Gemeente Amsterdam

Partijen:

Exclusiviteitsovereenkomst World of Food 2.0
22 december 2020

1. **De Gemeente Amsterdam,** te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.T.M. Schippers, in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling, hierna te noemen: **de Gemeente,**

2. **World of Food B.V.** statutair gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan de Willem Fenengastraat 4 D, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61779881, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder 5.1,2,e en 5.1,2,e in hun hoedanigheid van bestuurders, hierna te noemen: **de Ontwikkelaar,**

Hierna afzonderlijk of gezamenlijk aan te duiden als **Partij,** respectievelijk **Partijen.**

Overwegende dat:

a) het deel van het gemeentelijke perceel dat op bijgaande tekening nummer T2000548 van 26 november 2020, met groene omtreklijn is aangeven (legenda aanduiding: Huurperceel), kadastraal bekend: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nr. 11466 en 12298 gedeeltelijk, ook bekend als Parkeergarage Develstein, hierna te noemen: 'Huurperceel' (Bijlage 1), per 29 januari 2014 aan Lingotto Ontwikkeling B.V., hierna te noemen: 'Lingotto', is verhuurd op basis van een tijdelijke huurovereenkomst met kenmerk 50093008 M 10930469/1 en dossiernummer HA 11923-0, hierna te noemen: 'Huurovereenkomst';

b) deze tijdelijke verhuring tot doel heeft om de inmiddels tot standgekomen tijdelijke foodcourt onder de naam 'World of Food' mogelijk te maken op het Huurperceel, welk concept in de in 2013 tussen de Gemeente en Lingotto tot stand gekomen 'Overeenkomst Borging Concept' is vastgelegd en waarvan de door en voor rekening van Lingotto uitgevoerde realisatie is vastgelegd in de eveneens in 2013 tussen de Gemeente en Lingotto tot stand gekomen ontwikkelingsovereenkomst, hierna te noemen: 'Ontwikkelingsovereenkomst');

c) de Gemeente op 16 mei 2014 een huurafhankelijk recht van opstal (dossiernummer E 13678/1) ten behoeve van huurder Lingotto heeft gevestigd, welk rust op een gedeelte van het Huurperceel, te weten de footprint van de parkeergarage met luifels ten behoeve van de huurder, op bijgaande tekening nummer RD07008 van 7 januari 2014 met enkele lijnarcering aangegeven;

5.1,2,e

d) de Ontwikkelaar op 28 mei 2015 aan de hand van de 'Overeenkomst Contractsoverneming' en met instemming van de Gemeente en Lingotto de onder overweging a t/m c genoemde overeenkomsten inclusief het huurafhankelijke opstalrecht (Bijlage 7) van Lingotto heeft overgenomen, waarbij laatstgenoemde zich garant heeft gesteld voor de volledige nakoming van de verplichtingen van de hiervoor genoemde overeenkomsten via een concerngarantie die niet eerder eindigt dan twee maanden nadat de parkeergarage is gesloopt en het betreffende terrein in woonrijpe staat aan de Gemeente is terug geleverd;

e) in de onder overweging a t/m c genoemde overeenkomsten een exploitatietermijn van 15 jaar is afgesproken waarbinnen het World of Food concept niet alleen dient als voorziening voor de buurt, maar ook ruimte biedt aan lokaal culinair ondernemerschap, professionalisering en werkgelegenheid stimuleert, alsmede de verplichting van de huurder, thans de Ontwikkelaar, om na afloop van de Huurovereenkomst het gehuurde woonrijp, en derhalve inclusief sloop van de parkeergarage, op te leveren en hiertoe van de Gemeente na ondertekening van de Huurovereenkomst al een vaste éénmalige bijdrage in de sloopkosten van de parkeergarage van € 5.1.5 ,- heeft ontvangen;

f) 5.1.1.c

g) vanwege het succes en het belang van het voortbestaan van het World of Food voor zowel ondernemers als ook de omgeving het de politiek-bestuurlijke wens van het stadsdeel is om het concept World of Food te behouden, de (vervroegde) doorontwikkeling wordt gekoppeld aan het sluiten van onderhavige exclusiviteitsovereenkomst;

h) op de onderhavige locatie het op 24 juni 2009 onherroepelijk geworden Bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' met nummer NL.IMRO.0363000oT 1008BPSTD0002 van toepassing is en welk is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl;

i) de Gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenaar en erfverpachter bereid is de Ontwikkelaar in de gelegenheid te stellen om een erfpachtrecht (voor te vormen appartementsrechten) te verkrijgen via deze Overeenkomst, waarbij een exclusiviteitsrecht op het Erfpachtperceel wordt verleend om binnen de overeengekomen exclusiviteitstermijn (i) te voldoen aan alle in deze Overeenkomst vastgelegde eisen en voorwaarden en (ii) nadat vast is komen te staan dat de Ontwikkelaar binnen de exclusiviteitstermijn aan alle deze eisen en voorwaarde heeft voldaan, een erfpachtaanbieding te doen aan de Ontwikkelaar op basis van de model erfpachtaanbieding, die als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst is gehecht en die slechts rechtsgeldig door de Ontwikkelaar kan worden geaccepteerd als de Ontwikkelaar voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden;

j) met het aangaan van de Overeenkomst de oude overeenkomsten tussen de Gemeente en Ontwikkelaar, te weten de Ontwikkelingsovereenkomst, de Overeenkomst Bor-

ging Concept en de Huurovereenkomst alsmede het huurafhankelijk opstalrecht op een nader in de Overeenkomst te bepalen moment zullen worden beëindigd.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1. Definities en bijlagen

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

a) **Bestemmingsplan**: het vigerende bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' dat op 24 juni 2009 onherroepelijk is geworden.

b) **Bouwprogramma**: het geheel van werken zoals in artikel 4.1 beschreven dat de Ontwikkelaar na totstandkoming van de Overeenkomst op het Erfpachtperceel zal ontwikkelen en op basis van de erfpachtovereenkomst zal realiseren.

c) **Bouwrijp (maken)**: het bewerken van het Erfpachtperceel (in de staat) zoals omschreven in de model-erfpachtaanbieding, welke als Bijlage 2 is opgenomen.

d) **DO**: "Definitief Ontwerp", de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma.

e) **Erfpachtperceel:** het bij de Gemeente in eigendom zijnde, op bijgaande tekening nummer T2000548 van 26 november 2020, met rode omtreklijn aangeven perceel grond (legenda aanduiding: Erfpachtperceel) groot ongeveer 8647 m², kadastraal bekend: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nr. 11466 en 12298 gedeeltelijk (Bijlage 1), waarvoor het Exclusiviteitsrecht op het aangaan van een erfpachtovereenkomst zal worden verleend met betrekking tot de daarop te vormen appartementsrechten. Het Erfpachtperceel is grotendeels doch niet exact gelijk aan het huidige Huurperceel.

f) **Exclusiviteitsrecht**: de aanspraak van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente op de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het Erfpachtperceel op basis van de model-erfpachtaanbieding die als Bijlage 2 aan de Overeenkomst is gehecht en voorts onder de eisen en voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

g) **Exclusiviteitsvergoeding**: de éénmalige vergoeding die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd om tot 16 januari 2023 het Exclusiviteitsrecht te hebben.

h) **Huurovereenkomst**: de tijdelijke huurovereenkomst met dossiernummer HA 11923-o op grond waarvan de Gemeente het Huurperceel in eerste instantie aan Lingotto heeft verhuurd en de Ontwikkelaar de huidige huurder is, waarin onder andere is vastgelegd dat het Gehuurde voor een exploitatieperiode van 15 jaar ten behoeve van het World of Food concept wordt gebruikt.

i) **Huurperceel:** het perceel dat op bijgaande tekening nummer T2000548 van 26 november 2020, met groene omtreklijn is aangeven (Bijlage 1, legenda aanduiding: Huurperceel), kadastraal bekend: gemeente Weesperkarspel, sectie L, nr. 11466 en

12298 gedeeltelijk, welk op grond van de Huurovereenkomst thans aan de Ontwikkelaar is verhuurd

j) **Kavelpaspoort**: het kavelpaspoort World of Food 2.0, d.d. 15 december 2020, welk als Bijlage 5 in de Overeenkomst is opgenomen.

k) **Ontwikkelingsovereenkomst**: de overeenkomst die op 28 februari 2013 tussen Partijen tot stand kwam met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van een tijdelijke foodcourt op basis van het World of Food concept in de parkeergarage Develstein te Amsterdam Zuidoost tussen de Gemeente en Lingotto.

l) **Openbare ruimte**: het gedeelte buiten het Erfpachtperceel in het gebied dat door de Gemeente als openbare ruimte wordt ingericht (zie tevens definitie Woonrijp maken).

m) **Overeenkomst**: de onderhavige exclusiviteitsovereenkomst World of Food 2.0.

n) **Overeenkomst Borging Concept**: de overeenkomst die in 2013 tussen Partijen tot stand kwam met betrekking tot de borging van het concept Foodcourt binnen de World of Food in parkeergarage Develstein.

o) **Overeenkomst Contractsoverneming**: de overeenkomst die op. 28 mei 2015 tussen de Gemeente, Lingotto en de Ontwikkelaar tot stand kwam, waarin de rechtsverhouding tussen Gemeente en Lingotto bestaande uit de Ontwikkelingsovereenkomst, de Overeenkomst Borging Concept, de Huurovereenkomst, het huurafhankelijk opstalrecht over te dragen aan de Ontwikkelaar, bij wijze van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.

p) **Planning**: het door Partijen gezamenlijk vastgestelde tijdschema voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma welk als Bijlage 3 in de Overeenkomst is opgenomen.

q) **HBC**: Startdocument ten behoeve van borging concept van World of Food 2.0 met de titel 'Hoofdlijnen m.b.t. borging concept World of Foodcourt 2.0' d.d. 9 december 2020, welk als Bijlage 4 in de Overeenkomst is opgenomen.

r) **VO**: "Voorlopig ontwerp", de voorlopige globale vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma, welk inzicht dient te verschaffen in de wijze waarop de eisen uit het Kavelpaspoort (Bijlage 5) en het HBC (Bijlage 4) zijn verwerkt.

s) **WoF 1.0** : De huidige huisvesting van de foodcourt op basis van het World of Food concept vóór de realisatie van het Bouwprogramma.

t) **WoF 2.0**: De nieuwe huisvesting van de foodcourt op basis van het World of Food concept ná de realisatie van het Bouwprogramma.

u) **Woonrijp (maken)**: het inrichten van het openbaar maaiveld rondom het Erfpachtperceel door de Gemeente.

De navolgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst:

Bijlage 1: Tekening nummer T2000548 van 26 november 2020;
Bijlage 2: Model-erfpachtaanbieding met bijlagen;
Bijlage 3: Planning d.d. (nader in te vullen);

Bijlage 4: Hoofdlijnen m.b.t. borging concept World of Food 2.0, 9 december 2020 (HBC);
Bijlage 5: Kavelpaspoort World of Food 2.0, d.d. 15 december 2020;
Bijlage 6: Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam;
Bijlage 7: Tekening huurafhankelijk opstalrecht (dossier E 13678/1), nummer RD07008, d.d. 7 januari 2014;
Bijlage 8: Brochure duurzaam bouwen in Amsterdam mei 2019;
Bijlage 9: Brief opheffing Coöperatie World of Food U.A., kenmerk 464/20/066, d.d.4 november 2020;
Bijlage 10: Spelregels voor Woningbouwprogrammering juli 2017;
Bijlage 11: Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025;
Bijlage 12: Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen deel 1;
Bijlage 13: Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen deel 2.

Artikel 2. Exclusiviteitsrecht

2.1 De Gemeente verleent het Exclusiviteitsrecht aan de Ontwikkelaar uiterlijk tot de in artikel 2.2 vermelde datum, binnen welke exclusiviteitstermijn de Gemeente een erfpachtaanbieding zal doen op basis van het model dat als Bijlage 2 in deze Overeenkomst is opgenomen, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de Ontwikkelaar voorafgaand heeft voldaan aan alle daarvoor geldende eisen en voorwaarden uit deze Overeenkomst .

2.2 Het Exclusiviteitsrecht wordt voor bepaalde tijd verleend en gaat in op het moment waarop de Overeenkomst tot stand komt en eindigt van rechtswege op het laatst 16 januari 2023, op welke datum het Exclusiviteitsrecht eveneens van rechtswege eindigt.

2.3 De exclusiviteitstermijn die tot 16 januari 2023 loopt, is gebaseerd op een reguliere doorlooptijd van de planontwikkeling en de uitgebreide procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 5.1,1,c [redacted] Verlenging om voornoemde reden wordt uitgesloten indien de Ontwikkelaar niet beschikt over een (her) huisvestingsplan dat door de begeleidingscommissie als bedoeld in artikel 4.8 sub e) wordt ondersteund. Bij eventuele verlenging op grond van deze bepaling zal de exclusiviteitstermijn door de Gemeente voor een door haar te bepalen periode worden verlengd, welke duur recht moet doen aan de aard van de vertraging.

2.4 Voor het verlenen van het Exclusiviteitsrecht brengt de Gemeente een éénmalige Exclusiviteitsvergoeding in rekening ten bedrage van € 5.1.5 [redacted] (exclusief BTW). De Ontwikkelaar dient deze Exclusiviteitsvergoeding uiterlijk vóór de op de factuur aangegeven termijn aan de Gemeente te hebben betaald.

Artikel 3. Erfpachtgrondwaarde

3.1 De volgende grondwaarden per eenheid gelden:

Wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde t/m 4 lagen	7-13 lagen (ca. 25-40m)	per
koop	€ 5.1,2,b	€ 5.1,2,b	m² go
Vrije sector huur	€ 5.1,2,b	€ 5.1,2,b	m² go
Middeldure huur > 40 m2	€ 5.1,2,	€ 5.1,2,b	m² go
Middeldure huur > 70 m2 (gezinnen)	**Minimale gw***	**Minimale gw***	m² go
Particuliere sociale huur	€ 5.1,2,b	€ 5.1,2,b	m² go
Sociale huur Woningbouwcorporatie	€ 5.1,2,)**	€ 5.1,2,)**	m² go

**minimale grondwaarde wonen, prijspeil 2020 is € 5.1,2,b per m² go. Deze minimale grondwaarde zal worden geactualiseerd op het moment van uitbrengen erfpachtaanbieding.*
*** sociale huurwoning conform samenwerkingsafspraken AFWC*

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
Parkeren wonen, bovengronds gebouwd 2-laags	**Minimale grondwaarde***	plek

**minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2020 is € 5.1,2,b per parkeerplek. Deze zal worden geactualiseerd op het moment van uitbrengen erfpachtaanbieding.*
***voor fiets en scooterparkeren bedraagt de grondprijs momenteel per m² bvo de minimale grondwaarde voor autoparkeren gedeeld door 25. Als de fietsenstalling geen zelfstandig recht is en uitsluitend woningen bedient, dan is de waarde verdisconteerd in de grondwaarde van de woningen. Er wordt in dat geval geen afzonderlijke grondwaarde voor de fietsenstalling bepaald.*

Niet-wonen

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde	Per
World of Food (foodcourt)	€ 5.1,2,b	m² bvo
Mc Donalds	€ 5.1,2,b	m² bvo
Sociaal Maatschappelijke Sport - en culturele voorzieningen	**Minimale grondwaarde***	m² bvo

**Minimale grondwaarde sport- en culturele voorzieningen, prijspeil 2020 € 5.1,2,b per m² bvo. Deze minimale grondwaarde zal worden geactualiseerd op het moment van uitbrengen erfpachtaanbieding.*

De erfpachtgrondwaarde is prijspeil 2020 en exclusief BTW.

Parafen: C.T.M. Schippers... 5.1,2,e ..... 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e ....

3.2 De erfpachtgrondwaarden als genoemd in artikel 3.1 worden vanaf 1 augustus 2021 tot het moment van de ingangsdatum van het erfpachtrecht geïndexeerd op grond van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

Artikel 4. Taken Ontwikkelaar

4.1 De Ontwikkelaar dient op het Erfpachtperceel het Bouwprogramma te ontwikkelen dat in ieder geval past binnen de gestelde randvoorwaarden in het Kavelpaspoort en het HBC (inclusief bijlagen). Het Bouwprogramma dient te omvatten de volgende bestemmingen en vloeroppervlakten:

Bestemming	Functie	Bandbreedte Oppervlakte in m² GO min.	Bandbreedte Oppervlakte in m² GO max.	Bandbreedte Oppervlakte in m² BVO min.*	Bandbreedte Oppervlakte in m² BVO max.**
Horeca	Foodcourt	n.v.t.	n.v.t.	5.1,2, 5.1.2	5.1,2,
Horeca	McDonald's	n.v.t.	n.v.t.	5.1, 2 b	5.1, 2 b
Wonen	Vrije sector	0	0	0	0
Wonen	Middeldure huur	5.12.b	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b
Wonen	Sociale huur	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b
Sport/Cultureel		n.v.t.	n.v.t.	0	5.1.2.b
				aantal parkeerplaatsen***	
Parkeren				5.1.2 b	5.1.2 b

* minimaal totaaloppervlakte wonen 5.1.2.b m² BVO
** maximaal totaaloppervlakte wonen 5.1.2.b m² BVO
*** bandbreedte parkeren kan nog wijzigen en bezoekersparkeren horeca vraagt om maatwerk Gemeente

Op het woondeel van het Bouwprogramma is het Amsterdams woonbeleid van toepassing, waaronder de Spelregels voor Woningbouwprogrammering (Bijlage 10), het Actieplan Meer Middeldure Huur (Bijlage 11), de Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen deel 1 en deel 2 (Bijlage 12 en 13) en Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam (Bijlage 6). De verhouding tussen het aantal woningen binnen de verschillende woningtypen is in afwijking van de zogenoemde '40-40-20 regel' zoals deze is vastgelegd in voornoemd beleid, en is als volgt:

- Sociale huurwoningen 40 %;
- Middeldure huurwoningen 60 %.

De Ontwikkelaar mag voorafgaande aan het indienen van het DO besluiten om, in afwijking van de bovengenoemde 40%-60% verhouding, 20 % van de middeldure huurwoningen onder te brengen in de categorie vrije sector huurwoning of vrije sector koopwoning, waarmee alsnog voor de verhouding 40% sociale huur – 40% middeldure huur - 20% vrije sector wordt bereikt. Daarnaast is het de Ontwikkelaar

toegestaan uiterlijk vóór het opstellen van het DO, aanpassingen in de metrages van het programma aan te brengen, echter uitsluitend voor zover deze wijzigingen zich in de bandbreedte van het Bouwprogramma bevinden en wordt voldaan aan de overige eisen zoals beschreven in deze Overeenkomst. Het definitieve programma inclusief metrages zal in het DO en vervolgens in de definitieve erfpachtaanbieding worden vastgelegd;

4.2 De Ontwikkelaar moet in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma een VO en een DO opstellen en deze voor de privaatrechtelijke toets aan de Gemeente voorleggen;

a. het VO dient uiterlijk 4 maanden na ondertekening van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen;
b. het DO dient uiterlijk 11 maanden na ondertekening van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen.

4.3 Het VO en DO moet voldoen aan alle in de Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen;

4.4 De Gemeente zal geen akkoord geven op het VO of het DO indien het niet voldoet aan het bepaalde in artikel 4.1 en 4.3. Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO of het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 4.1 en/of 4.3, deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar dient er vervolgens zorg voor te dragen dat het VO of DO binnen vier weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig wordt aangepast zodat de Gemeente alsnog daarmee kan instemmen.

4.5 De Ontwikkelaar levert, in verband met de te vormen appartementsrechten, aan de Gemeente de benodigde splitsingstekeningen op basis van het door de Gemeente geaccordeerde DO. Nadat de Gemeente zich daarmee akkoord heeft verklaard vormen deze splitsingstekeningen de basis van de door de Gemeente en Ontwikkelaar uit te werken splitsingsstructuur die in de erfpachtaanbieding wordt verwerkt.

4.6 De Ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico in ieder geval vóór 16 januari 2023 een onherroepelijke omgevingsvergunning te hebben verkregen welke ziet op het bouwen van het gehele Bouwprogramma conform het door de Gemeente geaccordeerde DO.

4.7 De Ontwikkelaar zal het Bouwprogramma ontwikkelen en realiseren met inachtneming van de ambities en maatregelen rond duurzaamheid van de Gemeente zoals opgenomen in de Brochure "Duurzaam bouwen in Amsterdam mei 2019" (Bijlage 8). De Ontwikkelaar zal tevens duurzaamheidsmaatregelen treffen ten aanzien van de exploitatie voorzover vastgelegd in het HBC en het Kavelpaspoort.

4.8 De Ontwikkelaar dient voorts aan de volgende project specifieke voorwaarden te voldoen:

a. het doel en daarmee de belangrijkste voorwaarde voor het verlenen van het Exclusiviteitsrecht aan de Ontwikkelaar is de doorontwikkeling van de foodcourt,

waardoor het World of Food concept behouden blijft. De Ontwikkelaar dient een belangrijke bijdrage te leveren aan de borging van het concept en heeft hiervoor de basis vastgelegd in het HBC (Bijlage 4). In het DO dient de Ontwikkelaar het HBC verder te concretiseren. Bij de gemeentelijk toetsing als bedoeld in artikel 4.2 zal met name op dit aspect worden gelet;

b. de Ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico de in de model erfpachtaanbieding beschreven perceeldelen van het Erfpachtperceel bouwrijp te maken hiertoe heeft de Ontwikkelaar bij ondertekening van de Ontwikkelingsovereenkomst reeds een éénmalige tegemoetkoming in de sloopkosten ten bedrage van € 5.1.5 ,- ontvangen van de Gemeente;

c. de Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico het tot het Huurperceel behorende maar buiten het Erfpachtperceel gelegen perceeldeel opleveren in de door de Gemeente gewenste staat. Nadere afspraken hierover worden in een later stadium voorafgaande aan het uitbrengen van een definitieve erfpachtaanbieding gemaakt;

d. 5.1.1.c

e. de Ontwikkelaar dient een (her)huisvestingsplan op te stellen om de zittende ondernemers c.q. onderhuurders te begeleiden tijdens de overgang van WoF 1.0 naar WoF 2.0. Overwogen wordt om voor deze overgangsfase een begeleidingscommissie in stellen. Deze begeleidingscommissie zou kunnen bestaan uit 1 persoon namens de ondernemers, 1 namens de Gemeente en 1 namens de Ontwikkelaar;

f. de Ontwikkelaar dient een communicatieprotocol op te stellen, en dit ter accordering voorleggen aan de Gemeente, alsmede een communicatiedeskundige aan te stellen. Gelet op het belang van goed informeren en het verkrijgen van draagvlak bij de ondernemers en de directe stakeholders in de omgeving van de foodcourt, zullen gedurende het herontwikkelingsproces steeds eenduidige door Partijen gezamenlijk onderschreven berichten naar buiten worden gebracht. In dit kader kan de Ontwikkelaar gebruik maken van een zogenoemde communicatiekalender om zodoende iedereen tijdig te betrekken bij communicatiemijlpalen en -boodschappen;

g. de Ontwikkelaar dient in overleg treden met Liander N.V. om de huidige transformator van Liander N.V., welk is gelegen op het Huurperceel, te verwijderen en een inpandige oplossing te zoeken voor een door Liander N.V. te plaatsen transformatorinstallatie op het Erfpachtperceel, een ander voor rekening en risico van de Ontwikkelaar;

h. de Ontwikkelaar dient met een voorstel te komen voor een parkeerregime alsmede een regime voor het laden en lossen, zowel tijdens de bouwwerkzaamheden als in de toekomstige permanente situatie van World of Food 2.0, welk voorstel door de Gemeente dient te worden geaccordeerd;
i. de Ontwikkelaar dient fiscaal advies in te winnen en zal minimaal 6 maanden voorafgaande aan het uitbrengen van de erfpachtaanbieding een fiscale notitie ter beoordeling door de Gemeente aan te leveren. Daarin moet worden ingegaan op de fiscale consequenties van de Herontwikkeling en moet de gewenste keuze worden aangegeven inzake het fiscale regime (overdrachtsbelasting/ BTW).

Artikel 5. Uitoefening Exclusiviteitsrecht

5.1 Uitsluitend indien is voldaan aan de in artikel 2.4 en artikel 4 neergelegde verplichtingen is de Ontwikkelaar bevoegd het Exclusiviteitsrecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge de in artikel 2.1 bedoelde uitgewerkte erfpachtaanbieding binnen de in artikel 2.2 genoemde, eventueel op grond van artikel 2.3 verlengde termijn te accepteren. Acceptatie vindt plaats door ondertekening en retournering van het bericht van acceptatie dat bij de erfpachtaanbieding hoort;

5.2 De model-erfpachtaanbieding die als Bijlage 2 aan de Overeenkomst is toegevoegd is voor wat betreft metrages, aantallen en getallen en splitsingsstructuur nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toetsprocedure (DO) door de Ontwikkelaar te worden aangeleverd. De Gemeente neemt nadat zij zich akkoord heeft verklaard net het DO de gegevens van de Ontwikkelaar over en verwerkt deze in de erfpachtaanbieding, zodat wanneer de Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de erfpachtaanbieding wenst over te gaan, de alsdan voorliggende erfpachtaanbieding een volledig uitgewerkt document is.

5.3 Bij uitoefening van het Exclusiviteitsrecht zoals bedoeld in artikel 5.1 wordt de betaalde Exclusiviteitsvergoeding zoals bedoeld in artikel 2.4 niet verrekend met de canon, afkoopsom of andere financiële verplichting die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeit.

Artikel 6. Vervallenverklaring Exclusiviteitsrecht en verlenging Exclusiviteitsrecht

6.1 Indien en zodra de Ontwikkelaar niet tijdig aan de in artikel 2.4 neergelegde verplichting en/of niet aan één of meer van de in artikel 4 neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de erfpachtaanbieding niet binnen de in artikel 2.2 of, ingeval van verlenging, de in artikel 2.3 genoemde termijn heeft geaccepteerd, komt het Exclusiviteitsrecht van rechtswege te vervallen en eindigt de Overeenkomst.

6.2 Indien vóór de in artikel 2.2 genoemde vervaldatum van het Exclusiviteitsrecht al aantoonbaar kan worden gemaakt dat de Ontwikkelaar niet op tijd aan de in artikel 5.1 bedoelde verplichtingen kan of wil voldoen, en de vertraging die daardoor ontstaat niet onder de werking van artikel 2.3 valt, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst via een schriftelijke opzegging per direct éénzijdig te beëindigen. Het Exclusiviteitsrecht komt daarmee te vervallen.

6.3 Indien het Exclusiviteitsrecht op de hiervoor aangegeven wijze komt te vervallen herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot het Erfpachtperceel. Alle aanspraken van de Ontwikkelaar vervallen daarmee. De Gemeente is niet gehouden om voor dit verlies in welke vorm dan ook compensatie te bieden. De Ontwikkelaar doet jegens de Gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding. Alle door de Ontwikkelaar geleden schade en gemaakte kosten komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de verplichting van de Ontwikkelaar om de Exclusiviteitsvergoeding als bedoeld in artikel 2.4 aan de Gemeente te voldoen. Een reeds betaalde Exclusiviteitsvergoeding wordt niet gerestitueerd. De Ontwikkelingsovereenkomst, de Overeenkomst Borging Concept, de Huurovereenkomst, alsmede het huurafhankelijk opstalrecht blijven in dat geval van kracht, voor zover Partijen geen ander tijdstip van beëindigen zijn overeengekomen dat in de plaats komt van de reguliere beëindiging welke voortvloeit uit deze overeenkomsten .

Artikel 7. <u>Taken van de Gemeente</u>

7.1 De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van de Overeenkomst in haar hoedanigheid van eigenares van het Erfpachtperceel (limitatief) zorg voor:

a. het integraal toetsen van het door Ontwikkelaar voorgelegde VO en DO en als de Gemeente van oordeel is dat het VO en DO voldoen, akkoordbevinding van het VO en DO;
b. het binnen zes weken uitvoeren van de onder voorgaand lid bedoelde toetsingen; toetsing DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma voor rekening en risico van de Ontwikkelaar plaatsvindt en dat de Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het DO;
c. het woonrijp maken van het buiten het Erfpachtperceel gelegen openbaar maaiveld;
d. het bouwrijp maken van slechts die delen van het Erfpachtperceel welke geen onderdeel zijn van het huidige Huurperceel, zoals nader uitgewerkt in de model-erfpachtaanbieding;
e. het toetsen van het door de Ontwikkelaar aangeleverde Communicatieprotocol, zoals genoemd in artikel 4.8 sub f;
f. het toetsen van de door de Ontwikkelaar aangeleverde fiscale notitie, zoals genoemd in artikel 4.8 sub i; indien de Gemeente akkoord gaat met de door de Ontwikkelaar voorgestelde fiscale route, zal de paragraaf 'Fiscaliteit' van de Model-erfpachtaanbieding (Bijlage 2) nader worden uitgewerkt in de erfpachtaanbieding;

g. het - samen met de begeleidingscommissie, indien is besloten deze commissie in te stellen - toetsen van het door de Ontwikkelaar opgestelde huisvestingsplan, zoals genoemd in artikel 4.8 sub e;
h. het toetsen van de door de Ontwikkelaar aangepaste HBC, zoals genoemd in artikel 4.8 sub a;
i. het uitbrengen van een erfpachtaanbieding zoals genoemd in artikel 2.1, op basis van de door de Ontwikkelaar aangeleverde gegevens uit het geaccordeerde DO en indien verder aan alle daarvoor gestelde voorwaarden is voldaan zoals in artikel 5.1 aangegeven;
j. het vestigen van noodzakelijke opstalrechten na beëindiging van de Huurovereenkomst en het huurafhankelijk opstalrecht zoals bijvoorbeeld een opstalrecht transformatie installatie voor Liander N.V., voorafgaande aan de splitsing in appartementsrechten en uitgifte van deze appartementsrechten in erfpacht zoals reeds deels uitgewerkt in de Model-erfpachtaanbieding (Bijlage 2);
k. het toetsen van het door de Ontwikkelaar opgestelde voorstel parkeerregime/laden en lossen van de World of Food tijdens de bouwwerkzaamheden en in de toekomstige situatie World of Food 2.0, zoals genoemd in artikel 4.8 sub h.

Artikel 8. Planning

De Planning (Bijlage 3) dient volledig door Partijen te worden nagekomen.

Artikel 9. Overlegstructuur

De Ontwikkelaar en de Gemeente overleggen binnen de werkingsduur van de Overeenkomst minimaal eenmaal per 2 maanden over de voortgang van de ontwikkeling van het Bouwprogramma.

Artikel 10. Kosten

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

Artikel 11. Publiekrechtelijke vergunningen

11.1 De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken een eigen verantwoordelijkheid die zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Overeenkomst valt;

11.2 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Ontwikkelaar die is veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

Artikel 12. Planoverdracht

12.1 Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren.

12.2 In het geval dat door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap binnen de rechtspersoon van de Ontwikkelaar wordt overgedragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, behoudt de Gemeente zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden in de gevallen genoemd in 13.11.

12.3 De Gemeente kan haar toestemming in ieder geval weigeren indien naar haar oordeel de volledige nakoming van de Overeenkomst onvoldoende wordt gewaarborgd en/of indien niet wordt voldaan aan de eisen welke voortvloeien uit het dan geldende gemeentelijke integriteitsbeleid.

Artikel 13. Integriteit

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart de Ontwikkelaar met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

1 Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op:

https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/

De Ontwikkelaar verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

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

3 De Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractpartij gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan de Ontwikkelaar indien zij:
- direct of indirect leiding aan de Ontwikkelaar geven;
- bij de uitvoering van deze Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over de Ontwikkelaar zeggenschap hebben;
- aan de Ontwikkelaar vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Ontwikkelaar staan;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Indien de Gemeente deze Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van 25% van de erfpachtgrondwaarde behorend bij het maximaal te realiseren programma, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

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

Artikel 14. <u>Informatie-uitwisseling</u>

14.1. Partijen staan er tegenover elkaar voor in dat zij aan elkaar alle inlichtingen hebben verschaft die ter kennis van de andere partij behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten en procedures welke de ene Partij bekend zijn of uit eigen onderzoek, bijvoorbeeld door raadpleging van openbare registers en openbaar gemaakte beleidsdocumenten, bekend hadden kunnen zijn, voor zover een

dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de ene Partij verlangd kan worden, door de andere Partij niet behoeft te worden verstrekt.

14.2. Voor zover in de Overeenkomst en bijlagen wordt verwezen naar onderzoeksrapporten, garandeert de Gemeente niet de juistheid en volledigheid van de in die onderzoeksrapporten vervatte informatie. De Ontwikkelaar zal in de gelegenheid worden gesteld kennis te nemen van de rapporten en, desgewenst, deskundig tegenonderzoek te verrichten.

Artikel 15 . <u>Overige bepalingen</u>

15.1 De bij de Overeenkomst behorende bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Overeenkomst.

15.2 De Overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd indien Partijen tevoren over de inhoud en de gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk in een allonge is vastgelegd. Een allonge zal bij de Overeenkomst worden gevoegd.

15.3 Bij tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de eerder tussen de Ontwikkelaar en de Gemeente afgesloten overeenkomsten, te weten: De Ontwikkelingsovereenkomst, de Overeenkomst Borging Concept, de Huurovereenkomst en de Overeenkomst Contractsoverneming, prevaleert de Overeenkomst.

15.4 Ter zekerheidstelling voor de nakoming van alle verplichtingen uit hoofde van de onder 15.3 vermelde Ontwikkelingsovereenkomst, Overeenkomst Borging Concept en Huurovereenkomst is op 29 mei 2015 bij de contractovername van deze drie overeenkomsten door World of Food B.V., 5.1.1.c
5.1.1.c
5.1.1.c In afwijking van de Overeenkomst Contractsoverneming kan de concerngarantie eindigen bij ingang van het erfpachtrecht voor zover dit zal worden overeengekomen en vastgelegd door Ontwikkelaar, Gemeente en Lingotto in een afzonderlijk document.

15.5 De Ontwikkelaar zal overeenkomstig artikel 4.5 van de Ontwikkelingsovereenkomst ten behoeve van de sloopkosten vanaf 2020, zijnde het zesde jaar van de exploitatie van de parkeergarage Develstein jaarlijks een bedrag van €5.1.5 in depot op naam van het stadsdeel storten. Het in depot opgebouwde bedrag met de daarover gekweekte rente zal overeenkomstig de Ontwikkelingsovereenkomst na afloop van de exploitatieperiode van vijftien jaar uitsluitend op verzoek van het stadsdeel worden vrijgegeven. In afwijking van deze oude afspraak zal er geen jaarlijkse inleg in depot door Ontwikkelaar worden gedaan, aangezien de sloop en overige bouwrijpwerkzaamheden voor rekening en risico van Ontwikkelaar voldoende in de Overeenkomst zijn geborgd en de exploitatietermijn van de huidige World of Food is gewijzigd.

15.6 De Huurovereenkomst eindigt in principe door ommekomst van de daarin opgenomen huurtermijn tenzij gedurende deze huurtermijn het Huurperceel als Erfpachtperceel in

erfpacht wordt uitgegeven aan de Ontwikkelaar, in welk geval de Huurovereenkomst alsmede het huurafhankelijk opstalrecht met dossiernummer E 13678/1 eindigt op de datum waarop het nieuw aan de Ontwikkelaar uit te geven erfpachtrecht wordt gevestigd.

15.6 De Ontwikkelingsovereenkomst en de Overeenkomst Borging Concept zullen worden beëindigd op het moment waarop het Bouwprogramma is gerealiseerd en de Ontwikkelaar volledig aan haar bouwplicht welke uit de erfpachtovereenkomst voortvloeit heeft voldaan.

Artikel 16. Geschillen

16.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden uitsluitend voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam op 21 december 2020.

De Gemeente

5.1,2,e

de Ontwikkelaar

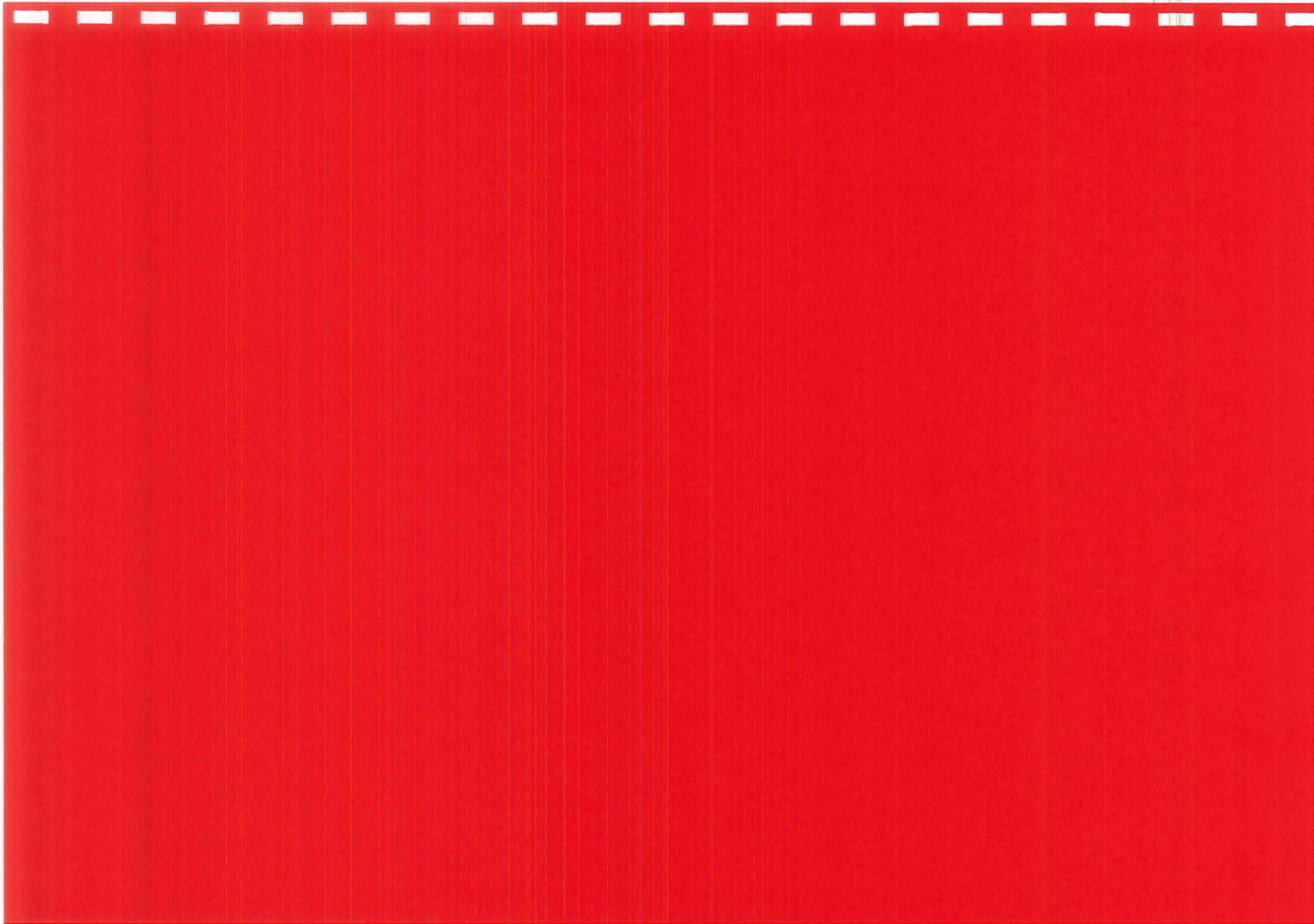
5.1,2,e

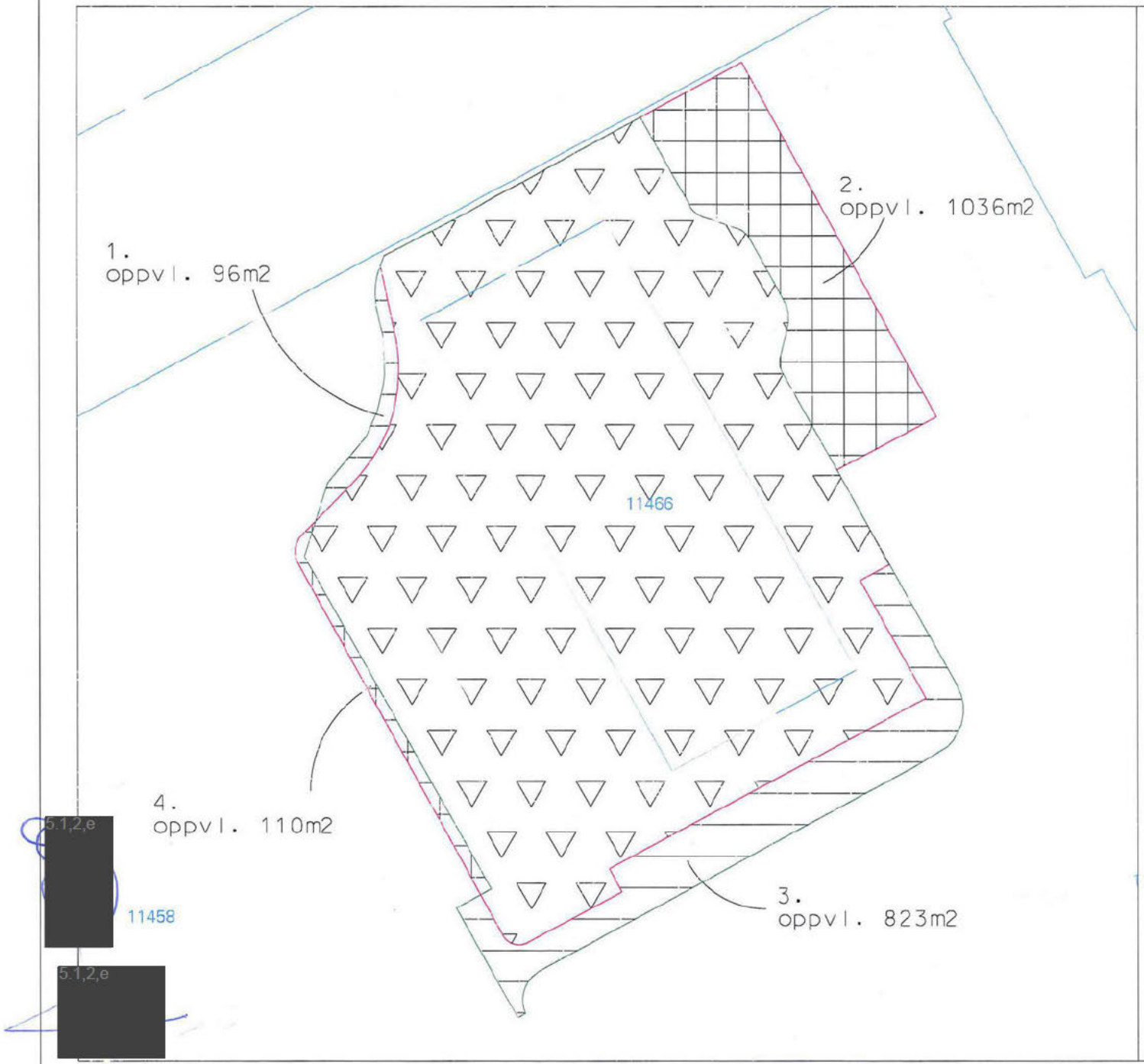
Quantum Vastgoed B.V.
als directeur van
Lingotto Management B.V.
als directeur van
World of Food B.V

5.1,2,e

als directeur/procuratiehouder van
Lingotto Management B.V.
als directeur van
World of Food B.V

Parafen: C.T.M. Schippers. 5.1,2,e ..... 5.1,2,e ..... 5.1,2,e ..... 5.1,2,e .....





KAD. GEM. WEESPERKARSPEL

SECTIE L

1	X=125654.1780,Y=481829.9907
2	X=125684.8282,Y=481773.5400
3	X=125669.1487,Y=481765.0267
4	X=125683.1029,Y=481728.6744
5	X=125618.5137,Y=481689.4739
6	X=125583.7132,Y=481752.6709
7	X=125597.2391,Y=481797.5837

Legenda

- Huurperceel
- Erfpachtperceel
- Was huur, wordt erfpacht
- Was huur, terug naar gemeente
- Uitbreiding

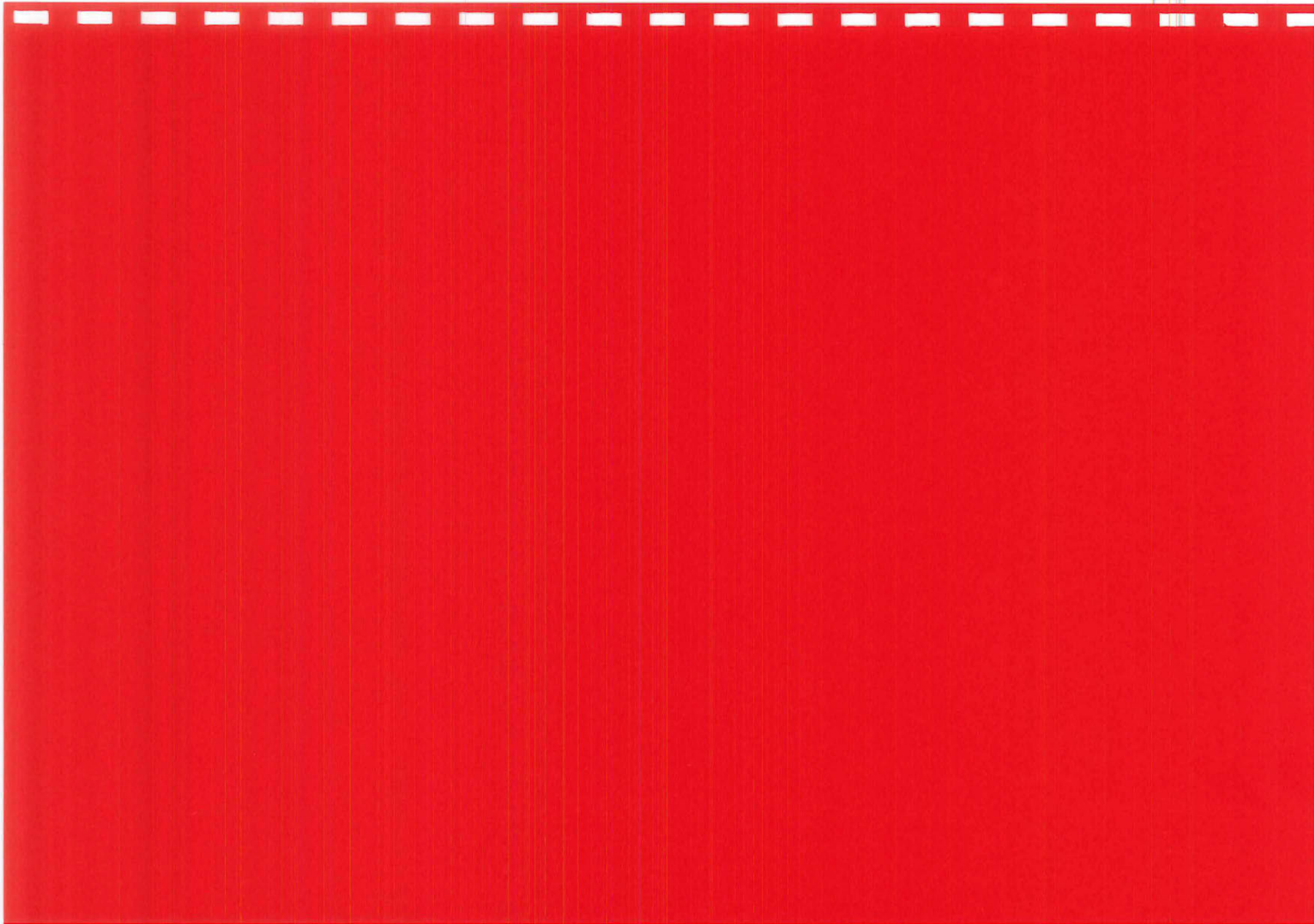
Gemeente Amsterdam
RVE Grond en Ontwikkeling
Afdeling Erfpacht/Gronduitgifte

VAN DEZE KAART KAN NIET GEMETEN WORDEN

m m m m

World of Food.
Teruggave en uitbreiding

d.d. 26-11-2020	schaal 1: 600	tek.nr. T2000548
get. 5.1,2,e	dos.E 16097/1	



Bijlage 2 Model-erfpachtaanbieding

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

World of Food B.V.
Willem Fenengastraat 4 D
1096 BN AMSTERDAM

Datum	:	Projectnaam	: World of Food 2.0
Ons kenmerk	:		
Dossiernummer	: E 16097/1	Plannummer	: 280.70
Behandeld door	: 5.1,2,e (afdeling Erfpacht en Uitgifte)		
	5.1,2,e @amsterdam.nl		

Bijlagen : Terreinspecificatie en nadere informatie Uitbreiding
Nulmeting bodem d.d. ....
(Voorlopige uitgifte)Tekening nummer T2000547 van 26-11-2020
Tekening Nieuw over Oud nummer T2000548 van 26-11-2020
Financieel overzicht (na DO)
Bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht

Onderwerp Aanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan de Daal-wijkdreef te Amsterdam

Geachte heer, mevrouw, Achternaam

Model-erfpachtaanbieding

De definitieve erfpachtaanbieding zal op onderdelen afwijken van dit model. Eén en ander hangt samen met het definitieve bouwprogramma dat wordt gerealiseerd.

Onder verwijzing naar de met u op 22 december 2020 gesloten exclusiviteitsovereenkomst World of Food 2.0 (hierna te noemen: 'Exclusiviteitsovereenkomst') en het in dat kader op xx-xx-xxxx geaccordeerde definitieve ontwerp met betrekking tot het project World of Food 2.0 bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummerT2000547van 26 november 2020 met enkele lijn- en kruisarcering aangegeven

terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A[5.1.2] tot en met A[5.1.2].

Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "het perceel" en het te bebouwen terrein met de daarop te bouwen opstallen als "het appartementencomplex" en het te bebouwen terrein als "het terrein of de zaak".

Onder de opschortende voorwaarde dat u aan alle in artikel 4 van de Exclusiviteitsovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan biedt de gemeente u het perceel (de appartementsrechten) in eeuwigdurende erfpacht tegen een jaarlijkse vergoeding (canon) aan onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. De canon kan voor de woonfuncties bij vooruitbetaling eeuwigdurend worden voldaan tegen betaling van een afkoopsom. Waarbij voor de niet woonfuncties geldt dat voldoening tegen betaling van een afkoopsom verplicht is. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtvoorwaarden ... :	Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Erfpachtbestemming .... :	Nader in te vullen op basis van bouwprogramma DO
Canon..... : €	[5.1],00
Afkoopsom.....:€	[5.1],00
Erfpachtgrondwaarde ... : €	[5.1],00 (exclusief BTW)
Geplande ingangsdatum:	1 maart 2023

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen en als u voldoet aan alle voorwaarden, zal ik het perceel aan u in eeuwigdurende erfpacht uit geven.

Hiertoe dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. Beëindiging huurovereenkomst en huurafhankelijk opstalrecht;
2. Indien van toepassing, vestiging opstalrechten door de gemeente Amsterdam, bijvoorbeeld opstalrecht transformatorinstallatie – Liander N.V.;
3. Splitsing in appartementsrechten door de gemeente Amsterdam;
4. Uitgifte van de appartementsrechten in erfpacht door de gemeente Amsterdam aan u.

5.1.2.b [redacted].

Deze aanbieding vloeit voort uit de hierboven genoemde Exclusiviteitsovereenkomst. De bepalingen uit de Exclusiviteitsovereenkomst die in deze fase van het proces nog gelden worden genoemd onder paragraaf 'Project afspraken'.

Opdrachtgever Overige Appartementsrechten / Samenwerking

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren appartementencomplex tevens appartementsrechten bestemd voor 5.1.2.b [redacted] die de gemeente aan 5.1.2.b [redacted] uit zal geven. Gezien de technische en juridische samenhang van alle appartementsrechten in het te realiseren appartementencomplex, dient u de voorbereiding, realisering etc. in overleg met de andere opdrachtgever(s) af te stemmen.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN.

Met u is de volgende splitsings- en erfpachtstructuur overeengekomen:

Dit model zal ten behoeve van de definitieve erfpachtaanbieding nader worden uitgewerkt na vaststelling van het DO. De structuur met eventuele ① (hoofd- en onder)appartementsrechten doornummeren om deze in aanbieding te kunnen benoemen met ② de uit die appartementsrechten te vormen erfpachtrechten aansluitend op bijzondere bepaling 2.
Deze paragraaf moet afhankelijk van de situatie worden in-/aangevuld:

1. Als op de ondergrond (gemeenschap) lasten, rechten of verplichtingen moeten rusten, die op alle appartementsrechten betrekking hebben en daartoe in de splitsingsakte worden vermeld. Aanvullend op dit model kan dat bijvoorbeeld gelden bij voorafgaande aan de splitsing op de ondergrond te vestigen:
   ① opstalrechten,
   ② erfdienstbaarheden (denk daarbij ook aan overbouwingen) en/of
   ③ kwalitatieve verplichtingen.
2. Het bodemonderzoek, waarin de bodemgesteldheid conform artikel 3 lid 3 van de AB2016 wordt vastgelegd, heeft betrekking op de gemeenschap in de splitsing en dient daarom ① in de splitsingsakte te worden vermeld en ② daaraan worden gehecht. Daarmee geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle akten van vestiging te hechten.
3. Onder cum annexis (c.a.) worden ondermeer de tot een woning behorende berging, tuin, terras of balkon begrepen. In de splitsing krijgen deze annexen (aanhorigheden) hetzelfde indexnummer als de woning.

Voorbeeld schema (*nader in te vullen na DO*)

Hoofdsplitsing	Ondersplitsing	Bestemming
A-1 Wonen	A-7 t/m A-50, A - t/m A – A – t/m A -	44 meergezins Vrije sector koopwoningen, * m² GO * meergezins Middeldure huurwoningen, * m² GO * Vrije sector huurwoningen, * m² GO
A-2 Horeca		Mac Donalds , * m² bvo
A-3 Horeca		World of Food 2.0, * m² bvo
A-4 Cultuur		Culturele voorziening, * m² bvo
A-5 Parkeren	A – t/m A -	* parkeerplaatsen
A-6 Wonen SH	A – t/m A -	*Sociale huur woningen AB1998 Zie aanbieding **

Parafen: C.T.M. Schippers [redacted] 5.1,2,e

Ik verzoek u, (in overleg met de andere opdrachtgevers) 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 het terrein waarop de appartementsrechten betrekking hebben, alsmede een complexnummer (zie ook onder Uitgiftetekening in de slotbepalingen). 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. U vraagt zelf aan de notaris of deze op basis van de overeengekomen splitsingsstructuur de conceptakte van splitsing in appartementsrechten met bijbehorende tekening en reglement opmaakt. In de splitsingsakte moet de notaris ook de volgende onderdelen opnemen en/of uitwerken:

A. Vastlegging feitelijke milieu-hygiënische staat terrein (ondergrond appartementencomplex).

Conform artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 dient aan de erfpachtakte(n) een bodemonderzoek te worden gehecht, waarin de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het perceel wordt vastgelegd. Omdat dit bodemonderzoek betrekking heeft op het in de splitsing in appartementsrechten te betrekken terrein (en daarmee op de gemeenschap in de splitsing en alle appartementsrechten) moet dit bodemonderzoek in de splitsingsakte worden vermeld en daaraan gehecht. Daardoor geldt het bodemonderzoek voor alle erfpachtrechten en is het niet nodig dat tevens aan alle erfpachtakten te hechten. De redactie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden (bepaling 1b.sub A.) is hierop aangepast.

B. Voor ruimten die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik voor woningen (zoals collectieve fietsenstalling) worden geen appartementsrechten gevormd. In de splitsing worden deze ruimten onderdeel van de gemeenschap en regelt de Vereniging van Eigenaars het gebruik. Aan gemeenschappelijke ruimten wordt geen erfpachtgrondwaarde toegedeeld; de waarde van deze collectieve voorzieningen komt tot uitdrukking in de VON-prijzen van de woningen en daarmee in de erfpachtgrondwaarde van die woningen. De vloeroppervlakte van een gemeenschappelijke ruimte maakt deel uit van het in de kavelregels aangegeven maximale bvo, tenzij dat in de kavelregels expliciet is uitgesloten. Zie ook de uitwerking in artikel 2a van de bijzondere bepalingen, blz.[ ].

C. De inpandige fietsenstalling is een voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte voor de appartementsgerechtigden. Bij een voor gemeenschappelijk gebruik bestemde fietsenberging is een goed beheer van belang. In de bijlage 'Bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015' worden eisen gesteld aan afspraken over o.a. aantal plekken, gebruik, beheer en toewijzing.

D. Parkeren

Het stadsdeel voert een actief parkeerbeleid, dat er op gericht is te stimuleren dat in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die woningen worden gebruikt. Op grond van dit beleid zullen bewoners die ervan afzien een parkeerplaats in erfpacht te verwerven of te huren niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

Bij verkoop c.q. verhuur van een woning dient u gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt. De verkrijger van een erfpachtrecht

omvattende een (onder)appartementsrecht bestemd tot parkeren wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid.

Ter ondersteuning van dit beleid en ter versterking van de positie van kopers van een erfpachtrecht omvattende een appartementsrecht woning, dient in de splitsingsakte de volgende regeling te worden opgenomen met betrekking tot een aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen:

De rechthebbende tot één of meer erfpachtrechten omvattende een (onder)appartementsrechten genummerd A[5.1.2] tot en met A[5.1.2] bestemd tot parkeerplaats, heeft bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende vervreemding van één erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot een woning in het appartementencomplex):

1. Aanbiedingsplicht 1
   a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementsrechten genummerd A[5.1.2] t/m A[5.1.2] omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn (onder)appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (onder) appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op [5.1.2] omvattende een woning, die in het complex geen parkeerplaats in erfpacht heeft.
   b. Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het appartementsrecht parkeerplaats tevens het appartementsrecht woning in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.
   c. De Aanbieder biedt de (onder)appartementsrechten dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaren. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.
   d. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in één van de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de [5.1.2] als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementsrechten die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".
   e. Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.
   f. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.

g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

2. Aanbiedingsplicht 2
   a. Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de 5.1.2 omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben.
   b. De Aanbieder biedt zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de 5.1.2 als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid c bedoeld.
   c. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in de betreffende appartementencomplexen gerealiseerd op de 5.1.2 als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna genoemd: "Tweede Gegadigde(n)".
   d. Indien er meer Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid c vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.
   e. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Tweede Gegadigde (de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om het aanbod in te trekken.
   f. Indien de toegewezen Tweede Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Tweede Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

3. Aanbiedingsplicht 3
   a. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f (dan wel

vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn (onder)appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn (onder)appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van 5 % ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.

b. Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn (onder)appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/ bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn (onder) appartementsrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn (onder)appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten omvattende een woning van het complex aan te bieden.

4. Uitsluitingen

De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

a. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
b. ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning in het complex aan dezelfde (rechts)persoon;

E. Kettingbeding Vliegtuiggeluid Belaste Locatie

Erfpachter verklaart bekend te zijn met het feit dat het onderhavige recht van erfpacht zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie. Erfpachter zal bij overdracht, bezwaring dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het recht van erfpacht, in de met de rechtsopvolgers of gebruikers te sluiten overeenkomst, de rechtsopvolgers en gebruikers wijzen op het feit dat het recht van erfpacht zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie. Erfpachter zal hierbij ook verwijzen naar de website waar de meest actuele informatie over luchtvaartactiviteiten te vinden is (thans: www.bezoekbas.nl). Erfpachter is verplicht bij overdracht, bezwaring dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het recht van erfpacht, zijn verplichtingen inzake het informeren zoals hiervoor omschreven ten behoeve van de Gemeente op te leggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger c.q. beperkt gerechtigde.

F. 5.1.2.b

ERFPACHTVOORWAARDEN

Algemene Bepalingen

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit nummer 187/664 van 22 juni 2016 (hierna te noemen: Algemene Bepalingen 2016) met inachtneming van het op diezelfde datum vastgestelde Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016

De Algemene Bepalingen 2016 en het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2016 en overige informatie downloaden via onze website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/.

Op grond van de Algemene Bepalingen 2016 geeft de gemeente het perceel in eeuwigdurende erfpacht uit tegen een canon. Deze canon geldt voor de eeuwigdurende looptijd van een erfpachtrecht behoudens ① een jaarlijkse aanpassing aan de inflatie en ② eventuele herzieningen bij op uw verzoek doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen zoals bestemmingswijzigingen. De erfpachter kan de canon voor de eeuwigdurende looptijd van het recht bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Voor zover sprake is van andere bestemmingen dan een woonbestemming kan afkoop verplicht zijn. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

De Bijzondere Bepalingen zullen in de definitieve erfpachtaanbieding uitgewerkt zijn op basis van het Bouwprogramma. Van de onderstaande Bijzondere Bepalingen zullen alleen die opgenomen/ aangepast worden die van toepassing zijn. Ook kunnen er nog Bijzondere Bepalingen worden opgenomen specifiek voor het uitgewerkte Bouwprogramma.

Bijzondere Bepalingen

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2016, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1a. Voormalig Huurperceel

Voor het op tekening Nieuw over Oud nummer T2000548 d.d. 26 november 2020 met driehoekarcering aangegeven perceeldeel, zijnde de oorspronkelijke parkeergarage Develstein en omliggend parkeerterrein waarvoor een huurovereenkomst was afgesloten en een huurafhankelijk opstalrecht was gevestigd, met uitzondering van de uitbreiding perceel (op voornoemde tekening met kruisarcering), geldt met betrekking tot de milieu hygiënische staat het volgende:

A. het is de gemeente niet bekend of de zaak in milieu hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2 genoemde bestemmingen. De milieu hygiënische staat van het terrein komt voor rekening en risico van erfpachter;
B. aangezien dit terrein reeds geruime tijd bij erfpachter in gebruik is op basis van de huurovereenkomst en het huurafhankelijk opstalrecht, geeft de gemeente geen verklaring of garantie af ten aanzien van verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem van dat gedeelte van het terrein. Erfpachter verklaart voldoende bekend te zijn met de milieu hygiënische staat van de bodem waarop het erfpachtrecht is gevestigd. Wat betreft de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem behorende tot de grond waarop het erfpachtrecht betrekking heeft, komen partijen overeen dat in afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 4 sub b. van de Algemene Bepalingen 2016 u de grond aanvaardt in de staat waarin het zich thans bevindt;
C. de gemeente overigens niet instaat voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke);

1b. Uitbreiding

voor het op tekening Nieuw over Oud met nummer T2000548 d.d. 26 november 2020 met kruisarcering aangegeven bouwrijpe terrein ten behoeve van de Uitbreiding geldt de als bijlage aangehechte terreinspecificatie, en geldt met betrekking tot de milieu hygiënische staat dat de zaak dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:

A. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepaling 2 genoemde bestemmingen; ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieu hygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek vastgelegd;

1c. Gehele perceel

voor de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben geldt het volgende;

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. deze zaak belast is met ****
in dit kader:
1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
a. de voorwaarden die op dit/deze 5.1.2.b van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en
b. de samenhang tussen dit/deze 5.1.2.b) en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;
2° 5.1.2.b : zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
C. deze zaak voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
D. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;

2.

2a De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:

A. 5.1.2.b erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO);
B. 5.1.2.b) één erfpachtrecht omvat 5.1.2 appartementsrechten van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot 5.1 meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector 5.1.2.b en 5.1 parkeerplaatsen;

C. 5.1.2.b één erfpachtrecht omvat 5.1.2 appartementsrechten van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO) en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot 5.1.2 meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector 5.1.2 en 5.1.2 parkeerplaatsen;

D. 5.1.2.b één erfpachtrecht omvat 5.1.2 appartementsrechten van in totaal > m² GO en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector 5.1.2.b en 5.1.2 parkeerplaatsen;

E. 5.1.2.b één erfpachtrecht omvat 5.1.2 appartementsrechten van in totaal > m² GO en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot 5.1.2 meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector 5.1.2.b parkeerplaatsen;

F. 5.1.2.b één erfpachtrecht omvat 5.1.2 appartementsrechten van in totaal > m² GO en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot > meergezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector 5.1.2.b parkeerplaatsen;

G. 5.1.2.b één erfpachtrecht omvat één appartementsrecht van in totaal > m² gebruiksoppervlakte (GO) en is bestemd tot huurwoningen c.a. in het middeldure segment en > parkeerplaatsen, onder middeldure huurwoningen wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO en een kale aanvangsmaandhuur van € 737,14 (dan wel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens) tot € 1.027,37 (prijspeil: januari 2020, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2021 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens over het jaargemiddelde van het voorgaande jaar);

H. één erfpachtrecht, omvattend één appartementsrecht van in totaal > m² bruto vloeroppervlakte (BVO) en is bestemd tot horeca (foodcourt World of Food);

I. één erfpachtrecht, omvattend één appartementsrecht van in totaal > m² bruto vloeroppervlakte (BVO) en is bestemd tot horeca (McDonald's);

J. 5.1.2.b erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats.

2b. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken.

2c. In afwijking van het onder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**. bepaalde is de erfpachter verplicht:

A. gedurende tenminste 15 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bedoelde koopwoningen als vrije sector huurwoning te gebruiken;

B. gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bedoelde koopwoningen als zelfstandige middeldure huurwoning te gebruiken,
onder middeldure huurwoningen wordt ten deze verstaan zelfstandige woningen met een woninggrootte van tenminste 40 m² GO en een kale aanvangsmaandhuur van € 737,14

(dan wel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatiegrens zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 Wet op de huurtoeslag) tot € 1.027,37 (prijspeil: januari 2020, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op 1 januari 2021 op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens over het jaargemiddelde van het voorgaande jaar);

C. gedurende tenminste 25 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bedoelde koopwoningen als zelfstandige particuliere sociale huurwoning te gebruiken;
onder particuliere sociale huurwoningen worden ten deze verstaan huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs voor het enkele gebruik van de woonruimte maximaal het bedrag bedraagt zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a juncto artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;

D. gedurende tenminste 17 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid 2a.E bedoelde koopwoningen als huurwoning ten behoeve van jongeren te gebruiken;
onder deze woningen worden ten deze verstaan huur woningen ten behoeve van jongeren in de leeftijd van 18 tot 28 jaar met een kale aanvangsmaandhuur per woning van maximaal € 571,01 (prijspeil datum eerste verhuring)

E. gedurende tenminste 17 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht de onder lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bedoelde koopwoningen als huurwoning ten behoeve van studenten te gebruiken;
onder deze woningen worden ten deze verstaan huurwoningen ten behoeve van studenten die ingeschreven zijn aan een hoger onderwijs instelling met een kale aanvangsmaandhuur per woning van maximaal € 384,51 (prijspeil: datum eerste verhuring).

De gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016. Ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft.

2d. Ten aanzien van de in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**. onder B en 2a onder G bedoelde woningen is de erfpachter gerechtigd na afloop van het eerste jaar van de eerste verhuring de in die leden aangegeven aanvangshuren jaarlijks te indexeren op basis van:

$$\text{Huur}_{\text{na verhoging}} = \text{huur}_{\text{voor verhoging}} \times \left(1{,}01^{*} \frac{\text{CPI}_{\text{1 jaar vóór huurverhoging}}}{\text{CPI}_{\text{2 jaar vóór huurverhoging}}}\right)$$

Hierin is:

$\text{Huur}_{\text{na verhoging}}$ .....: De maximaal toegestane huur ná huurverhoging;
$\text{Huur}_{\text{voor verhoging}}$ .....: De geldende huur in het jaar vóór huurverhoging;
$\text{CPI}_{\text{1 jaar vóór verhoging}}$ ..: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
$\text{CPI}_{\text{2 jaar vóór verhoging}}$ ..: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft.

2e. Een nieuwe verhuring van woningen als bedoeld in artikel 2 onder C (middeldure huurwoningen 25 jaar) heeft geen invloed op de in artikel 2d omschreven huurstelling. Daarbij geldt dat een nieuwe verhuring (huurovereenkomst met een nieuwe huurder) vanaf het 21e jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht niet gebonden is aan de financiële kaders als geschetst in artikel 2c onder B en 2d.

2f. Ten aanzien van de in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**. onder B tot en met E bedoelde woningen is de erfpachter gedurende de bedoelde termijn verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**. onder B tot en met E bedoelde huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.

2g. Indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, dan kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze boeteoplegging laat de aan de gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet onverlet evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente.

2h. Als de erfpachter na ommekomst van tenminste de in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bedoelde termijn het gebruik als huurwoning wil staken, dan dient hij de aan afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:

A. schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het gebruik;
B. te verzoeken het erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat;
C. te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van een bij zijn verzoek de overleggen opgave van de vloeroppervlakten en vraagprijzen van de woningen.

De gemeente zal daaraan medewerking verlenen zonder daaraan herziening van de canon te verbinden als bedoeld in artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016.

2i. 5.1.2.b [redacted] ten aanzien van de erfpachtrechten die mede tot parkeerplaats bestemde appartementsrechten omvatten, is de erfpachter bij de voorgenomen verhuur van een parkeerplaats verplicht naar analogie aan te houden de bij vervreemding geldende aanbiedingsvolgorde, die is bepaald in de hierna te noemen splitsingsakte, derhalve:

1° het in artikel 5.1.2.b [redacted] van de splitsingsakte van 5.1.2.b [redacted] gestelde na te leven en overeenkomstig de voorwaarden en procedure als in dit lid omschreven de volgende vervreemdingsvolgorde in acht te nemen:

a. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die nog niet de beschikking hebben over een parkeerplaats;
b. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die reeds de beschikking hebben over een parkeerplaats;
c. aan derden;

2° voorts dient de erfpachter bij verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente ter plaatse gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorgenomen verkoop/verhuur; deze verplichting geldt tevens bij verkoop van een erfpachtrecht woning na afloop van de termijn van de onder lid 2c genoemde termijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
op grond van het bij uitgifte geldende parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt; de verkrijger van een

erfpacht omvattende een parkeerplaats wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid (bij vestiging erfpachtrecht;

3a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
3b. het op Tekening T* d.d. * met * arcering aangegeven onbebouwde terreingedeelten is bestemd tot terras voor de onder 2.H en 2.I genoemde horecabestemming;
3c. het op Tekening T* d.d. met * arcering aangegeven onbebouwde terreingedeelte is bestemd tot McDrive lane voor McDonald's behorende tot het onder 2.I genoemde appartementsrecht en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

4a. de erfpachter is verplicht om 5.1.2.b [redacted] met de realisering van het appartementencomplex op basis van het op [redacted] door de gemeente geaccordeerde definitief ontwerp aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
4b. tenminste 13 weken voordat het appartementencomplex gereed zal zijn, dient de erfpachter er 5.1.2.b [redacted] 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;
4c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen [redacted] maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
4d. de erfpachter mag van het gestelde onder de leden a, b en c slechts afwijken na voorafgaande schriftelijke vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, die is bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2016;

5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;

6. 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 de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven en welk bouwplan in de splitsingsakte en /tekeningen is vastgelegd;

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2016 en de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het terrein, dat u tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten zal bebouwen te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt, waarbij onder verwijzing naar de Exclusiviteitsovereenkomst onderscheid wordt gemaakt tussen de op Tekening Nieuw over Oud nummer T2000548 van 26 november 2020 met driehoek-

en lijnarcering aangeven perceeldeel (Voormalig Huurperceel) en het met kruis arcering aangegeven perceeldeel (Uitbreiding)

Voormalig Huurperceel

Aangezien het terrein op Tekening nummer T2000548 d.d. 26 november 2020 aangegeven met driehoekarcering reeds geruime tijd bij u in gebruik is, kan de gemeente nimmer aansprakelijk worden gesteld voor de in het terrein aanwezige verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem. U vrijwaart de gemeente volledig voor alle aanspraken van derden die voortvloeien uit het eventueel niet in milieu hygiënische zin geschikt zijn voor de in deze erfpachtaanbieding opgenomen bestemming(en).

De gemeente staat ook niet in voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schade ten gevolge van lekkages en dergelijke). De gemeente is ten aanzien van eventuele gebreken niet aansprakelijk, noch gehouden enige vergoeding of compensatie aan de erfpachter te bieden. Indien door u geconstateerd wordt dat er zich asbest en/of asbesthoudende producten in het gebouwde bevinden, dan is de gemeente niet verantwoordelijk voor het verwijderen van deze materialen en ook niet aansprakelijk voor de hieruit voortvloeiende kosten.

U zal in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek laten uitvoeren, welke is gebaseerd op de peilmaat aangaande de ontgravingsdiepte voor het - na de sloop - te bebouwen terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders, die de Gemeente heeft vastgesteld voor het door u te ontwikkelen bouwplan. De voorlopig voorgeschreven ontgravingsdiepte (= Peilmaat) is niet dieper dan 1,70 - meter N.A.P. aan de woonstraat/Nieuw Develstein en 0,9 + m N.A.P. aan de Dreefzijde (Halfverdiepte/verdiepte kelders zijn niet toegestaan). Als op basis van onderzoek blijkt dat voornoemde peilen niet voldoen, kan de gemeente deze nog wijzigen. De gemeente zal deze zo spoedig mogelijk definitief maken.

De Uitbreiding

Voor de Uitbreiding op tekening met nummer T2000548 d.d. 26 november 2020 aangegeven met kruisarcering geldt dat de bodem in milieu hygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het appartementencomplex te realiseren bestemming(en).

Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de te realiseren bestemming(en). Voor de beoordeling of het terrein geschikt is voor de bestemming heeft de Gemeente een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de ontgravingsdiepte voor het terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders, die de Gemeente heeft vastgesteld voor het door u te ontwikkelen bouwplan. De voorlopig voorgeschreven ontgravingsdiepte (= Peilmaat) is niet dieper dan 1,70 - meter N.A.P. aan de woonstraat/Nieuw Develstein en 0,9 + m N.A.P. aan de Dreefzijde (Halfverdiepte/ verdiepte kelders zijn niet toegestaan). Als op basis van onderzoek blijkt dat voornoemde peilen niet voldoen, kan de gemeente deze nog wijzigen. De gemeente zal deze zo spoedig mogelijk definitief maken.

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

Projectafspraak overige delen Huurperceel

Voor de terreindelen behorend tot het Huurperceel maar gelegen buiten het Erfpachtperceel geldt de afspraak zoals vastgelegd in artikel 4.8 sub b. van de Exclusiviteitsovereenkomst. Deze terreindelen worden na beëindiging van de huurovereenkomst 5.1.2.b 5.1.2.b opgeleverd door ontwikkelaar.

Woningbouw op vliegtuiggeluid belaste locatie

Na zorgvuldige overweging heeft de gemeente besloten woningbouw toe te laten op een met vliegtuiggeluid belaste locatie, de zogenaamde 20 Ke zone. De door u te ontwikkelen woningen liggen in deze zone. De gemeente heeft u hierover geïnformeerd. Hierbij is met u afgesproken dat u de eerste bewoners uitvoerig zult informeren over de mate van geluidsbelasting door vliegtuiggeluid en mogelijke gebruiksbeperkingen die hieruit voortvloeien.

Om de eerste bewoners juist en zo volledig mogelijk te informeren, bent u verplicht om in de brochures en/of overeenkomsten informatie op te nemen over geluidsbelasting. Onderdeel hiervan is een verwijzing naar de website waar de meest actuele informatie over luchtvaartactiviteiten te vinden is (thans: www.bezoekbas.nl). In uw (wervings)uitingen is het u en/of uw tussenpersonen niet toegestaan om op welke wijze dan ook de suggestie te doen of de indruk te wekken dat het hier gaat om een niet geluid belaste locatie.

Indien u de eerste bewoners niet op de bovenstaande wijze informeert bent u een boete verschuldigd van € 10.000 per woning en bent u verplicht om per direct alsnog te voldoen aan bovenstaande informatieplicht, een en ander op straffe van een boete van € 1.000 per woning per dag dat de overtreding voortduurt.

Indien toch de suggestie gedaan wordt of de indruk gewekt wordt dat het hier om een niet geluid belaste locatie gaat, zal deze (reclame)uiting per ommegaande verwijderd, teruggenomen en gerectificeerd moeten worden, een en ander op straffe van een boete van € 100.000 per overtreding alsmede een boete van € 10.000 per de dag dat de overtreding voortduurt.

Bovenstaande verplichtingen blijven op u rusten ook in het geval van doorverkoop aan derden, niet zijnde de eerste bewoners.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u tezamen met de andere opdrachtgever(s) met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Afwijking van deze regel is mogelijk als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding geven.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden *

FISCALITEIT

Onderstaande tekst wordt aangepast als dit volgt uit de door de ontwikkelaar aangeleverde en door de gemeente geaccordeerde fiscale notitie, hetgeen is vastgelegd in artikel 4.8 sub i jo artikel 7.1 sub f. van de Exclusiviteitsovereenkomst.

Als een erfpachtrecht niet gevestigd wordt direct nadat de gemeente het te bebouwen terrein, bouwrijp aan u heeft geleverd, 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 16 maart 2017, nummer 2017-51500, onderdeel 2.2.4, 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 de uit te geven onroerende zaak de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte van vestiging; van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
c. over het aangiftetijdvak waarin de feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak plaats vond, 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 op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit perceel gebouwde onroerende zaak;
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 (WBR) van de uit te geven onroerende zaak en
f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

De feitelijke terbeschikkingstelling van de uit te geven onroerende zaak, 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 aangifte van overdrachtsbelasting te doen binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging. U kunt bij uw 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

Parafen: C.T.M. Schippers..... 5.1,2,e ..... 5.1,2,e ..... 5.1,2,e 5.1,2,e .....

A. Erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

De totale erfpachtgrondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € 5.1.2.b (excl. BTW) (nader in te vullen na DO). Deze erfpachtgrondwaarde is gebaseerd op de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen en oppervlakten.

De canon bedraagt € 5.1.2.b en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 5.1.2. De gemeente past de canon jaarlijks op 1 januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). Hierbij moet het gestelde onder B en C in acht genomen worden.

Als de erfpachter op een later moment kiest voor afkoop van de canon, dan berekent de gemeente een nieuwe afkoopsom. De basis daarvoor is de dan geldende, voor inflatie gecorrigeerde canon en het dan geldende canonpercentage; de afkoopsom zal echter nooit lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

B. Projectontwikkelaarsregeling koopwoningen

De uitgiften in erfpacht van de appartementsrechten met de bestemming koopwoningen zonder verhuurverplichting en de ten behoeve daarvan gereserveerde appartementsrechten met de bestemming parkeerplaatsen zullen aan u plaatsvinden op basis van een canon. De eindgebruiker (degene aan wie u een erfpachtrecht op een appartementsrecht overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht(en) verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor afkoop tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte onder gedeeltelijke verrekening van de door de projectontwikkelaar betaalde canon.

Met dit erfpachtbeleid biedt de gemeente de eindgebruiker een keuze om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op zijn deels individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie en (hypotheek)renten met de daaraan verbonden fiscale behandeling.

De mogelijkheid om na de ingangsdatum per erfpachtrecht een keuze te kunnen maken voor afkoop van de canon, staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:

a. De ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) van de projectontwikkelaar.
   Als het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, of tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan:
   1° tussen 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.
   2° tussen 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot en met 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.
b. De in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het/de erfpachtrecht(en) deel uitmaakt/uitmaken.
   De hiervoor bepaalde looptijden kunnen worden verlengd met:
   1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
   2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

Op basis van de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) en de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtermijn geldt in casu dat de projectontwikkelaarsregeling geldt: 5.1.2.b voor de periode van 5.1.2.b tot en met 31 december 5.1.2.b,

Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'Betalingen erfpacht'.

C. **Betalingswijze overige bestemmingen**

Voor de bestemmingen horeca (foodcourt), <<< en <<< is op grond van het grondprijsbeleid vooruitbetaling van de canon verplicht. De afkoopsom voor deze bestemmingen bedraagt € 5.1.2.b (zie financieel overzicht).

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, te weten 5.1.2.b, kunt u uw keuze voor canonbetaling of afkoop van de canons in het bericht van acceptatie aangeven.

D. **Betalingen erfpacht**

Terzake van de uitgifte in erfpacht 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 op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de canon over de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling verschuldigd;
   b. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) de afkoopsom voor de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is en
   c. op de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) voor de overige bestemmingen afhankelijk van uw keuze:
      1° de canon over de periode van de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) tot en met:
         1. 31 december van het kalenderjaar waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan, als de ingangsdatum ligt vóór 1 oktober van dat kalenderjaar, of
         2. 31 december van het opvolgende kalenderjaar, als de ingangsdatum ligt tussen 1 oktober en 31 december van het kalenderjaar, waarin het/de erfpachtrecht(en) in gaat/gaan,
      2° of de afkoopsom.

2. BTW

   Op het moment van de juridische levering of, als dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische verkrijging is BTW verschuldigd over het bedrag van de erfpachtgrondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

3. Betalingen

   Het saldo van de canon(s)/afkoopsom en de BTW is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en). U dient dit saldo uiterlijk bij passering van de (eerste) akte van vestiging te voldoen, doch niet later dan één jaar na de ingangsdatum van het/de erfpacht-

recht(en) als passering van de (eerste) akte van vestiging dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. Aanvullende canon / afkoopsom

   Voor zover de gemeente de erfpachtgrondwaarde/canon zal verhogen (zie paragraaf Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon en Afkoopsom), dan zal de erfpachter de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet binnen de betaaltermijn van de factuur worden voldaan.

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

   Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerendezaakbelasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum daarvan door u verschuldigd. U dient de belasting en andere lasten binnen de betaaltermijn van de factuur te voldoen.

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.

E. Vervolgbetalingen erfpacht

Aansluitend op uw betalingen van de canon geldt voor de opvolgende erfpachtjaren het volgende:

1. canon:
   a. De gemeente Amsterdam zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar.
   b. De erfpachter ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende jaarcanon een factuur van de gemeente Amsterdam voor de voor inflatie gecorrigeerde canon. Voor de betaling gelden daarbij de volgende 2 opties:
      1° betaling ineens vóór de op de canonfactuur opgenomen vervaldatum of
      2° betaling in termijnen als de erfpachter aan de gemeente een incassomachtiging heeft verstrekt. De incasso vindt dan plaats op de vervaldata, die op de canonfactuur zijn aangegeven.
   c. Voor zover na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog koopwoningen onverkocht zijn, zal de gemeente u de canons voor de opvolgende canontermijnen in rekening brengen. U dient deze jaarcanons overeenkomstig het hiervoor onder b. gestelde te voldoen.

2. afkoop bij projectontwikkelaarsregeling:
   Als een eindgebruiker kiest voor afkoop, dan dient hij bij aktepassering, waarbij hij zijn erfpachtrecht verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen
   a. de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde en
   b. een deel van de door de projectontwikkelaar betaalde canon. Dit deel wordt bepaald naar evenredigheid met het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn waarover de canon is voldaan.

In formule:

$$\text{Betaling} = \text{Erfpachtgrw} - \frac{\text{Dagen}_{\text{rest}}}{\text{Einddatum} - \text{Begindatum}} \times \text{Canon}$$

Hierin is:

Betaling ..... : de door de eindgebruiker aan de gemeente verschuldigde betaling bij afkoop;
Erfpachtgrw : de aan het erfpachtrecht toegedeelde erfpachtgrondwaarde bij uitgifte;
Dagen $_{rest}$ ..... : het aantal kalenderdagen dat ten tijde van afkoop nog resteert van de canontermijn waarover de ontwikkelaar de canon heeft voldaan;
Einddatum .. : de einddatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan;
Begindatum : de begindatum van de lopende canontermijn waarvoor de ontwikkelaar de canon heeft voldaan;
Canon ..... : de door de ontwikkelaar over de periode tussen Einddatum en Begindatum aan de gemeente betaalde canon.

De gemeente zal de hiervoor bedoelde erfpachtgrondwaarde, de begin- en einddatum en de over die periode door de ontwikkelaar betaalde canon 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 35 van de Algemene Bepalingen 2016 komen voor uw rekening. U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft en te kennen geeft de canon af te willen kopen, de hiervoor bedoelde betaling te bepalen en dit bedrag aan de eindgebruiker in rekening te brengen, te innen en direct aan de gemeente over te maken.

U dient 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 erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl (zie hierna onder "Verplichtingen Projectontwikkelaar").

F. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te vestigen erfpachtrechten. U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht gespecificeerde vloeroppervlakten en bedragen in de onderscheiden akten van vestiging worden opgenomen.

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten 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 èn de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opge-

nomen. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de 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 het erfpachtrecht inclusief de afkoopsom van de canon, de belastingen en de kosten.

G. 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 indien deze op basis van de projectontwikkelaarsregeling voor afkoop van de canon heeft gekozen (readable pdf versie);
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, wettelijke rente en BTW en
   c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

H. Grondslagen Erfpachtgrondwaarde, Canon En Afkoopsom

De gemeente kan de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom per te vestigen erfpachtrecht aanpassen als hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding en het financieel overzicht. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

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.

I. Gestanddoening Financiële Voorwaarden

De in deze aanbieding genoemde en in het financieel overzicht opgenomen erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom met het onderliggende canonpercentage zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en).

Als op die datum het/de erfpachtrecht(en) nog niet is/zijn gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht word(t)(en) te zijn ingegaan (economische verkrijging), dan kan de gemeente de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil aanpassen. De gemeente zal de financiële voorwaarden niet aanpassen als aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is, dat het/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd of niet tussen partijen geacht word(t)(en) te zijn ingegaan.

Start Bouw

Ik verzoek 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/de erfpachtrecht(en) of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het/de erfpachtrecht(en), alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Project afspraken

Deze paragraaf wordt aangevuld met projectspecifieke afspraken: bijvoorbeeld volgend uit het nog door ontwikkelaar verder uit te werken PvE en het op te stellen huisvestingsplan en communicatieprotocol, zie artikel 4.8 Exclusiviteitsovereenkomst.

INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

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

Parafen: C.T.M. Schippers..... 5.1,2,e .....5.1,2,e .... 5.1,2,e ....5.1,2,e 5.1,2,e .....

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

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
   - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over erfpachter zeggenschap hebben;
   - aan erfpachter vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

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

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

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

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

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht) overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

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

Parafen: C.T.M. Schippers. ..... 5.1,2,e ... 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e ...

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

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

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

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

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het/de erfpachtrecht(en)

U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding over te dragen aan een eindgebruiker. U dient in de met de eindgebruiker te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 18 Algemene Bepalingen 2016.

Dit verbod op verkoop door een eindgebruiker betreft zowel:

a. het recht op vestiging van een erfpachtrecht dat voortvloeit uit de tussen u en de gemeente gesloten erfpachtovereenkomst (ABC-levering), als
b. het recht op levering van een op uw naam gevestigd erfpachtrecht, dat voortvloeit uit een tussen u en de eindgebruiker gesloten koop-/aannemingsovereenkomst (AB-BC levering).

In dit verband dient u mij voorafgaande aan de eerste vestiging van een erfpachtrecht een model van de koop-/aannemingsovereenkomst ter kennisname te zenden ter attentie van de contactpersoon die in het briefhoofd is genoemd.

2. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

Overeenkomstig hetgeen bepaald is de paragraaf "Vorming appartementsrechten" en in de bestemmingsbepaling leidt deze erfpachtovereenkomst tot vestiging van een aantal erfpachtrechten. De erfpachtovereenkomst die door acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot stand komt is evenwel één en ondeelbaar.

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Als de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 23 van de Algemene Bepalingen 2016 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het/de erfpachtrecht(en) niet is/zijn gevestigd:

a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
b. zolang van de onder a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid geldende peil van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage.

4. Uitgiftetekening

Uit de bij deze aanbieding behorende uitgiftetekening blijkt de ligging en de grenzen van het te bebouwen terrein. Op deze tekening zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) zal het terrein op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die meting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening en vormen op hun beurt de basis voor de vorming van het complexnummer en de op te stellen splitsingstekeningen.

Als u constateert dat de coördinaten van het door u te ontwikkelen bouwplan niet met de coördinaten van de uitgiftetekening overeenkomen, dan dient u dat direct aan de contactper-

soon genoemd in het briefhoofd te melden, teneinde in overleg te bepalen òf en onder welke voorwaarden de afwijking inpasbaar is.

5. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2016 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de akte van vestiging te passeren en wijst de gemeente deze notaris na overleg met u aan. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal ik uw keuze overnemen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) handelen alsof de akte(n) van vestiging reeds is/zijn ingeschreven in de openbare registers.

6. Plankosten / schade

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

Als het/de erfpachtrecht(en) niet gevestigd word(t)(en) -buiten toedoen van de gemeente- en de gemeente op grond daarvan de erfpachtovereenkomst ontbindt, behoudt de gemeente zich het recht voor schadeloosstelling te vorderen.

7. Bericht van acceptatie

De gemeente doet deze aanbieding onder de opschortende voorwaarden dat u aan alle in artikel 5.1 van de Exclusiviteitsovereenkomst opgenomen verplichtingen hebt voldaan. U bent uitsluitend na vervulling van deze voorwaarde bevoegd uw exclusiviteitsrecht uit te oefenen door deze aanbieding te accepteren. De uiterste datum waarop u deze aanbieding kunt accepteren is 16 januari 2023.

Als u met deze aanbieding instemt en u heeft voldaan aan alle voorwaarden uit de Exclusiviteitsovereenkomst, dan dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd. Ik verzoek u daarbij de op het bericht van acceptatie aangegeven stukken mee te sturen.

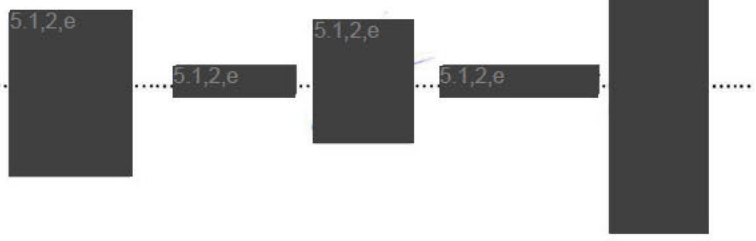
De gemeente doet deze aanbieding slechts gedurende de aangegeven periode van acceptatie gestand. Als het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het perceel haar vrijheid van handelen.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, als u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder beschouwt de gemeente het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het terrein waarop het perceel betrekking heeft 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. Met vriendelijke groet,

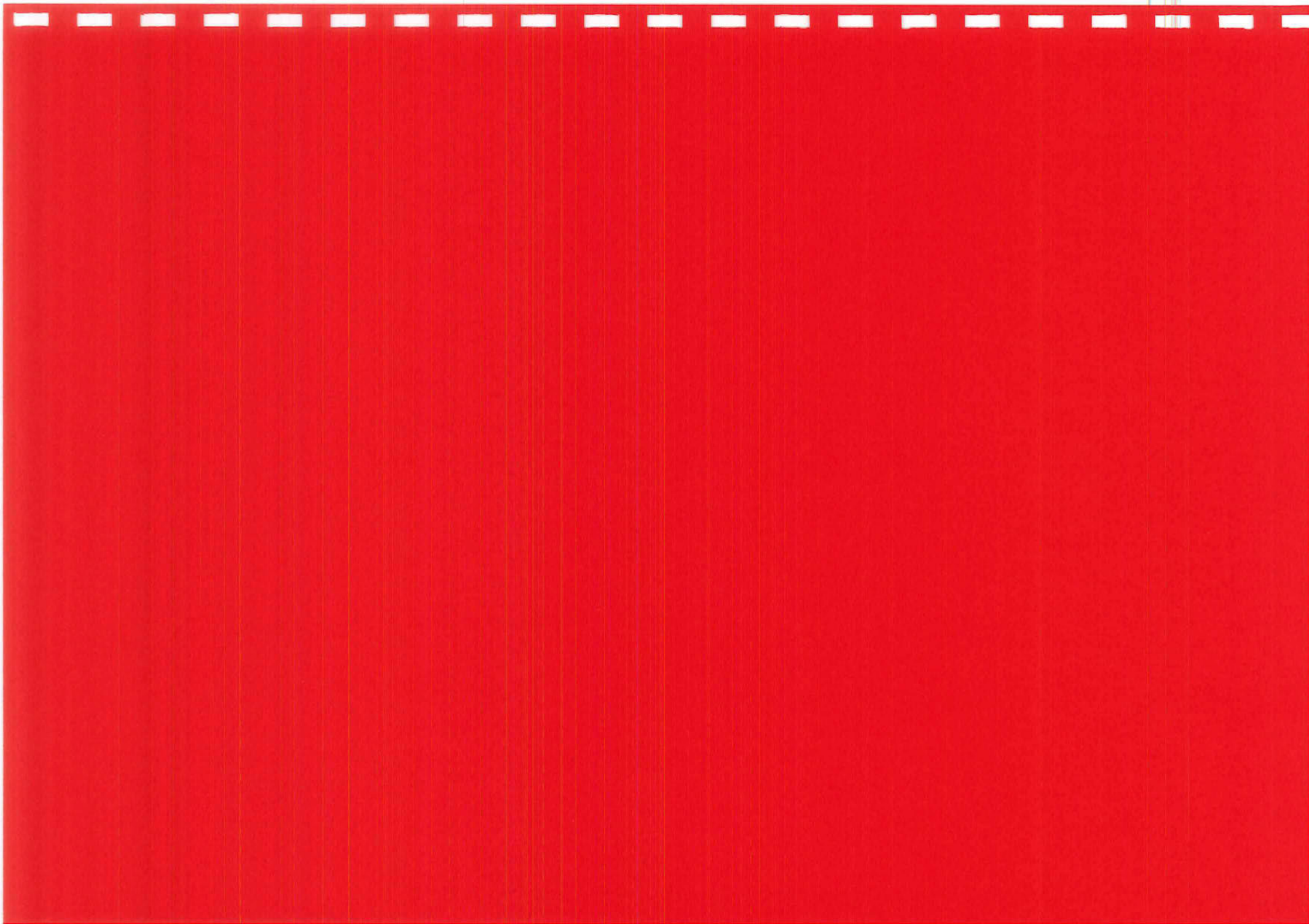
Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

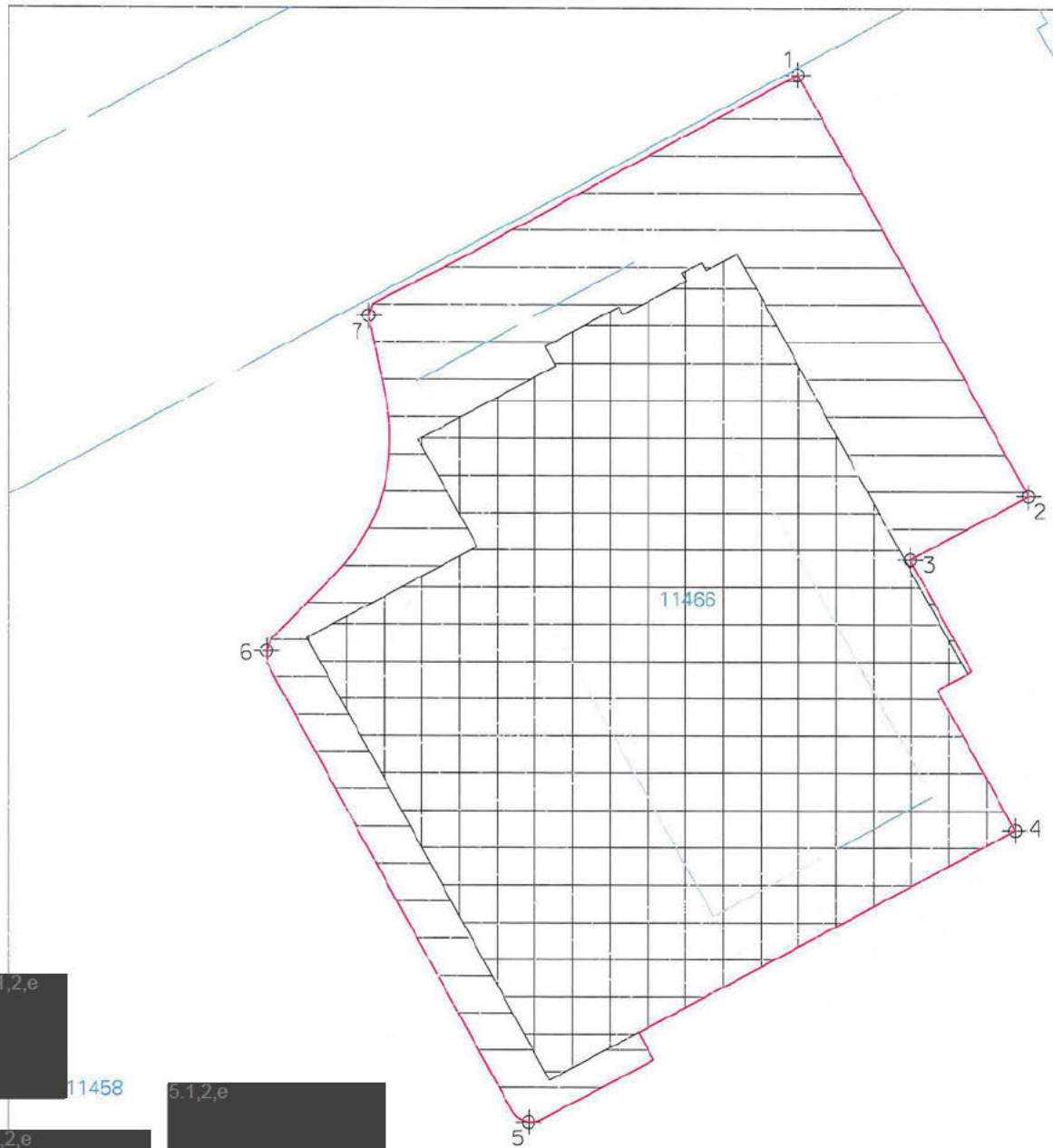
Parafen: C.T.M. Schippers..... 5.1,2,e ..... 5.1,2,e ..... 5.1,2,e 5.1,2,e .....

Parafen: C.T.M. Schippers.....

Parafen: C.T.M. Schippers.....







KAD. GEM. WEESPERKARSPEL

SECTIE L

1	X=125654.1780, Y=481829.9907
2	X=125684.8282, Y=481773.5400
3	X=125669.1487, Y=481765.0267
4	X=125683.1029, Y=481728.6744
5	X=125618.5137, Y=481689.4739
6	X=125583.7132, Y=481752.6709
7	X=125597.2391, Y=481797.5837

Legenda

Nieuw erfpacht, E16097/1
oppvl. 8647m2, 11466, ged.12298

Bebouwd

Onbebouwd

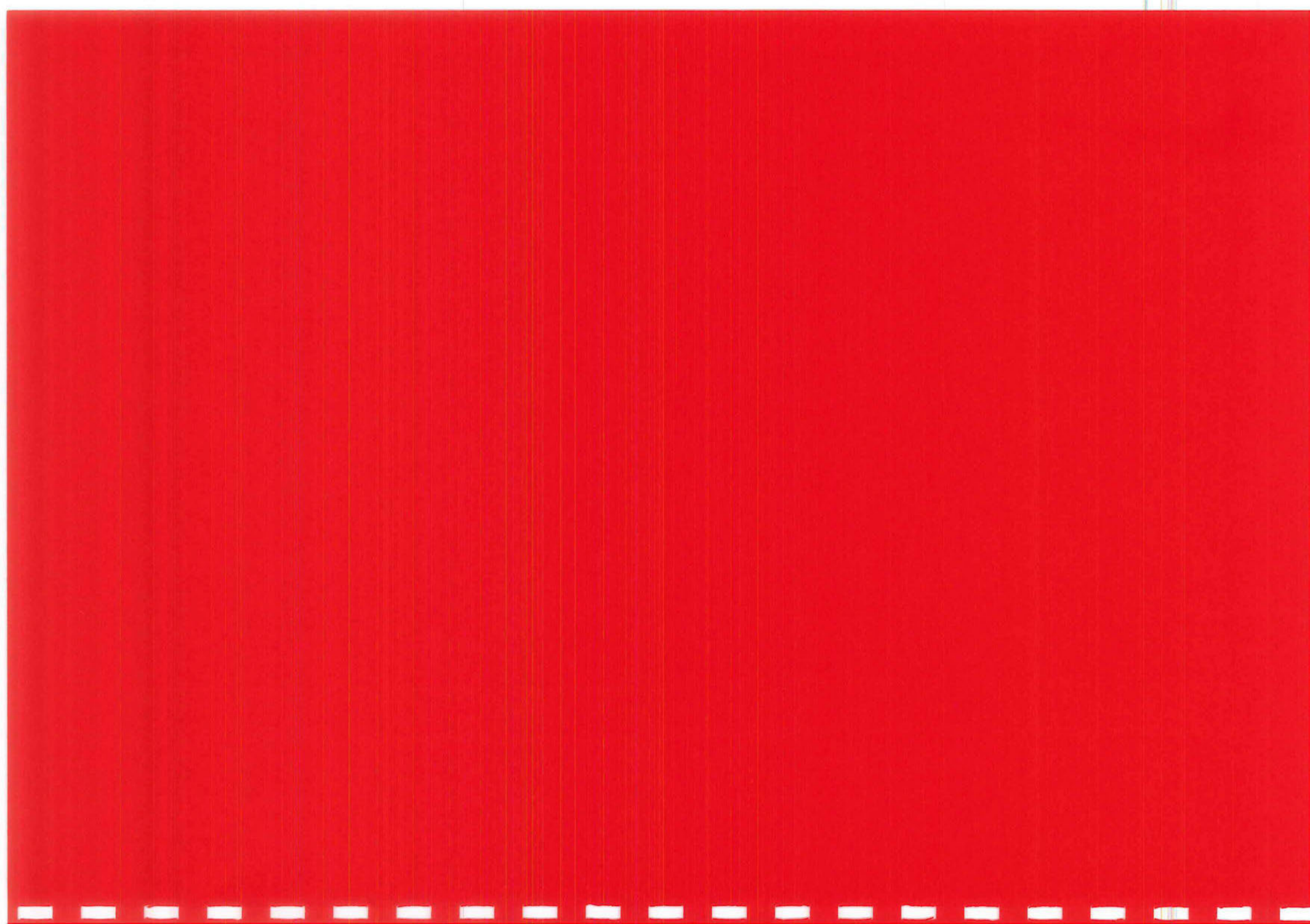
Gemeente Amsterdam
RVE Grond en Ontwikkeling
Afdeling Erfpacht/Gronduitgifte

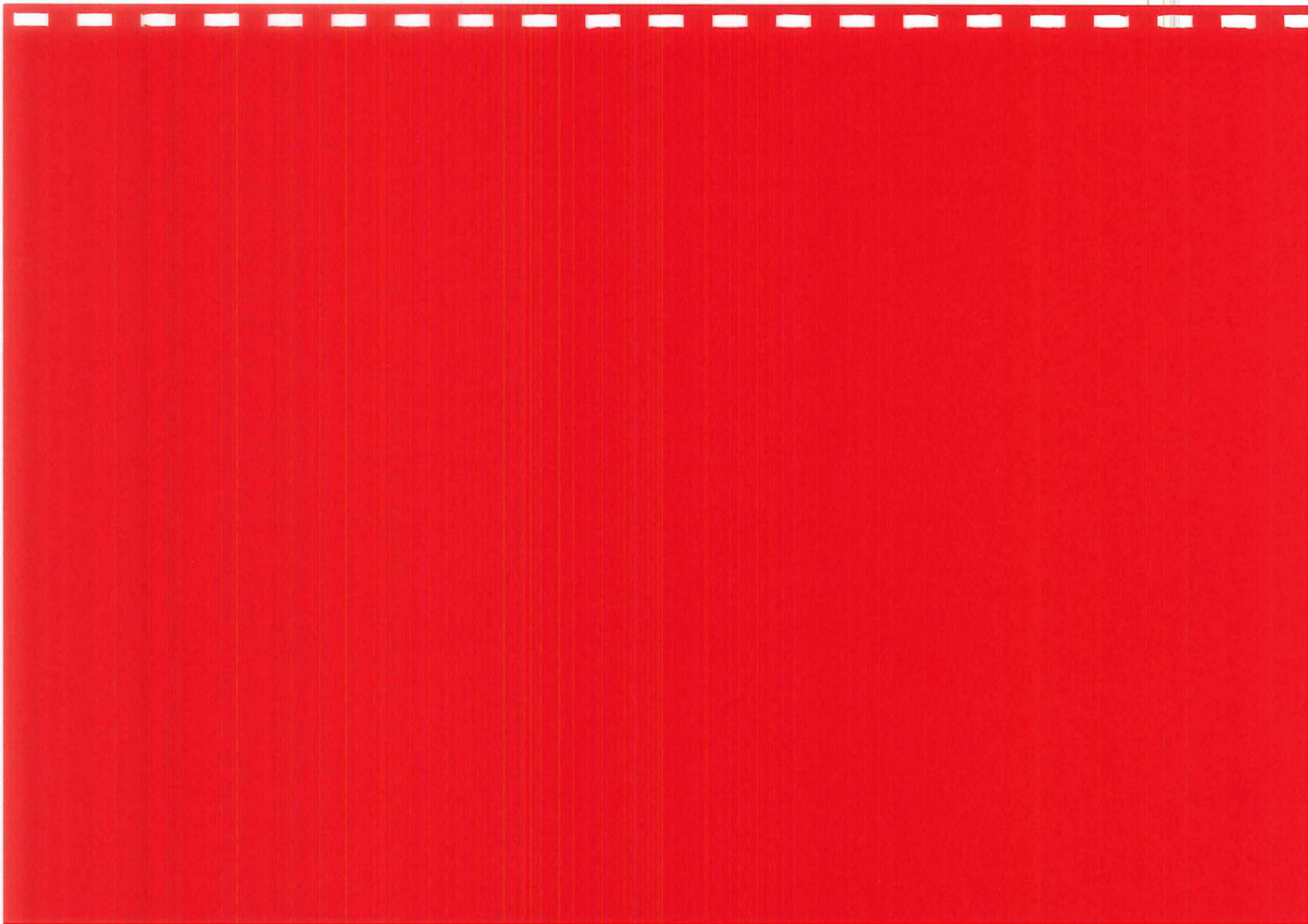
VAN DEZE KAART
KAN NIET GEMETEN WORDEN

m m m m

World of Food.
Erfpachtperceel

d.d.26-11-2020	schaal 1: 600	tek.nr. T2000547
get. 5.1,2,e	dos.E 16097/1	





[redacted] 5.1.2.b

BIJLAGE: TERREINSPECIFICATIE EN NADERE INFORMATIE BIJ UITGIFTE IN ERFPACHT UITBREIDING

Deze bijlage maakt een integraal onderdeel uit van de erfpachtaanbieding.

Onder punt 3 C ("Proces Verbaal van Oplevering") van deze bijlage wordt een omschrijving gegeven hoe de gemeente Amsterdam het erfpachtterrein aan u (hierna te noemen "de erfpachter") en/of de 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 aan de erfpachter een globaal overzicht te verschaffen van de bij de ontwikkeling en uitvoering van een bouwplan betrokken instanties, diensten en bedrijven. Onder 4 is een overzicht opgenomen van de in deze bijlage genoemde instanties en hun adressen.

Voor gedetailleerde informatie of bij twijfel over de interpretatie of reikwijdte van de in deze bijlage opgenomen bepalingen dient de erfpachter, of degene die in zijn opdracht werkt, zich steeds te wenden tot de betrokken instanties, diensten of bedrijven. Erfpachter kan hierbij desgewenst een beroep doen op assistentie van de opsteller van de erfpachtaanbieding. De gevolgen van verkeerde interpretatie of reikwijdte van passages uit deze bijlage, die, bij gerede twijfel van de kant van de erfpachter, voorkomen hadden kunnen worden als erfpachter tijdig daarover contact had opgenomen met voornoemde instanties, diensten of bedrijven, of de opsteller van de erfpachtaanbieding, komen geheel voor rekening en risico van erfpachter.

1. ONTWIKKELEN BOUWPLAN

Voor informatie over de stedenbouwkundige richtlijnen kan de erfpachter zich wenden tot Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam of het betreffende stadsdeel. Het is gewenst om vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een schetsontwerp ter voorlopige beoordeling voor te leggen aan de Welstandscommissie. Voor de goede orde wijst de gemeente de erfpachter erop dat als deze commissie het ingediende plan afwijst, zij als regel slechts éénmaal een herzien plan van dezelfde ontwerper in behandeling neemt.

Ten aanzien van de ontgravingsdiepte is in de erfpachtovereenkomst een maximale ontgravingsmaat (in NAP) opgenomen tot waar de milieuhygiënische geschiktheid wordt gegarandeerd. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit afwijkt dan zijn de meerkosten die het gevolg zijn van deze bodemverontreiniging tot de ontgravingsmaat voor rekening van de gemeente, mits de kosten vooraf beoordeeld en goedgekeurd zijn door de gemeente.

Het is mogelijk dat de stedenbouwkundige richtlijnen meer ruimte bieden dan de in de erfpachtovereenkomst opgenomen ontgravingsmaat. Ontgravingen die de ontgravingsmaat overschrijden zijn altijd voor rekening en risico van de erfpachter.

Ten aanzien van de huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen (zoals gas, elektra, stadsverwarming, riolering, kabeltelevisie en telefoon) raadt de gemeente de erfpachter aan in een zo vroeg mogelijk stadium over zijn bouwplannen overleg te voeren met de betrokken nutsbedrijven over de plaats waar en het tijdstip van deze huisaansluitingen op het openbare net. Bij het ontwerpen van de bouwplannen dient de erfpachter mogelijk ruimten te reserveren ten behoeve van de diverse nutsbedrijven. Voor een overzicht van de bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokken instanties zie onder punt 4 van deze bijlage.

[redacted] 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e

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

Wanneer een omgevingsvergunning aangevraagd wordt, beoordeelt Waternet wat de gevolgen van het bouwplan zijn voor het riool. Waternet stelt vervolgens het aansluitvoorschrift vast dat voor deze rioolaansluiting geldt en de aanvrager van de omgevingsvergunning ontvangt dit aansluitvoorschrift tegelijk met de omgevingsvergunning. Mocht de erfpachter geen aansluitvoorschrift bij de omgevingsvergunning aantreffen dan is het verzoek om contact met Waternet op te nemen.

Voor een snelle en efficiënte afwikkeling van de bouwplannen van de erfpachter verdient het overigens aanbeveling vanaf het begin contact te onderhouden met deze instanties en de opsteller van de erfpachtaanbieding.

2. AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN UITBREIDING

In dit hoofdstuk zijn de in de erfpachtaanbieding opgenomen ontgravingsmaat (in m t.o.v. NAP) en de coördinaten van de uitgiftetekening steeds het uitgangspunt.

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

1. de eventueel aanwezige bebouwing is gesloopt en de funderingen/funderingsresten tot op de paalkoppen (niet noodzakelijkerwijs de ontgravingmaat) zijn verwijderd;
2. a. het terrein in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de overeengekomen bestemmingen tot de ontgravingsmaat zoals opgenomen in de erfpachtaanbieding. Dit sluit niet uit dat bij het door u uit te voeren grondwerk grond kan vrijkomen die verontreinigd is, waarvoor een BUS-melding[1)] of saneringsplan nodig kan zijn, en dat mogelijk ARBO-maatregelen noodzakelijk kunnen zijn;
   b. de in de erfpachtaanbieding opgenomen ontgravingsmaat is leidend voor de kostenverdeling tussen gemeente en erfpachter in geval van vrijkomende grond;
3. de hoogte van het maaiveld bij levering wordt geaccepteerd;
4. leidingen en kabels zijn omgelegd of verwijderd (functievrij), voor zover daarvan niet is aangegeven in de erfpachtaanbieding, dat ze gehandhaafd dienen te worden onder de werking van de op de erfpacht van toepassing te verklaren Algemene bepalingen.

Bij het bouwrijp maken zijn niet inbegrepen:

a. ontgravingen en/of enig ander grondwerk ten behoeve van de bouw;
b. eventuele grondkeringen ten behoeve van de bouw;
c. eventuele algemene maatregelen ten behoeve van de bouw (bijvoorbeeld een kraanbaan);
d. de bescherming en/of (tijdelijke) omlegging van nabije kabels, leidingen, masten ten behoeve van openbare verlichting, enz., voor zover dit nodig is voor het uit te voeren grondwerk.

De punten 1 en 2 zijn hierna nader uitgewerkt.

ad 1 **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.

De gemeente zal bij het bouwrijp maken door haar gesignaleerde funderingen/funderingsresten die zij achterlaat in kaart brengen met coördinaten. De gemeente stelt u deze informatie ter beschikking om de eventueel nodige aanpassingen van het bouwplan vooraf uit te kunnen werken en zo een ongestoorde voortgang van de bouw zo veel mogelijk zeker te stellen. Mocht desondanks tijdens de bouw blijken, dat zich in het terrein nog andere funderingsresten en/of andere obstakels bevinden, die de bouw hinderen, dan dient de erfpachter direct contact op te nemen met de opsteller van de erfpachtaanbieding dan wel

1) BUS: Besluit Uniforme Saneringen

met een door de gemeente opgegeven ingenieursbureau teneinde vooraf en in onderling overleg een oplossing overeen te komen. Bij de melding dient de erfpachter een voorstel voor de door hem gewenste oplossing aan de gemeente voor te leggen.

De gemeente verplicht zich om, op basis van uw melding zo spoedig mogelijk uitsluitsel te geven omtrent de vraag of deze oplossing mag worden toegepast, waarbij de gemeente de directe extra kosten vergoedt. De gemeente zal nagaan of het inderdaad gaat om maatregelen/kosten die voor vergoeding in aanmerking komen. Is dat het geval, dan zal de gemeente met de oplossing instemmen en de eventueel daaraan verbonden directe extra kosten aan de erfpachter vergoeden. Onder directe extra kosten wordt limitatief verstaan: de kosten voor materiaal, materieel, de stortkosten alsmede uren van personeel die direct zijn toe te wijzen aan de feitelijke (gedeeltelijke) verwijdering van de niet eerder bekende funderingsresten of obstakels, het slaan van extra palen en/of het maken van een overdompconstructie, voor zover deze kosten uitgaan boven de kosten van onverkorte uitvoering van het bouwplan vóór aanpassing.

Nadrukkelijk zijn alle kosten die niet onder voornoemde definitie van directe kosten vallen, waaronder met name, doch niet uitsluitend de kosten van stagnatie- en gevolgschade, bouwplaatskosten of risico- en/of winstopslagen van vergoeding uitgesloten.

Wellicht ten overvloede wijst de gemeente de erfpachter er op, dat alleen die maatregelen/kosten worden vergoed, die vooraf zijn goedgekeurd.

ad 2a **Milieuhygiënische staat**

Op de gemeente rust de verplichting grond te leveren geschikt voor de bestemming die is vastgelegd in de bestemmingsbepaling in de erfpachtaanbieding. Deze geschiktheid, in milieuhygiënische zin, geldt tot de in de erfpachtaanbieding opgenomen ontgravingsmaat.

Bodemkwaliteit en Omgevingsvergunning: De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna te noemen Omgevingsdienst) beoordeelt in het kader van de Omgevingsvergunningaanvraag of de locatie inderdaad geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming. Dat houdt in dat getoetst wordt of de bodemkwaliteit leidt tot onaanvaardbare humane risico's in relatie tot de bestemming en het gebruik dat in de erfpachtovereenkomst is overeengekomen. Als blijkt dat de omgevingsvergunning vanwege de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet kan worden verleend, ook niet met uitgestelde inwerkingtreding[2)], neem dan contact op met de opsteller van de erfpachtaanbieding.

Grondbalans: Bij het grondwerk vrijkomende grond moet zo mogelijk binnen het project worden hergebruikt voor zover dat milieuhygiënisch is toegestaan. Grond die later weer op het terrein gebruikt kan worden voor aanvullingen moet door de erfpachter op het erfpacht- en/of werkterrein worden opgeslagen. Voor zover hergebruikgrond wordt gebruikt voor terreindelen die tot de openbare weg gaan behoren (zoals gevelaanvullingen onder toekomstig trottoir en dergelijke) dient de hergebruikgrond tevens civieltechnisch geschikt te zijn voor het openbaar gebruik. De erfpachter moet grond die definitief uit het project vrijkomt (schoon en verontreinigd) aanbieden aan de Afdeling Bodem (hierna "Bodem"), onderdeel van Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Bodem tracht de definitief vrijkomende grondstromen zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten binnen en/of van de gemeente. Bodem verzorgt in dat kader de grondstroomcoördinatie binnen de gemeente Amsterdam. Meer informatie (termijnen, aanvraagformulieren en reglement) is te vinden op:
www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bodem/ .

Voor zover de grond vrijkomt binnen de contour van de vastgelegde ontgravingsmaat zal Bodem u indien zij de grond accepteert, een locatie aanwijzen waar de grond kan worden afgeleverd. Als de aangewezen locatie hemelsbreed buiten een straal van 25 km van het bouwterrein is gelegen, zal de gemeente u de meerkosten van het transport vergoeden.

Arbeidsomstandigheden: Het feit dat het erfpachtterrein geschikt is voor de bestemming houdt niet noodzakelijkerwijs in dat tijdens de bouw geen ARBO maatregelen hoeven te worden genomen. De eisen die op

[2] Het nog niet ingediend hebben van een saneringsplan of BUS-melding kan leiden tot een uitgestelde inwerkingtreding.

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

grond van de ARBO ten aanzien van grondwerk worden gesteld, kunnen strenger zijn dan de eisen als gevolg van de Wet bodembescherming, doordat tijdens bouwwerkzaamheden intensief contact met de bodem kan plaatsvinden. Zie verder onder ad 2b.

ad 2b **Kostenverdeling vrijkomende grond, schoon en verontreinigd**

Aan de verwerking van grond kunnen kosten verbonden zijn. Ongeacht de in de erfpachtaanbieding vastgelegde ontgravingsmaat dient alle grond aangeboden te worden aan Bodem met het aanvraagformulier. Het aanvraagformulier is te vinden via: https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/823292/aanvraagformulier_acceptatie_verontreinigde_grond_extern.pdf.

Indien er sprake is van kostenverdeling:

Als Bodem de vrijkomende grond niet kan accepteren dan dient de erfpachter per vrijkomende grondstroom 3 offertes van een verwerker op naam van de erfpachter aan te leveren. De gemeente beoordeelt vooraf deze offertes en na accordering kunnen de meerkosten als gevolg van bodemverontreiniging verrekend worden. Als Bodem de vrijkomende grond accepteert dan worden de meerkosten als gevolg van verontreinigde grond vergoed.

Indien er geen sprake is van kostenverdeling:

Als Bodemde vrijkomende grond niet kan accepteren dan dient de erfpachter naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking en transport van deze vrijkomende grondstromen.

Indien de erfpachter verzuimt de grond op tijd en/of conform de hiervoor bedoelde aanvraagformulieren en het reglement aan Bodem aan te bieden, dan is erfpachter aansprakelijk voor het door de gemeente geleden nadeel.

Hoewel de locatie bij de bouwrijpe levering geschikt is voor de te realiseren bestemming, kunnen toch meerkosten ontstaan door bodemverontreiniging. Het aantreffen van een verontreiniging in de bodem die niet vooraf bekend was, is aan te merken als een normaal bedrijfsrisico. Ten aanzien van ontgravingen tot de in de erfpachtaanbieding vastgelegde ontgravingsmaat neemt de gemeente een aandeel in de directe extra kosten die het gevolg zijn van de bodemverontreiniging voor haar rekening op basis van de in de navolgende tabel opgenomen verdeling tussen erfpachter en gemeente.

Indeling c.f. Besluit Bodemkwaliteit	Arbo	Ontgraven	Transport	Stort en verwerking	Tijdelijke opslag
Schoon	Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter. Als Bodem stortlocatie aanwijst verder dan 25 km hemelsbreed, dan meerkosten voor gemeente	Erfpachter	Erfpachter
Verontreinigd herbruikbaar	Erfpachter	Erfpachter		Gemeente	Erfpachter
Verontreinigd niet herbruikbaar	Erfpachter. Als maatregelen boven ARBO-klasse Basishygiëne vereist zijn, zijn directe extra kosten voor gemeente	Erfpachter. Directe extra kosten voor gemeente		Gemeente	nvt

Mocht tijdens de ontgraving blijken dat zich onverwachte verontreinigingen in de bodem bevinden dan dient de erfpachter direct contact op te nemen met Bodem.

De gemeente verplicht zich om, na op basis van voornoemde melding kennis genomen te hebben van de verontreiniging en de daarvoor voorgestelde oplossing, zo spoedig mogelijk uitsluitsel te geven ove

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

vraag of deze oplossing mag worden toegepast, waarbij de gemeente de directe extra kosten vergoedt. Onder directe extra kosten wordt limitatief verstaan: de kosten voor materiaal, materieel, ARBO-maatregelen, de stortkosten alsmede uren van personeel die direct zijn toe te wijzen aan de feitelijke ontgraving/sanering, voor zover deze kosten uitgaan boven de kosten van onverkorte uitvoering van het bouwplan vóór de geconstateerde verontreiniging. De gemeente zal deze kosten vergoeden, nadat hierover overeenstemming is bereikt. Indirecte kosten, zoals kosten door stagnatie van de werkzaamheden, komen uitdrukkelijk niet voor vergoeding door de gemeente in aanmerking.

Van gemeentelijke vergoeding op basis van deze tabel zijn nadrukkelijk uitgesloten meerkosten die ontstaan: ❶ ten behoeve van ontgravingen onder het niveau van de in de erfpachtaanbieding vastgelegde ontgravingsmaat of ❷ omdat de bouwer van mening is dat civieltechnische grondverbetering noodzakelijk is of ❸ als de erfpachter vanuit perspectief van de gemeente anderszins onverplicht ontgraaft.

3. UITVOERING BOUWPLAN

A. INRICHTING WERK- EN BOUWTERREIN

1. *Objectvergunning*

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

Bij werkzaamheden waarbij de grond opengebroken moet worden, zoals wegwerkzaamheden, graafwerkzaamheden, tijdelijke grondkeringen buiten het erfpachtterrein en/of aanleg van kabels of opbreekwerkzaamheden uit te voeren in de openbare ruimte, zoals een funderingsonderzoek of het opbreken van een stoep is een Vergunning werken in de openbare ruimte (WIOR) nodig.

Voor de goede orde wijst de gemeente er op, dat de erfpachter verantwoordelijk is voor het functioneren van de eventueel in het werkterrein gelegen kabels en leidingen en de bereikbaarheid bij eventueel noodzakelijke (herstel)werkzaamheden aan die kabels en leidingen.

De grotere projecten (duur langer dan 3 dagen) worden aangemeld bij het Coördinatiestelsel Werken in de Weg. Dit 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 coördinatiestelsel zitten de stadsdelen, stedelijke diensten, GVB, kabel- en leidingbeheerders, telecommunicatiebedrijven, de verkeerspolitie en nood- en hulpdiensten. Meer informatie kunt u vinden via: http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/ .

2. *Werkterrein buiten erfpachtperceel*

Als het door de erfpachter gewenste bouw/werkterrein waarop de objectvergunning betrekking heeft naast het in erfpacht uit te geven terrein ook (openbare) gemeentegrond beslaat dient de erfpachter voor het gebruik van die gemeentegrond een huurcontract af te sluiten met Vastgoed. De contactpersoon bij Vastgoed is de heer 5.1,2,e (info.gv@amsterdam.nl) .

Voor het gebruik van het bedoelde bouw/werkterrein wordt door Vastgoed een huurprijs per m² in rekening gebracht. Het bouw/werkterrein kan pas in gebruik worden genomen, met inachtneming van de bepalingen zoals opgenomen in de geaccepteerde erfpachtaanbieding, als alle benodigde vergunningen zijn verleend en als het huurcontract, opgesteld door Vastgoed, is ondertekend.

3. *Aanvaarding werkterrein buiten erfpachtperceel*

Voor de goede orde wijst de gemeente de erfpachter 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. Het werkterrein dient bij oplevering tenminste in een gelijke staat aan de gemeente ter beschikking gesteld te worden als het terrein aan de erfpachter of zijn aannemer ter beschikking is gesteld.

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

B. ONTRUIMING ONBEBOUWD ERFPACHT-, WERK- EN BOUWTERREIN

Tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter 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 van de gemeente Amsterdam of een ander door de gemeente opgegeven ingenieursbureau treedt hierin als coördinator op. Over de precieze planning dient de erfpachter 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.

C. PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING

De gemeente 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.

Als het terrein met medeweten van beide partijen 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.

Als 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. NUTTIGE ADRESSEN

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Weesperstraat 113
1018 VN Amsterdam
telefoon 020- 255 1700
crk@amsterdam.nl

Gemeente Belastingen
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam
Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
telefoon 020-255 4800
belastingen@amsterdam.nl

Verkeer en Openbare Ruimte
Weesperstraat 113
1018 VN Amsterdam
Postadres
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam
directiesecretariaat.vor@amsterdam.nl

Afdeling Beheer Openbare Ruimte
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
Telefoon 14 020
info.divv@amsterdam.nl

Stedelijk Beheer
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
Telefoon 14 020

Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
Ebbehout 31, 1507 EA Zaandam
Postbus 209, 1500 EE Zaandam
telefoon: 088 567 0200
secretariaat@odnzkg.nl
www.odnzkg.nl

afdeling Bodem van Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
telefoon 020-25 44 100
grondbank@amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/bodem

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

WestpoortWarmte B.V.
Hoekenrode 8
1102 BR Amsterdam
Postbus 41920
1009 DC Amsterdam
telefoon 0900-0808
www.vattenfall.nl

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

Ingenieursbureau
Weesperstraat 430
Postbus 12693
1100 AR Amsterdam

Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
telefoon 020-25 44 100

Liander N.V. (gas- en elektriciteitsnet)
Basisweg 10
1043 AP Amsterdam
Postbus 50, 6920 AB Duiven
telefoon 088 – 542 6444

Stichting Waternet
Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
telefoon 0900-9394
www.waternet.nl

Ruimte en Duurzaamheid
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
info.rd@amsterdam.nl
www.amsterdam.nl

VodafoneZiggo
Kabelweg 51
1014 BA Amsterdam
telefoon 0900-1884
www.ziggo.nl

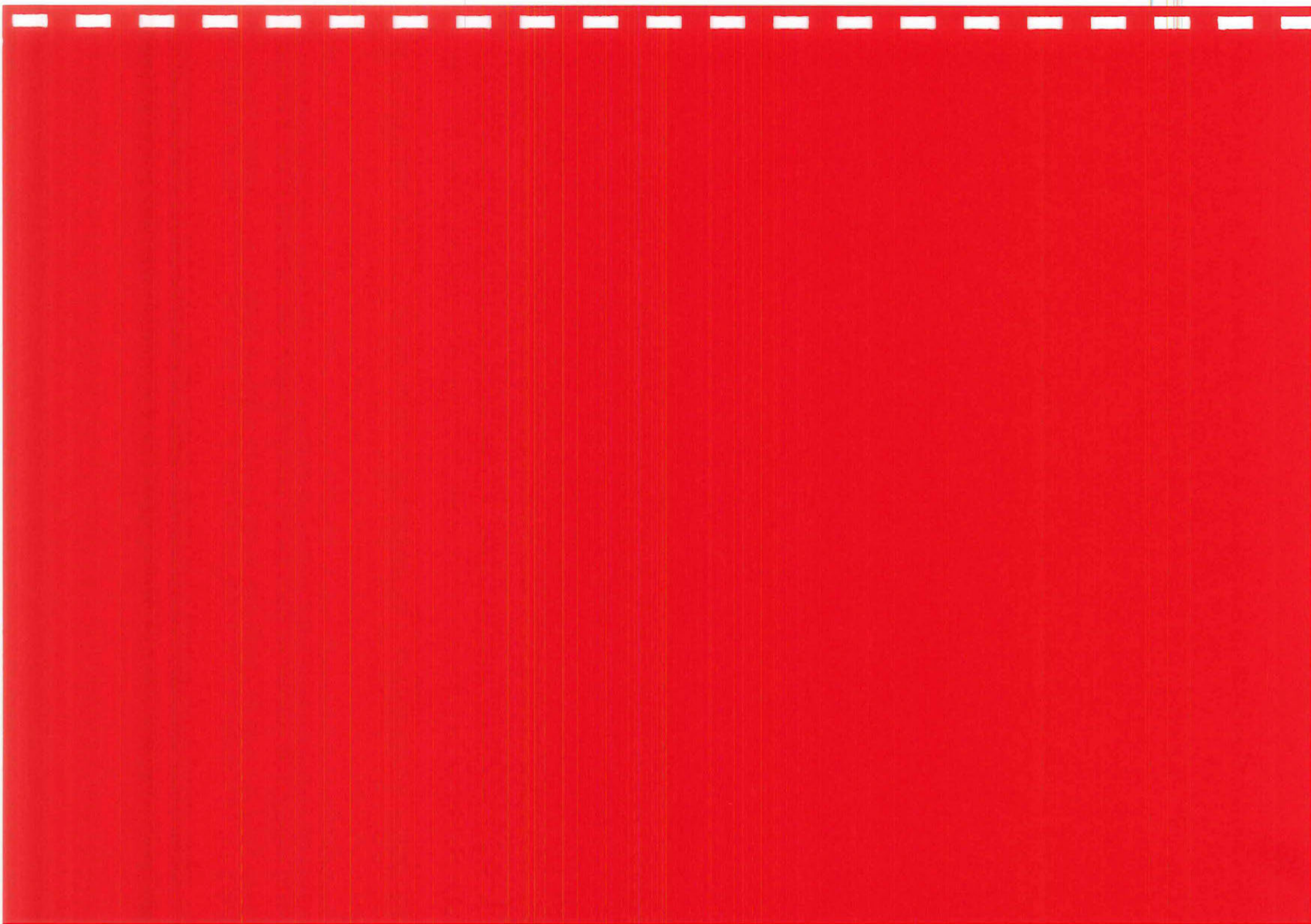
5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

KPN/Reggefiber
CO Infra Construction
Zekeringstraat 44
1014 BT Amsterdam
Telefoon: 020 820 0630

Brandweer Amsterdam-Amstelland
(ivm bluswatervoorziening)
Ringdijk 98
1097 AH Amsterdam
Postbus 92171
1090 AD Amsterdam
020- 555 6666
info@brandweeraa.nl
www.brandweer.nl/amsterdamamstelland

Afval en grondstoffen
Rozenburglaan 1
1097 HK Amsterdam
Telefoon: 14020

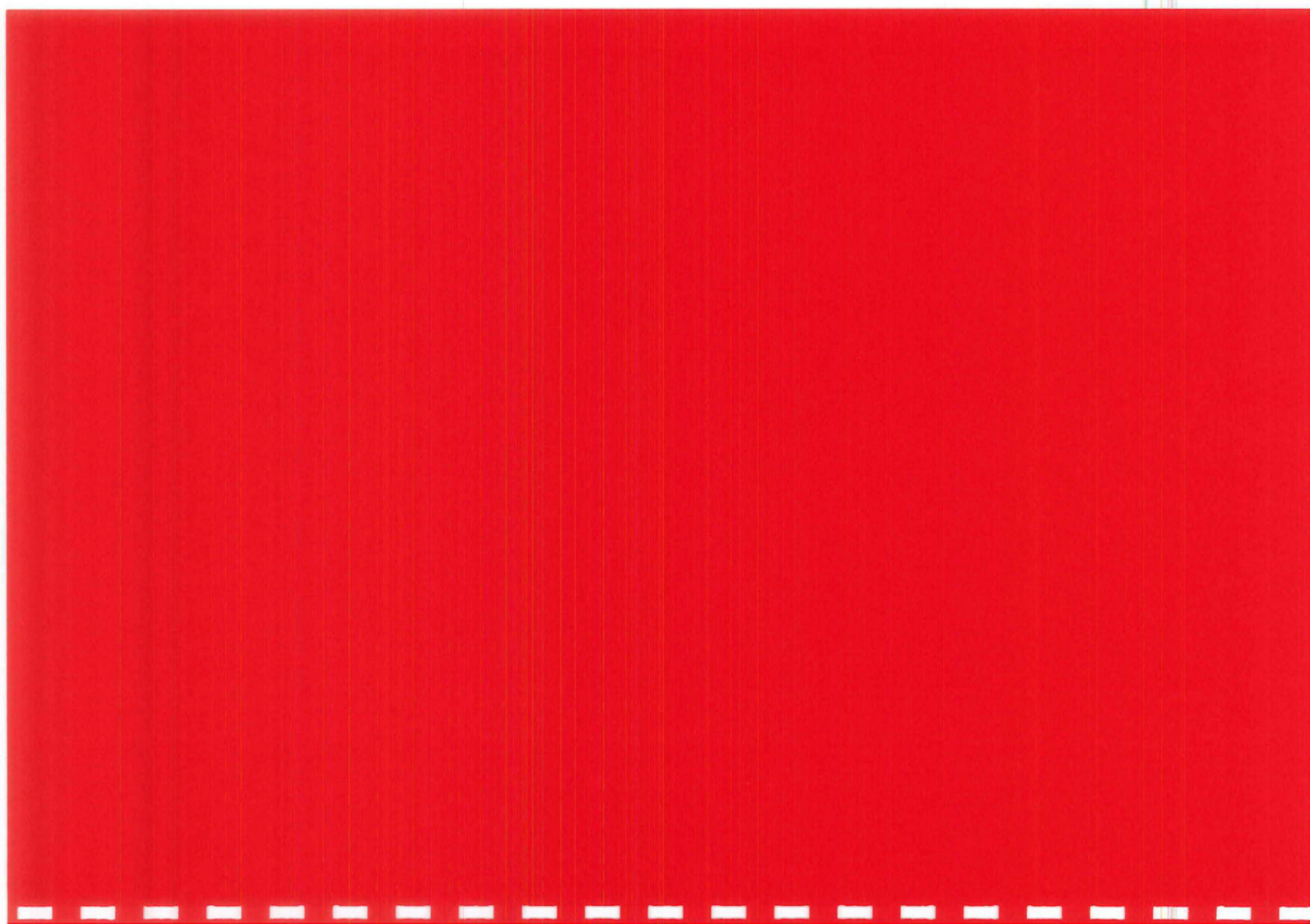


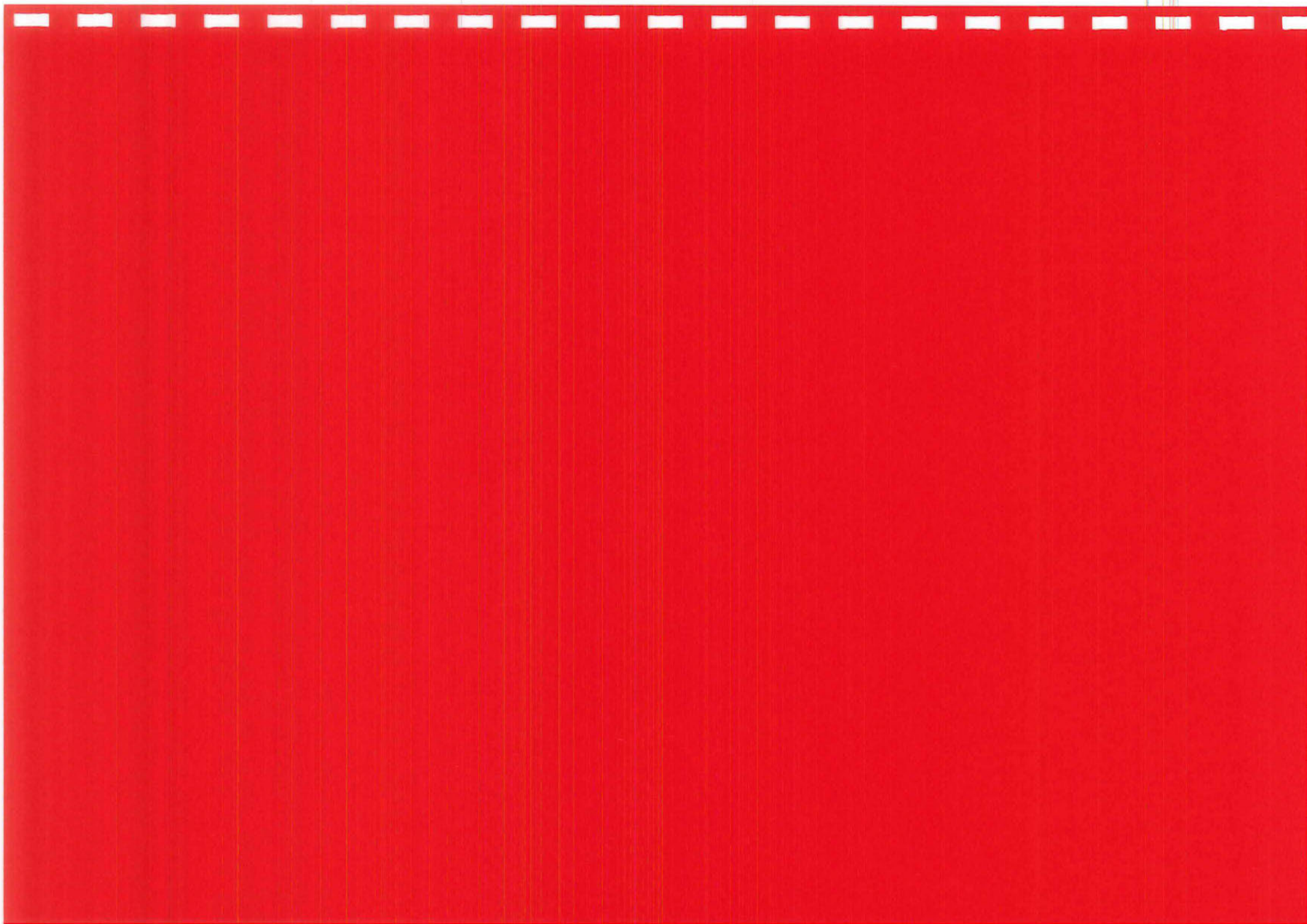
Id

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41

Datu

5.1.2.f



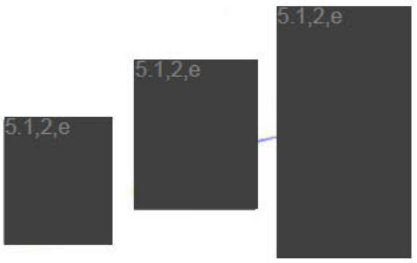


5.1.1.c

lingotto

5.1.1.c

5.1.1.c



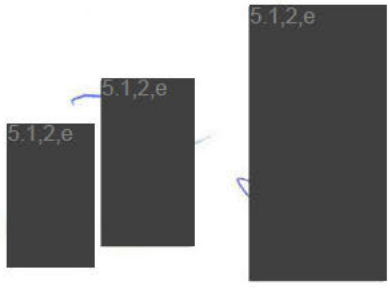
5.1.1.c

5.1.1.c

[redacted]



5.1.1.c



5.1.1.c

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1.1.c

Gemeente
Amsterdam



Kavelpaspoort

World of Food 2.0

15 december 2020

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Colofon

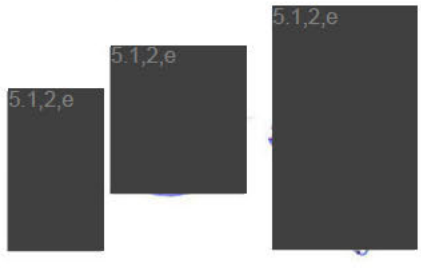
Projectmanagement	5.1,2,e
Grond en Ontwikkeling	5.1,2,e
Ruimte en Duurzaamheid	5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e
Ingenieursbureau	5.1,2,e

Informatie

Website	https://www.amsterdam.nl/projecten/
E-mail	5.1,2,e @amsterdam.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	
1.2	Ligging	
1.3	Planologische kaders	
1.4	Welstand & ontwerpproces	
2	Ambities	9
2.1	Woonprogramma	
2.2	Groen	
2.3	Architectuur	
3	Kavelregels	13
3.1	Uitgiftegrens / kavelgrootte	
3.2	Programma	
3.3	Rooilijnen en opbouw	
3.4	Buitenruimtes	
3.5	Ontsluiting	
3.6	Aansluiting openbare ruimte	
3.7	Parkeren	
3.8	Technische ruimtes	
4	Duurzaamheid	21
4.1	Duurzame Energie en Aardgasvrij	
4.2	Uitstootvrije mobiliteit en luchtkwaliteit	
4.3	Klimaatadaptatie en rainproof	
4.4	Groen en natuurinclusief bouwen	
4.5	Circulair bouwen	
4.6	Afvalscheiding	
5	Technische randvoorwaarden	25
5.1	Kabels en leidingen	
5.2	Trafo's	
5.3	Funderingsrestanten	
5.4	Waterkering	
5.5	Water	
5.6	Bodemkwaliteit	
5.7	Geluid	
5.8	Wind	
5.9	Bouwlogistiek en werkterreinen	
Bijlage 1	Coördinatentekening	28
Bijlage 2	Kabels en leidingenkaart	29
Bijlage 3	Quickscan waterzaken (versie: Voorlopig)	Aparte bijlage
Bijlage 4	Bouwbrief 2015 - 130	30





▲ *Ligging D-buurt en World of Food*



▲ *Historische foto D-Buurt Develstein*

5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

Inleiding 1

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c

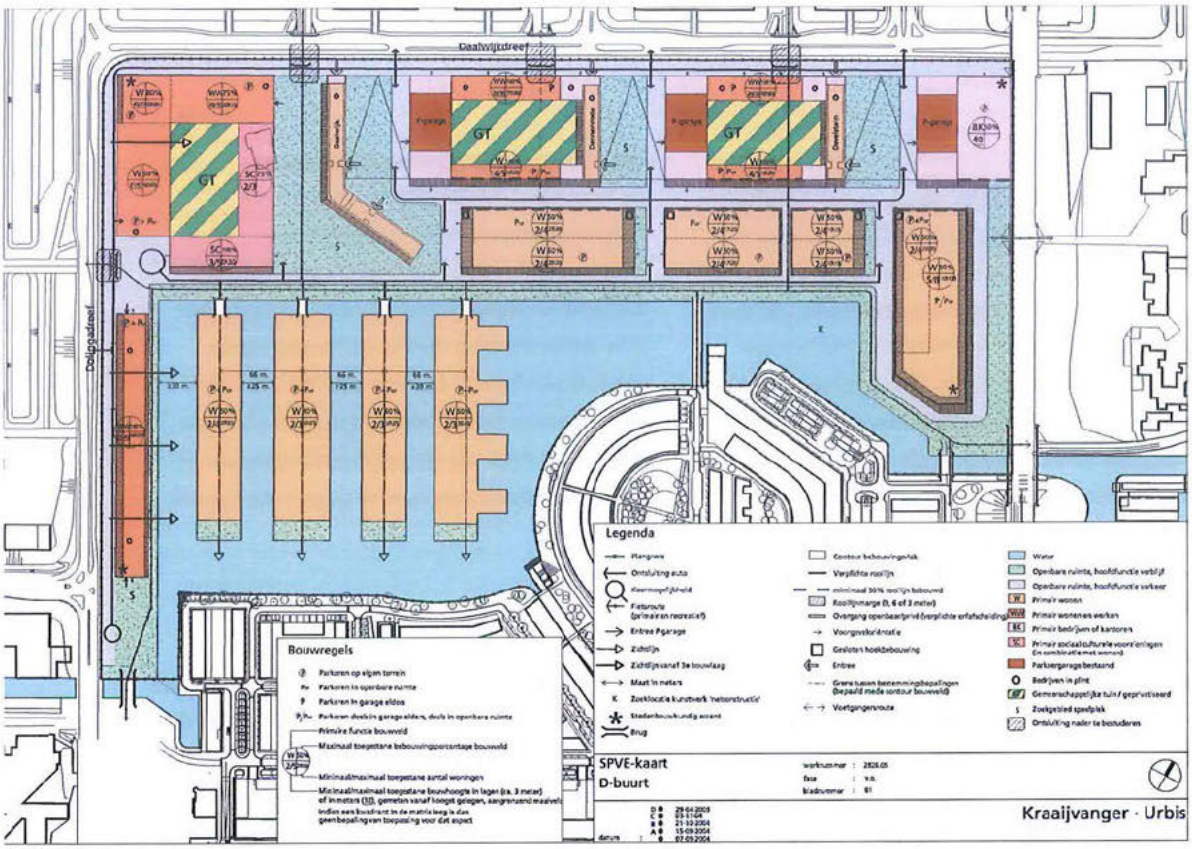
1.2 Ligging

De D-buurt bevindt zich aan de noordrand van de Bijlmer, ten zuiden van Diemen. WoF ligt aan de noordoostkant van de D-buurt. De kavel WoF wordt aan de noordkant begrensd door de Daalwijkdreef en aan de oostzijde door het talud van de Gooiseweg. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door de ontsluitingsweg voor auto's naar de buurt. Hiernaast liggen de tijdelijke studentenwoningen van de Spinozacampus. Het zuidelijke deel van de kavel grenst aan een woonstraatje waaraan het nieuwe complex Nieuw Develstein wordt ontwikkeld.

5.1,2,e

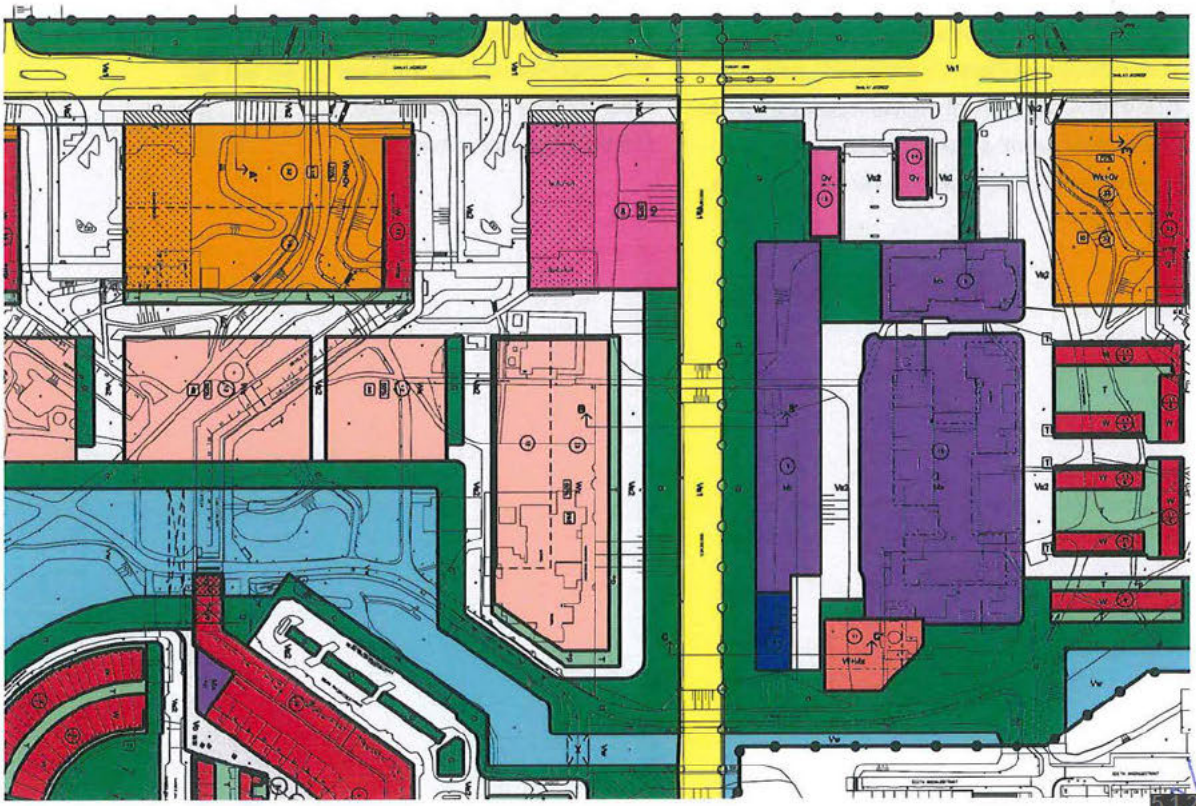
5.1,2,e

5.1,2,e



Plankaart 2005

▲ *Stedenbouwkundig Programma van Eisen D-Buurt 2005*



▲ *Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer 2009 (uitsnede D-Buurt Develstein en World of Food)*

Kavelnaspo Food

5.1,2,e

5.1,2,e

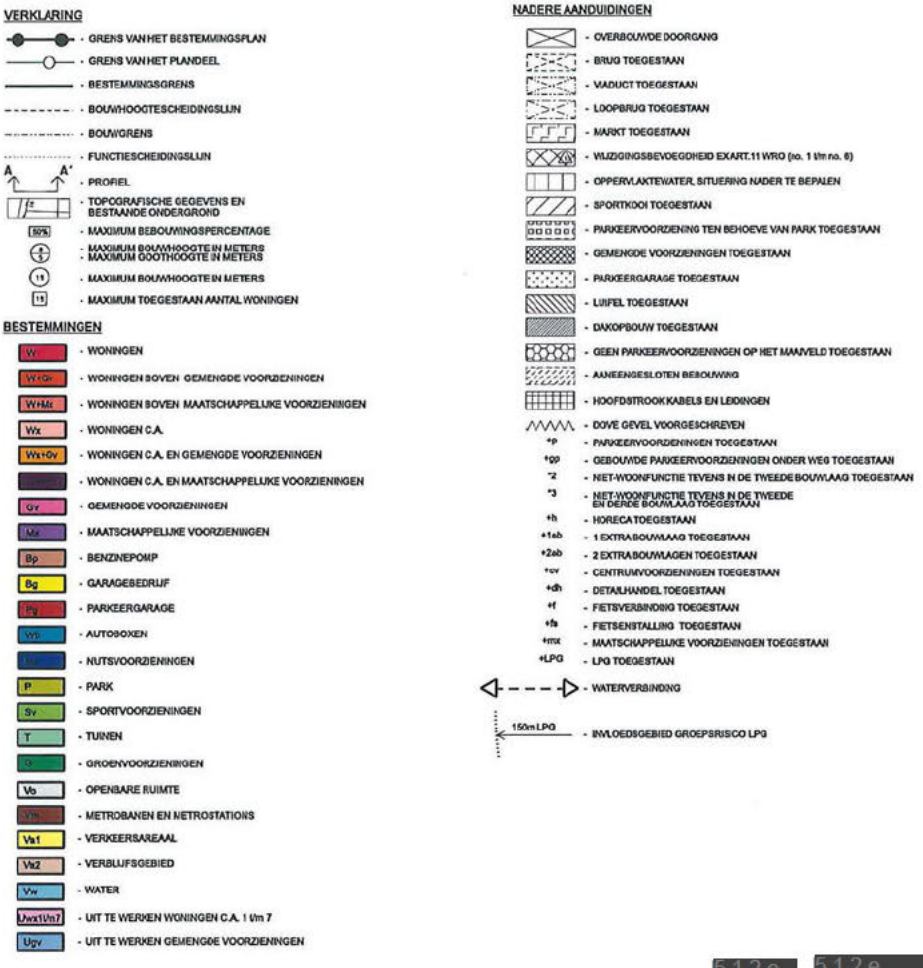
5.1,2,e

1.3 Planologische kaders

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen D-buurt is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2005. Dit document is de basis geweest voor het opstellen van het bestemmingsplan ('De Nieuwe Bijlmer' met nummer NL.IMRO.0363000oT1008BPSTD0002, vastgesteld op 24 juni 2009). De ontwikkeling wijkt af van het bestemmingsplan. Er zal een uitgebreide procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht door de ontwikkelaar moeten worden gevoerd. Hierbij horen verschillende onderzoeken: o.a. geluid-, wind-, verkeer- en geohydrologisch onderzoek.

1.4 Welstand & ontwerpproces

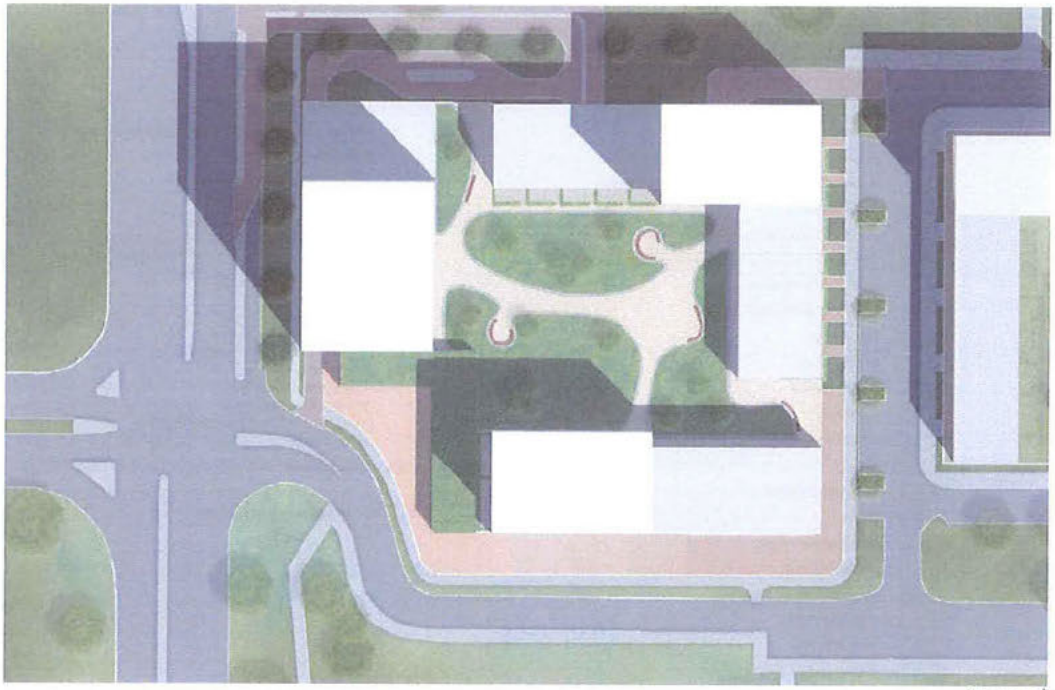
De Welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam 2016' is hier van toepassing. In de welstandsnota zijn de welstandscriteria voor ruimtelijke systemen omschreven. De beoogde beeldkwaliteit van D-buurt sluit aan op het systeem woongebieden na 1985, gedifferentieerde woongebieden (8c). Om het kwaliteitsniveau te bewaken wordt het ontwerpproces (VO en DO) toetst door leden van het gemeentelijke projectteam D-buurt. Bij het Voorlopig Ontwerp (VO) is een vooroverleg bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit verplicht (concept bouwaanvraag).



5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e



▲ *Huidige situatie Daalwijkdreef met doorgaande bomenstructuur*



▲ *Verbeelding situatie WoF 2.0 met het nieuwbouwplan*

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Ambities

2

2.1 Woonprogramma

Voor het woonprogramma is een analyse uitgevoerd door Wonen. Hierin zijn Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost geanalyseerd op huidige woningen en bewoners. Ook vastgestelde plannen zijn meegenomen in de analyse.
Het minimale aantal woningen bedraagt 160 woningen conform bestuursopdracht d.d. januari 2019.
Conclusie luidt o.a. dat jongeren (uit de omgeving) lastig een woning vinden, en het aandeel alleenwonenden hoog is. Daarnaast wonen gezinnen vaak krap. Voor deze herontwikkeling moeten woningen worden gebouwd voor gezinnen, alleenstaanden en stelletjes.

Aansluitend op de actuele huisvestingsambities van de gemeente wordt hier een groter aandeel middensegment gerealiseerd. Er komt hier geen vrije sector en deze (gebruikelijke) 20% is overgeheveld naar het middensegment.
De ontwikkelaar spant zich in om in de uitwerkingsfase de mogelijkheden van toevoegen van koopwoningen (middensegment of vrije sector) te onderzoeken, met onderbouwing en conclusies te komen.

2.2 Groen

Voor wat betreft de (groene) maaiveldinrichting willen we aansluiten op de gemeentelijke ambities die zijn vastgelegd in de Groenvisie 2020-2050 en, vooruitlopend daarop, invulling geven aan concrete doelen in het – nog vast te stellen- Programma Groen Zuidoost 2030.
We streven daarbij naar een hoogwaardige, natuurinclusieve en klimaatadaptieve maaiveldinrichting en gebouwde omgeving.

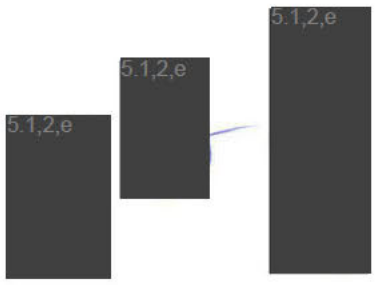
Aan de zuidzijde van de World of Food, ter hoogte van het woonstraatje tussen WoF en Nieuw Develstein, bestaat de ambitie uit het realiseren van een aantrekkelijk, groen woonklimaat. Hier vindt de overgang naar de openbare ruimte plaats door privéterrassen, hoogwaardige groene erfafscheidingen/ hagen en een verlaagde brede groenstrook/ wadi met bijvoorbeeld bruggetjes naar de voordeuren van de stadswoningen. De materialisering sluit aan op Nieuw Develstein.

Aan de zijde van de Gooiseweg (oostzijde) worden de toegangen naar de parkeergarages en de rijbanen van de McDrive geïntegreerd in de groene inrichting die doorloopt in het talud. De omgeving van de Gooiseweg wordt ontwikkeld als groen lint met bomen.

Aan de westzijde (ontsluiting van de buurt) sluit World of Food aan op de groene baan. Bij voorkeur bestaan de afscheidingen tussen de privé buitenruimtes en de openbare ruimte (trottoir) uit groene elementen. Te denken valt aan lage hagen, bakken met beplanting en dergelijke.

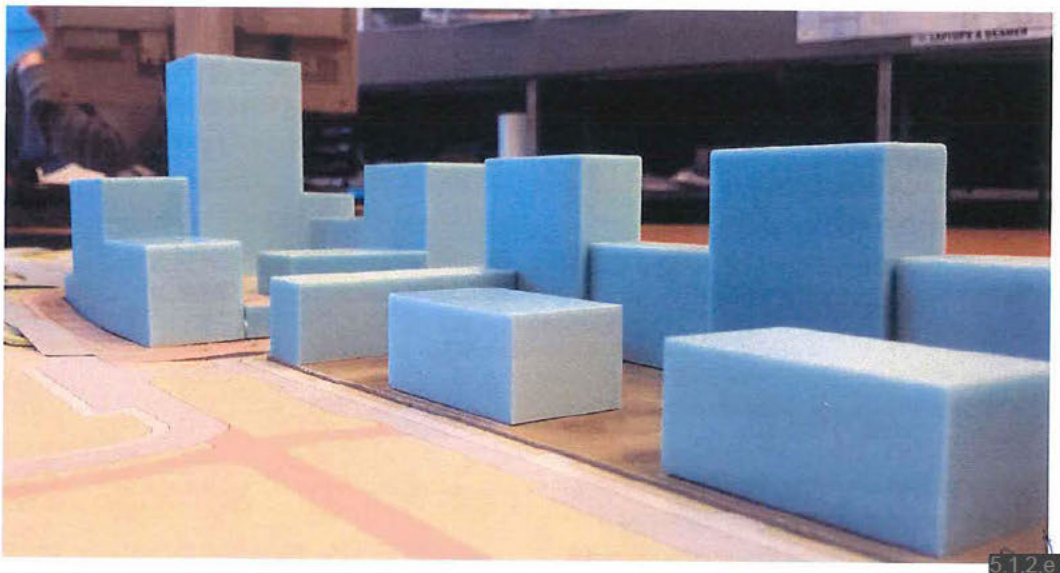
Aan de noordzijde dient de hoofdbomenstructuur van de Daalwijkdreef te worden doorgezet, bij voorkeur met iepen. De bomen zorgen voor een hoogwaardige en vriendelijke uitstraling van de gevels aan de dreefzijde.

Gemeenschappelijke binnentuin
Ambitie is het realiseren van een hoogwaardige groene binnentuin. Inspiratie voor het toepassen van groen in de gemeenschappelijke binnentuin van het appartementencomplex kan worden gezocht op o.a. www.rainproof.nl.
Zie voor inspiratie ook Hoofdstuk 4.





▲ *Referenties gemeenschappelijke, groene binnentuinen en groene gevels*



▲ *Schetsmaquette volumestudie World of Food*

5.1,2,e

5.1,2,e

elpasp

of Fo

5.1,2,e

2.3 Architectuur

De prominente locatie, op het kruispunt tussen de Gooiseweg en de Daalwijkdreef biedt bijzondere kansen om dit gebouw als landmark voor de omgeving te laten functioneren. Hierbij kan het programma, met ondernemers vanuit Zuidoost, de trekker van de D-buurt en de omliggende buurten worden. De hoogste toren (aan de dreef) is onderdeel van het ruimtelijk beeld met twee andere hoogbouwaccenten aan de hoeken van de Daalwijkdreef en de hoeken van de Elsrijkdreef en de Dolingadreef. De torens zijn alzijdig en vormen markante entrees tot de Bijlmer en de D-buurt. De verschillende gevels (en rooilijnen) en de verschillen in bouwhoogten dienen te zorgen voor samenhang en een natuurlijke overgang met de nieuwe woningbouw in het zuiden (Nieuw Develstein).

Door deze bijzondere locatie moet de bebouwing zorgvuldig worden ontworpen. Vooral de onderste bouwlagen en de relatie met de openbare ruimte verdienen aandacht en een hoogwaardige materialisering. Balkons, loggia's en dakterrassen vragen om een expressieve vormentaal die variatie in het lokale architecturale beeld versterkt. De gebouwen mogen 'warm' en expressief zijn in kleur, met contrast in bouwdelen als ramen en deuren. Aanbeveling is gebruik te maken van hoogwaardige materialen, waaronder glas, staal, hout en baksteen. Plinten kenmerken zich door transparante, open ruimtes die flexibiliteit in het gebruik mogelijk maken.



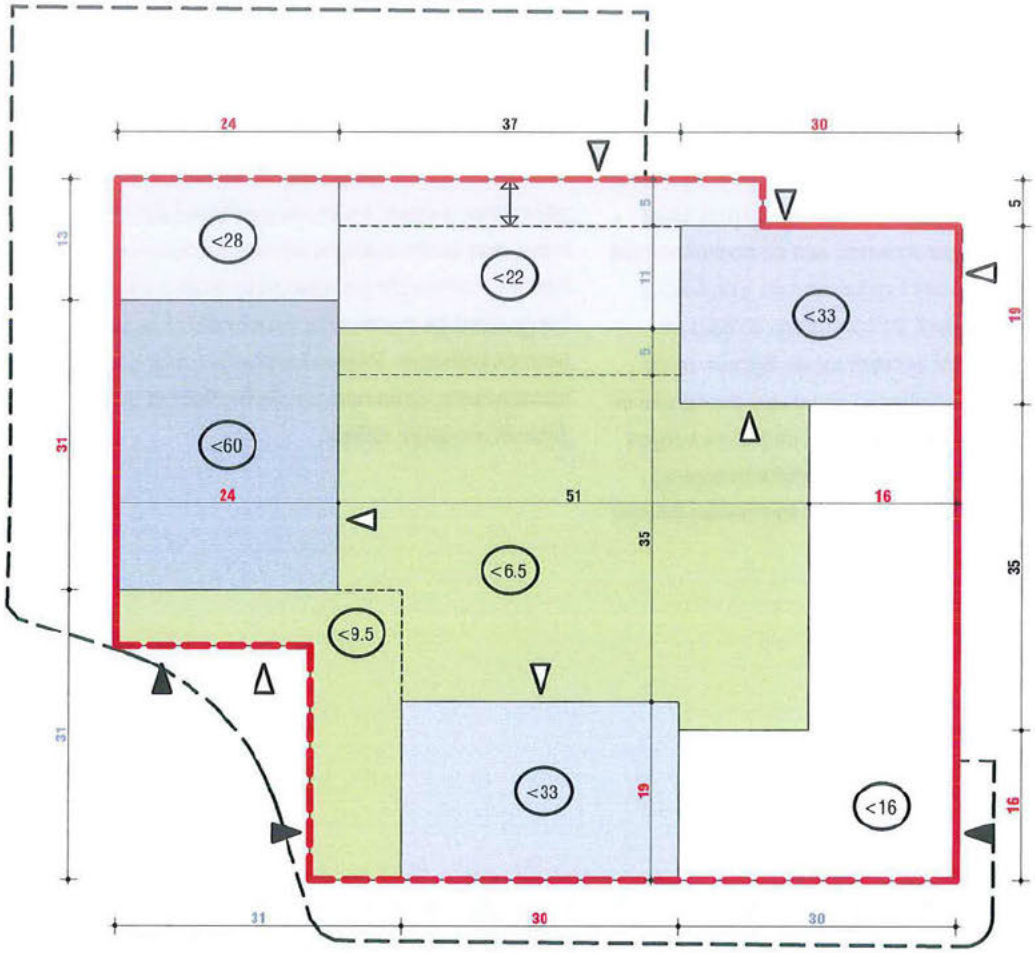
▲ *Referentie architectuur complex Nieuw Develstein*

Gemeente Amsterdam

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e



LEGENDA

- Kavel (uitgiftegrens benodigt)
- Indicatief bebouwingsvlak
- <31 Maximaal bouwhoogte in meters
- Entrees Horeca / Parkeren / Woningen (indicatief)
- 9000 Minimale maat in meters
- 9000 Maximale maat in meters
- Rooilijn indicatief
- Vaste rooilijn
- Uitgiftegrens

0m 5 10 15 20 25 30

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Kavelregels

3

3.1 Uitgiftegrens / Kavelgrootte:

De oppervlakte binnen de erfpachtuitgiftegrens bedraagt 8.647 m². De oppervlakte van de bouwkavel (footprint) bedraagt circa 5.820 m². Het verschil tussen de oppervlakte van de uitgiftegrens en de oppervlakte van de bouwkavel wordt gebruikt als terras voor de horeca en de ontsluiting van de McDrive.

Voormalig Huurperceel

De oppervlakte van het huidige huurperceel bedraagt 8.418 m². Nadat de huurovereenkomst is beëindigd wordt een deel van het terrein behorend tot het voormalig huurperceel van de World of Food 1.0 door de gemeente (terug) geleverd 'as is' aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zal dit terrein in milieu hygiënische zin geschikt dienen te maken voor de in het appartementencomplex te realiseren bestemming(en). Voor de beoordeling of het terrein geschikt is voor de bestemming zal de Ontwikkelaar een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren

De uitbreiding

Voor de uitbreiding, het perceeldeel buiten het oorspronkelijk huurperceel maar binnen de nieuwe erfpachtgrens geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het appartementencomplex te realiseren bestemming(en).
Voor de beoordeling of het terrein van de uitbreiding geschikt is voor de bestemming, zal de Gemeente een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren.

Kavelhoogtes

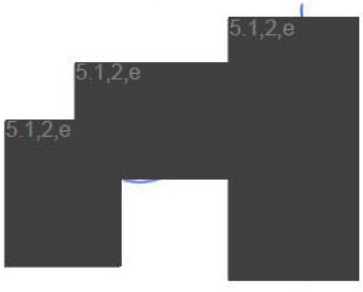
De kavel van World of Food wordt grotendeels bebouwd en het aanliggende maaiveld wordt gevormd door grondlichamen van de Daalwijkdreef, Gooiseweg en afrit naar de wijk.

De kavel sluit aan op twee niveaus/maaiveld peilen: 2.10 - m NAP aan de woonstraat/Nieuw Develstein en 0.8 + m NAP aan de dreefzijde. Gezien de aanwezigheid van bomen en kabels en leidingen in de woonstraat (zuidzijde) is het straatpeil op NAP -2,1 m. gehouden. Voor meer informatie over maaiveldhoogtes zie Bijlage 3 Quickscan Waterzaken.

De bebouwing dient op buurtniveau (woonstraat/ Nieuw Develstein) aan te sluiten op 1.70 - m NAP. Het vloerpeil van de bebouwing aan de dreef dient te komen op 0.9 + m NAP (dus 10 cm hoger dan de aanliggende maaiveld).
Het hoogteverschil tussen de bebouwing aan de zuidzijde van het kavel en het woonstraatje (ca. 40cm), dient te worden opgelost in de wadi/ groenstrook/ terras van de World of Food.

Het hoogteverschil tussen de dreefzijde en buurtniveau wordt geleidelijk opgelost aan de zijde van de Gooiseweg d.m.v. een groen talud tussen de toegangen naar de twee parkeergarages.

De peilgegevens zijn voorlopige peilen. Als op basis van onderzoek blijkt dat peilen niet voldoen, kan de gemeente deze nog wijzigen.
De gemeente zal deze zo spoedig mogelijk definitief maken.



3.2 Programma

Het totale woonprogramma omvat minimaal 5.1.1.c bvo en maximaal 5.1.1.c bvo.

Sociaal segment 5.1.1.c

Voor (startende) alleenwonenden worden 2 kamerwoningen gebouwd van gemiddeld 45 m² go/w, circa 25% van het totaal aantal woningen.
Voor kleinere gezinnen 3 kamer woningen van gemiddeld 60 m² go/w, circa 13% van het totaal aantal woningen.
En grote 4 kamer rolstoelwoningen van gemiddeld 98 m² go/w, circa 2 % van het totaal woningen.
Dit binnen een bandbreedte van 5.1.1.c m²go en 5.1.1.c

Middensegment 5.1.1.c

Voor alleenwonenden worden 2 kamerwoningen van gemiddeld 50 m² go/w gerealiseerd, circa 30% van het totaal aantal woningen.
Voor stellen en kleine gezinnen 3 kamerwoningen gemiddeld tussen de 65 en 70 m² go/w, circa 30% van het totaal.
Dit binnen een bandbreedte van 5.1.1.c go en 5.1.1.c

Als mogelijk blijkt dat koopwoningen gerealiseerd kunnen worden, bevinden deze zich of in het middensegment of toch in de vrije sector. Indien in de vrije sector gaan deze ten mindering van het middensegment.

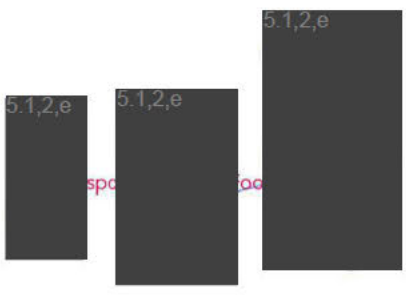
Niet woonfuncties

Het niet-woonprogramma bestaat uit:

- Horeca I (Foodcourt) met minimaal 5.1.1.c bvo en maximaal 5.1.1.c
- Horeca II (McDonald's) met minimaal 5.1.1.c bvo en maximaal 5.1.1.c
- Voorzieningen sport/cultureel/ maatschappelijk mogen worden toegevoegd tot maximaal 5.1.1.c

Parkeren

Bewoners en medewerkers parkeren wordt inpandig op eigen kavel gerealiseerd conform de Nota Parkeernorm en Auto en conform de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (zie bijlage).
Bezoekers autoparkeren t.b.v. de niet-woonfuncties worden inpandig op eigen kavel opgelost aangesloten vanuit de dreef.



Auto-parkeren

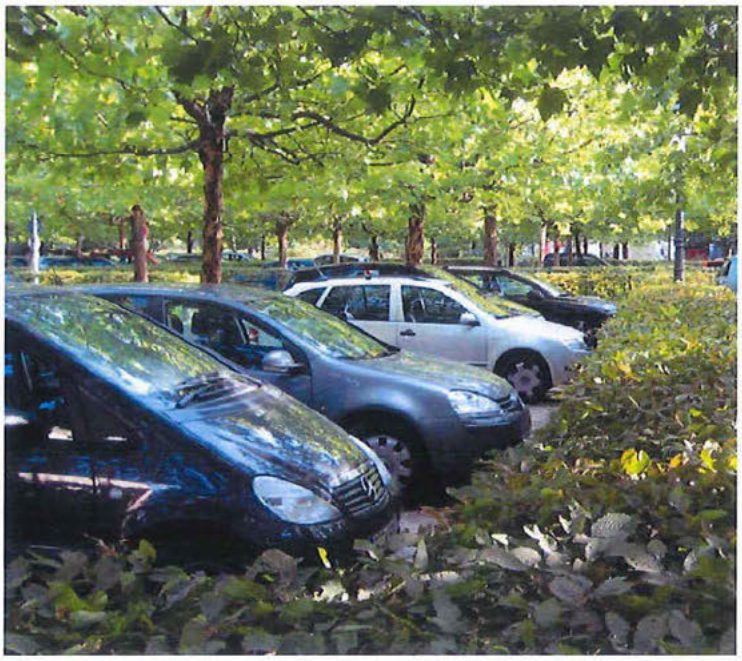
De auto-parkeernormen betekenten voor het huidig programma:

- Bewoners autoparkeren middeldure huur: minimaal 0 en maximaal 1 parkeerplaats per woning.
- Deelauto systemen worden toegejuicht en passen goed in de woning types van het plan
- Autoparkeren t.b.v. bezoekers van de woningen: minimaal 0,1 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte (ca. 30pp).
- Parkeren niet-woonfuncties: afhankelijk van de programmatische invulling, conform de parkeernormen (CROW normen: zeer stedelijk, centrumgebied).
- Elektrische auto's: Van de gerealiseerde parkeerplaatsen minimaal 10% moeten een elektriciteitsaansluiting hebben. In de installatie moet er rekening worden gehouden met 100% aansluiting van de parkeerplaatsen (uitbreiding op termijn).
- Parkeervergunningen voor bewoners in de openbare ruimte worden niet verleend.

Parkeren fiets & scooter en bergruimtes

De fiets- en scooter-parkeernormen betekenen voor het huidig programma:

- Bewonersparkeren: 2 - 6 fietsparkeerplek per woning, afhankelijk van de woninggrootte.
- Medewerkers en bezoekersparkeren: conform de parkeernorm (zone 3);
- Voor scooters dient ruimte gereserveerd te worden voor minimaal 0,13 parkeerplaatsen per woning (richtlijn).
- Bezoekersparkeren t.b.v. woningen: 0,5 fietsparkeerplekken per woning wordt in openbaar gebied opgelost.
- Conform bouwbesluit is een individuele berging voor een woning (>50 m²) verplicht. Bij de keuze voor een gezamenlijke fietsenberging is het verplicht om een individuele berging van minimaal 2,7 m² in of bij de woning te realiseren (conform Amsterdamse bouwbrief, zie Bijlage 4).

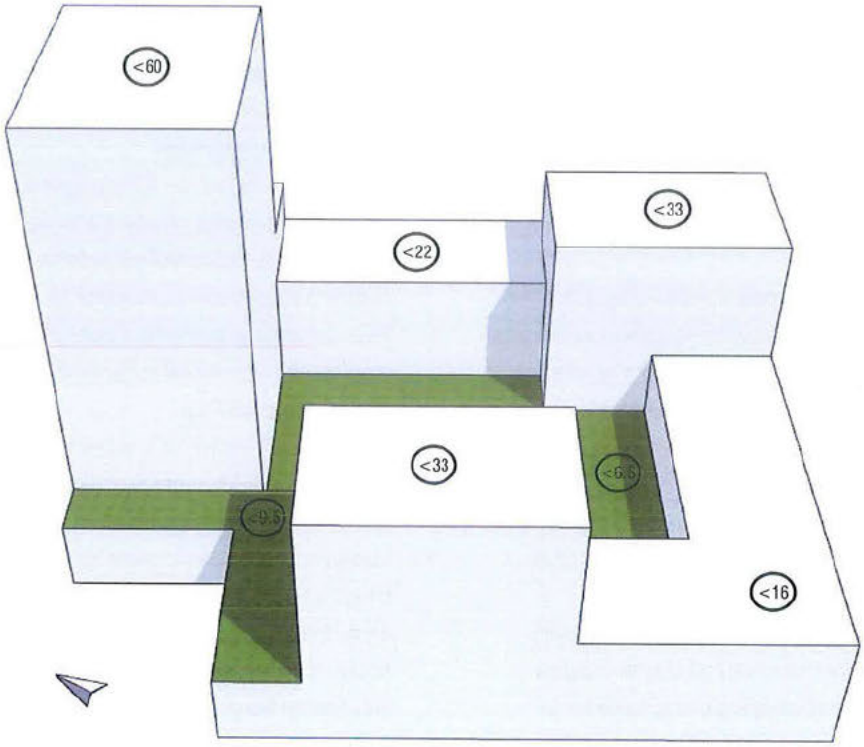


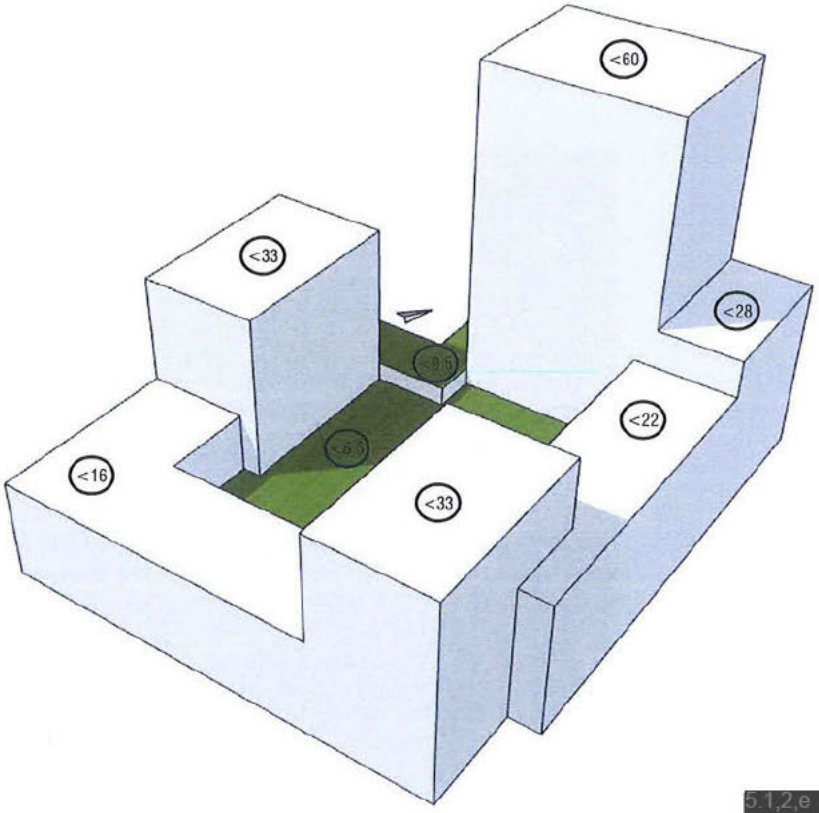
▲ *Referentie integratie parkeren in een groene inrichting van de openbare ruimte*

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e





▲ *Bouwregels volumes*

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

3.3 Rooilijnen en opbouw

Het plan bestaat uit verschillende volumes op een plint. In de plint bevinden zich de commerciële functies, rondom een centrale, gemeenschappelijke tuin. De bebouwing moet plaats vinden binnen de bouwvlakken die op de kavelkaart zijn aangegeven. De ambitie is het creëren van een speels en afwisselend bouwvolume dat de continuïteit van de omliggende bebouwing in zich op neemt en als landmark voor de gecombineerde D- en F-buurt en de Gooiseweg functioneert. Aan de noordzijde dient de rooilijn die in het bestemmingsplan is vastgelegd te worden gevolgd . Langs de Gooiseweg is continuïteit (of deels) van de rooilijn van Nieuw Develstein een voorwaarde. De maximale bouwhoogte varieert per volume. Aan de noordkant is er een toren met een hoogteaccent van 60 meter, gemeten vanaf het uitgiftepeil -toegestaan. Hiervandaan lopen de volumes naar beneden zodat de hoogtes eindelijk sluiten aan die van de naastgelegen complex Nieuw Develstein. Aan de zuidoostzijde is er een basishoogte van maximaal 16m (4-5 bouwlagen) met hoogbouw accenten van maximaal 33 meter (10-11 bouwlagen). Aan de Gooiseweg is er een basishoogte van max. 22m (7 bouwlagen, zoals bij Nieuw Develstein). De maximale bouwhoogtes zijn gemeten ten opzichte van het maaiveldpeil (buurtniveau 2.10m -NAP). Afwijkingsmogelijkheden van de maximale bouwhoogtes zijn toegestaan tot maximaal 1 meter (conform het huidige bestemmingsplan).

3.4 Buitenruimtes

5.1.1.c

5.1.1.c Ambitie is collectieve kwaliteit en een hoogwaardige, groene uitstraling. Een gronddekking van minimaal 50 cm is hiervoor wenselijk bij de beplanting om reliëf te creëren en opgaande groenelementen te kunnen realiseren.

Ten behoeve van balkons, galerijen en andere ondergeschikte onderdelen mogen deze gevellijnen met maximaal 2 meter worden overschreden boven de plint (vanaf 3de bouwlaag aan de straatzijde en vanaf de 4de bouwlaag aan de dreefzijde).

De buitenterrassen van de horeca (World of Food en McDonalds) dienen een hoogwaardige uitstraling met duurzame materialen te hebben. Richtlijn voor wat betreft kwaliteit is de materialenlijst van het Handboek Puccini Rood 2019.



▲ *Referentiebeeld integratie groen terras World of Food*

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

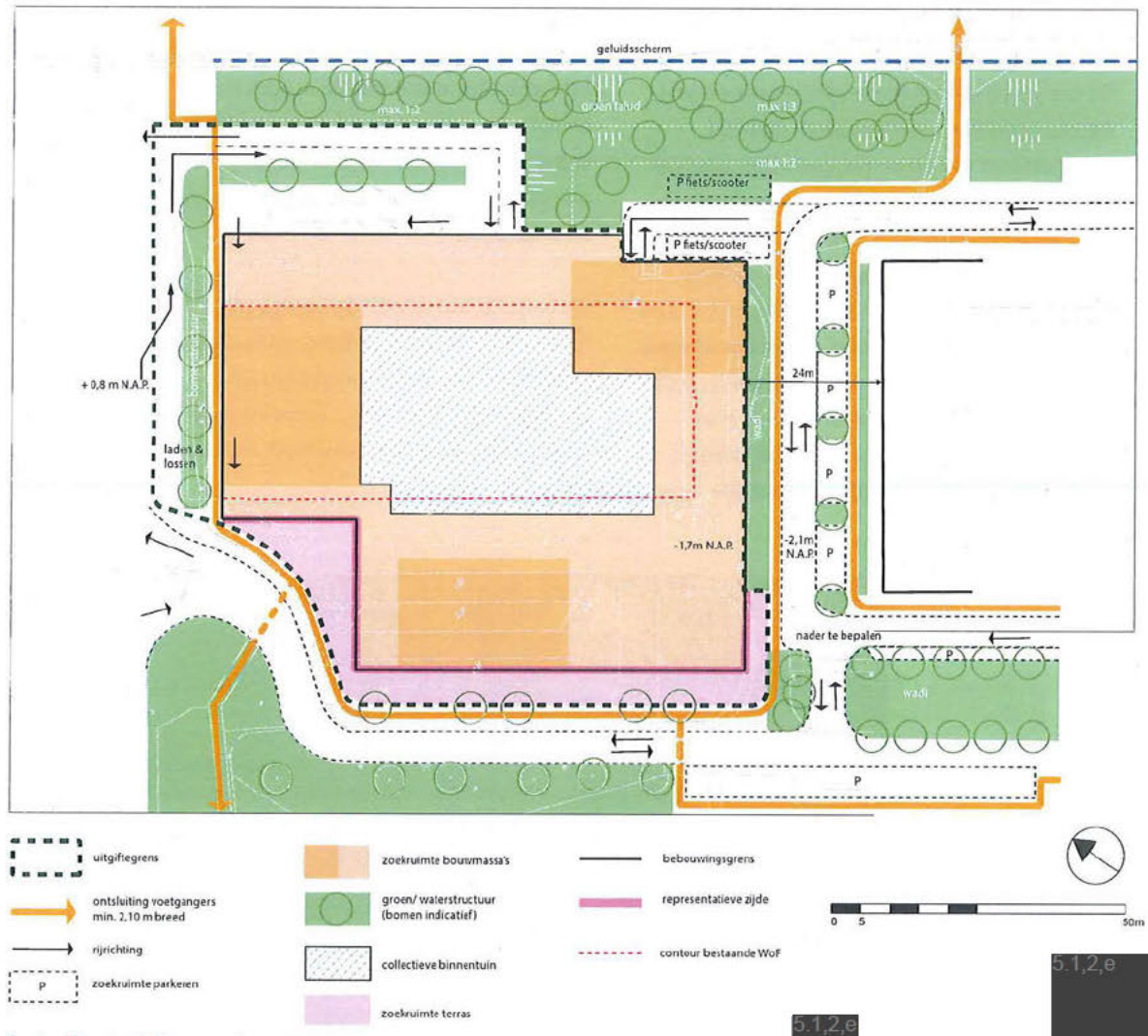
3.5 Ontsluiting

De kavel wordt ontsloten voor de auto vanaf het noorden, en specifiek ten behoeve van de bezoekers van de World of Food en de McDonalds via een aantakking op de Daalwijkdreef. De ontsluiting voor de parkeergarage ten behoeve van bewoners wordt via de woonstraat ten zuidoosten van de kavel georganiseerd. Alle toegangen naar de parkeergarages worden aan de Gooiseweg gesitueerd, ingepast in een groene inrichting (zie 2.2 Ambitie Groen).
De ontsluiting is nog onder voorbehoud van goedkeuring van de Centrale Verkeerscommissie.

3.6 Aansluiting op de openbare ruimte

De niet-woonfuncties worden zo veel mogelijk op maaiveld gesitueerd (of worden vanuit de begane grond inpandig aangesloten) aan de woonstraatzijde (ter hoogte Develstein) en aan de dreefzijde.

De collectieve woonentrees van de woningen zijn aan de straat- en dreefzijde gelegen. Ze zijn comfortabel, transparant, goed toegankelijk en zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Ze bieden bij voorkeur direct toegang tot trappen, liften en fietsstallingen. De collectieve entrees hebben een



▲ *Kavelkaart richtlijnen openbare ruimte*

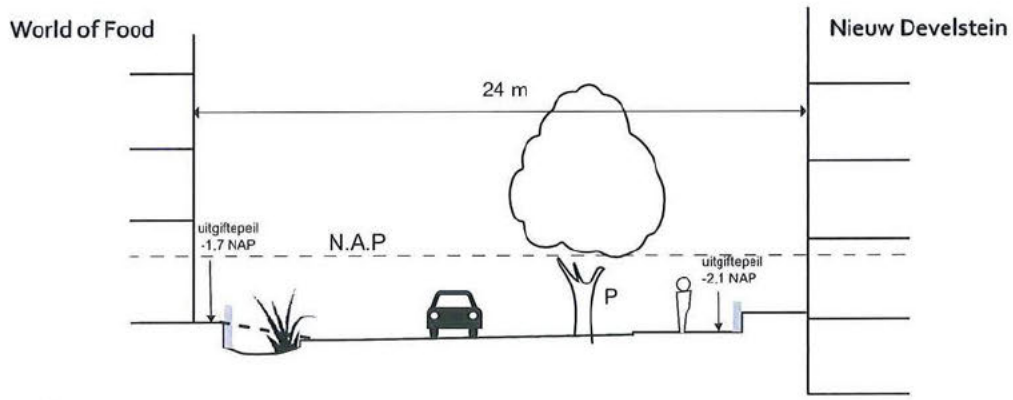
ruime en hoogwaardige uitstraling (bijvoorbeeld door middel van een vide) en vormen accenten in het gevelbeeld.

De verschillende functies worden voor voetgangers en fietsers toegankelijk gemaakt via de openbare straatzijde en zo min mogelijk aan de Gooiseweg. Toegangen naar fietsstallingen worden zoveel mogelijk via het maaiveld (woonstraatzijde) aangesloten. Ruimtereserveringen voor bezoekers (fietsparkeren) worden zo veel mogelijk rondom de toegangen gefaciliteerd.

De grondgebonden woningen op de begane grond in de zuidelijke gevel zijn sterk georiënteerd op de openbare ruimte. Ze krijgen individuele entrees tegenover het complex Nieuw Develstein waar ook dit soort woningen worden gerealiseerd. De beganegrond laag krijgt een ruime en hoogwaardige uitstraling (bijvoorbeeld door middel van een vide) en moet samenhang zoeken met de gevel van de Foodcourt.

Richtlijnen openbare ruimte (zie kaart hiernaast)

- De ontsluiting van de kavel vindt plaats conform de op bovenstaande kaart aangeduide ontsluitingsstructuur;
- De aangegeven voetpaden zijn openbaar toegankelijk;
- De entrees naar de woningen zijn direct toegankelijk vanaf de straatzijde;
- Bezoekersparkeren wordt opgelost conform de op bovenstaande kaart aangegeven zoekruimtes voor auto en fiets/scooter;
- De kavel wordt rainproof ingericht;
- De aangegeven groenvakken op bovenstaande kaart zijn gereserveerd voor de aanleg van bomenstructuur, openbaar groen, taludzone en wadi's/greppels;
- De groene taluds zijn niet steiler dan 1:3 ofwel 1:2 op aangegeven locaties.



▲ *Principe doorsnede woonstraatje*

3.7 Parkeren

De auto parkeervoorzieningen worden in twee parkeergarages georganiseerd, één t.b.v. van bezoekers en medewerkers van de niet-woonfuncties (aangesloten vanuit de dreef) en één op de begane grond laag t.b.v. bewoners. Beide parkeergarages worden hoogwaardig in de bebouwing of door groene gevels ingepast in de volumes. De parkeergarage voor bewoners moet voldoen aan de NEN 2443. Hellingbanen voor gebouwde parkeervoorzieningen moeten (incl. vlakstand van minimaal 5 meter) inpandig op eigen terrein gerealiseerd worden, inclusief systemen voor het bedienen van garagedeuren en/ of slagbomen. Garagedeuren/ hekken liggen max. 0,50m terug van de gevel om donkere nissen en schuilplekken te voorkomen.
Fietsstallingen moeten bij voorkeur op de begane grond laag worden gerealiseerd en goed toegankelijk zijn vanuit de straat.

3.8 Technische ruimtes

Eventueel benodigde trafo's en andere ruimten ten behoeve van energiesystemen moeten inpandig, op eigen terrein worden gerealiseerd. Situering van de eventueel benodigde nutsvoorziening moet altijd in overleg met de gemeente en conform de eisen van de nutsbedrijven worden gerealiseerd. Ten behoeve van het programma moet minimaal één ruimte gereserveerd te worden voor installatieruimtes (transformator of andere lokale voorzieningen). Voor de horeca functies moet er inpandig ruimte worden gezocht voor afvalinzameling en benodigde vetputten.



▲ *Voorbeeld van fietsstalling*

[redacted]

Duurzaamheid

4

De duurzaamheidsambities van de gemeente Amsterdam en daarmee van World of Food 2.0 richten zich op zes thema's: duurzame energie en aardgasvrij, schone lucht en mobiliteit, klimaatbestendigheid en rainproof, groen en natuurinclusief, circulair bouwen en afvalscheiding. Bij de ontwikkeling van de gebouwen dient hiermee rekening gehouden te worden.

4.1 Duurzame energie en aardgasvrij

Per 1 januari 2021 geldt het BENG regime (NTA8800). Amsterdam vereist de eerdere EPC <0,2 terug te zien in de BENG1/2/3 waarden (60/20/70). Doel is te zorgen voor duurzame warmte/koude bronnen en rekening te houden met de slechte "duurzaamheidsscore" van stadswarmte. Indien voor een duurzamere bron gekozen wordt, kan afgeweken worden van aansluitplicht.

Nieuwbouw moet aardgasloos worden gerealiseerd. Toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zijn niet toegestaan. Dit geldt ook voor biomassagestookte installaties.

4.2 Uitstootvrije mobiliteit en luchtkwaliteit

Bij realisatie van autoparkeerfaciliteiten op de kavel dient rekening gehouden te worden dat minimaal 10% van de parkeerplaatsen voorzien moet zijn van een slimme, elektrische laadpaal. Alle resterende autoparkeerplaatsen op eigen terrein dienen voorbereidt te zijn (kabelgoten/ loze leidingen) voor mogelijke toekomstige installatie van laadvoorzieningen.
Voor (inpandige) fietsparkeerplaatsen en scooters moeten laadvoorzieningen aanwezig zijn, zodat het mogelijk is om minimaal 20% van de fietsen/ scooters tegelijkertijd op te laden.
Deelconcepten (o.a. voor auto's) worden gestimuleerd. Duurzame mobiliteitsoplossingen kunnen daarom onderdeel zijn van de nieuwbouw. Hierbij valt te denken aan (schone) autodeelconcepten, mobiliteit als service (MAAS) en het stimuleren van fietsgebruik.
Mocht de ontwikkelaar actief een deelautoconcept introduceren, dan kan een verzoek ingediend worden om de minimum parkeernorm met maximaal 20% te verlagen.
De ontwikkelaar zorgt daarnaast voor een slimme en duurzame bouwlogistiek en gebruik van schone bouwwerktuigen (zie Uitvoeringsagenda Stedelijke Logistiek Amsterdam 2016).



▲ *Voorbeeld van elektrische laadpunten in parkeergarages*

5.1,2,e

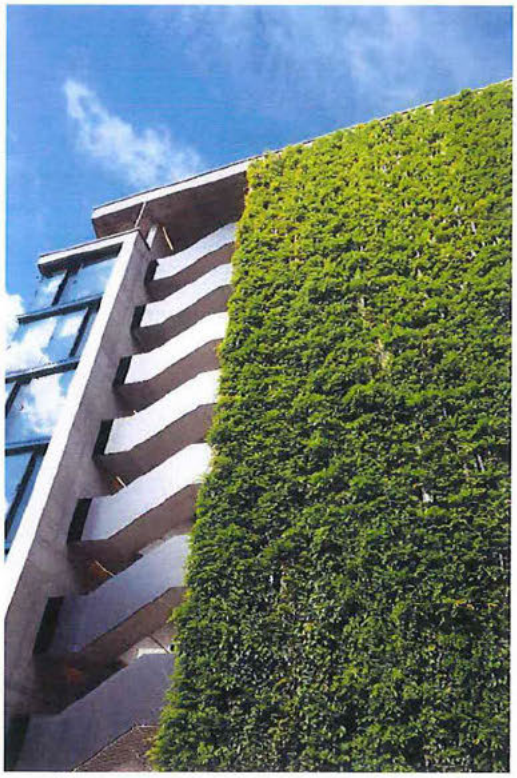
5.1,2,e

5.1,2,e

4.3 Klimaatadaptatie en rainproof

Het klimaat verandert snel, winters worden natter, zomers droger en warmer. Extreme regenbuien komen steeds vaker voor. Bij ontwikkeling van de kavels is het belangrijk hier goed rekening mee te houden. De capaciteit voor hemelwaterberging moet op de kavel minimaal 60 liter/m² zijn (regenbui 60 mm/uur). Hemelwater dient met een constant debiet van 1 liter/ m²uur afgevoerd te worden via bodeminfiltratie of oppervlaktewater. In extreme omstandigheden kan via het riool afgevoerd worden. Op het platform Amsterdam Rainproof (zie www.rainproof.nl) worden ter inspiratie verschillende oplossingen aangereikt (o.a. voor daken, gevels, zuilen en kelders). Voorkom hittestress (TOjuli <1,0 eis per 1 januari 2021) en richt de koude vraag in zodat oververhitting van woningen wordt voorkomen.









▲ *Voorbeelden klimaatadaptatie en rainproof in de bebouwde omgeving*

4.4 Groen en natuurinclusief bouwen

Amsterdam is een groene stad, dat zorgt voor prettig verblijven, rust, ontmoeting en beweging. Graag verwijzen wij naar de bijlagen "Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in 20 ideeën" en het "Puntensyteem voor natuurinclusief bouwen".
Het advies van een ecoloog is raadzaam rond de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen en de mogelijkheden deze in het ontwerp mee te nemen. Dit kan betrekking hebben op stimulering van biodiversiteit (flora & fauna) door bijvoorbeeld toepassing van nestkasten tot het gebruik van groene daken (gecombineerd met bijv. rainproof en isolatie). Voor nieuwe ontwikkeling is minimaal 30 punten vereist uit het puntensysteem natuurinclusief bouwen.

4.5 Circulair bouwen

Het duurzaam gebruik van primaire grondstoffen en materialen is erg belangrijk. Amsterdam vereist een MPG van <0,8, maar daagt de markt uit een lagere MPG te realiseren.
Wij vragen gebruik te maken van digitale vastlegging van een materialenpaspoort en deze over te dragen aan de eigenaar. Hiermee is de eigenaar in staat duurzaam en circulair onderhoud te plegen aan het woningbezit.
Het ontwerp van de gebouwen kan ook duurzaam zijn d.m.v. modulair systemen en/of het meervoudig gebruikt van ruimtes.

4.6 Afvalscheiding

In de D-buurt wordt het beleid van de Gemeente Amsterdam toegepast. Afvalscheiding en -opslag voor niet woonfuncties dienen inpandig voorzien te worden. Ondergronds inzamelsysteem voor woonfuncties wordt in openbare ruimte opgelost door de Gemeente.





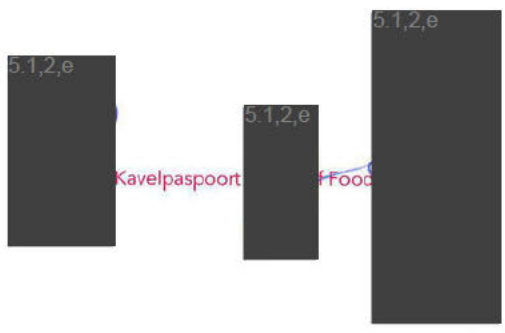


▲ *Voorbeelden natuurinclusief bouwen, combinatie van zonnepanelen en groene daken*

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e


5.1,2,e
5.1,2,e
Kavelpaspoort
5.1,2,e

Technische randvoorwaarden 5

5.1 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen kabels en leidingen ten behoeve van de huisaansluitingen van de huidige gebruikers van WoF (zie Bijlage 2). Deze aansluitingen komen voornamelijk aan de westzijde naar binnen over het parkeerplatform heen. Aan de oost- en zuidzijde liggen vrijverval riolen op maaiveldniveau. Het bouwvlak van de nieuwe plannen ligt boven de bestaande kabels en leidingen en deze moeten dus worden verlegd.

Binnen het plangebied van Nieuw Develstein, tegen de grens van de twee gebieden, ligt een hoofdtracé met doorgaande kabels en leidingen. Deze zijn reeds omgelegd ten behoeve van de planontwikkeling Nieuw Develstein. Met dit tracé dient altijd rekening te worden gehouden (ook tijdens het bouwproces).

De mogelijke fasering van de bouw geeft een paar aandachtspunten voor de aanlsluitingen:
Het huidige elektra verdeelstation moet worden verplaatst, terwijl World of Food in bedrijf is. Ook de huisaansluitingen moeten worden verlegd.

Voor de nieuwe extra woningen zal waarschijnlijk ook een grotere capaciteit nodig zijn. Een nieuw verdeelstation dient inpandig te worden opgelost, waarbij aandacht moet zijn voor de bereikbaarheid.

5.2 Trafo's

Eventueel benodigde trafo's en andere ruimten ten behoeve van energiesystemen moeten inpandig, op eigen terrein worden gerealiseerd. Situering van de eventueel benodigde nutsvoorziening moet altijd in overleg met en conform de eisen van de nutsbedrijven worden gerealiseerd.

5.3 Funderingsrestanten

Het huidige gebouw heeft voorheen de functie van parkeergarage vervuld ten behoeve van de voormalige hoogbouwflat Develstein. Tussen de flat en de garage was een droogloop en parkeerplatform aanwezig. De nieuwbouw WoF komt grotendeels ter plaatse van de huidige bebouwing maar wordt uitgebreid in westelijke richting, maar niet verder dan het parkeerplatform.
Flat en droogloop zijn gesloopt en de funderingen verwijderd tot ca. 2 meter onder het maaiveldniveau. Hiermee moet de nieuwbouw rekening houden.

5.4 Waterkering

De planontwikkeling bevindt zich tegen de Daalwijkdreef aan. De Daalwijkdreef is een secundaire waterkering met een kernzone van 14 meter en een binnendijkse beschermingszone van 15 meter. In verband met het verholen karakter is geen buitenbeschermingszone aanwezig.
De waterhuishoudkundige belangen van de waterkering worden beschermd door de Keur AGV 2011 en de Beleidsregels Keurvergunningen. Voor werkzaamheden zoals o.a. graven, ophogen, verharden en bouwen binnen de bovengenoemde zones is een vergunning noodzakelijk. Conform de regels van de keur wordt gebouwd buiten het beschermingsprofiel van de waterkering.

5.5 Water

Watercompensatie

In het kavelpaspoort is meegegeven dat de kavel waterneutraal moet zijn. De watercompensatie ten gevolge van de projecten Vernieuwing Bijlmermeer zijn gevat in een totale waterbalans voor de gehele Bijlmer. Een groot deel daarvan wordt gerealiseerd in de D-buurt.
De planontwikkeling WoF vindt plaats binnen de grex grenzen van de D-buurt. Volgens de stand van zaken voor de waterbalans is die positief. Dit betekent dat eventueel benodigde

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

watercompensatie voor de plannen van WoF niet direct hoeven te worden gerealiseerd.

Grondwater

Minimaal maaiveld bij kruipruimteloos bouwen is NAP -1,5 m, zodat een ontwatering van 0,5 m-mv in pieksituatie wordt gehaald (conform grondwaternormen Gemeentelijkrioleringsplan GRPA). Indien dit op basis van nader geohydrologisch onderzoek noodzakelijk blijkt kan de gemeente dit peil nog wijzigen.
Indien een kruipruimte wordt aangelegd wordt een ontwateringsdiepte van 0,9 m -mv in pieksituatie geëist (interne hoogte 0,5 m) (conform GRPA) . Indien een kelder wordt gebouwd, mag deze bouw geen grondwaterhinder veroorzaken in de omgeving (Standstill principe). Mitigerende maatregelen moeten op eigen terrein worden aangelegd en zijn in onderhoud bij de perceeleigenaar.
De perceeleigenaar is in principe zelf verantwoordelijk voor het grondwater op eigen terrein (conform GRPA). Vloerpeil dient 0,1 m hoger te worden aangelegd dan de gemiddelde aanliggende maaiveld om schade van regenwater binnenpands te voorkomen (Rainproof bouwen).

Hemelwater en rainproof

De perceelseigenaar is in principe zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein. Uitgangspunt is verontreinigd hemelwater gescheiden te houden van het overige hemelwater. Hergebruik van hemelwater heeft de voorkeur boven lozen.
Zie ook hoofstuk 4.3
De capaciteit voor hemelwaterberging op de te ontwikkelen kavel is minimaal 60 mm/1uur. Het hemelwater wordt in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant debiet (ca. 2,5 mm/uur). Indien op de kavel een berging wordt gemaakt zijn er verschillende opties voor de afvoer:

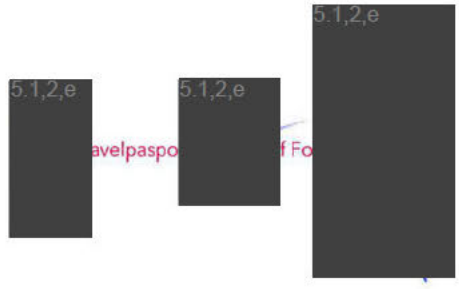
1. Een overstort naar het oppervlaktewater
2. Een afvoer naar het HWA
3. Een afvoer naar de wadi

Oppervlaktewater

Aan de zuidzijde moet de nieuwe ontwikkeling aansluiten op de te ontwikkelen locatie Nieuw Develstein. Er is hier vrijwel geen ruimte voor infiltratievoorzieningen in combinatie met de hoge grondwaterstand. Geadviseerd wordt de straat hier te laten afwateren naar het HWA en te voorkomen dat het afstroomt richting het bestaande gebied. De aanleg van een greppel/ wadi wordt hier geadviseerd.
Conform de Keur van waterschap AGV dient een toename van verharding > 1000m2 gecompenseerd te worden met het aanleggen van extra oppervlaktewater met een oppervlak van 10% van de toename verharding. Deze compensatie moet zijn afgestemd met AGV/ Waternet en aangelegd voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden.

Drainage

Voor drainage geldt dat het pas als allerlaatste optie moet worden ingezet. Er geldt een voorkeursvolgorde van respectievelijk aanleg van open water, integraal ophogen, grondverbetering, aanpassing van bouwwijze of gebruik. Pas als deze maatregelen onhaalbaar zijn, komt duurzame drainage dat onder vrij verval op het oppervlaktewater wordt aangesloten, in beeld. Drainage is niet verboden, maar wordt afgeraden in verband met de eeuwigdurende onderhoudsplicht/-kosten en de kwetsbaarheid. Zie verder Bijlage 3.



5.6 Bodemkwaliteit

Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit. Een historisch onderzoek en een verkennend bodemonderzoek zullen daarin moeten worden uitgevoerd. Vooral de bovengrond van de taluds van de Gooiseweg en de Daalwijkdreef zijn verdacht op verontreiniging waardoor de kwaliteit slechter zal zijn dan die van de ondergrond en van het maaiveld. Overtollige grond kan dan niet ter plaatse worden toegepast en zal dan moeten worden afgevoerd naar een verwerkingslocatie. Afspraken hierover worden geregeld in de erfpachtaanbieding.

5.7 Geluid

Ten behoeve van de ontwikkeling moet een geluidsonderzoek worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de woningen een geluidsluwe zijde moeten krijgen, conform gemeentelijk beleid. Bij het VO dient advies worden gevraagd aan de TAVGA commissie.
De locatie World of Food 2.0 ligt binnen de geluidzones van:

- Gooiseweg (80 km/uur)
- Daalwijkdreef (50 km/uur)

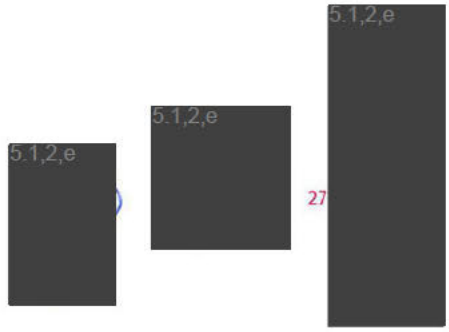
Aan de kant van de Gooiseweg is een geluidsscherm ingepland. Voor de ontwikkeling van WoF dienen geluidsreducerende maatregelen te worden genomen.

5.8 Wind

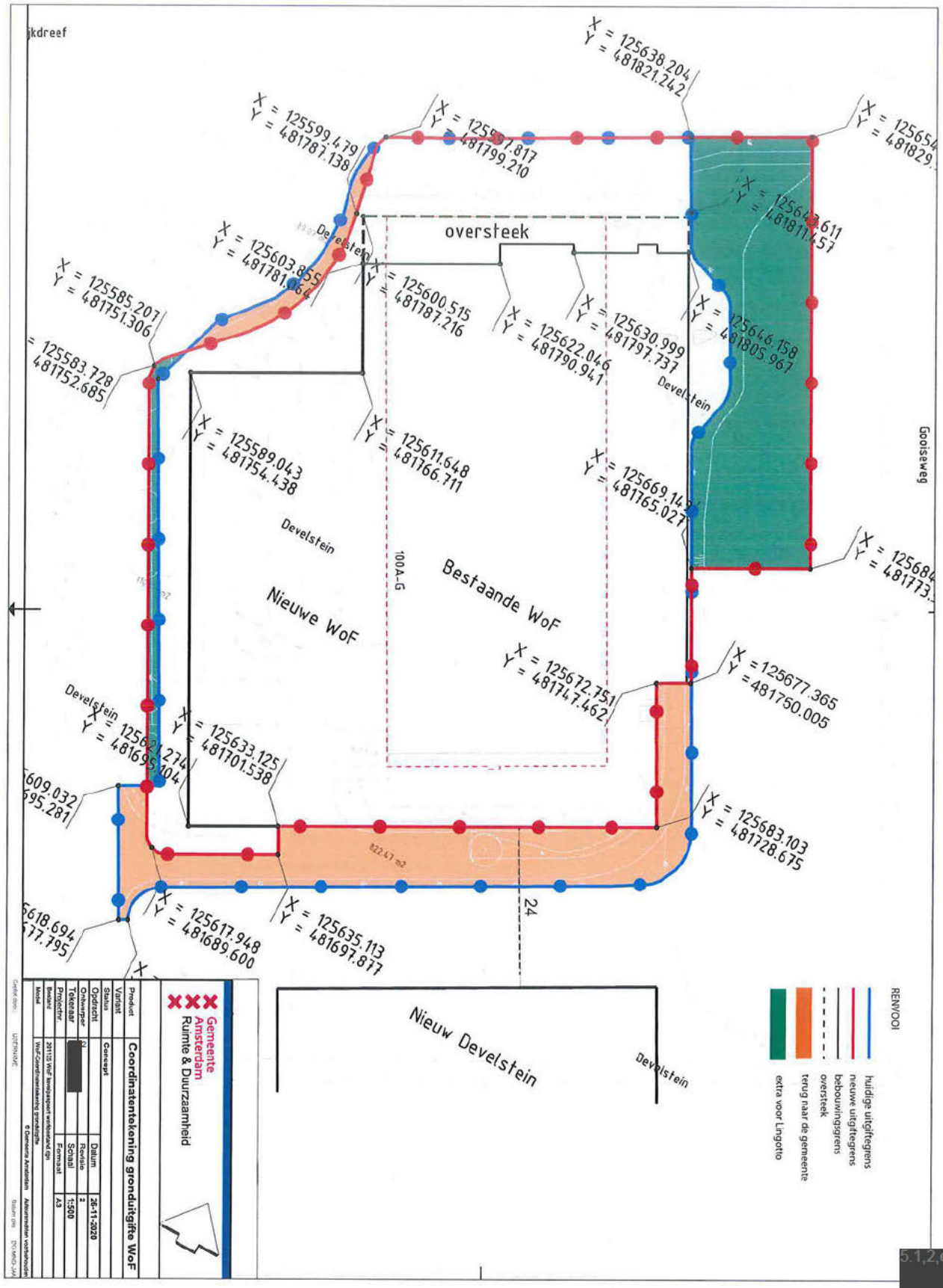
Ten behoeve van de ontwikkeling moet een windhinderonderzoek worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat in de openbere ruimte een goed windklimaat wordt bereikt (bij "doorlopend" activiteit).
Teneinde in een vroeg stadium een eerste inzicht te verkrijgen in het windklimaat ter plaatse, is een theoretische beschouwing van het windklimaat rondom het hoogbouwkavel noodzakelijk. Bij deze theoretische beschouwing dient schematisch te worden aangegeven welke windklassen rondom het bouwplan verwacht worden en tevens zijn oplossingsrichtingen voor de gesignaleerde aandachtspunten gegeven.

5.9 Bouwlogistiek en werkterreinen

Aandachtspunten/ richtlijnen:
Het plangebied wordt begrensd door de dreven, de afrit en de planontwikkeling van Develstein. Dit stelt heel veel voorwaarden aan de bouwlogistiek en het werkterrein. De afrit is één van de twee beschikbaar voor de hele D-buurt. Dit betekent dat deze nimmer afgesloten mag zijn in verband met de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten. De afrit is ook de enige toegangsweg tot het werkterrein. De wens om de huidige foodcourt in functie te houden tijdens de bouw van een eerste nieuwbouw zorgt voor ruimtegebrek voor werkterrein. Deze eerste fase komt op de plek van het huidige parkeerplatform, waardoor de parkeerplekken hier moeten verdwijnen. Deze parkeerplekken moeten tijdens het bouwproces (eerste fase) ergens anders worden opgelost.



Bijlage 1 - Coördinatentekening



5.1,2,e [redacted] elpaspoort [redacted] ood 2

Bijlage 2 - Kabels en Leidingenkaart



Bijlage 4 - Bouwbrief

Gemeente Amsterdam

Bouwbrief

Regels en afspraken bouwen en wonen Amsterdam

Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In deze Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente Amsterdam als gelijkwaardig beschouwd. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere oplossingen mogelijk zijn.

Aantal fietsplekken

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - <75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Berging in de woning

Aangezien de toelichting van het Bouwbesluit stelt dat een fietsenberging ook bedoeld is voor het opbergen van spullen, moet er een berging van 2,7 m² in de woning te worden gerealiseerd.
Voor deze ruimte geldt dat:

- De berging in één ruimte moet worden gerealiseerd.
- Binnen het oppervlak van 2,7 m² het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouwgebonden installatie inneemt niet mag worden meegerekend.

Makkelijke bereikbaarheid

Fietsenbergingen conform het Bouwbesluit worden in de stedelijke omgeving meestal gesitueerd onder het maaiveld, waarbij men lange gangen en meerdere deuren door moet om deze te bereiken. De slechte bereikbaarheid van deze bergingen is vaak reden voor bewoners om hun fietsen buiten te parkeren. Een makkelijker bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging is dan een meerwaarde en een compensatie voor het feit dat bewoners geen privé fietsenberging hebben. De makkelijke bereikbaarheid is daarom een voorwaarde voor het toestaan van de gemeenschappelijke fietsenberging.

De bereikbaarheid is een samenspel van een aantal factoren. Bij een bouwplan waarbij men aanspraak wil maken op deze gelijkwaardigheid dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderbouwing te worden gevoegd ten aanzien van de bereikbaarheid. Onderstaande aspecten dienen hierbij in ieder geval aan de orde te komen. Per aspect is aangegeven of het de bereikbaarheid positief of negatief beïnvloedt.

Nummer 2015-130
maart 2015

Informatie

5.1.2.e
Technische Beleidsadviseur
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
telefoon 5.1.2.e
5.1.2.e @odnzkg.nl

Colofon

De Bouwbrief is een uitgave van de Gemeente Amsterdam en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Redactieadres

5.1.2.e
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
telefoon 5.1.2.e
5.1.2.e @odnzkg.nl

Bouwbrief

Voor aan- of afmeldingen van de bouwbrief en voor het bouwbrief-archief gaat u naar
www.amsterdam.nl/bouwbrief

Disclaimer

www.amsterdam.nl/bouwbrief

Verwijzingen

Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer
www.ruimtelijkeplannen.nl

Nota Parkeernormen Auto
https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/verkeer-vervoer/volg-beleid-auto/

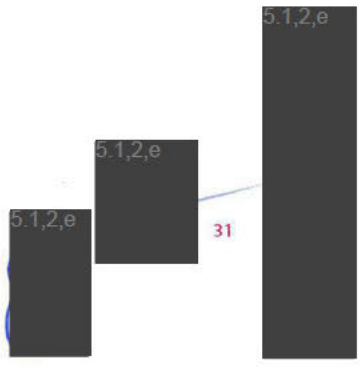
Nota Parkeernormen Fiets en Scooter
https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/verkeer-vervoer/fiets/

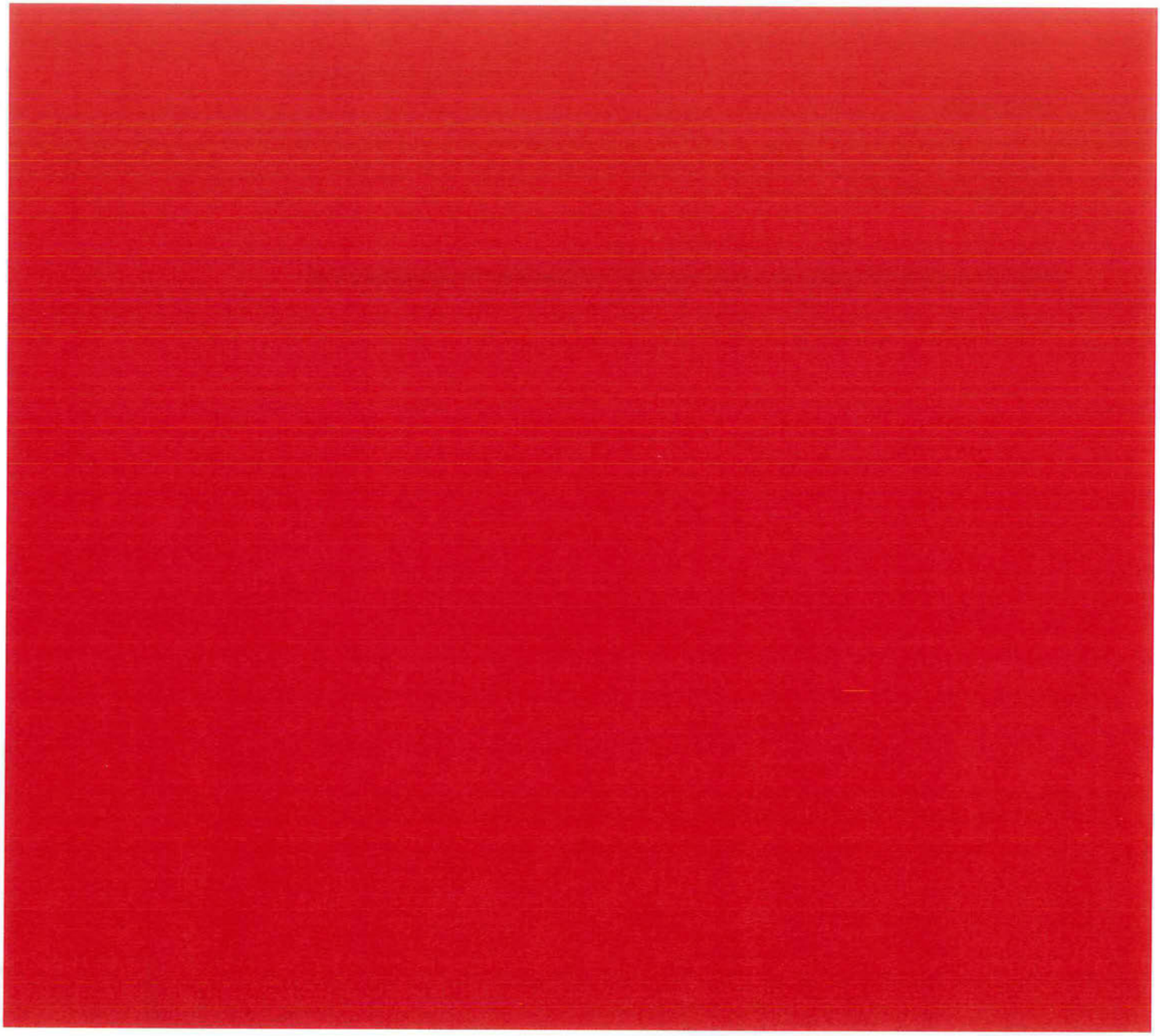
Inspiratieboek Beweeglogica in gebouwen
https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bewegende-stad/#b7b422153-7a2d-4698-b153-236be276e08e

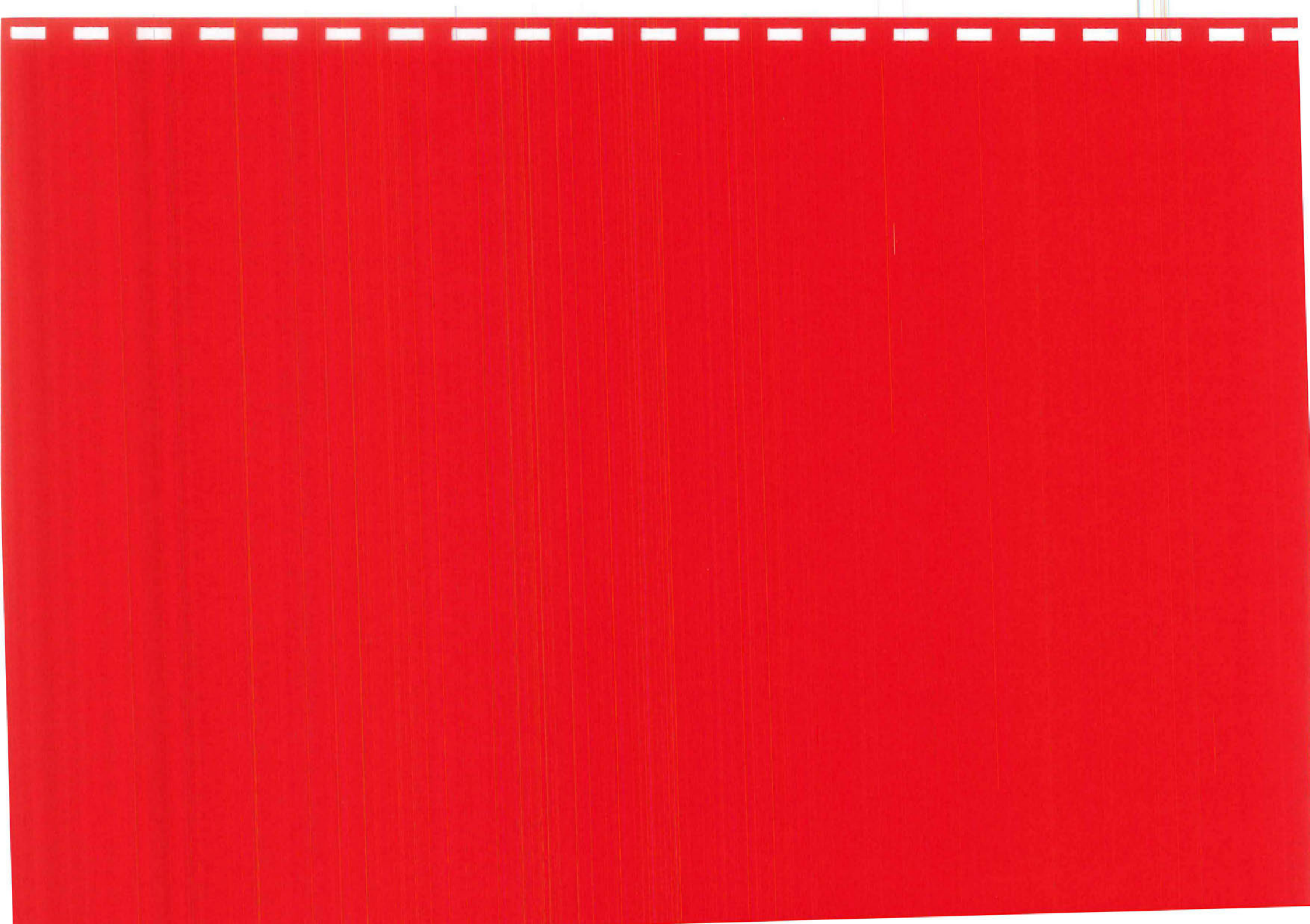
Platform Amsterdam Rainproof
https://www.rainproof.nl/

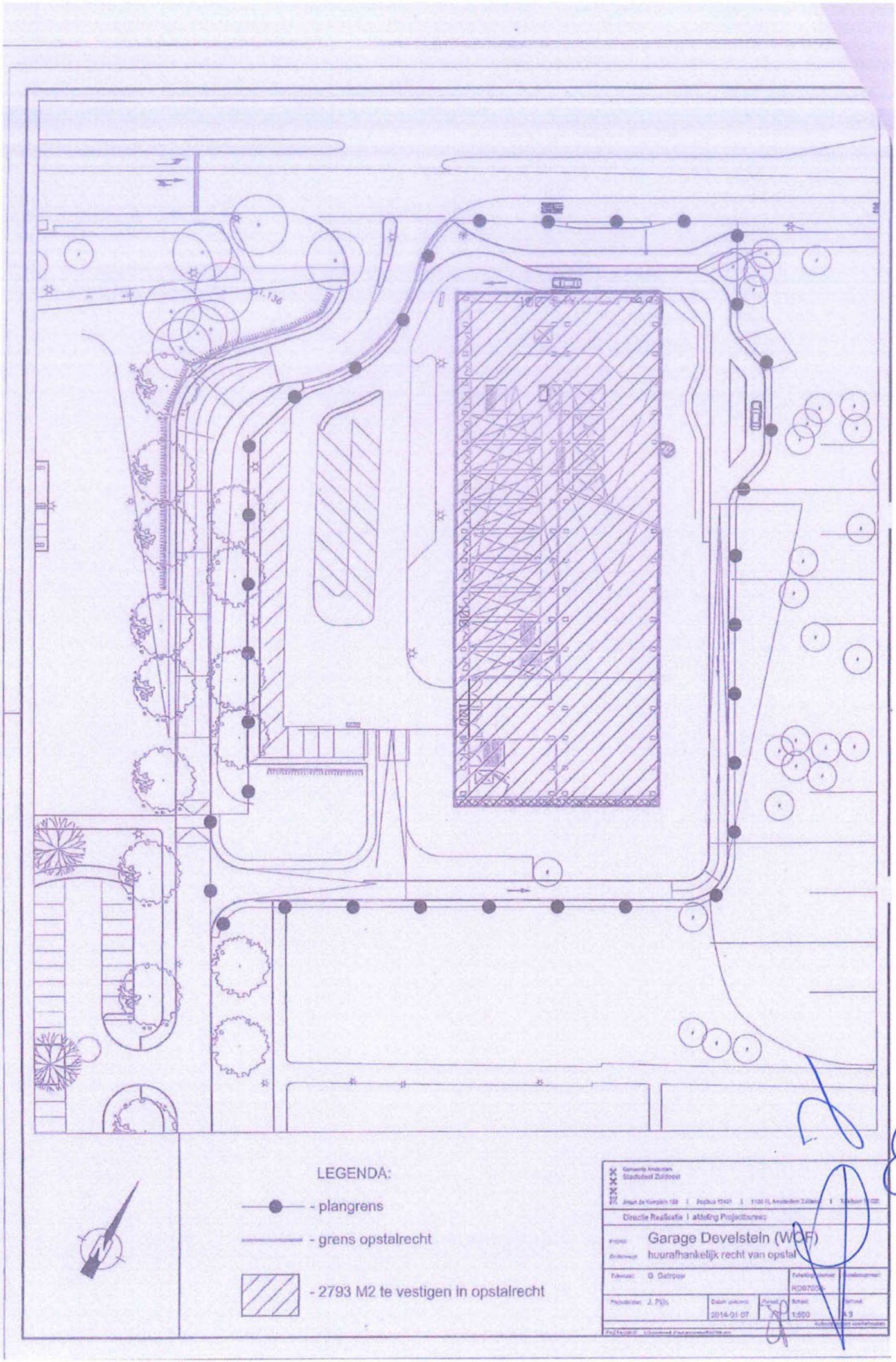
Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in 20 ideeën
https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/groen/flora-fauna/natuurinclusief/

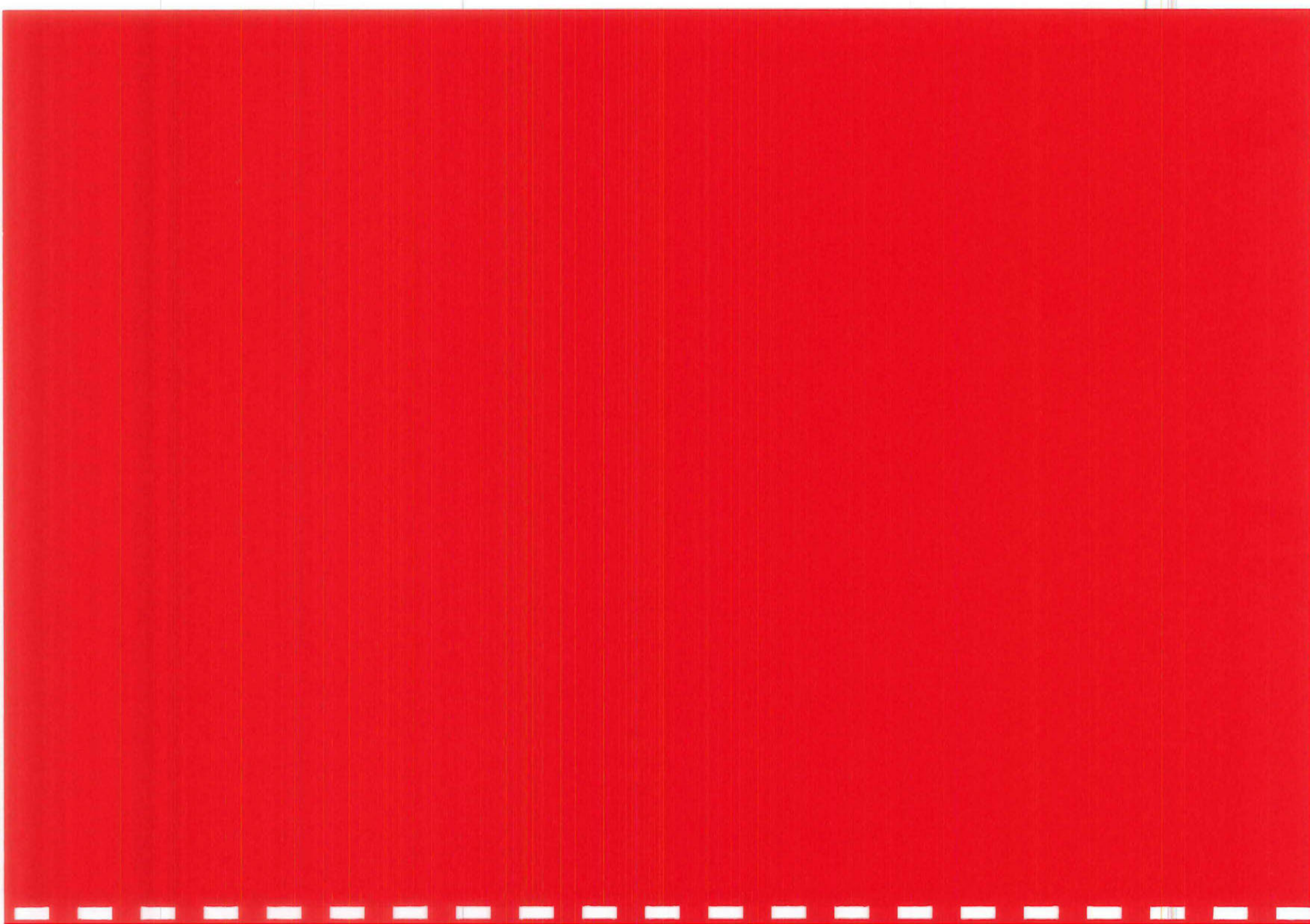
Puntensyteem voor natuurinclusief bouwen








LEGENDA:
- plangrens
- grens opstalrecht
- 2793 M2 te vestigen in opstalrecht
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost
Directie Realisatie | afdeling Projectbureau
Garage Develstein (WOF)
huurafhankelijk recht van opstal
G. Gebrzow
J. Pijls
2014-01-07
1:500
A3



5.1.1.c

[redacted]