliteiten (auto, fiets en voetganger) en breedten hiervan zijn taakstellend voor voorgestelde tijdelijke omleidingen (minimale eis voetpaden is 1,50 meter en voor dubbelzijdig fietsen 3,50 meter maar is slechts ter indicatie. Het uiteindelijke akkoord wordt gegeven door de technisch projectleider en indien van toepassing de Verkeerscommissie of de Werkgroep Werk in Uitvoering.
- Tijdelijke verharding dient in hetzelfde materiaal, als nu aanwezig, uitgevoerd te worden;
- Dagelijks onderhouden en zo nodig vernieuwen/vervangen van de tijdelijke verkeersmaatregelen;
- Van toepassing zijn de Standaard RAW bepalingen 2010;
- Van toepassing is het handboek "Zo werken wij in Amsterdam op straat (versie 2)"
- De aannemer dient zich te houden aan de voorgeschreven bouwlogistieke routes welke door gebiedsontwikkeling Houthavens zijn vastgesteld. Indien deze bij de contractondertekening of offerteaanvraag niet bekend zijn dient de ontwikkelaar of opdrachtnemer hier tijdens de inlichtingen naar te vragen.

Betonnen barriers en overige rijbaanafzetting

- Werkvakken naast (druk) verkeer moeten afgeschermd worden door middel van barriers met een puntstuk aan begin en einde (+ reflecterend rood/witte tape (met rijrichting) op de punt aanbrengen);
- Bij gebruik van barriers dient er bij elke onderbreking punt en eindstukken toegepast te worden. Betonnen Bever elementen (of gelijkwaardig) zijn vanwege de flexibiliteit verplicht en dienen te allen tijde gekoppeld te worden;
- Eventuele delen die afgeschermd worden door schilden/bakens, om de 2 meter plaatsen;
- Schilden/bakens dienen te voldoen aan retroreflecterendheid klasse 2 zoals omschreven in CROW publicatie 96B en regelmatig (minimaal wekelijks) schoongemaakt te worden.

[redacted]

Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie

(tijdens de uitvoering van nieuwbouw van Eiland 2 zuid in de Houthaven in Amsterdam)

Rijplaten

- Tijdens alle werkzaamheden dienen voorzieningen en panden bereikbaar te blijven door middel van stalen rijplaten. Deze dienen zodanig te worden aangebracht (rubberen afstandhouders) dat er geen geluidoverlast zal optreden;
- Indien de rijplaten gekruist worden door voetgangersverkeer dan dient het voetgangers gedeelte een minimale stroefheid te hebben van 55 (srt).

Minder validen

- Bij alle in te stellen tijdelijke verkeersmaatregelen expliciet rekening houden met mensen met een mobiliteitsbeperking. Hoogteverschillen in looprouten mogen dan ook niet voorkomen

In,- en uitritconstructies

- Indien er een inritconstructie gemaakt moet worden dan dient deze geschikt te zijn voor zwaar verkeer waarbij geen stalen delen toegepast mogen worden. Er dienen dan ook tijdelijke bebording geplaatst te worden (J37 met onderbord in,- en uitrit bouwverkeer).

Loopschotten

- Bij toepassing loopschotten (ook over sleuven) altijd zorgen voor een minimale loopbreedte van 1,60 meter breed;
- Loopschotten (0,80 x 2,00) dienen in het midden bij een puntlast van 75 kg een maximale doorbuiging te hebben van 2 cm. De stroefheid dient minimaal 55 (srt) te zijn. Loopschotten mogen ten opzichte van elkaar geen hoogteverschil hebben (tolerantie 0-5 mm);
- Indien loopschotten 's nachts moeten blijven liggen dan moeten ze voorzien worden van leuningen.

Bouwhekken en bouwterreinen

- Werkvakken dienen afgezet te worden met de bouwhekken;
- Bevestiging van bouwhekken bij voorkeur aan vaste palen en bij gebruik fundatieblokken mogen deze niet uitsteken. Om omwaaien tegen te gaan extra ballast gebruiken of schoren (aan binnenzijde van bouwterrein). Hekken dienen per zijde bevestigd te worden met minimaal 2 klemmen;
- De open ruimte aan de onderzijde dient te worden afgeschermd met een zogenaamde geleidelijn. Voordeel is dat er dan geen bouwvuil onder het hek kan doorwaaien en mensen met een visuele beperking kunnen deze strook gebruiken voor hun taststok;
- Daar waar overlast van gevaarlijk gestelde fietsen te verwachten is om de 4 hekken een aankondigingbord bevestigen dat fietsen worden verwijderd;
- Alle toegangen van bouwterreinen dienen geregeld te worden door middel van schuifpoorten;
- Aanbrengen ISO/VCA bebording aan beide zijden van entree(s) bouwterrein (niet op de schuifpoort);
- Bouwterreinen dienen alleen geopend te worden indien dit voor het werk noodzakelijk is. Na gebruik dienen bouwterreinen gelijk afgesloten te worden. Dus ook tijdens het laden en lossen van een vrachtauto;
- De locatie van een keet is ter goedkeuring van de technisch projectleider en dient in de te verkrijgen WIOR vergunning opgenomen te zijn. Met name de sociale aspecten zijn hier van groot belang. Te denken valt aan: Geen plekjes waar mensen zich kunnen verschuilen, voldoende verlichting rondom de keet, deuren dienen naar binnen geopend te worden en er morgen geen luiken op zitten die van de keet af geopend te worden.

Bouwverkeer en hijsen

- Achteruit rijden van materieel in de openbare ruimte dient onder toezicht uitgevoerd te worden;
- Geen kranen of vrachtauto's op rijstroken voor auto's of langzaam verkeer of onder strikt toezicht;
- De opdrachtnemer en zijn onderaannemers zijn gehouden aan de door de technisch projectleider aangewezen transportroutes;
- Op en buiten het werkgebied gelden dezelfde regels als op de openbare weg. Bij calamiteiten dient direct de politie en/of andere hulpdiensten te worden ingeschakeld;
- Overtredingen van bouwverkeer binnen en buiten het bouwterrein vallen onder de korting regeling;
- Overslag van materieel of containers op de openbare weg is niet toegestaan.

Verkeersregelaars

- Indien het verkeer geregeld dient te worden dan moet dit worden uitgevoerd door gecertificeerde verkeersregelaars met coördinator;
- Voor in te zetten verkeersregelaars heeft Gebiedsontwikkeling Houthaven een functieprofiel opgesteld. De Ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat hieraan wordt voldaan;
- Uitgangspunt is dat bij een aanpassing waar verkeersregelaars voor worden ingezet deze minimaal drie aaneenvolgende dagen worden ingezet. Hierna wordt in overleg met (en door) de technisch projectleider bepaalt of verlenging noodzakelijk is.

BLVC Inspecties

- De Ontwikkelaar dient toezicht te houden op,- en dagelijks BLVC inspecties uit te voeren om zichzelf ervan te overtuigen dat alle tijdelijke verkeersmaatregelen functioneren en hier verslag van doen;
- De Ontwikkelaar maakt wekelijks een BLVC rapportage, ondersteund met foto's, en verstuurd deze naar de technisch projectleider van gebiedsontwikkeling Houthaven;
- Dagelijks na einde werkdag dienen alle tijdelijke verkeersmaatregelen gefotografeerd te worden zodat kan worden vastgesteld dat alles goed is aangebracht. Dat moet dan ook blijken uit een toetsformulier wat door de Ontwikkelaar is opgesteld. Van de foto's dient een zogenaamd contactsheet gemaakt te worden waar maximaal 4 foto's op één A4 worden geplaatst. De foto sheets en het toetsformulier dienen hierna gelijk te worden geplaatst op een digitaal platvorm waar deze door belanghebbenden benaderd kan worden. Na plaatsing dienen belanghebbenden gelijk geïnformeerd te worden zodat inzake gegeven wordt over de toestand van het werk na einde werkdag.

Nood,- en hulpdiensten en busverkeer

- Voor nood- en hulpdiensten is in alle fases een rijbaanbreedte van 3,5 meter gegarandeerd of is de maximale opgebroken ruimte 35 meter en van 2 kanten bereikbaar. Indien er slechts van 1 kant kan worden aangereden, dient de maximale opgebroken ruimte 17,5 meter te zijn. Alle aanliggende gebouwen blijven bereikbaar volgens de huidige situatie;
- Alle afwijkingen op voorgaande eis behoeven toestemming van de Brandweer;
- Voor busverkeer dient rekening gehouden te worden met een minimale rijbaanbreedte van 3,5 meter en bochtstralen voor gelede bussen tot een lengte van 25 meter lang;
- De doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,20 meter;
- Indien aanwezig de doorvaart voor (blus,- cq) reddingsboot vrijhouden (min 5 meter breed en hoogte van 1,5 meter);
- Over afsluitmiddelen (zoals bijvoorbeeld klappalen) moet worden overlegd met de brandweer;
- Redvoertuigen kunnen maximaal 10 meter vanuit de gevel opgesteld worden en dienen een opstelvak te hebben van minimaal 5x10 meter;
- Hellingbaan van tijdelijke wegen maximaal 7%;
- Woon (en industrie) wijken moeten minimaal twee ontsluitingswegen hebben;
- Straten zijn bij voorkeur ook 2-zijdig bereikbaar;
- Geen tegengesteld verkeer in een éénrichtingsstraat;
- Brandkranen minimaal rondom 1 meter vrijhouden;
- De aanwezige bluswaterwinplaats / brandkranen moeten tijdens de werkzaamheden te allen tijde beschikbaar en bereikbaar blijven;
- Brandkraanbordjes moeten zichtbaar blijven;
- Aansluitingen droge blusleidingen moeten vrijgehouden worden;
- Toetredingen, uitgangen en nooduitgangen van bijeenkomst,- en gezondheidsgebouwen e.d. dienen vrijgehouden te worden van obstakels.

Leefbaarheid (maatregelen die de leefbaarheid op peil moeten houden)

Transport

- Transporten van materieel mogen niet in spitstijden plaatsvinden (07:00 – 09:00 en 16:00 – 18:00 uur). In overleg met en na toestemming van de technisch projectleider kan hiervan worden afgeweken;
- Eisen bijzonder transport. De Ontwikkelaar dient zich voor bijzonder transport te wenden tot de RDW. De technisch projectleider zal hier altijd op adviseren en zijn akkoord moeten geven.

[redacted]

Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie

(tijdens de uitvoering van nieuwbouw van Eiland 2 zuid in de Houthaven in Amsterdam)

Geluid

- Geluidsoverlast en trillingshinder dient voorkomen te worden. Indien dit onvermijdelijk is dient de aannemer dit aan te tonen en in overleg te treden met het bevoegde gezag teneinde dit te laten toetsen;
- Versterkt geluid (radio's en dergelijke) is niet toegestaan;
- Trilplaten mogen pas na 09:00 uur worden gebruikt. In overleg met en na toestemming van de technisch projectleider kan hiervan worden afgeweken;
- Warmdraaien van materieel buiten de reguliere werktijden is niet toegestaan;
- Machines niet onnodig laten draaien en onbeheerd aan laten staan.

Stof

- Er mag gedurende het werk geen stofhinder optreden. Indien er vanaf de bouwplaats(en) toch stofhinder plaatsvindt dan dient de Ontwikkelaar dit te voorkomen door verneveling met water;
- Indien verneveling met water niet voldoende helpt zal de ontwikkelaar / opdrachtnemer stofschermen moeten plaatsen;
- Indien er zaagwerk wordt uitgevoerd waarbij stof vrijkomt (bijvoorbeeld bij zagen van beton) dient dit te allen tijde nat te gebeuren waarbij het lekwater geen vlekken in de openbare ruimte mag veroorzaken.

Werktijden

- De reguliere werktijden waarop de Ontwikkelaar mag werken zijn maandag tot en met vrijdag tussen 07:00 en 19:00 uur. Als de Ontwikkelaar buiten deze periode wil werken dient hij/zij, drie weken voorafgaand aan deze werkzaamheden, toestemming aan te vragen bij het bevoegd gezag. Bij deze aanvraag dient dan rekening gehouden te worden dat omgevingshinder een zeer belangrijke factor is bij de beoordeling.

Calamiteiten

- De Ontwikkelaar dient twee personen op te geven die 24/7 bereikbaar zijn voor calamiteiten op het gebied van BLVC;
- De Ontwikkelaar dient binnen 2 uur na melding ter plaatse te zijn om gebreken te verhelpen.

Huisvuil

- De afvalinzameling dient te allen tijde doorgang te hebben. Indien door de werkzaamheden dit niet mogelijk is zal de aannemer zorg moeten dragen voor tijdelijke inzamelplaatsen en dit af te stemmen met de inzameldienst.

Schoon, heel en veilig

- De Ontwikkelaar dient het werkterrein en de directie omgeving wekelijks schoon, heel en veilig te houden op beeldkwaliteit A+ (publicatie 288 CROW);
- Alle werkzaamheden dienen binnen de bouwplaats uitgevoerd te worden en mogen geen overlast buiten de bouwplaats veroorzaken (vonken, vallend puin en dergelijke altijd binnen de bouwplaats);
- De aannemer dient zijn werkterrein net en ordelijk ingericht te hebben;
- Elke vrijdag dient al het aanwezig puin in de openbare ruimte verwijderd te zijn;

Parkeren personeel opdrachtnemer

- Het parkeren van het personeel van de Ontwikkelaar mag geen extra parkeerdruk opleveren voor de directie omgeving.

Verlichting

- Wanneer er (met toestemming bevoegd gezag) voor zonsopgang gewerkt wordt mag er verlichting worden gebruikt;
- In verband met veiligheid mag het werkterrein 's avonds verlicht worden door middel van een bewegingsmelders;
- Verlichting die wordt toegepast mag geen hinder opleveren voor de omgeving;
- Van toepassing zijn de vigerende voorwaarden voor openbare ruimten (Richtlijn voor Openbare Verlichting (ROVL).

Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie

(tijdens de uitvoering van nieuwbouw van Eiland 2 zuid in de Houthaven in Amsterdam)

Veiligheid (& gezondheid)

V&G en Bouwveiligheidsplannen

- Het V&G plan uitvoeringsfase en het goedgekeurde bouwveiligheidsplan dient op de bouwplaats aanwezig te zijn. Het bevoegde gezag zal het bouwveiligheidsplan zal toetsen vanuit haar bestuursrechtelijke bevoegdheid. Voorafgaand aan de toetsing door het bevoegde gezag zal de technisch projectleider het bouwveiligheidsplan toetsen. Voor het gemak is een gecombineerde inhoudsopgave voor een BLVC,- en Bouwveiligheidsplan bijgevoegd. Dit voorkomt dat een bouwer twee aparte plannen dient aan te leveren.

Bouwterrein, bouwverkeer en hijsen

- Het bouwterrein dient veilig te zijn en veilig gepasseerd te kunnen worden;
- Bouwplaatsbeheer (toegangscontrole cq portier functie). Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid;
- Bouwkranen mogen niet met hijslasten over het openbare gebied of bebouwing draaien;
- In- en uitrijdend bouwverkeer. Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid;
- Om de veiligheid te waarborgen is het niet toegestaan om op de bouwplaats gebruik te maken van mobiele telecommunicatie apparatuur. Dan wordt specifiek bedoelt, telefoneren of gebruik maken van sociale media waardoor de aandacht voor het werk en de omgeving verloren gaat.

Kabels en leidingen

- De opdrachtnemer dient zich te vergewissen van de vigerende wetgeving met betrekking tot kabels en leidingen. Bijgevoegd aan deze voorwaarden is een instructiekaart zorgvuldig graven van de CROW en een graaf incidentenformulier 2012.

Veiligheidinspecties

- Van eventuele veiligheidsinspecties zal de technisch projectleider een afschrijft ontvangen.

Brandkranen

- Verwezen worden naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid.

Sociale veiligheid

- Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid.

Communicatie

Rondom de Houthaven wordt gewerkt met een specifieke huisstijl. Ruim voordat er gecommuniceerd wordt met de omgeving dienen over de communicatie afspraken gemaakte te worden met de afdeling Communicatie van Gebiedsontwikkeling Houthaven. Een communicatieadviseur vanuit gebiedsontwikkeling Houthaven zal om die reden ook altijd deel uitmaken van de beoordeling van eventuele plannen.

Indien van toepassing:

Communicatieplan

- De Ontwikkelaar dient in samenwerking met de afdeling communicatie van gebiedsontwikkeling Houthaven een communicatieplan maken. In dit plan wordt aangegeven wie, wanneer op wat voor manier moet worden geïnformeerd. Het communicatieplan moet de volgende onderdelen bevatten:
  - Achtergrond
  - Welke partijen zijn betrokken en hebben werk?
  - Communicatiedoel en doelstellingen
  - Centrale boodschap
  - Doelgroepen aangeven (omgevingsscan uitbreiden)
  - Gebiedsontwikkeling Houthaven is afzender van de communicatie
  - Hoe is de communicatie georganiseerd en wie is waarvoor verantwoordelijk?
  - Communicatiemiddelenmix: uitgesplitst in middel, doel, doelgroep en verantwoordelijken
  - Overzicht van planning voor deadlines voor het aanleveren van producten op te communiceren

Contactpersonen omgeving

- De ontwikkelaar / opdrachtnemer dient te inventariseren wie de contactpersonen in de omgeving zijn voor BLVC zaken. Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid.

[redacted]

Overleg belangenorganisaties

- De Ontwikkelaar dient in overleg met gebiedsontwikkeling Houthaven (en afdeling Communicatie) vast te stellen met welke belangengroepen overleg dient plaats te vinden teneinde hier de tijdelijke (verkeers) maatregelen op of te stemmen.

Bewonersbrief

- Voordat de werkzaamheden starten stuurt gebiedsontwikkeling Houthaven een bewonersbrief zodat de omgeving in kennis is gesteld over de werkzaamheden. Er kan pas één week na het versturen van de bewonersbrief gestart worden met de werkzaamheden;
- Gebiedsontwikkeling Houthaven hecht grote waarde aan goede communicatie en overleg met de beheerders van gebouwen/instanties in de directe omgeving van het project. Doel van deze communicatie en het overleg is te komen tot een optimale bouwlogistieke afstemming en een acceptabele hinder voor de omgeving. De Ontwikkelaar dient aan te tonen dat er regelmatig wordt overlegd;
- De Ontwikkelaar verstrekt tijdig (minstens twee weken van te voren) informatie aan gebiedsontwikkeling Houthaven over werkzaamheden die overlast veroorzaken, zodat tijdig de omgeving kan worden geïnformeerd;

Uitvoeringsoverleg

- De Ontwikkelaar is verplicht deel te nemen aan een door gebiedsontwikkeling Houthaven te organiseren BLVC overleg. Gerekend moet worden op een twee wekelijks overleg.

Calamiteiten

- De Ontwikkelaar dient twee personen op te geven die 24/7 bereikbaar zijn voor calamiteiten op het gebied van BLVC. Bij calamiteiten dient gebiedsontwikkeling Houthaven gelijk in kennis gesteld te worden. Na kantoortijden dient de Gemeente op het 14020 nummer gebeld te worden. De Ontwikkelaar (melder ipv ontwikkelaar?) zal dan worden doorgeschakeld naar de calamiteitendienst van de Gemeente. Hier kan dan de melding gedaan worden zodat de Gemeentelijke piketdienst zelf kan beoordelen of maatregelen genomen dienen te worden.

BLVC spreekuur

- Een BLVC spreekuur is voor dit werk niet noodzakelijk.

Project specifieke BLVC afspraken

- Het bouwkavel wordt aangeleverd op een hoogte tussen de 0,30 en 0,60 +NAP.
- Voor bouwroutes en in,- en uitgangen van toekomstige bouwterreinen verwijzen wij naar de bouwlogistieke tekening: Bouwlogistiek eiland 2 zuid met datum 10-09-2014.
- Het bouwterrein dient als volgt ontsloten te worden:
  - Fase 1 aan de zijde van het IJ
  - Fase 2 vanaf de bestaande toegangsweg naar de scholen
  - Fase 3 vanaf de bestaande toegangsweg naar de scholen
- Van de toegangsweg tussen de rijweg in de openbare ruimte en het bouwterrein voor fase 2 en 3 zal voorafgaand aan de bouw een tekening worden gemaakt. De definitieve toegangsweg is namelijk afhankelijk van de situatie (ontwikkelingen) op dat moment.
- De beschikbare bouwruimte tbv de bouw is aangegeven op de bijgevoegde tekening en is blauw gearceerd.
- Er mag zonder verrekening van huur (door de ontwikkelaar) een bouwweg worden aangelegd van 6 tot maximaal 8 meter breed. Deze mag alleen als bouwweg fungeren.
- Overige m2 bouwterrein kunnen gehuurd worden tegen een tarief van € 25,- per m2 per jaar.
- Van de voorgenomen inrichting dient de Ontwikkelaar een tekening aan te leveren met opgave van m2 tegen een tarief van € 0,- per m2 en € 25,- per m2.
- De locatie van bouwketen dient vooraf besproken en goedgekeurd te worden waarbij extra gelet gaat worden op de gevolgen van de omgeving. Bijvoorbeeld: niet op een plek plaatsen waar woningen opgeleverd gaan worden waardoor mogelijk hinder en mogelijke overlast ontstaat.
- Aan de zijde van het 4e Gymnasium dient het werkwerk voorzien te worden van een doek zodat het bouwterrein aan die zijde visueel afgesloten is.
- 13 weken voor oplevering van een fase dient het gehele bouwterrein te zijn ontruimd om kabels en leidingen en de maaiveldinrichting aan te leggen.

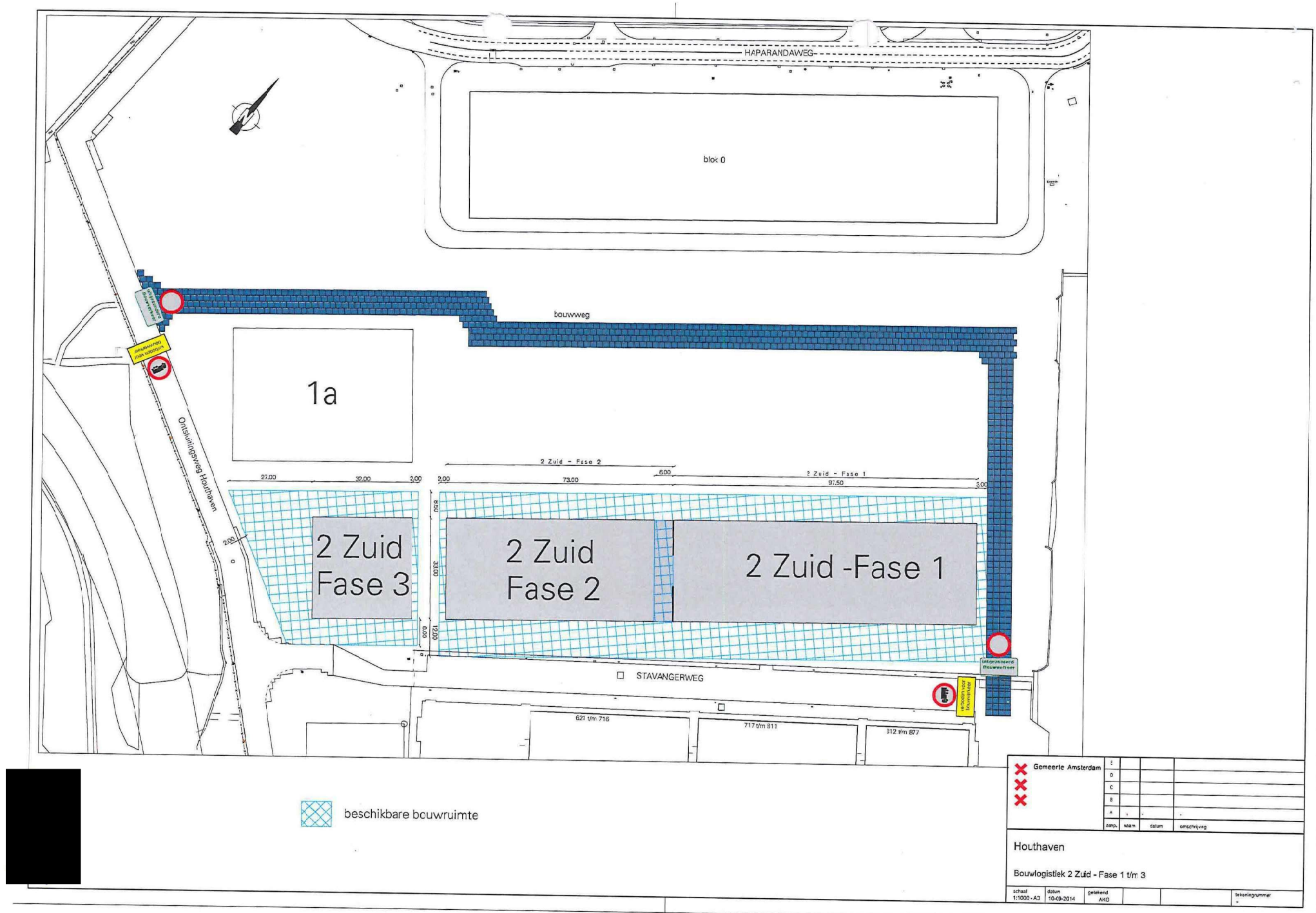
- Verdere projectspecifieke BLVC maatregelen zullen worden geformuleerd na overleg met de Ontwikkelaar.

Korting
Een kortingsclausule is niet van toepassing.

Bijlagen (en van toepassing zijnde regelgeving)

1. Notitie "Zo werken wij in Amsterdam" op straat (versie 2)
2. Voorbeeld ISO/VCA bebording
3. Profieleisen Verkeersregelaar
4. Format BLVC plan
5. Format BLVC,- en Bouwveiligheidsplan
6. Instructiekaart zorgvuldig graven

[redacted]


HAPARANDAWEG
bloc 0
bouwweg
1a
Ontsluitingsweg Houthaven
2 Zuid - Fase 2
2 Zuid - Fase 1
27.00
50.00
2.00
2.00
73.00
6.00
97.50
3.00
2 Zuid Fase 3
2 Zuid Fase 2
2 Zuid -Fase 1
STAVANGERWEG
621 t/m 716
717 t/m 811
812 t/m 877
beschikbare bouwruimte
Gemeente Amsterdam
Houthaven
Bouwlogistiek 2 Zuid - Fase 1 t/m 3
schaal 1:1000 - A3
datum 10-09-2014
getekend AKO
tekeningnummer -



Bouwkundig Programma van Eisen

voor betreedbare middenspanningsruimten

Liander N1856

Versie: 01 januari 2013

Inhoud

1.1 Algemeen	pag. 1
1.2 Voorbereiding	pag. 2
1.3 Constructie eisen	pag. 3
1.4 Toegankelijkheid	pag. 7
1.5 Klimaatbeheersing	pag. 8
1.6 Aanvullende veiligheidseisen	pag. 9
1.7 Oplevering en ingebruikname installatie	pag. 10
1.8 Bijlagen	pag. 11
1.9 Ondertekening	pag. 12

1.1 Algemeen

1.1.1 Algemeen

Alle ruimtes dienen te voldoen aan het Bouwbesluit.
De eventueel plaatselijk geldende verordeningen zijn aanvullend op dit besluit.
Voor de start van de bouw moeten de benodigde vergunningen aanwezig zijn.
Tevens dienen alle ruimten te voldoen aan hetgeen omschreven in de "Algemene Voorwaarden voor het uitvoeren van werkzaamheden en diensten door Liander N.V.", dit Programma van Eisen en bijbehorende tekeningen.

1.2 Voorbereiding

1.2.1 Verstrekking bouwkundige gegevens

Liander verstrekt de *standaard bouwkundige tekeningen* (zie 1.8), en dit *bouwkundig Programma van Eisen* aan de klant voor de ruimte van de installatie. De klant verwerkt de gegevens op zijn eigen bouwkundige tekeningen en dient deze ter controle in bij Liander, e.e.a. In 2-voud of digitaal (uitsluitend PDF), tekeningformaat standaard A-formaat. Indien de planuitwerking door derden wordt uitgevoerd (architect, aannemer) dient de klant zorg te dragen voor overdracht van deze informatie aan deze partijen.
De bouwkundige tekeningen dienen de volgende gegevens te bevatten:
- plattegronden leidingkelder en begane grond, schaal 1:20
- doorsneden, schaal 1:20
- aanzicht gevel, schaal 1:20 dan wel 1:50
- situatie inclusief omliggende bebouwing, schaal 1:200
- complete maatvoering
- renvooi toe te passen materialen
- gegevens toe te passen gevelpuien en ventilatie

Het programma van eisen dient "voor gezien" ondertekend te worden en retour gezonden te worden.

1.2.2 Goedkeuring

Na controle van de tekeningen worden deze, nadat alle eventuele opmerkingen verwerkt zijn, met goedkeuring aan de klant geretourneerd.

1.2.3 Meldingen

De klant meldt wanneer de ruimte(n) bouwkundig gereed is c.q. zijn. Liander zal deze ruimte(n) dan bouwkundig keuren waarna de inrichting van de ruimten zal worden ingepland.

1.2.4 Aarding

Er moeten bouwkundige voorzieningen t.b.v. het aanbrengen van aarding aanwezig zijn. Alle metalen delen in de ruimten dienen verbonden te kunnen worden met het aardnet. Te denken aan deuren, kozijnen, gevelroosters. Instort- en aansluitvoorzieningen hiervoor op te nemen door opdrachtgever, e.e.a. zoals aangegeven op tekeningen Liander.

1.3 Constructie eisen

1.3.1
Algemeen

De gehele ruimte dient (conform de wettelijke eisen) als volgt te worden uitgevoerd:
- Waterdicht
- Stuifsneeuwdicht
- Muisdicht
- Brandwerend
- Molestbestendig

1.3.2
Stabiliteit

De wijze van funderen zal door middel van statische constructie berekening aangetoond moeten kunnen worden. Een en ander in overleg met de betrokken partijen en Liander.

De ruimte dient zodanig uitgevoerd te worden dat zelfstandige stabiliteit blijvend gewaarborgd is en ze bestand is tegen de in de praktijk te verwachten mechanische belastingen. Het station mag niet verzakken.

1.3.3
Onderbouw

De transformatorruimte en de mogelijke schakelruimte voor Liander dient voorzien te zijn van een kabelkelder met een minimale hoogte van 1000 mm en een maximale hoogte van 1300 mm. Als de kabelkelder hoger is dan 1000 mm dienen er in overleg met Liander aanvullende voorzieningen te worden aangebracht.
Voor het in- en uitvoeren van kabels dienen in de kabelkelder de nodige doorvoeropeningen te worden aangebracht. De kabelinvoeren moeten blijvend vloeistofdicht zijn en mogen geen breeksparingen zijn. Invoeren door of namens de opdrachtgever waterdicht te maken middels daartoe geëigende, passende blinde afdichtingspluggen fabricaat Beele Slipsil in combinatie met CSD instortbuizen.
- Bij geveldoorvoer Ø 125 instortbuis CSD EM118pvc in combinatie met blinde plug Slipsil serie 118
- Bij geveldoorvoer Ø 50 instortbuis CSD EM43pvc in combinatie met blinde plug Slipsil serie 43
- Bij geveldoorvoer geboord Ø 125 blinde plug Slipsil serie 125
- Bij geveldoorvoer geboord Ø 50 blinde plug Slipsil serie 50

Eventuele verdere informatie via Liander of Beele (www.beele.com).
Afdichtingspluggen levering en aanbrengen niet voor Liander!
In alle gevallen dient dit compartiment blijvend vloeistofdicht te zijn. Dat wil zeggen dat er geen vloeistof van buiten naar binnen en geen vloeistof van binnen naar buiten mag treden.
Olieopvang in de kelder moet een minimale capaciteit hebben van 110% van de hoeveelheid olie in de transformator.

1.3.4
Betonvloeren

De betonvloer dient monoliet gestort of met een zandcement dekvloer afgewerkt te zijn.
Betonvloer monoliet te voldoen aan:
- NEN 2743, slijtvastheidklasse 1 tabel 1
- NEN 2747, vlakheidklasse 3 tabel 1
- afgevlinderd
Dekvloer te voldoen aan:
- NEN 2741 minimale kwaliteit D40 (dikte minimaal 30mm, druksterkte 40N/mm2).
- NEN 2747, vlakheidklasse 3 tabel 1
De vloer voorzien van de nodige sparingen en in te storten onderdelen (opgave Liander). De vloer dient berekend te zijn op de belastingen zoals aangegeven op de tekeningen behorend bij dit Programma van Eisen.

De vloer dient conform het Arbo-besluit 3.11 voldoende stroef te zijn. Het Leroux-getal dient bij oplevering ten minste 66 te bedragen, te bepalen conform NEN-2873. In verband met de vereiste stroefheid dient het aanbeveling het betonoppervlak na storten te voorzien van een "bezemstreek".

De kruipluiken uitvoeren in staal conform tekening behorend bij dit Programma van Eisen.

Het vloerpeil dient minimaal 100 mm en maximaal 250 mm hoger te liggen dan aangrenzend bestaande of toekomstig maaiveld.

1.3.5
Verhoogde systeemvloeren

De vloer voorzien van de nodige sparingen en op te nemen onderdelen. (opgave Liander). De vloer en op te nemen onderdelen dienen berekend te zijn op de aangegeven belastingen. Een systeemvloer dient voorzien te zijn van stalen UNP-profielen waar de trafo's over heen gereden kunnen worden. h.o.h. Maat en dimensies liggers nader te bepalen in overleg met Liander.
De systeemvloer dicht leggen met platen en onder de trafo's een persrooster met een maaswijdte conform tekening Liander en van voldoende zwaarte. Hoogte vloer aan te geven op tekening. Het vloerpeil in overleg met Liander bepalen.

1.3.6
Wanden

Alle binnenwanden en wandaansluitingen moeten minimaal 60 minuten brand- en rookwerend zijn, *inclusief de wanden onder de vloeren.*
De netto hoogte van de betreedbare ruimte moet minimaal 2650 mm zijn en maximaal 3000 mm. De wanden dienen van steenachtig materiaal te zijn (geen gasbeton o.g.w.). Dikte minimaal 150 mm bij metselwerk en 120 mm bij beton.
De buitenwanden dienen met een spouw te worden uitgevoerd.
De wanden van de ruimte dienen van voldoende en op de juiste plaats aangebrachte ventilatieroosters, doorvoering, sleuven, enz., te worden voorzien. (opgave Liander). In gemeenschappelijke wanden en aansluitingen mogen geen blijvende openingen zijn aangebracht.

1.3.7
Deuren

De brandwerendheid van de *binnen*deuren dient minimaal gelijk te zijn aan de wand waarin ze geplaatst zijn, dus 60 minuten.
Eventuele brandwerendheid *buiten*deuren conform Bouwbesluit en bouwvergunning. Dit duidelijk aan te geven op de in te dienen tekeningen.
De buitendeuren en -kozijnen dienen te worden uitgevoerd in staal en/of aluminium. De deuren dienen mechanisch voldoende sterk te zijn, dit ter beoordeling Liander.
Buitendeuren voorzien van:
- Nylon deurstandbegrenzer
- Deur vastzetter
- Paniekсluiting met stangontgrendeling (balk) conform NEN-EN 1125.
- Opdekslot type Lips 1761K3/4 geschikt voor 17 mm euro profielcilinder (levering profielcilinder door Liander)
- Slotafdekplaatje voor de buitenzijde van de cilinder
- Waarschuwingsbord conform NEN3011 aan de buitenzijde, met tekst "*Hoge Spanning levensgevaarlijk*"
- KOMO-attest met productcertificaat

Bevestiging van de deuren moet zodanig zijn uitgevoerd dat deze van buitenaf niet los te nemen zijn. Bevestiging dus van binnenuit.

1.3.8
Ventilatieroosters

- Aluminium of staal
- Vlamdovend
- Muisdicht
- Doorsteekveilig
- Molestbestendig
- Stuifsneeuwdicht
- Regeninslagvrij
- Voldoen aan NEN 10529 – IP 43d
- Metallisch één geheel i.v.m. aarding.

Bevestiging van de ventilatieroosters moet zodanig zijn uitgevoerd dat deze van buitenaf niet los te nemen zijn. Bevestiging dus van binnenuit.

1.3.8.1
Ventilatie

Voor de ventilatie in de traforuimte is een minimale toevoer- en afvoercapaciteit benodigd, ***capaciteit en wijze van ventileren te bepalen in overleg met Liander.***
Per opgestelde kVA kan de volgende *vuistregel* worden aangehouden:
Voor trafo 400 t/m 1000 kVA:
- minimaal 3,5 cm² netto inlaat per 1 kVA
- minimaal 3,5 cm² netto uitlaat per 1 kVA

Zie ook Teknr. A1-2-19284

In geval van een opstelling bij een WKK installatie en voor transformatoren 1250 t/m 2000 kVA:
- minimaal 5,0 cm² netto inlaat per 1 kVA
- minimaal 5,0 cm² netto uitlaat per 1 kVA

Zie ook Teknr. A1-2-19281

1.3.9
Dak

Het dak dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:
- prefab/massief beton welke blijvend vloeistofdicht is. (kanaalplaten zijn niet toegestaan !)
- Hiervoor zijn van toepassing de eisen zoals gesteld in NEN-EN 1992-1-1.
- Minimale sterkteklasse beton C 20/25, wapening kwaliteit FeB 500
- Voorzieningen t.a.v. h.w.a dienen onderhoudsarm en molestbestendig te zijn.
- 60 minuten brandwerend
- Minimale belasting 1,5 kN/m² of aangepast als dak andere bestemming heeft.
- Waterdicht
- Geschikt om installatie van Liander (opgave Liander) aan op te hangen.
- Uitloop hemelwaterafvoer met plakstuk en kiezelrand in aluminium, zink of lood NHL20

1.3.10
Bordes

Een eventueel aan te brengen bordes moet aan volgende voorwaarden voldoen:
- Berekend op de aan te geven belastingen
- Demontabele leuning en demontabel hekwerk
- Breedte bordes minimaal gelijk aan de deurbreedte
- trap en bordes anti-slip, op- en aantrede conform Bouwbesluit

1.3.11
Plafond

Het plafond dient schoon, glad en licht van kleur te zijn.
Indien verlaagd plafond noodzakelijk is in verband met maximale hoogte betreedbare ruimte, dan dient dit minimaal 30 minuten brandwerend en schroefvast te worden uitgevoerd. Systeemplafonds zijn niet toegestaan.

1.3.12
Afwerking

Alle inwendige oppervlakken vlak, strak en in een lichte kleur uitvoeren.

1.4 Toegankelijkheid

1.4.1
Bereikbaarheid van de ruimte

De ruimte dient *te allen tijde* bereikbaar te zijn voor onderhoud en hulpdiensten.
Bij plaatsing achter een hekwerk dient er overleg plaats te vinden met Liander.

1.4.2
Toegang naar de ruimte

De toegang naar de ruimte dient altijd met een vrachtauto vrij bereikbaar te zijn en voldoende ruimte te bieden voor het uitwisselen van transformatoren.

1.4.3
Toegang tot de ruimte

De vrije toegang tot de ruimte is gebonden aan minimale breedte- en hoogtematen. Deze kunnen variëren afhankelijk van de toe te passen installatie.
De voornoemde maten volgens betreffende tekeningen van Liander.
Minimale dagmaat deurhoogte: 2300 mm

1.4.4
Indeling van de ruimte

De ruimte moet voldoende ruim zijn zodat alle installatie delen veilig te bedienen zijn en ook goed bereikbaar zijn. Er moet een veilige werkafstand aanwezig zijn.
(gevarenzone/nabijheidzone volgens NEN-EN-IEC 61936-1+C1: 2012)
Een en ander volgens opgave Liander.

1.5 Klimaatbeheersing

1.5.1 Algemeen

In de ruimte mag geen klimaat ontstaan waarbij oppervlaktecondensatie in de ruimte of op de installatie optreedt. Tevens dient de temperatuur binnen de grenswaarden (opgave Liander) te blijven. Dit i.v.m. de bedrijfstemperatuur van de installatie.

De temperatuur in een transformatorruimte (omgevingstemperatuur) mag nooit hoger zijn dan 40° Celsius, een daggemiddelde van 30° Celsius en een jaargemiddelde van 20° Celsius.

Koeling bij voorkeur op basis van natuurlijke ventilatie.

1.5.2 Warmte- en/of geluidsisolatie

Isolatie tegen wanden *in* ruimten Liander is niet toegestaan. Eventueel toe te passen isolatie tegen plafond ruimten Liander uitsluitend na goedkeuring Liander.

1.6 Aanvullende veiligheideisen

1.6.1 Brandwerendheid

De installatieruimte dient inwendig vervaardigd te worden van materialen welke geen bijdrage leveren aan de brandvoortplanting.

Doorvoeringen dienen dezelfde brandwerendheid te hebben als het betreffende constructie onderdeel waar ze zich in bevinden.

Aanwezige staalconstructies (welke deel uitmaken van de hoofddraagconstructie) in de ruimte moeten minimaal 60 minuten brandwerend worden bekleed.

1.6.2 Leidingwerk

Onder of in de installatieruimten mogen alleen leidingen t.b.v. de middenspanning- installatie aanwezig zijn

1.7 Opname, oplevering en ingebruikname ruimte-n-.

Alle ruimten bezemschoon opleveren, inclusief kabelkelder.
Indien de ruimte bouwkundig gereed is kan de opname plaatsvinden. Deze opname (schouw) geschiedt in overleg met de bouwkundige van Liander. De opdrachtgever dan wel zijn bouwkundig aannemer dient zelf ***vroegtijdig*** contact op te nemen met Liander, dit minimaal 6 weken voor de gewenste start van de inrichting van de ruimte. Een opleveringsrapport wordt ter beschikking gesteld aan de bouwkundig aannemer.
Pas nadat de ruimte geheel conform de eisen van Liander is uitgevoerd en goedgekeurd zal de bouwkundige deze ruimte gereed melden ten behoeve van de aansluiting elektrische inrichting.

1.8 Bijlagen

1.8.1 Bouwkundige tekeningen

Afhankelijk van de situatie kan er door Liander uit onderstaande tekeningen een keuze worden gemaakt.

A0-2-19271	opstellingsruimte, max. 1000 kVA met inkoopruimte
A0-2-19286	opstellingsruimte, max. 1000 kVA , met beveiligd B veld zonder inkoopruimte
A0-2-19272	transformatorruimte tot max. 2 MVA
A1-2-19283	detailtekening en sparingen max. 1000 kVA
A1-2-19282	detailtekening en sparingen max. 2MVA
A1-2-19284	toegangspui en ventilatierooster constructie tekeningen max. 1000 kVA
A1-2-19281	roosterdeur tot max. 2MVA
A1-2-19163	toegangsdeur inkoopruimte

Deze tekeningen zijn onderdeel van dit Programma van Eisen.

1.9 Ondertekening

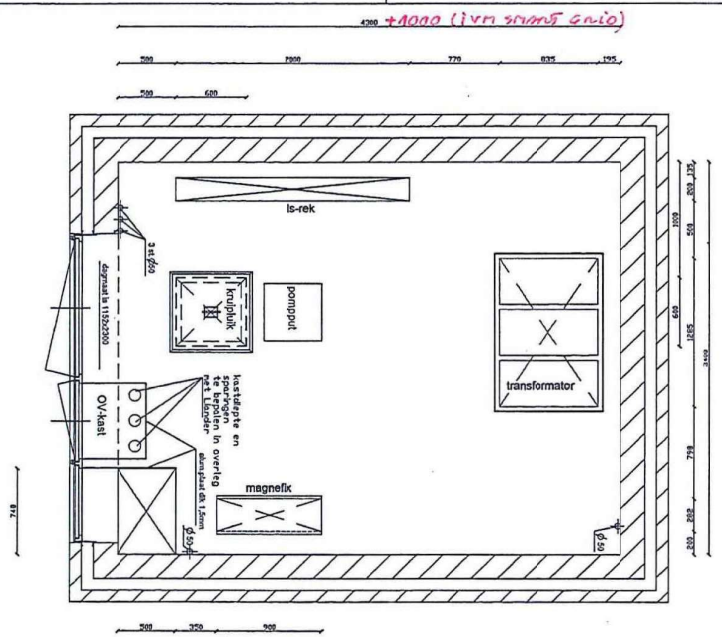
1.9.1
Ondertekening voor gezien

_____

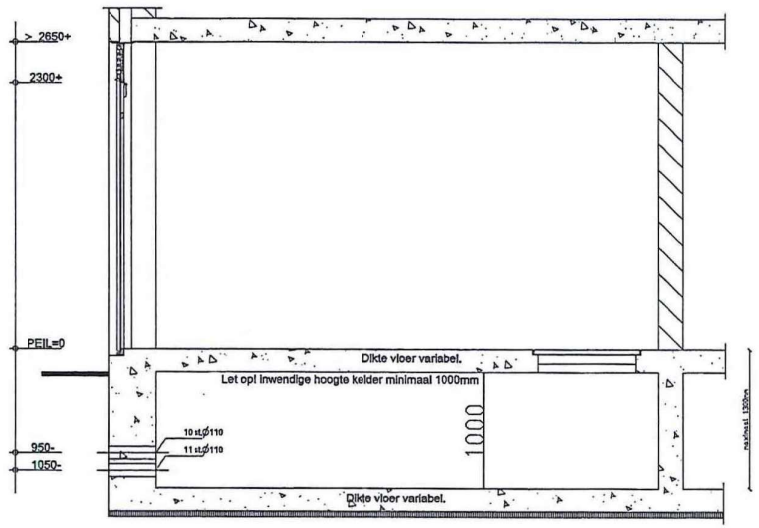
(plaats en datum)

_____ _____

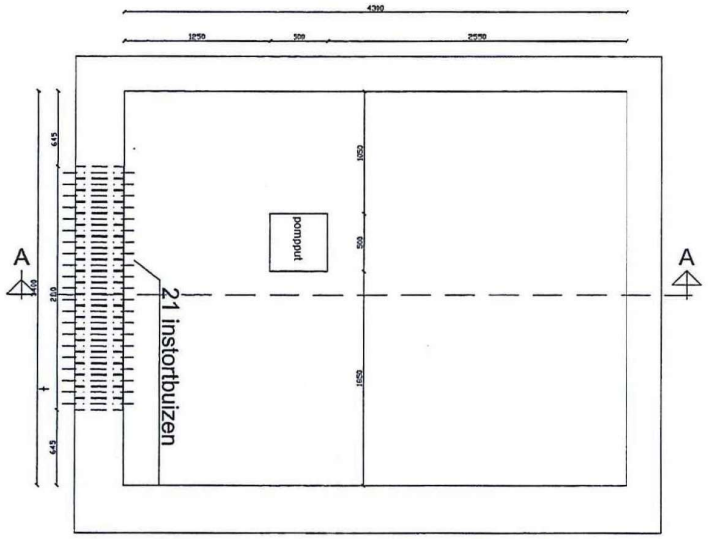
(naam en kwaliteit) (handtekening)



PLATTEGROND

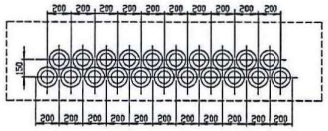


DOORSNEDE A-A



KELDER

Detail A



21 CSD-INSTORTBUIZEN TYPE 110/103 MET BLINDE CSD-PLUGGEN EPDM 103,6/0

Het ontwerp van deze standaard traforuimte moet in overleg met Liander verder uitgewerkt worden.
Zie ook het meegestuurde Programma Van Eisen.

Liander
P. Bonhof
24-7-2013

BELASTINGGEGEVENS VLOER	
transformator	35,00 kN
magnefix	1,48 kN
algemeen	2 kN/m2

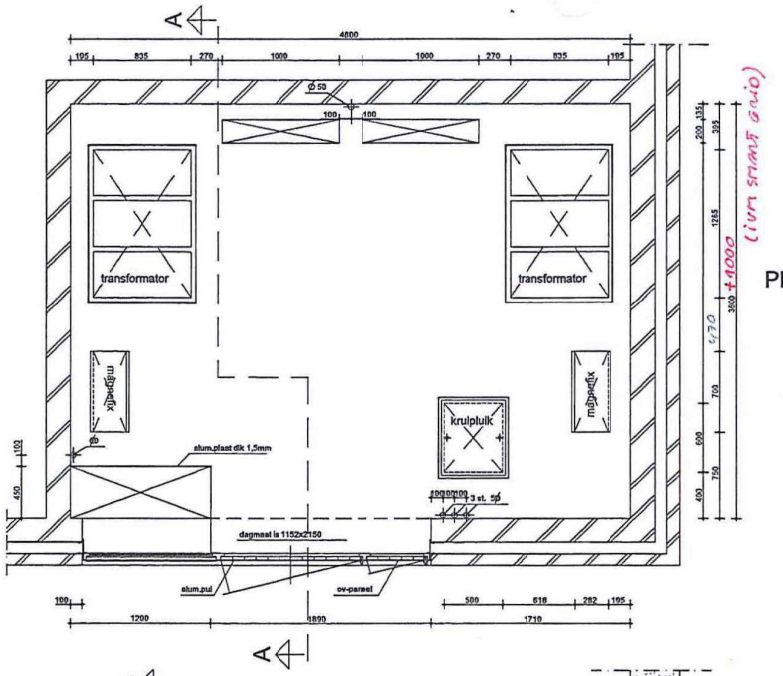
inpandige transformatorruimte
1x1000 kVA
Amsterdam
Algemeen voedingspunt

Liander

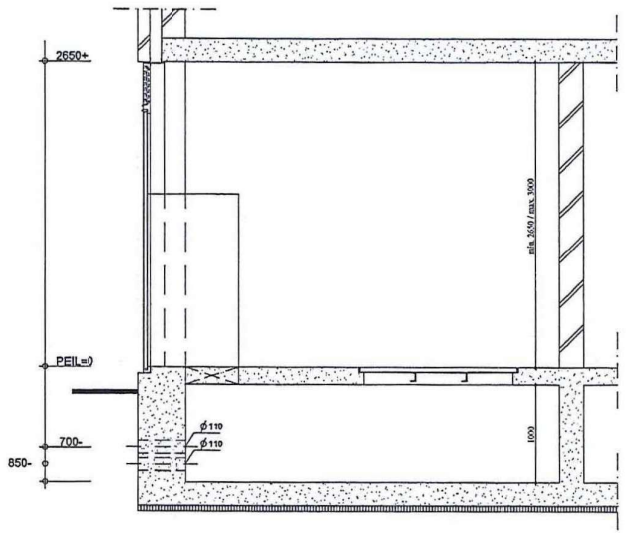
Gemeente: AMSTERDAM
Ond. : STS
Proj. verbinder :

Tekenaar :
Datum :
Status :
Schaal : 1:20
Discipline : middenspanning
Blad nr: 1/1
Formaat: A1
Cont nr:
Proj. nr: 2-8592-1

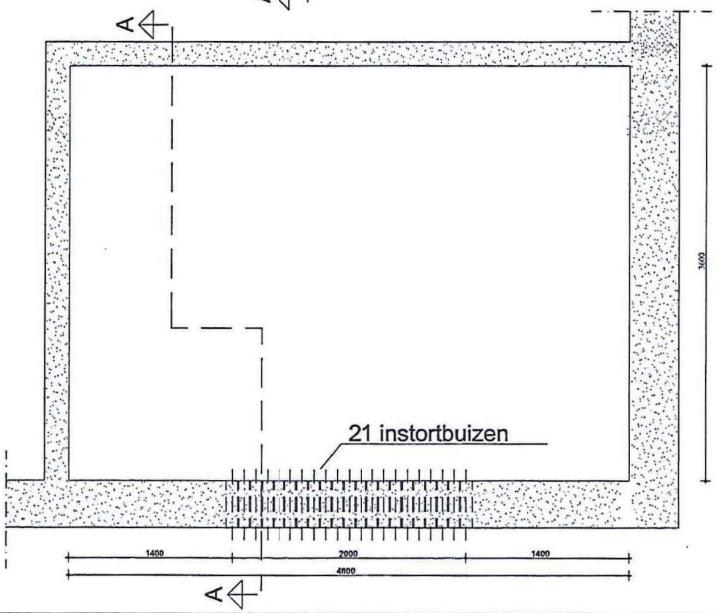
A1/1:20



PLATTEGROND



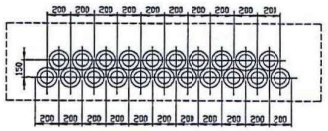
DOORSNEDE A-A



KELDER

21 gaten diameter 110 afdichten met blinde CSD-pluggen

BELASTINGGEGEVENS VLOER	
transformator	26,50 kN
magnefix	1,48 kN
algemeen	2 kN/m2



Detail instortbuizen

Het ontwerp van deze standaard traforuimte moet in overleg met Liander verder uitgewerkt worden.
Zie ook het meegestuurde Programma Van Eisen.

Liander
P. Bonhof
24-7-2013

inpandige transformatorruimte
2x630 kVA
Amsterdam
Gnoiverbruik

Liander
onderdeel van alliander

Gemeente: AMSTERDAM
Gem. : STS
Datum: 3-12-2010
Schaal : 1:20
Bladnr: 1/1
Formaat: A1
Proj. nr: 2-8617-3

A1/1:20

Nuon Warmte
Normalisation & Technical Support

Richtlijn

Ruimte voor inpandige regelkamer

Warmte

Datum van kracht
dd-mm-jjjj

Revisie	-
Status	Concept
Versie	1.0
Datum	15-09-2011
Projectleider	[redacted]

Versie Log

Versie	Datum	Auteur	Opmerking
0.1		[redacted]	1e concept
1.0	15-09-2011		Concept 1.0 ter inhoudelijke beoordeling Projectteam en T&I
2.0			Concept 2.0 beoordeling format door redactie T&I
3.0			Concept 3.0 verzoek T.O. voor akkoord presentatie T.M.
3.x			Definitief concept 3.x met verwerkt commentaar organisatie
4.0			Definitief concept 4.0 verzoek bekrachtiging T.O.

Met medewerking van:

Naam	Functie	Afdeling	Taak
[redacted]	Sr Technoloog	N&TS	Teamlid
	Technisch Specialist Installaties	Analyses en Support	Teamlid

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier in zijn geheel of gedeeltelijk worden verveelvoudigd, gepubliceerd dan wel opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Nuon of haar rechtsopvolger(s). Het gebruik van dit document geschiedt op eigen risico. Nuon aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade welke ontstaat als gevolg van het gebruik van dit document. De gebruiker dient te allen tijde de eigen veiligheid en die van zijn omgeving voorop te stellen en de ter zake geldende wet- en regelgeving in acht te nemen.

Het ter inzage geven van dit document aan direct belanghebbenden is toegestaan.

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN: 4

1.1 DOORGEVOERDE WIJZIGINGEN T.O.V. DE VOORGAANDE UITGAVE 4
1.2 BEGRIPPENLIJST 4
1.3 INLEIDING / VOORWOORD 4
1.4 SPECIFIEK TOEPASSINGSGEBIED 4
1.5 VERMELDE NORMEN, VERPLICHTINGEN, PUBLICATIES EN/OF WETTELIJK KADER 4

2. SAMENVATTING 6

3. RUIMTE VOOR INPANDIGE REGELKAMER 7

3.1 VERSTREKKEN GEGEVENS 7
3.2 ALGEMEEN 7
3.2.1 Uitgangspunten 7
3.3 RUIMTELIJKE EISEN 7
3.3.1 Toegankelijkheid 7
3.3.2 Afmetingen 8
3.4 BOUWKUNDIGE EISEN 8
3.4.1 Algemeen 8
3.4.2 Stabiliteit 8
3.4.3 Vloer 8
3.4.4 Wanden 8
3.4.5 Deuren 8
3.4.6 Dakconstructie 9
3.4.7 Ventilatie 9
3.4.8 Ventilatieroosters 9
3.4.9 Geluid 9
3.5 OVERIGE VOORZIENINGEN 9
3.5.1 Elektrische installatie 9
3.5.2 Wateraansluiting 9
3.5.3 Schrobput 9
3.5.4 Mantelbuis voor datakabel 10
3.5.5 Buitentemperatuur opnemer 10

4. VEILIGHEID & MILIEU 11

5. BIJLAGEN 12

5.1 TOELICHTINGEN 12
5.1.1 Wat doet een regelkamer 12
5.1.2 Toegankelijkheid 12
5.1.3 Afmetingen 12
5.1.4 Schrobput 12
5.1.5 Ventilatie 12
5.2 TEKENINGEN 13
5.3 SPECIFICATIES 13
5.4 OVERIGE 13

1. Algemeen:

1.1 Doorgevoerde wijzigingen t.o.v. de voorgaande uitgave

Geen.

1.2 Begrippenlijst

Regelkamer	Met een regelkamer bedoelt Nuon de 'regelende installatie' en de andere appendages die nodig zijn voor de warmtelevering aan het distributienet, zoals de leidingen, afsluiters, een verdeler, het expansievat en ontgasser. In het verleden zijn ook de termen WOS en I-WOS gebruikt.
HT/MT regelstation	VEWA term voor regelkamers, zie regelkamer.
VEWA	"VEiligheidsvoorschrift Warmte voor de energiebedrijven". De VEWA is een veiligheidsvoorschrift met betrekking tot de bedrijfsvoering van warmtevoorzieningsystemen die in eigendom, beheer en/of onderhoud zijn van of bij energiebedrijven, inclusief werkzaamheden aan, met of nabij die warmtevoorzieningsystemen die in opdracht van de energiebedrijven worden uitgevoerd.
Warmte transportleiding	Warmteleidingen voor het transporteren van restwarmte naar leveringsgebieden. Transportnetten kenmerken zich door hoge temperatuur (tot 130 °C) en druk (tot 25 bar).
Warmte distributieleiding	Warmteleidingen voor het distribueren van stadswarmte in de leveringsgebieden. Distributienetten kenmerken zich door een maximale temperatuur van 100 °C en een maximale druk van 10 bar.

1.3 Inleiding / voorwoord

Eerder heeft Warmte de beschikking gehad van een document van oud Nuon Tecno genaamd "Richtlijn voor inpandige regelkamers Nuon. Het document is geen geaccordeerde Nuon Warmte richtlijn, is niet compleet, op enkele onderwerpen niet duidelijk genoeg en is gedateerd. In december 2010 heeft de vakgroep installaties een memo opgesteld met eisen die Exploitatie stelt aan inpandige regelkamers. Deze documenten zijn opgenomen in deze geaccordeerde richtlijn om beschikking te hebben over één document waarin ruimtebeslag, ventilatie en een veilige werkomgeving voor regelkamers te waarborgen.

Alle in dit document benoemde voorzieningen worden gerealiseerd door de gebouweigenaar of ontwikkelaar (hierna te noemen als eigenaar) tenzij anders vermeld.

1.4 Specifiek toepassingsgebied

Deze richtlijn verwoordt de eisen die Nuon stelt aan de inpandige ruimte waarin Nuon een regelstation plaatst. De ruimte wordt ter beschikking gesteld door de eigenaar.
De inpandige ruimte is bedoeld voor het plaatsten van één regelkamer voor warmtelevering. In de regelkamer kunnen vijf verschillende installaties worden ondergebracht.

Voor eisen aan een ruimte voor meer dan één regelkamer maakt Nuon op basis van deze richtlijn aparte afspraken met de eigenaar.

1.5 Vermelde normen, verplichtingen, publicaties en/of wettelijk kader

Norm	Titel
NEN 1070	Geluidwering in gebouwen – Specificatie en beoordeling van de kwaliteit
NEN 1992-1-1	Ontwerp en berekening van betonconstructies – Deel 1-1: Algemene regels en regels voor gebouwen

NEN 2741	In het werk vervaardigde vloeren – Kwaliteit en uitvoering van cementgebonden dekvloeren
NEN 2743	In het werk vervaardigde vloeren – Kwaliteit en uitvoering van monolithisch afgewerkte betonvloeren en -verhardingen

2. Samenvatting

Er is geen samenvatting van deze richtlijn.

3. Ruimte voor inpandige regelkamer

Hier worden de eisen beschreven waaraan de ruimte, waarin een regelkamer is of wordt geplaatst, moet voldoen.

3.1 Verstrekken gegevens

Nuon verstrekt informatie aan de eigenaar met betrekking tot de grootte van te plaatsen installatie, de benodigde sparingen voor de in te voeren leidingen en de daarvoor benodigde ruimte. De eigenaar verwerkt deze informatie in zijn bouwkundige tekeningen en stuklijsten en stuurt deze ter controle digitaal (Adobe pdf-bestand en Autocad dwg-bestand) aan Nuon. De tekeningen en stuklijsten bevatten o.a. het volgende:

- plattegronden met palenplan, doorsneden, complete maatvoering en aanzicht van de gevels
- capaciteitsberekening t.b.v. de ventilatie
- gegevens toe te passen gevelpuien (incl. deuren)
- renvooi toe te passen materialen

De eigenaar meldt Nuon wanneer de ruimte bouwkundig gereed is. Nuon zal deze ruimte dan bouwkundig controleren waarna inrichting van de ruimte zal worden ingepland.

3.2 Algemeen

3.2.1 Uitgangspunten

- De ruimte voldoet aan het Bouwbesluit en eventueel plaatselijke geldende verordeningen aanvullend op dit besluit
- De ruimte is na oplevering en inbedrijfstelling van de regelkamer alleen toegankelijk voor daartoe bevoegde personen die in bezit zijn van een geldige VEWA aanwijzing. In de ruimte mogen daarom alleen zaken aanwezig zijn die behoren tot de installatie van Nuon.
- Indien moet worden afgeweken van de eisen die zijn opgenomen in deze richtlijn neemt de eigenaar contact op met Nuon.

3.3 Ruimtelijke eisen

3.3.1 Toegankelijkheid

- De ruimte ligt, bij voorkeur aan twee maar, minimaal aan één buitengevel en de vloer van de ruimte is gelegen op maaiveldhoogte.
  Opmerking: bij twee buitengevels is het mogelijk om dwars ventilatie toe te passen.
- De ruimte is direct en blijvend bereikbaar vanaf de openbare weg. Voor de toegangsdeur wordt een zone van 2 meter diep en 3 meter breed vrijgehouden zodat tijdens werkzaamheden met geopende deuren veilig toegang kan worden verkregen tot de ruimte.
- De toegangsdeur is een naar buiten openende dubbele deur.
- De toegangsweg vanaf de openbare weg tot aan de toegangsdeur is verhard en voldoet aan een aslast van 100 kN.
- De aanvoerroute naar de ruimte is afgestemd op de omvang van de installatie, het moet altijd mogelijk zijn om, bij plaatsing en vervanging, de installatie in zijn geheel naar binnen te brengen zonder dat daarbij gebruik gemaakt moet worden van bijzondere hulpmiddelen
- Als de ruimte is gelegen op een perceel dat is omgeven door een afrastering en de ruimte slechts via een toegangspoort kan worden bereikt, moet er een sleutel van deze toegangspoort beschikbaar worden gesteld aan Nuon. Deze sleutel(s) wordt opgeborgen in een sleutelkluis die aan of in de afrastering nabij de toegang is bevestigd. De sleutelkluis wordt door Nuon beschikbaar gesteld.
- De ruimte moet blijvend (zonder tussenkomst van derden) dag en nacht toegankelijk zijn zodat altijd werkzaamheden kunnen worden verricht.
- Alle warmte transportleidingen moeten vanaf de openbare weg rechtstreeks in de ruimte ingevoerd kunnen worden en mogen niet via andere ruimten lopen.
- De ruimte mag niet betreedbaar zijn via andere delen van het gebouw.

3.3.2 Afmetingen
Het netto vloeroppervlak van de ruimte bedraagt minimaal 3000 * 5000 mm, de hoogte van de ruimte is minimaal 2600 mm en maximaal 3500 mm.
Het vloerpeil van de ruimte dient minimaal 100 mm en maximaal 250 mm boven het aansluitende maaiveld te liggen.
In de technische ruimte mogen geen obstakels zoals balken en leidingen zijn aangebracht.

3.4 Bouwkundige eisen

3.4.1 Algemeen
De gehele ruimte is altijd vorstvrij, wind-, water-, regen- en muisdicht zodra en zolang de benodigde installatie wordt geplaatst of geplaatst is. De ruimte is molestbestendig.

3.4.2 Stabiliteit
De ruimte wordt zodanig uitgevoerd zodat zelfstandige stabiliteit blijvend gewaarborgd is en ze bestand is tegen de in de praktijk te verwachten mechanische belastingen. De ruimte mag niet verzakken. Van de eigenaar wordt verwacht dat deze door middel van een geotechnisch bodemonderzoek en statische constructieberekeningen heeft aangetoond dat de ruimte voldoende stabiliteit heeft.
De ruimte wordt constructief vrijgehouden van de overige bouwdelen teneinde geluid- en trillingsoverdracht te beperken.

3.4.3 Vloer
Als vloerbelasting wordt een gelijkmatig verdeelde belasting van 10 kN/m² aangehouden. Van de eigenaar wordt verwacht dat deze door middel van een constructieberekening volgend uit de plaatsing van de installatie volgens opgave van Nuon heeft aangetoond dat de vloer voldoet.

De vloer van de ruimte wordt bij voorkeur uitgevoerd als een roostervloer boven de kruipruimte. De roostervloer dient in delen uitneembaar te zijn. Ter plaatse van de installatie zijn voldoende ondersteuningsconstructies aangebracht. In de roostervloer zijn sparingen opgenomen voor leidingdoorvoeren volgens opgave Nuon.

Als het niet mogelijk is om de vloer als een roostervloer met kruipruimte uit te voeren moet de vloer worden uitgevoerd betonvloer. De vloer dient monoliet gestort te zijn conform NEN 2743 of met een zandcementvloer afgewerkt met een minimale kwaliteit van D40 conform NEN 2741. In de vloer is, volgens opgave Nuon, een sparing opgenomen voor de invoer van de warmteleidingen.
De vloer heeft een afschot van 2% richting een schrobput (of gelijkwaardige afvoervoorziening) zodat lekwater niet op de vloer blijft liggen. De vloer is afgewerkt met een stofbinder of coating echter zodanig dat bij nat worden de vloer niet glad wordt. Doorvoeren dienen vloeistofdicht afgewerkt te worden door de eigenaar.
Opmerking: Vloer en coating moeten bestand zijn tegen demiwater met een pH van 9,5-10.

3.4.4 Wanden
De wanden zijn uitgevoerd in schoon metselwerk of beton van lichte kleur zonder afwerking van stucwerk of schilderwerk. Scheidingswanden met naastliggende ruimten zijn uitgevoerd als ankerloze spouwmuur. De buitenwanden zijn uitgevoerd in spouw.
De wanden zijn bestand tegen lekwater dat over de vloer kan lopen en er kan geen vocht in of onder de wanden doortrekken.

3.4.5 Deuren
De toegangsdeur van de ruimte is uitgevoerd als dubbele deur, dagmaat minimaal 1800x2300 mm (bxh), waarvan één deur is uitgevoerd als loopdeur. De loopdeur heeft een horizontale dagmaat van minimaal 900 mm. Tussen beide vleugels is een demontabele tussenstijl toegepast. De deuren zijn volledig naar buiten toe openend en vormen in geopende toestand geen gevaar voor de omgeving. De deuren dienen te worden uitgevoerd in staal of aluminium en hebben een minimale massa van 20kg/m².
Bevestiging van de deuren en kozijnen moet van binnen uit worden uitgevoerd, zodanig dat deze van buitenaf niet los te nemen zijn. De deuren zijn aan de binnenzijde voorzien van een paniekstangontgrendeling, een stormkoord en een valpen.

De deuren zijn voorzien van een slotkast die geschikt is voor een Euro insteekcilinder met 17 mm profiel. De cilinder wordt na oplevering van de ruimte geleverd en aangebracht door Nuon. Deze cilinder blijft eigendom van Nuon. Tijdens de bouwperiode kan de deur door de eigenaar voorzien worden van een bouwcilinder. Aan de buitenzijde dient een stofkapje aangebracht te worden om de cilinder af te schermen.

Onderin de deuren mogen ventilatieroosters - bijvoorbeeld ten behoeve van geforceerde ventilatie - worden opgenomen. De deuren moeten wel volledig geopend kunnen worden.

3.4.6 Dakconstructie

De dakconstructie van de ruimte is uitgevoerd in prefab/massief beton en is blijvend vloeistofdicht is. Het plafond is schoon, glad en van lichte kleur. Hiervoor zijn van toepassing de eisen zoals gesteld in NEN-EN 1992-1-1.
De dakconstructie is geschikt om leidingen t.b.v. de installatie van Nuon (volgens nadere opgave) aan op te hangen. Uitgangspunt hierbij is gevuld leidingwerk DN100 met een gewicht van 23 kg/m.

3.4.7 Ventilatie

De ruimtetemperatuur mag niet hoger worden dan 40° C bij een buitentemperatuur van 25°C, rekening houdend met een warmteafgifte van de installatie van 2 kW. De ruimte is voldoende geventileerd, zodat de vrijkomende warmte kan worden afgevoerd.
De eigenaar toont op basis van een capaciteitberekening gaan dat aan deze eis wordt voldaan.

3.4.8 Ventilatieroosters

De ventilatieroosters t.b.v. de ventilatie zijn uitgevoerd in staal of aluminium, muisdicht, doorsteekveilig en stuifsneeuwdicht. De ventilatieroosters mogen niet afsluitbaar zijn.
Bevestiging van de ventilatieroosters moet van binnen uit worden uitgevoerd, zodanig dat deze van buitenaf niet los te nemen zijn.

3.4.9 Geluid

De toegestane geluidsbelasting in de aangrenzende ruimten moet voldoen aan het bouwbesluit en NEN 1070. Ter indicatie kan uitgegaan worden van een toegestaan geluidsniveau in aangrenzende verblijfsruimte van 25 dB(A) op aangrenzende gevels 40 dB(A).
De installatie heeft een geluidsvermogen van 68 dB(A).
Eventuele geluiddemping op de ventilatierooster mag niet ten koste gaan van de ventilatie-eisen.
Opmerking: Het wordt afgeraden om boven ventilatieopeningen een actieve gebruiksruimte te situeren.

3.5 Overige voorzieningen

3.5.1 Elektrische installatie

De ruimte is voorzien van een waterbestendig houten bord (1,22 m x 0,44m en 22 mm dik) ten behoeve van een aansluiting op het elektriciteitsnet.
Nuon vraagt de aansluiting aan bij de netbeheerder. Ten behoeve van de aansluiting is de ruimte voorzien van een mantelbuis (diameter 50 mm) voor de invoering van de elektriciteitskabels. Het houten bord en de mantelbuis worden geplaatst nabij de toegangsdeur.

In de ruimte moet een aardedraad van minimaal 10mm^2 aanwezig zijn. Deze aardedraad dient aangesloten te zijn op de aarding van het gebouw.

3.5.2 Wateraansluiting

Er mag geen waterleiding of aansluiting in de ruimte aanwezig zijn.

3.5.3 Schrobput

Als de ruimte geen roostervloer heeft waardoor water direct geloosd kan worden in de kruipruimte maar een betonvloer wordt daarin een schrobput (of gelijkwaardige voorziening) opgenomen. De schobput is geplaatst in een hoek naast de toegangsdeur. Nuon heeft de voorkeur om het water via de schrobput de kruipruimte in te spuien; het water wordt dan direct het zand in geloosd. Als dat niet mogelijk is wordt de afvoer van de schrobput voorzien van een stankafsluiter en aangesloten op het riool. De schrobput, afvoer en eventueel toegepast dompelpomp dienen bestand te zijn tegen een hoge temperatuur. Nuon gaat er van uit dat de pomp water moet kunnen verpompen met een temperatuur van 50°C (continue).

3.5.4 Mantelbuis voor datakabel

Met de warmteleiding wordt een datakabel (telecom of glasvezel) de ruimte ingevoerd. Als het niet mogelijk is om de kabel in te voeren via de roostervloer met kruipruimte of via de sparing in de betonvloer moet hier apart een voorziening voor worden opgenomen. Deze bestaat uit twee mantelbuizen met een diameter van 50mm en een minimale straal van 70mm.

3.5.5 Buitentemperatuur opnemer

Voor een goede werking van de installatie plaatst Nuon een temperatuur opnemer op de buitengevel. De eigenaar plaatst in de buitenmuur een mantelbuis (geschikt voor een kabel 4x1mm^2) naar een aan de buitenzijde goed bereikbare plaats zodat Nuon haar kabel kan doorvoeren.

4. Veiligheid & Milieu

Bij (schijnbare) tegenstrijdigheid tussen deze richtlijn en (plaatselijke) veiligheid-, gezondheid- en/of milieuvoorschriften of regelgeving neemt de eigenaar contact op met Nuon.

5. Bijlagen

5.1 Toelichtingen

Nuon beschikt over een lijst met producten die vaker zijn toegepast in ruimtes voor regelkamers en waar Nuon goede ervaringen mee heeft. Deze lijst wordt desgevraagd toegezonden.

5.1.1 Wat doet een regelkamer

Stadswarmte is een duurzame energievoorziening die gebruikmaakt van industriële restwarmte, warmte die normaal gesproken in de lucht of het oppervlaktewater verdwijnt. Deze restwarmte kan worden opgevangen en gebruikt worden om woningen, bedrijven en instellingen in de omgeving te verwarmen en van warm water te voorzien.
Met de vrijgekomen restwarmte verwarmt Nuon eerst het centrale warmte transportnet. Dit gesloten transportnet kenmerkt zich door hoge temperatuur en druk en loopt vanaf restwarmte installaties naar en in het leveringsgebied. Op diverse plaatsten wordt in een zogeheten regelkamer deze restwarmte overgedragen aan warmte distributienetten die vertakken naar gebouwen en woningen en daar de radiatoren en kraanwater verwarmen. Nuon heeft de regelkamers nodig om transportnetten met hoge temperatuur en druk hydraulische te scheiden en "omlaag te transformeren" naar distributienetten. Regelkamers staan om die reden altijd midden in leveringsgebieden.

5.1.2 Toegankelijkheid

Nuon wil dag en nacht bij haar regelkamer kunnen komen zonder tussenkomst van derden, zoals een huismeester of bewaking. Zo kan Nuon tijdig reageren op verstoring van de warmtelevering of optreden bij lekkages. Als toegang naar onze regelkamer loopt over een afgesloten terrein willen wij een sleutel van de toegangspoort of deur die wij opbergen in een sleutelkluis nabij de toegang. Het aantal geautoriseerde medewerkers met een passende sleutel op de sleutelkluis is beperkt en geregistreerd middels een sleutelplan.

Warmte transportleidingen transporteren water met hoge temperatuur en druk vanaf de warmte opwek naar de regelkamer. Voor warmte transportleidingen geldt dat deze niet zondermeer door het pand mogen lopen. Het is de bedoeling dat de invoering direct in de ruimte uitkomt. Inpandige warmte transportleidingen hebben grote consequenties voorde veiligheid en de werkmethoden.

5.1.3 Afmetingen

Het vloerpeil van de ruimte moet altijd boven het aansluitende maaiveld liggen om te voorkomen dat (regen)water naar binnen kan stromen.

5.1.4 Schrobput

Het kan voorkomen dat de schrobput (of gelijkwaardige voorziening) op het riool moet worden aangesloten. Als de overstort van de installatie wordt aangesproken , wordt er in korte tijd veel (heet) water uit ons systeem op de vloer geloosd. Dit water heeft een maximale temperatuur van 90 graden. Zodra dit water via de schrobput het riool in verdwijnt, is de temperatuur al flink gedaald. Het toepassen van een draingoot is daarom niet wenselijk.

5.1.5 Ventilatie

De temperatuur in de ruimte is een groot punt van aandacht voor Nuon. Bij continue hoge temperaturen wordt de levensduur van elektrische componenten nadelig beïnvloed. Ook zullen de wanden en dak van de ruimte compleet doorwarmen. Nuon heeft ervaringen dat de temperatuur in de aanliggende ruimten oncomfortabel wordt en overlast geeft voor de bewoners of gebruikers.
Nuon vindt het van groot belang dat aan de ventilatie-eis wordt voldaan.

Nuon plaats verschillende typen installaties in de regelkamer, elk met een eigen omvang en warmteafgifte.
Aangegeven warmteafgifte en minimale ventilatievoud kunnen als uitgangspunt dienen voor de capaciteitberekening en selectie van componenten.

Type installatie	Warme afgifte [W]	Minimale ventilatievoud	Minimale ventilatie m^3/uur

Wandopstelling	2000	18	880
IWOS80 of IWOS80+	2000	18	880
IWOS50	1500	15	660
IWOS32	1000	10	400

Tabel 1 minimale ventilatie

Wordt alleen natuurlijk ventilatie toegepast dan wordt dat gerealiseerd door natuurlijke dwars ventilatie waarbij aan één zijde van de ruimte (koele) lucht aan de onderzijde binnentreedt en aan de overzijde van de ruimte (warme) lucht aan de bovenzijde uittreedt. Nuon controleert de capaciteitsberekening.

Indien geen of onvoldoende natuurlijke ventilatie mogelijk is kan mechanische ventilatie worden toegepast. Bij mechanische ventilatie is het van belang dat:

- De afvoerventilatie voorziening naar de buitengevel wordt gevoerd. Het is ook mogelijk om te ventileren via een parkeergarage. Ventilatie via andere (niet geventileerde) ruimtes is niet toegestaan.
- De afzuiging van de ventilator moet boven de installatie zijn geplaatst.
- Aanvoer en afvoer roosters moeten ver genoeg van elkaar zitten zodat er geen circulatie kan plaatsvinden.
- De ventilatie wordt geschakeld door middel van een thermostaat. Deze is afgesteld op 25°C

Aansluiting op een centraal ventilatiesysteem mag maar telt niet mee voor de capaciteit. De op voorhand gecalculeerde capaciteit voor de ruimte kan niet worden gegarandeerd als derden invloed kunnen uit oefenen op het systeem.
Ook voor mechanische ventilatie controleert Nuon de capaciteitsberekening.

Voor alle ventilatieopeningen geldt dat deze niet afsluitbaar zijn en het is van belang dat men rekening houdt met de ventilatieremmende werking van geluiddempers.

5.2 Tekeningen

Bij deze richtlijn horen vijf opstellingstekeningen.

'Wandopstelling'	Opstellingstekening met maten ed vd wandopstelling
IWOS80	Opstellingstekening met maten ed vd IWOS80
IWOS80+	Opstellingstekening met maten ed vd IWOS80+
IWOS50	Opstellingstekening met maten ed vd IWOS50
IWOS32	Opstellingstekening met maten ed vd IWOS32

5.3 Specificaties

Er zijn geen specificaties bij dit document.

5.4 Overige

Er zijn geen overige bijlagen bij dit document.