To: (10)(2e) [(10)(2e)]@amsterdam.nl]; Teamzelfbouw OGA[(10)(2e)]@amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e)]@amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e)]@amsterdam.nl]
Cc: Kaveldesk[(10)(2e)]@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)]@amsterdam.nl]; Uitgifte Grond en Ontwikkeling[(10)(2e)]@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 10/6/2016 3:25:33 PM
Subject: geschiktheid bodem en nulmeting bij uitgifte
Received: Thur 10/6/2016 3:25:34 PM

Hoi allen,

In aanvulling op en de mail van (10)(2e):

Wanneer nulonderzoek: AKTE

Het nulonderzoek hoeft pas beschikbaar te zijn bij het passeren van de erfpachtakte. Sterker nog, omdat het de feitelijke toestand moet weergeven ten tijde van de feitelijke levering/overdracht, moet het ook pas zo kort mogelijk voordien opgesteld te worden.

Doel nulonderzoek: VASTLEGGING FEITELIJK VOORKOMEN STOFFEN

De gemeente verplicht zich in de erfpachtovereenkomst een perceel te leveren, dat geschikt is voor de bestemming. De geschiktheid mag ook/zelfs ook onder voorwaarden zijn, zoals bij een leeflaag of bij te treffen beheersmaatregelen, MITS die voorwaarden deugdelijk in de bijzondere bepalingen zijn uitgewerkt.
De geschiktheid geeft geen inzicht in de feitelijk bij uitgifte in de grond aanwezige verontreinigingen. Daarvoor is in de AB2016 het nulonderzoek geïntroduceerd. Zoals uit het door (10)(2e) aangehaalde artikel 3 lid 3 uit de AB2016 blijkt, is het aan de akte te hechten nulonderzoek referentie voor de toepassing van de artikelen die gaan over de vraag voor wiens risico een op enig moment geconstateerde verontreiniging van bodem en/of grondwater komt (art 3.3. jo artt 14 en 15).

Moet het echt: JA

Het nulonderzoek is een belangrijk document voor zowel erfpachter als gemeente. Het is daarom ook vereist voor situaties, waarin sprake is van een "schoon" terrein met certificaten te over zijn over herkomst en verwerking. Alleen als reeds beschikbare onderzoeken en certificaten een sluitend inzicht geven in de feitelijke bodemgesteldheid en een inhoudelijk gelijk inzicht geven als een nulonderzoek, zou naar mijn mening van een nulonderzoek afgezien kunnen worden. In dat geval zouden onderzoeken, certificaten en dergelijke in de plaats treden van het nulonderzoek en in de erfpachtakte worden opgenomen (hetzij pakket, hetzij als verwijzing naar een depotakte, waarin het pakket is opgenomen).

Als op grond van overduidelijke geschiktheid besloten zou worden geen uitvoering aan dit artikel 3 lid 3 te geven en dus van de AB af te wijken, dan moet die afwijking in de erfpachtvoorwaarden worden opgenomen; een sluitende redengeving is daarbij cruciaal om niet nu of voor de toekomst de verdenking op ons te laden dat er bij uitgifte niet toch een (letterlijk) vlekje aan de grond zit/zat.

Wat moet er bij de erfpachtaanbieding bekend zijn: UITGIFTEBELEID

Met de erfpachtaanbieding verplicht de gemeente zich om (na acceptatie en uitgiftebesluit) een erfpachtrecht te leveren, dat in alle opzichten voldoet aan de erfpachtovereenkomst, zoals die in de erfpachtaanbieding is neergelegd. De eisen waaraan de erfpachtaanbieding moet voldoen is vastgelegd in het uitgiftebeleid, dat op 22 juni naast de AB2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bijgaand voor het gemak de linkjes naar: uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016 en algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 amsterdam

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: donderdag 6 oktober 2016 14:56
Aan: Teamzelfbouw OGA; Bor, (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
CC: Kaveldesk; (10)(2e)
Onderwerp: Zelfbouw 2016: geschiktheidsverklaring bodem / nulmeting
Urgentie: Hoog

Beste allen,

Onderstaande mails tkn.
Indien nog een nulonderzoek gedaan moet worden (geschiktheidsverklaring volstaat niet), is enige haast geboden. In januari, als de aanbiedingen zelfbouw de deur uit gaan, moeten de nul-rapporten er sowieso zijn (en @(10)(2e) idealiter/eigenlijk bij inschrijving ...?). Wat gebeurt er overigens indien de grond tussen januari 2017 en levering vervuild raakt. Op strook 2A ligt bijvoorbeeld net asfalt.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
Uitgever
Erfpacht en gronduitgifte
Gemeente Amsterdam

(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, do en vr

Van: (10)(2e)
Verzonden: donderdag 6 oktober 2016 13:48
Aan: (10)(2e)
CC: Kaveldesk; (10)(2e)
Onderwerp: RE: Strook 2A: geldigheid geschiktheidsverklaring bodem
Urgentie: Hoog

Beste allen,
De geschiktheidsverklaring van de bodem volstaat helaas niet als bijlage van de erfpachtaanbieding.
Zie AB16 art. 3 lid 3.
"3 Aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek
Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht dat tenminste voldoet aan de eisen van een nulonderzoek volgens normblad NEN 5740. Het onderzoek geeft inzicht in de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het perceel op de datum van:
a. de vestiging van het erfpachtrecht, of
b. de economische verkrijging van het erfpachtrecht; dit is het geval als de erfpachter het perceel vóór de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen.
Dit bodemonderzoek geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15."
De aanbiedingen zelfbouw strook 2A gaan in januari de deur uit en het nulonderzoek is een bijlage van de aanbieding.
@(10)(2e): kun jij e.e.a. in gang zetten?
Dank alvast!
Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
Uitgever
Erfpacht en gronduitgifte
Gemeente Amsterdam

(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: (10)(2e)
Verzonden: maandag 29 augustus 2016 12:12
Aan: (10)(2e)
Onderwerp: RE: check geldigheid geschiktheidsverklaring bodem

Hoi (10)(2e),
De geschiktheidsverklaring uit 2011 is voldoende om de vergunningsaanvraag in te dienen. Het gebied is volledig gesaneerd.
Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik dat graag.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
Junior Adviseur Bodem
Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling
T: (10)(2e)
M: (10)(2e)
Adres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 23 augustus 2016 16:07
Aan: (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: check geldigheid geschiktheidsverklaring bodem
Urgentie: Hoog

Hoi (10)(2e)
Ik stel deze vraag even via jou omdat de vaste contactpersoon voor Zeeburgereiland – (10)(2e) – nog vakantie heeft.
Wij bereiden het op de markt brengen van nieuwe zelfbouwkavels voor, in strook 2A in de Sportheldenbuurt (voorheen RI-Oost genaamd) Zeeburgereiland.
In de bijlage de geschiktheidsverklaring van de bodem in RI-Oost, d.d. 9 september 2011.
Kunnen jullie mij vertellen of deze geschiktheidsverklaring nog geldig is?
Aan de toekomstige zelfbouwers zal omstreeks januari 2017 de erfpachtaanbieding worden uitgereikt. Zij zullen vervolgens tussen februari 2017 – augustus 2018 een vergunningaanvraag indienen. Kunnen ze daarbij gebruik maken van deze verklaring of is aanvullend onderzoek nodig?
Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
(10)(2e)

projectmanager Sportheldenbuurt en Bedrijvenstrook Zeeburgereiland
Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling Oost

Gemeente Amsterdam

(10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer