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 omschrijvinggegeven 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 vaneen 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 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 erfpachtererop 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 als maximale ontgravingsmaat (in NAP) tot waar de milieuhygiënische geschiktheid wordt gegarandeerd bepaald op -0,70 m NAP. 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.

2. **AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN**

Het terrein wordt geleverd in bebouwde staat. De gemeente vergoedt bij uitgifte aan de Ontwikkelaar een bedrag ad € 5.1,2,b (exclusief omzetbelasting) voor deze werkzaamheden op een voor de gemeente zo gunstig mogelijke fiscale wijze." De gemeente staat 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.

Commented [5.1,2,e]: Dit stond volgens mij niet in de overeengekomen BEO tekst; nog te checken door 5.1,2,E of hier akkoord

Commented [5.1,2,e]: Deze afspraak in de terreinspecificatie opnemen.

A. MILEUHYGIENISCHE 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 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. indien toch blijkt dat de Omgevingsdienst op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen omgevingsvergunning verstrekt, neem dan contact op met de opsteller van de erfpachtaanbieding.

B. GRONDBALANS

Bij het grondwerk vrijkomende grond moet zo mogelijk binnen het project worden hergebruikt 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.

1.

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 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 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*

   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

3. *Indien er sprake is van kostenverdeling:*
   Indien Bodem de grond niet kan accepteren 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, , dan bent u aansprakelijk voor de door de gemeente geleden schade.

Hoewel de locatie bij levering aan u verwacht wordt geschikt te zijn 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 deze terreinspecificatie 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.

		Arbo	Ontgraven	Transport	Stort en verwerking	Tijdelijke opslag
Indeling c.f. 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 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 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 in deze terreinspecificatie 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 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.

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. *Werkterrein buiten erfpachtperceel*

Als 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 af te sluiten met 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]