BIJLAGE: TERREINSPCIFICATIE EN ANDERE INFORMATIE BIJ UITGIFTE IN ERFPACHT

Deze bijlage maakt een integraal onderdeel uit van de erfpachtbevestiging.

Onder punt 3 C ("Proces Verbaal van Oplevering") van deze bijlage wordt een ~~specificatie~~ omschrijving ~~-~~gegeven hoe de gemeente Amsterdam het erfpachtterrein aan u (hierna te noemen "de erfpachter") en/of ~~/~~ ~~uw~~ de aannemer ter beschikking zal stellen. Deze bijlage vormt daarmee de uitwerking van de in de ~~erfpachtbevestiging~~ erfpachtaanbieding opgenomen paragraaf "Aanvaarden erfpachtterrein" en de zowel in deze paragraaf als de onder bijzondere bepaling 1 ~~(2 v.w.b. de erfpachtbevestiging sociale huur)~~ vervatte verplichting tot aanvaarding.

Met de, naast de leveringsspecificatie, in deze bijlage opgenomen informatie is overigens niet gestreefd naar volledigheid. Bedoeld is ~~u~~ aan de erfpachter een globaal overzicht te verschaffen van de bij de ontwikkeling en uitvoering vaneen bouwplan betrokken instanties, diensten en bedrijven. ~~Voor gedetailleerde informatie dient u, of degene die in uw opdracht werkt, zich steeds te wenden tot de betrokken instanties, diensten of bedrijven. U kunt hierbij desgewenst een beroep doen op assistentie van de opsteller van de erfpachtbevestiging~~ . ~~Onder 6.vindt u een overzicht van de in deze bijlage genoemde instanties en hun adressen.~~ Onder 4 is een overzicht opgenomen van de in deze bijlage genoemde instanties en hun adressen.

Commented [5.1,2,e]: Rode tekst toegevoegd door MRP

Commented [5.1,2,e]: Ok, check jurist gemeente

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 kunt u zich wenden tot Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam **of het betreffende stadsdeel.** Het is gewenst om vooruitlopend op de bouwaanvraag een schetsontwerp ter voorlopige beoordeling voor te leggen aan de Welstandscommissie. Voor de goede orde wijst de gemeente de erfpachter ~~ik u~~ erop dat als deze commissie het ingediende plan afwijst, zij als regel slechts éénmaal een herzien plan van dezelfde ontwerper in behandeling neemt.

   Commented [5.1,2,e]: Rode tekst toegevoegd door MRP

   Commented [5.1,2,e]: Ok, check jurist gemeente

   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) raad ik u aan in een zo vroeg mogelijk stadium over uw bouwplannen overleg te voeren met de betrokken nutsbedrijven over de plaats waar en het tijdstip van deze huisaansluitingen op het openbare net. Bij het ontwerpen van de bouwplannen dient u mogelijk ruimten te reserveren ten behoeve van de diverse nutsbedrijven. Een overzicht van de bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokkeninstanties treft u onder 6 van deze bijlage aan.

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

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.

~~Indien u op of aan de te stichten bebouwing of op het terrein reclame voor uw bedrijf wenst aan te brengen, dan dient u deze reclame in het bouwplan op te nemen. Voor een snelle en efficiënte afwikkeling van uw bouwplannen verdient het overigens aanbeveling vanaf het begin contact te onderhouden met deze instanties en de opsteller van de erfpachtbevestiging.~~

~~2. OMGEVINGSVERGUNNING EN WET BIBOB~~

~~Gemeenten kunnen met behulp van de Wet Bibob de integriteit toetsen van aanvragers van bepaalde vergunningen. De gemeente Amsterdam voert een Bibob-toets uit bij omgevingsvergunningen met een aanneemsom boven de € 50.000. Voor bouwprojecten binnen een risicocategorie geldt een ondergrens van € 100.000.In bovengenoemde gevallen moet u het Bibob-formulier invullen en toevoegen aan de aanvraag van uw omgevingsvergunning. Aanvraagformulieren en informatie over de Wet Bibob: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/openbare-orde/wet-bibob De gemeente zal Bibob-plichtige aanvragen pas in behandeling nemen als de Bibob-formulieren en bijlagenvolledig zijn ingediend. Om vertraging te voorkomen, verzoek ik u hiervan goede nota te nemen.~~

3.2. AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

Het terrein wordt geleverd in bebouwde staat. Zoals ook is aangegeven in de Allonge @@@@ staat de gemeente 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, asbest of asbesthoudende producten en dergelijke) en is de gemeente ten aanzien van eventuele gebreken, met name met betrekking tot de aanwezigheid van asbest/asbesthoudende stoffen, niet aansprakelijk, noch gehouden enige vergoeding of compensatie aan de erfpachter te bieden, zulks met inachtneming van het hierna onder B.3 bepaalde.

~~In dit hoofdstuk zijn de tijdig door u aan te leveren gegevens steeds uitgangspunt voor het bouwrijpmaken (onderdelen A tot en met C) en Grondverzet (onderdeel D). Indien u het bouwplan of de overige door u aangeleverde gegevens wijzigt nadat de gemeente met haar werkzaamheden ten behoeve van de bouwrijpe levering al is gestart, dan zijn de aan die wijziging verbonden werkzaamheden en kosten voor uw rekening. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien ten gevolge van een planwijziging een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd).~~

~~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 paalkoppenzijn verwijderd;~~
2. ~~het terrein in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de op het terrein contractueel overeengekomen bestemmingen (dit sluit niet uit dat bij het door u uit te voeren grondwerk grond kan vrijkomen die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan of BUS-melding') nodig is;~~
3. ~~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 artikel 17 van de op de erfpacht van toepassing te verklaren Algemene bepalingen;~~
4. ~~en voor zover nodig een grondaanvulling is aangebracht op basis van een gesloten grondbalans; voor zover het erfpachtterrein op een lager peil ligt dan het omringend terrein, zullen de benodigde taluds zo worden aangelegd, dat de kruinlijn daarvan de grens van het uit te geven terrein niet overschrijdt;~~

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

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

~~A. VERWIJDEREN FUNDERINGEN/FUNDERINGSRESTEN EN/OF ANDEREOBSTAKELS 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.~~

Commented [5.1,2,e]: Toegevoegd door MRP

Commented [5.1,2,e]: Wat is de toegevoegde waarde van deze aanvulling?

Commented [5.1,2,e]: Uit te tekst van dit artikel blijkt niet duidelijk dat dit alleen ziet op het gebouw en daarom verwezen naar B3 waar onder de daar genoemde voorwaarden de gemeente wel bepaalde kosten betaalt.

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

~~De gemeente verplicht zich na deze kennisgeving van de funderingsresten/obstakels en de daarvoor voorgestelde oplossing met grote voortvarendheid mee te werken aan de keuze voor een uit te voeren oplossing teneinde gevolg- en stagnatieschade zo mogelijk te voorkomen. De, aan de in onderling overleg gekozen oplossing, eventueel voor u verbonden directe kosten, zoals extrapalen en/of een overdompconstructie, zal ik aan u vergoeden na de beoordeling van deze kosten. Nadrukkelijk zijn de kosten van stagnatie- en gevolgschade van vergoeding uitgesloten. Wellicht ten overvloede wijs ik u erop, dat ik alleen die maatregelen/kosten zal vergoeden, die de gemeente vooraf heeft goedgekeurd.~~

~~B.~~A. MILEUHYGIENISCHE STAAT

Op de gemeente rust de ~~contractuele~~ verplichting grond te leveren, ~~die~~ geschikt ~~is~~ voor de ~~contractueel overeengekomen~~ bestemming die is ~~, zoals~~ vastgelegd in de bestemmingsbepaling in de erfpachtaanbieding~~bevestiging en voortvloeit uit het door de gemeente voorgeschreven stedenbouwkundig kader~~. Deze geschiktheid, in milieuhygiënische zin, geldt tot de in de erfpachtaanbieding opgenomen ontgravingsmaat.

~~Zoals hiervoor gesteld, zal het bodemonderzoekzijn gebaseerd op de door u te verstrekken gegevens voor het project en de in de erfpachtaanbieding aangegeven ontgravingsdiepte. indien u het bouwplan wijzigt nadat de gemeente met haar werkzaamheden is gestart, waardoor u bijvoorbeeld dieper moet ontgraven dan waarop het bodemonderzoek is gebaseerd, dan komen alle extra kosten (kosten voor aanvullend onderzoek, ontgraving etc.) voor uw rekening.~~

Bodemkwaliteit en Omgevingsvergunning: ~~Binnen de gemeente Amsterdam beoordeelt~~ De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna te noemen Omgevingsdienst) beoordeelt in het kader van de Omgevingsvergunningaanvraag of de locatie geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming. ~~Dit maakt onderdeel uit van de beoordeling van de omgevingsvergunning. indien de Omgevingsdienst een omgevingsvergunning verstrekt met eventueel aanvaardbare gebruiksbeperkingen, dan wordt de locatie geacht geschikt te zijn voor de bestemming. indien de Omgevingsdienst de locatie als gevolg van bodemverontreiniging niet geschikt acht voor de contractuele bestemming, dan mag zij op grond van de Woningwet geen omgevingsvergunning afgeven.~~ 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. indien toch blijkt dat de Omgevingsdienst op grond van de milieuhygiënische kwaliteít van de bodem geen omgevingsvergunning verstrekt, neem dan contact op met de opsteller van de erfpachtaanbieding.

~~C.~~B. ~~GESLOTEN~~ GRONDBALANS

~~Uitgangspunt voor de terreinhoogte bij oplevering van het erfpachtperceel is, dat de gemeente zo nodig een grondaanvulling aanbrengt op basis van een gesloten grondbalans.~~ Bij het grondwerk ~~Dat houdt in dat u~~ vrijkomende grond moet zo mogelijk binnen het project worden ~~moet~~ hergebruik~~ent~~ voor zover dat milieuhygiënisch is toegestaan. Grond die u later weer op het terrein kunt gebruiken voor aanvullingen moet u op het (gezamenlijk) werkterrein opslaan. 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 civiel-technisch geschikt te zijn voor het openbaar gebruik.

Commented [5.1.2.e]: Toegevoegd door MRP

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

~~D. GRONDVERZET~~

1. ~~*Vrijkomende grond*~~

U 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, A~~anbieding en acceptatie van de grond vindt plaats volgens de procedure beschreven onder D 2. In geval van acceptatie zal Bodem u~~ een locatie aanwijzen waar de grond kan worden afgeleverd~~dient te worden gedeponeerd~~. Als ~~Indien~~ 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 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.

2. *B Kostenverdeling vrijkomende grond, schoon en verontreinigd* ~~*Procedure aanmelding bij Afdeling Bodem*~~

~~Om grond te kunnen accepteren dient u zo vroeg mogelijk, maar minimaal één maand voor de start van de ontgraving, bij Bodem een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier in te dienen. Bodem neemt onvolledig en/of onjuist ingevulde aanvraagformulieren niet in behandeling. Uiterlijk twee weken na uw aanvraag zal Bodem u berichten of de gemeente de grond accepteert. Ingeval van acceptatie krijgt u nadere informatie over de wijze waarop u de grond dient aan te bieden (frequentie en capaciteit Bodem). Voor de afvoer van grond naar een depot is het Algemeen Reglement Depots voor Verontreinigende en Schone Grond van toepassing. De aanvraagformulieren en het reglement kunt u downloaden van de site www.amsterdam.nl/grondbank.~~

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

~~In het geval een parkeergarage is voorgeschreven door de gemeente, zijn de benodigde onderzoeken en partijkeuringen ten tijde van de bouwrijpe levering al door de gemeente uitgevoerd.~~

3. *Indien er sprake is van kostenverdeling*~~*Schone grond*~~*:*

~~Aan de stort en verwerking van schone grond kunnen kosten verbonden zijn. Indien Bodem aangeeft u voor deze schone grond stort en verwerkingskosten in rekening te zullen brengen, die hoger zijn dan bij andere verwerkers gelden, dan bent u vrij een andere verwerker te benaderen voor een alternatieve en mogelijk goedkopere stort en verwerking.~~ Indien Bodem de grond niet kan accepteren ~~(vanwege bijvoorbeeld gebrek aan locaties)~~ dan dient u per vrijkomende grondstroom 3 offertes van een verwerker op uw naam 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 Bodem de 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, ~~naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking van deze schone grond. Indien de reden voor afwijzing van de grond gelegen is in het niet nakomen van de verplichting tot het tijdig aanbieden aan de gemeente~~, dan bent u aansprakelijk voor de door de gemeente geleden schade.

~~4. *Verontreinigde grond*~~

Hoewel de locatie bij ~~de bouwrijpe~~ levering aan u verwacht wordt geschikt ~~zal~~te zijn voor de te realiseren bestemming, kunnen toch meerkosten ontstaan door bodemverontreiniging~~., indien verontreinigde grond moet worden ontgraven~~. ~~De gemeente neemt de meerkosten ten gevolge van deze eventuele bodemverontreiniging voor haar rekening. Dit is uitdrukkelijk niet het geval bij meerkosten die ontstaan: 1. ten behoeve van een niet door de gemeente voorgeschreven souterrain/kelder of 2. omdat de bouwer van mening is dat een ontgraving civieltechnische grondverbetering noodzakelijk is of 3. indien de erfpachter vanuit perspectief van de gemeente anderszins onverplicht ontgraaft.~~

Commented [5.1,2,e]: Dit is toch juist niet het geval?

Commented [5.1,2,e]: Klopt. Hier is iets niet goed aangepast., zie voorstel. Check jurist gemeente.

Commented [5.1,2,e]: akkoord

~~5. *Onverwachte verontreinigingen*~~

~~Bodemonderzoeken geven nooit 100% zekerheid over de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen.~~ Het aantreffen van een verontreiniging in de bodem die niet vooraf bekend was, is aan te merken als een normaal bedrijfsrisico. 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.
~~De gemeente zal alle medewerking verlenen om problemen die hierdoor voor de grondafvoer kunnen ontstaan zo snel mogelijk op te lossen. De gemeente zal in overleg met u beoordelen in hoeverre meerkosten ten gevolge van het verontreinigd zijn van de grond voor haar rekening komen. Eventuele indirecte kosten, zoals kosten door stagnatie van de werkzaamheden, komen uitdrukkelijk niet voor vergoeding door de gemeente in aanmerking. Kosten die mogelijk voor vergoeding in aanmerkingkomen, zijn bijvoorbeeld aanvullend bodemonderzoek, (hogere) stortkosten van de grond, extra milieu-kundige begeleiding, meerkosten als gevolg van aanvullende ARBO-eisen. De gemeente zal u deze kosten vergoeden, nadat hierover overeenstemming is bereikt. Aangetroffen verontreinigingen dient u direct te melden bij de opsteller van de erfpachtaanbieding.~~

~~6. *Overzicht (meer)kosten grondafvoer en verwerking*~~

~~In de navolgende tabel treft u een overzicht aan met betrekking tot wie de (meer)kosten van grondafvoer en verwerking draagt voor zover het grond betreft die vrij komt ten gevolge van een door de gemeente voorgeschreven ondergrondse voorziening:~~

		Arbo	Ontgraven	Transport	Stort en verwerking	Tijdelijke opslag
Indeling c.f. ~~volgens~~ besluit bodemgebruik	Schoon	Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter. Indien Bodem stortlocatie aanwijst verder dan 25 km. Dan meerkosten voor gemeente	Erfpachter	Erfpachter
	Verontreinigd -herbruikbaar	Erfpachter	Erfpachter		Gemeente	Erfpachter
	Verontreinigd – niet-herbruikbaar	Erfpachter. Als maatregelen boven ARBO-klasse Basishygiëne ~~1T/1F~~ vereist zijn, zijn directe extra ~~meer~~kosten voor gemeente	Erfpachter. ~~Als sanering vereist is,~~ Directe extra ~~meer~~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 over de 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.

Ten aanzien van ontgravingen vanaf de in de erfpachtaanbieding vastgelegde ontgravingsmaat neemt de erfpachter de kosten voor zijn rekening tot en met een bedrag van EUR 100.000. Indien de kosten meer dan EUR 100.000 bedragen, neemt de gemeente alle directe kosten boven de EUR 100.000 voor haar rekening in de vorm van een grondprijsverlaging of vergoeding van de aantoonbare directe kosten die door de erfpachter zijn gemaakt boven de EUR 100.000.

Van gemeentelijke vergoeding op basis van deze tabel zijn nadrukkelijk uitgesloten meerkosten die ontstaan (1) omdat de bouwer van mening is dat civieltechnische grondverbetering noodzakelijk is of (2) als de erfpachter vanuit perspectief van de gemeente anderszins onverplicht ontgraaft.

~~E. 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.~~

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

Commented [5.1,2,e]: Toegevoegd door MRP

Commented [5.1,2,e]: Akkoord.

Commented [5.1,2,e]: Akkoord

Commented [5.1,2,e]: graag tekst in allonge in eerste paragraaf tav erfpachtbevestigingen overeenkomstig bovenstaande paragraaf 3 aanpassen.

Commented [5.1,2,e]: In aanbieding zou de tekst “Ten aanzien van ontgravingen vanaf de in de erfpachtaanbieding vastgelegde ontgravingsmaat neemt de erfpachter de kosten voor zijn rekening tot en met een bedrag van EUR 100.000. Indien de kosten meer dan EUR 100.000 bedragen, neemt de gemeente alle directe kosten boven de EUR 100.000 voor haar rekening in de vorm van een aanvullende grondprijsverlaging of vergoeding van de aantoonbare directe kosten die door de erfpachter zijn gemaakt boven de EUR 100.000. . ” onder ‘AANVAARDEN TERREIN EN GEBOUWDE’ opgenomen kunnen worden ipv in de inleiding (vind ik persoonlijk een betere plek, omdat daar ook over andere gebreken wordt gesproken aan het geleverde. @check jurist gemeente.

Commented [BB17R16]: Ik heb toch niet alle bovenstaande tekst opgenomen in erfpachtbevestiging, maar verwijzing naar Terreinspecificatie laten staan, is dat akkoord?

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

~~4. MILIEUHYGIENISCHE GESCHIKTHEID BODEM EN ARBO~~

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

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

~~De eisen die op grond van de ARBO ten aanzien van de bouw gesteld worden, kunnen ten aanzien van het grondwerk strenger zijn dan de eisen als gevolg van de Wbb, doordat tijdens bouwwerkzaamheden intensiever contact met de bodem plaatsvindt. Voor informatie over de geconstateerde verontreiniging in de bodem die u mogelijk nopen tot het nemen van maatregelen in het kader van de ARBO of Wbb, verwijs ik u naar de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst kan u tegen vergoeding van kosten en na afspraak de door de gemeente uitgevoerde bodemonderzoeken en rapporten ter inzage stellen. Nadrukkelijk wijs ik u er op, dat deze bodemonderzoeken zijn uitgevoerd voor beoordeling in het kader van de Wbb. De gemeente kan daarom geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden indien in enige fase zou blijken, dat deze informatie onvolledig of ontoereikend is voor een in het kader van de ARBO door u of uw aannemer op te stellen en uit te voeren Veiligheid- en gezondheidsplan.~~

~~De maatregelen als gevolg van de ARBO voor grondwerk ten behoeve van de bouw evenals ten behoeve van de bouw zelf komen voor uw rekening. In overeenstemming met de onder 3.D punt 6 opgenomen tabel vergoedt de gemeente uitsluitend meerkosten verbonden aan in het kader van grondafvoer voorgeschreven maatregelen boven ARBO-klasse 1T/1F voor zover die grondafvoer voortvloeit uit een door de gemeente voorgeschreven ondergrondse voorziening.~~

~~5.~~3. UITVOERING BOUWPLAN

A. INRICHTING WERK- EN BOUWTERREIN

1. *Objectvergunning*

Voordat met de bouw wordt gestart dient u over een objectvergunning te beschikken. Hiervoor dient u over het bouwplan en de wijze van uitvoering overleg te plegen met de betrokken diensten en bedrijven. Voorts dient u een tekening met de door u gewenste inrichting van uw werkterrein (plaats keten, ontsluiting, kraanbaan, enz.) ter goedkeuring toe te zenden aan 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 gaat u opbreek-werkzaamheden uitvoeren in de openbare ruimte, zoals een funderingsonderzoek of het opbreken van een stoep heeft u een Vergunning werken in de openbare ruimte (WIOR) nodig.

Voor de goede orde wijs ik u er op, dat u verantwoordelijk bent 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 partuen meegaan indit 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 (sector stadsdeelwerken), 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/werken-openbare/keer-aanvragen/.

2. ~~*Vergoeding w*~~*Werkterrein buiten erfpachtperceel*

Als ~~Indien~~ het door u gewenste werkterrein waarop de objectvergunning betrekking heeft naast het in erfpacht uit te geven terrein ook gemeentegrond beslaat dient u voor het gebruik van die gemeentegrond een huurcontract ~~overeenkomst~~ af te sluiten met ~~de Gemeente af te sluiten. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling~~ Vastgoed. De contactpersoon bij Vastgoed is de heer E. Lo-Fo-Sang (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 wijs ik u er op, dat het werkterrein voor zover dat buiten het in erfpacht uit te gevenperceel 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.

B. ONTRUIMING ONBEBOUWD ERFPACHT-, WERK- EN BOUWTERREIN

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

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.

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

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

[6. Nuttige adressen]