Bouwenvelopovereenkomst
Narva-eiland kavel 4 C,G
Gemeente Amsterdam – Houthaven

Partijen:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht, de **gemeente Amsterdam,** in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.V.W. Van Rossum. Hierna te noemen: **"Gemeente"**;

2. De besloten vennootschap **BPD Ontwikkeling B.V.** statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, mede kantoorhoudende te *(2014 HT) Haarlem*, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder BPD Europe B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted]; hierna te noemen "**BPD**";

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

Overwegende dat:

a) De Gemeente eigenaar is van de bouwkavel 4 c,g, gelegen binnen het Plangebied Houthaven; zie arcering op de uitgiftetekening die als onderdeel van de model erfpachtaanbieding (bijlage 4) aan deze overeenkomst is gevoegd.

b) De Gemeente en v.o.f. BB de Dijk (met als vennoten Projectontwikkeling Ymere VII B.V. en Bouwfonds Ontwikkeling B.V.) op 8 juli 1999 een Samenwerkingsovereenkomst (de Samenwerkingsovereenkomst 1999) hebben gesloten met betrekking tot, kort gezegd, de ontwikkeling en realisering van 35,6 % van 900 woningen in de sociale en de vrije sector van de Houthaven op door de Gemeente aan v.o.f. BB de Dijk in voortdurende erfpacht uit te geven gronden.

c) De Gemeente en v.o.f. BB de Dijk in 2014 de afspraken nader schriftelijk hebben uitgewerkt en vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst 2014 (de 'Sok 2014'), ter vervanging van de Samenwerkingsovereenkomst 1999.

d) Bouwfonds Ontwikkeling B.V. bij akte d.d. 31 december 2014 verleden voor mr. [redacted], notaris te Amersfoort, middels een statutenwijziging haar naam heeft gewijzigd in BPD Ontwikkeling B.V. (BPD);

e) De Gemeente en v.o.f. BB de Dijk de Sok 2014 bij akte dd. 2 februari 2017 hebben beëindigd.

f) De Gemeente en BPD op 2 februari de Samenwerkingsovereenkomst 2016 (de 'Sok 2016') hebben gesloten op basis waarvan zij met elkaar zullen samenwerken bij de ontwikkeling van de marktwoningen op de kavels op eiland 2, kavel 4cg en de kavels op eiland 6, welke kavels voordien onderdeel uitmaakten van de Samenwerkingsovereenkomst 2014.

g) De Sok 2016 bepaalt dat Partijen met elkaar in overleg treden indien aanleiding bestaat de referentiemodellen te herzien. Partijen hebben dit overleg op 10 januari 2017 gevoerd en zijn overeengeko-

[redacted]

men dat het referentiemodel voor bouwkavel 4 c,g, wordt aangepast, waarbij als uitgangspunt geldt dat [redacted] een nieuwe lumpsumgrondprijs overeengekomen, gebaseerd op het prijspeil van oktober 2016, die zal worden opgenomen in onderhavige bouwenvelopovereenkomst, zonder dat door Partijen eerst het referentiemodel daarop wordt aangepast. De afspraken zijn vastgelegd in de door Partijen ondertekende brief van 24 januari 2017 en de daaraan gehechte Tekening;

h) Partijen overeenstemming hebben bereikt over de uitgifte in erfpacht (na bouwrijpe oplevering) via het primaire voorkeursrecht door de Gemeente aan BPD van kavels op de eilanden 2, 4 en 6 voor de realisering van marktwoningen, inclusief de bij de woningen behorende parkeerplaatsen.

i) De Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten, waaronder de ontwikkelingen en realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavels dient plaats te vinden, heeft neergelegd in de Bouwenvelop kavel 4CG Narvaeiland dd. 28 april 2017 (bijlage 1)

i) Partijen bij totstandkoming van deze Bouwenvelopovereenkomst overeenstemming hebben bereikt voor o.a. de Bouwenvelop, Bouwprogramma en de Grondwaarde.

j) Partijen in deze Bouwenvelopovereenkomst de afspraken en voorwaarden op grond waarvan de Gemeente overgaat tot aanbieding in erfpacht van de Bouwkavel 4 c, g aan BPD nader hebben uitgewerkt en vastgelegd.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Definities

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

Algemene Bepalingen 2000
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d.15 november 2000 met inachtneming van de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en de bij zijn besluiten nummer 226/640 van 1 oktober 2014 en nummer 263/1257 van 25 november 2015 vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen. Zie bijlage 4. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/ brochures

Bestemmingsplan
het Bestemmingsplan De Houthaven 2013, vastgesteld door de raad van Stadsdeel West op 18 februari 2014 en onherroepelijk sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 juli 2014 (zaak nr. 201403274/1/R6), dat in beginsel het kader biedt voor de verlening van de, voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde, vergunningen en ontheffingen.

BLVC-plan
het door BPD op te stellen plan om de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de uitvoering van het Bouwprogramma te waarborgen.

Bouwenvelop

[redacted]

de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan, waarin onder andere is opgenomen de uiterste begrenzing (deels uit te breiden met een gedeelte van de ondergrondsparkeergarage zoals opgenomen in de uitgiftetekening bijlage 4b) van het op de Bouwkavel te realiseren bouwvolume, inclusief de randvoorwaarden (bijlage 1).

Bouwenvelopovereenkomst
onderhavige overeenkomst, tussen Partijen tot stand gekomen voor de Bouwkavel 4 c, g op Narva-eiland op basis van de "model BEO Marktwoningen", die als bijlage B bij de Samenwerkingsovereenkomst 2016 is gevoegd.

Bouwkavel
het gemeentelijke perceel dat aan BPD in erfpacht wordt uitgegeven, bekend als kavel 4 c, g, kadastraal bekend als ASD 07 K 7321/7323/10016/10165/10303, welke op de uitgiftetekening bij de Model erfpachtaanbieding met arcering is aangegeven.

Bouwprogramma
het geheel van werken dat BPD op grond van de Bouwenvelopovereenkomst op de Bouwkavel dient te ontwikkelen en realiseren

Bouwrijp maken (en leveren)
het bewerken (het leveren) van het Bouwkavel (in de staat) zoals omschreven in de Bouwenvelop en in de terreinspecificatie, die als onderdeel van de Model erfpachtaanbieding aan de Bouwenvelopovereenkomst is gehecht, waarbij de garantie wordt gegeven dat de Bouwkavel geschikt is voor het beoogd gebruik en kwalificeert als bouwterrein, als bedoeld in het artikel 11.4 van de Wet op de omzetbelasting 1968

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

Erfpachtaanbieding
de aanbieding van de Gemeente betreffende de vestiging van het Erfpachtrecht, zoals overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst 2016 en opgesteld op basis van het DO van BPD en de Model Erfpachtaanbieding (bijlage 4)

Erfpachtrecht
het recht van erfpacht op de Bouwkavels dat de Gemeente op grond van de Samenwerkingsovereenkomst 2016 ten gunste van BPD zal vestigen

Grondwaarde
het lumpsum bedrag (ook 'de lumpsumgrondprijs') voor de in erfpacht uit te geven Bouwkavel 4 c, g,, waarbij het lumpsum bedrag als afkoop van de canonverplichting over een tijdvak van 50 jaar zal dienen, dan wel - ingeval BPD niet voor afkoop opteert- als waardebepaling op grond waarvan de uit hoofde van de erfpacht verschuldigde jaarlijkse canon wordt afgeleid

Ingangsdatum erfpachtrecht
de datum, waarop de Gemeente de Bouwkavel Bouwrijp aan BPD levert en het erfpachtrecht ingaat

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

Openbare ruimte in erfpacht
dat gedeelte van het Bouwkavel, dat aan BPD in erfpacht zal worden uitgegeven en door de Gemeente zal worden aangelegd en onderhouden en openbaar toegankelijk is.

[redacted]

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

Planning
Het door BPD aangeleverde overzicht ten behoeve van de uitwerking van het project voor het Bouwkavel, welk overzicht de termijnen en mijlpalen uiteenzet die bepalend zijn voor het project en voor de verantwoording van BPD aan de Gemeente.

Samenwerkingsovereenkomst 1999
de overeenkomst die de Gemeente en v.o.f. BB de Dijk op 8 juli 1999 hebben gesloten met betrekking tot, kort gezegd, de ontwikkeling en realisering va 35,6% van 900 woningen in de sociale en vrije sector van de Houthaven en de door de Gemeente aan BB De Dijk in voordurende erfpacht uit te geven gronden.

Samenwerkingsovereenkomst 2014
(ook de Sok 2014) de samenwerkingsovereenkomst die de Gemeente en v.o.f. BB de Dijk op 27 november 2014 hebben gesloten en die in de plaats is gekomen van de Samenwerkingsovereenkomst 1999

Samenwerkingsovereenkomst 2016
(ook de Sok 2016) de overeenkomst die Partijen op 2 februari 2017 hebben gesloten en die in de plaats is gekomen van de Samenwerkingsovereenkomst 2014

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

Tekening
de als bijlage 12 aangehechte tekeningen met kenmerk Tekening 4c en 4G dd. 23-1-2017

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

Artikel 2 Bijlagen

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

1) Bouwenvelop kavel 4 c, g, Narvaeiland d.d. 28-4-17

2) Planning deel 1 d.d.3-8-2017

3) Planning (indicatief) deel 2 d.d. 3-8-2017

4) Model Erfpachtaanbieding d.d. 19-10-17, inclusief de volgende concept bijlagen
   a. Terreinspecificatie;
   b. Concept Uitgiftetekening nummer 2015/14 HH optie A d.d. 5 april 2017, wijziging 18-9-2017
   c. Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
   d. tekening: 170825_Principe-06 Doorsnedes-Details Blad 1

[redacted]

5) Uitgangspunten Bouwlogistiek
   a. tekening bouwlogistiek t.b.v. Bouwkavel 4 c, g, d.d. 4-12-15
   b. tekening maximaal te huren bouwterrein: bouwlogistiek t.b.v. Bouwkavel 4 c, g, d.d. 4-12-15 (uitvergroot)

6) Uitgangspunten Bouwlogistiek: BLVC criteria Bouwkavel 4 c,g, met de volgende bijlagen
   a. Notitie "Zo werken wij in Amsterdam" op straat (versie 2) voorblad van 208 pagina's, de inhoud is genoegzaam bekend bij partijen.
   b. Voorbeeld ISO/VCA bebording
   c. Profieleisen Verkeersregelaar
   d. Format BLVC, - en Bouwveiligheidsplan
   e. Instructiekaart zorgvuldig graven

7) Programma van Eisen Openbare hangende verlichting, d.d. 19 maart 2015

8) Protocol Supervisie d.d. 20-10-2016

9) Toetsing Energieneutraal bouwen, d.d. 3 maart 2015

10) Concept tijdelijke huurovereenkomst bouwterrein

11) Door BPD ingevuld en ondertekend BIBOB formulier

12) Brief bevestiging afspraken 24 januari 2017 met als bijlage de tekeningen met kenmerk Tekening 4c en 4G dd. 23-1-2017

2.2 Overige algemeen relevante documenten voor ontwikkeling in de Houthaven zijn:

a) Convenant Houthaven / NSDM-werf
te raadplegen op www.amsterdam.nl/houthaven

b) Stedenbouwkundig Plan Houthaven d.d. 17 september 2013
te raadplegen op www.amsterdam.nl/houthaven

c) Beeldkwaliteitplan, april 2007
te raadplegen op www.amsterdam.nl/houthaven

d) Plan Openbare Ruimte Houthaven, september 2008, dan wel het opvolgend bestuurlijk vastgestelde stuk, te raadplegen op www.amsterdam.nl/houthaven

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

f) Bestemmingsplan De Houthaven 2013
te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

g) (voorbeeld) Project Specifieke Overeenkomst Westpoortwarmte
bijgesloten bij de Bouwenvelopovereenkomst.

Artikel 3 Bouwprogramma

3.1 Op de Bouwkavel dient door BPD het Bouwprogramma gerealiseerd te worden bestaande uit maximaal 106 woningen in de koopsector, e.e.a. binnen de in de Bouwenvelop geschetste kaders, en voor

[redacted]

zover in afwijking daarvan, conform de als bijlage 12 aangehechte Tekening. De parkeernorm is 0,6 – 1,0 parkeerplaats per woning. Zie voor nadere informatie de Bouwenvelop (bijlage 1). Afspraak is dat er 100% klimaatneutraal gebouwd wordt.

3.2 Als BPD het maximaal aantal woningen, vastgelegd in artikel 3.1, wil overschrijden, dient zij daarvoor vooraf een schriftelijk verzoek in bij de Gemeente. Het Bouwprogramma mag alleen aangepast worden na schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan hier (financiële) voorwaarden aan verbinden.

Artikel 4 Doel van de Bouwenvelopovereenkomst

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

Artikel 5 Verplichtingen van de Gemeente

De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van de Bouwenvelopovereenkomst in haar hoedanigheid van grondeigenares limitatief zorg voor:

a) het voor eigen rekening en risico Bouwrijp maken en leveren van de Bouwkavel op uiterlijk de ingangsdatum erfpacht;
b) het toetsen van het door BPD voorgelegde VO, DO en BLVC-plan en, bij gebleken conformiteit ten aanzien van gemeentelijke eisen, voorwaarden en uitgangspunten, zoals opgenomen in de Bouwenvelopovereenkomst en bijlagen, het afgeven van een schriftelijk akkoord, overeenkomstig artikel 8;
c) het in procedure brengen van een (partiële) herziening van het Bestemmingsplan, indien noodzakelijk voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een Bouwprogramma, dat in overeenstemming is met de Bouwenvelop;
d) het beschikbaar stellen van een, niet openbaar, afgebakend bouwterrein (niet zijnde Bouwkavel) ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma tegen een vaste huurprijs van € 27,- per m^2 per jaar middels een huurovereenkomst tussen Partijen;
e) het, in overleg met BPD, voor eigen rekening en risico ontwerpen en aanleggen van het maaiveld van de Openbare ruimte binnen de Bouwkavel;
f) het nader uitwerken van de Model Erfpachtaanbieding tot een definitieve Erfpachtaanbieding na toetsing en akkoord bevinding van het DO en op basis van de door BPD aan te leveren gegevens conform artikel 15 lid 4;
g) het splitsen in appartementsrechten vóór vestiging van het erfpachtrecht ten behoeve van BPD, e.e.a. zoals nader uitgewerkt in de definitieve Erfpachtaanbieding;
h) het starten van het graven van het gedeelte van de gracht(en) gelegen naast het Bouwprogramma op Bouwkavel 4c, g vanaf de erfpachtgrens van de Bouwkavel tot 6 meter daarbuiten (tot kruin talud) en tot definitieve waterbodem diepte, direct na de oplevering van de laatste woning in het Bouwprogramma, mits er geen bouwsteigers of damwanden op de plek van de toekomstige grachten staan;
i) het verbinden van de aan de weerskanten van het eiland gelegen grachten, 6 maanden na de laatste oplevering van de aanliggende kavel, met het IJ. Dit houdt in dat 6 maanden na het gereedkomen van de laatste bebouwing aan de betreffende gracht (op eiland 1, 2 of 3) deze gegraven wordt .
j) het in voldoende mate bereikbaar houden van het bouwterrein tijdens de bouw en het realiseren van de bereikbaarheid van de woningen na bouwkundige oplevering, waartoe de Gemeente zich zal inspannen;
k) de inrichting van de openbare ruimte grenzend aan de Bouwkavel.

[redacted]

Artikel 6 Verplichtingen van BPD

6.1 BPD draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma volgens de Planning, op basis van deze Bouwenvelopovereenkomst en de bijlagen. Onder ontwikkeling en realisering wordt mede verstaan:

a) het, overeenkomstig de procedure als bedoeld in artikel 8 van deze Bouwenvelopovereenkomst, ter toetsing aan de Gemeente voorleggen van het VO, DO en BLVC-plan;

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

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

d) Het voor eigen rekening en risico realiseren van een grondkerende constructie boven het dak van de garage zoals nader omschreven in de bijlage 4 onder 5e, 5f en 5g en indicatief weergegeven in de als bijlage opgenomen tekening: 170825_Principe-06 Doorsnedes-Details Blad 1. Na realisatie van de grondkerende constructie door BPD en de goedkeuring hiervan door de Gemeente kan BPD een vast bedrag van [redacted] excl. BTW bij de gemeente Gemeente in rekening brengen als bijdrage in de kosten.

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

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

f) het, daar waar door de nutsbedrijven voorgeschreven, opnemen van inpandige ruimten van de diverse nutsbedrijven in het VO en DO volgens de programma's van eisen van de nutsbedrijven en het maken van afspraken hierover met de bewuste nutsbedrijven;

g) het melden van alle bouwwerkzaamheden bij het coördinatiestelsel 'Bouwprogramma van Amsterdam' en de 'Werkgroep Werk in Uitvoering' van de Verkeer en Openbare Ruimte van de gemeente Amsterdam uiterlijk 30 dagen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden.

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

Artikel 7 Samenwerking/Overleg

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

7.2 De Gemeente organiseert, indien zij dat wenselijk acht, een periodiek overleg tussen de Gemeente, BPD en de ontwikkelaars van overige bouwprogramma's in de Houthaven met betrekking tot de voortgang en afstemming van de werkzaamheden die door BPD en de betreffende ontwikkelaars worden uitgevoerd. Dit overleg dient onder andere ter afstem-

[redacted]

ming van bouwlogistiek en het naleven van de BLVC-plannen.
BPD dient aan dat overleg deel te nemen.

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

Artikel 8 Toetsingsprocedure

8.1 Het VO, DO en BLVC-plan worden door BPD opgesteld nadat zij het overleg, als bedoeld in artikel 6.1.e hebben gevoerd, en dienen vervolgens aan de Gemeente voor akkoord te worden voorgelegd. De documenten dienen hiervoor digitaal en waar nodig in hard copy te worden aangeleverd.

8.2 Het VO, DO en BLVC- plan worden door de Gemeente getoetst aan de bepalingen in deze Bouwenvelopovereenkomst inclusief de bij de Bouwenvelopovereenkomst behorende bijlagen .

8.3 Onderdeel van de toets door de Gemeente is de toets door het kwaliteitsteam zoals genoemd in bijlage 8. Die toetst de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de ontwerpen van de gebouwen en beoordeelt de onderlinge samenhang met de openbare ruimte.

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

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

8.6 Indien de Gemeente niet binnen de in artikel 8.5 gestelde termijn het resultaat van de toetsing aan BPD kenbaar heeft gemaakt, dient de Gemeente BPD hiervan in kennis te stellen en dient de beoordeling alsnog te worden afgerond binnen twee weken. De termijn van twee weken kan enkel worden verlengd , indien binnen de termijn van twee weken partijen overeenstemming bereiken over een andere termijn en deze schriftelijk is vastgelegd.
BPD kan aan het niet tijdig afronden van de toetsing niet de conclusie verbinden dat het VO, DO en BLVC- plan door de Gemeente akkoord zijn bevonden.
Indien als gevolg van het niet tijdig afronden van de toetsing door de Gemeente één of meerdere Mijlpalen in de Planning niet meer haalbaar zijn, zullen deze op verzoek van BPD verschuiven met dezelfde periode die de Gemeente nodig heeft om de toetsing alsnog af te ronden. De Planning zal worden aangepast als omschreven in het artikel 10.4.

8.7 Toetsing en accordering van een document door de Gemeente zal in geen geval aansprakelijkheid van de Gemeente t.a.v. de inhoud ervan met zich meebrengen.
BPD is (en blijft) volledig verantwoordelijk voor de inhoud (en de daarop gebaseerde realisatie) van de door haar aan de gemeente voorgelegde documenten.

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

[redacted]

Artikel 9 Ingangsdatum erfpachtrecht

9.1 De Ingangsdatum Erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e dag van de maand acht maanden na indienen aanvraag omgevingsvergunning (conform planning Deel 1, Bijlage 2), mits deze onherroepelijk is geworden. Op deze datum zal de Gemeente de Bouwkavel Bouwrijp aan BPD leveren en is BPD de betalingen uit hoofde van de erfpachtovereenkomst verschuldigd, een en ander onder voorbehoud van het bepaalde in het artikel 9.2.

9.2 BPD hoeft het terrein niet op de initiële Ingangsdatum Erfpachtrecht, zoals vastgesteld op basis van het bepaalde in het artikel 9.1, in erfpacht af te nemen [redacted]
BPD stelt de Gemeente uiterlijk binnen vier weken voor de initiële Ingangsdatum Erfpachtrecht schriftelijk op de hoogte als BPD gebruik maakt van de mogelijkheden geboden door dit artikel.

9.3 Indien één jaar na de initiële Ingangsdatum Erfpachtrecht, zoals genoemd in artikel 9.1 van de Bouwenvelopovereenkomst, niet alsnog [redacted] kan BPD, uiterlijk vier weken voor het verstrijken van de in artikel 9.2 van de Bouwenvelopovereenkomst genoemde maximale termijn, [redacted] waarbij de artikelen 9.4 en 14.6 van toepassing zijn.

9.4 Indien de Gemeente niet instemt met een verzoek van BPD, als bedoeld in artikel 9.3 van deze Bouwenvelopovereenkomst en Partijen derhalve [redacted] is de Gemeente gerechtigd om de Bouwenvelopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. De bevoegdheid heeft de Gemeente ook indien BPD nalaat binnen de in artikel 9.3 van deze Bouwenvelopovereenkomst genoemde termijn van vier weken [redacted]. Na ontbinding is de Gemeente gerechtigd om, in overeenstemming met artikel 19.4, het Erfpachtrecht onder gelijke condities en Grondwaarde aan een derde partij aan te bieden. Indien de condities en/of de Grondwaarde worden verlaagd, moet het Erfpachtrecht in eerste instantie aan BPD aangeboden worden, die binnen een redelijke termijn die past bij de gewijzigde condities kan accepteren of weigeren.

9.5 Indien de Gemeente de Bouwkavel niet op de in artikel 10.1 genoemde (en eventueel met toepassing van artikel 9.2 of 9.3 gewijzigde) Ingangsdatum erfpachtrecht tijdig Bouwrijp aan BPD kan leveren, stelt de Gemeente BPD daar uiterlijk vier weken voor de initiële Ingangsdatum erfpachtrecht schriftelijk van op de hoogte. De nieuwe, alternatieve Ingangsdatum erfpachtrecht zal nader worden bepaald op de 1e of 16e dag van de maand die het dichtst ligt bij de datum waarop de Gemeente de Bouwkavel alsnog Bouwrijp kan leveren.

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

[redacted]

Artikel 10 Planning

10.1 Partijen dienen hun verplichtingen binnen de in de door Partijen gezamenlijk overeengekomen Planning opgenomen termijnen na te komen.

10.2 De Planning deel 1 (bijlage 2) is opgesteld door BPD en bevat vastgestelde termijnen met betrekking tot uitwerking van het Bouwprogramma op het Bouwkavel vanaf het moment van ondertekening van de Bouwenvelopovereenkomst tot en met het moment van aanvraag Omgevingsvergunning en start bouw / ingangsdatum erfpacht. Hierin staan in ieder geval concrete uiterste data waarop:

- Het VO dient te zijn vastgesteld uiterlijk 1 juli 2017
- Het DO dient te zijn vastgesteld uiterlijk 1 november 2017
- Een ontvankelijke Omgevingsvergunning wordt aangevraagd uiterlijk 8 januari 2018
- De Erfpachtaanbieding wordt geaccepteerd
- Het erfpachtrecht ingaat 1 september 2018.
- Gestart wordt met de bouw

10.3 De Planning deel 2 (bijlage 3) is door BPD opgesteld en betreft een indicatieve planning voor de periode van realisatie, met daarin:

- De datum start bouw
- De datum van oplevering van de gebouwen
- De datum van ingebruikname;

BPD dient de indicatieve Planning deel 2 nader uit te werken ten aanzien van de realisatie van het project. Deze meer gedetailleerde planning dient de goedkeuring van de Gemeente te hebben, voorafgaand aan de aanvraag van de Omgevingsvergunning. Na verkregen goedkeuring van de Gemeente krijgt dit deel van de Planning een bindend karakter voor BPD.

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

Artikel 11 Kosten

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

Artikel 12 Publiekrechtelijke taken Gemeente

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

12.2 Met inachtneming van het artikel 12.1 zal de Gemeente zich inspannen om, indien noodzakelijk voor de verlening van een Omgevingsvergunning voor het Bouwprogramma (enkel voor zover in overeenstemming is met de Bouwenvelop)het in procedure te brengen van een (partiele) herziening van het Bestemmingsplan, alsmede de verkrijging door BPD van overige benodigde juridisch planologische toestemming, zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen.



12.3 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van BPD, die is veroorzaakt, doordat een overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent aan of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten, die in het kader van de Bouwenvelopovereenkomst van belang zijn. Partijen treden in overleg over de gevolgen daarvan waarbij partijen oog hebben voor wederzijdse belangen en waarbij doel is dat Partijen minimale schade zullen lijden.

Artikel 13 Bijzondere omstandigheden

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

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

13.3 Indien de Gemeente binnen vier weken na de verkrijging van de voornoemde opgave moet vaststellen dat BPD een verwijt kan worden gemaakt voor het niet verkrijgen van de benodigde vergunning en/of ontheffingen, is de Gemeente bevoegd om de Bouwenvelopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden

13.4 Indien het overleg, als bedoeld in het artikel 13.2, niet binnen acht weken na datum van verzending van voornoemde opgave heeft geleid tot schriftelijke aanpassing van de Bouwenvelopovereenkomst , is elk der Partijen bevoegd de Bouwenvelopovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. BPD heeft deze bevoegdheid niet indien zij verwijtbaar heeft gehandeld als bedoeld in artikel13.3. Partijen kunnen overeenkomen dat de in de aanhef van dit artikel genoemde termijn wordt verlengd met een nader te bepalen periode.

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

Artikel 14 Financiële verplichtingen

14.1 De Grondwaarde voor de Bouwkavel bedraagt [redacted] exclusief BTW en prijspeil oktober 2016, overeenkomstig het genoemde in de brief bevestiging afspraken van 24 januari 2017 (Bijlage 12). In de Grondwaarde is al rekening gehouden [redacted]

14.2 De Grondwaarde wordt vanaf prijspeildatum (01-10-2016) tot de Ingangsdatum Erfpachtrecht geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI)

[redacted]

reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De Grondprijs wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend vier kalendermaanden voor de kalendermaand van de Ingangsdatum erfpachtrecht. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.

14.3 Naast zijn betalingen uit hoofde van Erfpachtrecht (zie model erfpachtaanbieding) is BPD vanaf de datum van acceptatie van de Erfpachtaanbieding een waarborgsom aan de Gemeente verschuldigd. De waarborgsom is gelijk aan tweemaal de indexcanon (geïndexeerde Grondwaarde vermenigvuldigd met het ten tijde van de acceptatie Erfpachtaanbieding geldende canonpercentage voor de indexcanon). De waarborgsom strekt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van BPD uit hoofde van de Bouwenvelopovereenkomst. Op de waarborgsom zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a) betaling van de waarborgsom dient te geschieden binnen dertig dagen na dagtekening van de factuur welke de gemeente aan BPD zal toezenden; bij latere ontvangst van de waarborgsom door de gemeente is BPD een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente voor handelstransacties als bedoeld in het artikel 6:119a BW;
b) de waarborgsom wordt op de Ingangsdatum Erfpachtrecht verrekend met het ter zake van de uitgifte in erfpacht verschuldigde;
c) de Gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente;
d) de waarborgsom zal ten behoeve van de Gemeente zijn verbeurd indien:
    1) de Gemeente de Bouwenvelopovereenkomst met toepassing van artikel 19 opzegt of ontbindt;
    2) BPD de door de Gemeente uitgewerkte, definitieve Erfpachtaanbieding, die aan de in de Bouwenvelopovereenkomst gestelde kaders beantwoordt, van de hand wijst;
    3) het Erfpachtrecht, anders dan door toedoen van de Gemeente, niet wordt gevestigd.

14.4 Indien de Ingangsdatum erfpachtrecht verschuift, omdat artikel 9.2 van toepassing is of BPD daartoe op grond van artikel 9.3 schriftelijk een verzoek indient bij de Gemeente en de Gemeente schriftelijk instemt met verschuiving, is BPD jaarlijks, bij vooruitbetaling, een reserveringsvergoeding aan de Gemeente verschuldigd. Op de reserveringsvergoeding zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a) de reserveringsvergoeding is gelijk aan het product van de aan het begin van het jaar, waarop de reservering ziet geldende en, overeenkomstig het artikel 14.2 geïndexeerde, Grondwaarde en het, dan geldende, canonpercentage voor de indexcanon, te verhogen met BTW, conform de formule:

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

hierin is:

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

[redacted]

b) de reserveringsvergoeding is op factuur verschuldigd aan het begin van elk reserveringsjaar; betaling dient te geschieden binnen 30 dagen na dagtekening van vorenbedoelde factuur;

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

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

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

14.6 De (index)canon/afkoopsom alsmede de omzetbelasting zijn door BPD verschuldigd vanaf de Ingangsdatum erfpachtrecht.

Artikel 15 Erfpacht

15.1 De Gemeente geeft in erfpacht uit aan BPD en BPD aanvaardt in erfpacht de Bouwkavel tegen een (index)canon die met toepassing van artikel 14.2 zal worden bepaald op basis van de geïndexeerde Grondwaarde. Voor zover van toepassing dient hieronder mede begrepen te worden de uitgifte van op de Bouwkavel door de Gemeente gevormde hoofd- en/of onderappartementsrechten dan wel de uitgifte van een combinatie van een opstalrecht en erfpacht(en), wat nader is uitgewerkt in de Model erfpachtaanbieding (bijlage 4)

15.2 De uitgifte zal plaatsvinden onder de Algemene Bepalingen 2000 zoals beschreven in de definities.

15.3 Indien in de uitgifte een recht van opstal betrokken is, zullen de Algemene Bepalingen 2000 in analogie van toepassing worden verklaard op het recht van opstal. Voor de verdere inhoud van de, in de erfpacht(uitgifte)akte op te nemen, algemene en bijzondere voorwaarden verwijst de Gemeente naar de Model erfpachtaanbieding (bijlage 4).

15.4 De Gemeente werkt de Model Erfpachtaanbieding aan de hand van het tijdig door BPD aan te leveren overzicht van te realiseren bestemmingen, oppervlakten, V.O.N.-prijzen en de gewenste erfpachtuitgiftestructuur uit tot een definitieve Erfpachtaanbieding, welke na onvoorwaardelijke acceptatie daarvan door BPD zal dienen als grondslag voor de erfpacht(uitgifte)akte.
De Gemeente stuurt de definitieve Erfpachtaanbieding uiterlijk zes weken na aanlevering door BPD van de voornoemde gegevens, naar BPD.

15.5 De verdeling over de te realiseren bestemmingen van de geïndexeerde Grondwaarde zal door de Gemeente overeenkomstig het ten tijde van uitgifte erfpacht door haar gevoerde grondprijsbeleid plaatsvinden op basis van de door BPD aan te leveren V.O.N.-prijs en de gebruiksvloeroppervlakte (per woning), de bruto vloeroppervlakte (voor niet-woonbestemmingen) en het aantal gebouwde parkeerplaatsen.

15.6 Indien BPD niet binnen zes maanden na de Ingangsdatum Erfpachtrecht daadwerkelijk met de bouw van het kavel is aangevangen en daarmee voortvarend door gaat, is de Gemeente, overeenkomstig het artikel 19.1, gerechtigd de Bouwenvelopovereenkomst zonder rechtelijke tussenkomst te ontbinden.

Artikel 16 Communicatie

[redacted]

16.1 BPD dient alle potentiële kopers en huurders van de woningen in het Bouwprogramma er op te wijzen dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor het parkeren in de openbare ruimte.

16.2 BPD dient alle potentiële kopers en/of huurders van de woningen in het Bouwprogramma optimaal voor te lichten over de milieuaspecten van hun toekomstige woonsituatie en dient het bestaan van het convenant tussen de gemeente, de provincie en een aantal bedrijven in Westpoort hieromtrent (document zoals vermeld onder 2.2 – a) op te nemen in de koop- en/of huurovereenkomsten, zodat (potentiële) kopers en huurders zich bewust zijn van de mogelijke overlast, afkomstig van bedrijven in Westpoort. BPD neemt de tekst hieromtrent uit de Model Erfpachtaanbieding (Erfpachtvoorwaarde 11) op in de koop- en/of huurovereenkomsten.

Artikel 17 Overdracht rechten en verplichtingen

17.1 De rechten en verplichtingen uit de Bouwenvelopovereenkomst zijn niet overdraagbaar, tenzij de Gemeente daar voorafgaand schriftelijke toestemming voor heeft verleend. De Gemeente zal haar instemming niet op onredelijke gronden weigeren.

17.2 Indien BPD het recht van erfpacht wil doen vestigen op naam van een ander, behoeft zij voorafgaand schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd aan deze toestemming voorwaarden te verbinden. Tot die voorwaarden zal in ieder geval behoren de voorwaarde dat BPD en de ander na de vestiging van het recht van erfpacht hoofdelijk gebonden zullen zijn tot gehele nakoming van de verplichtingen van BPD uit hoofde van de Bouwenvelopovereenkomst.

Artikel 18 Duur van de Bouwenvelopovereenkomst

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

Artikel 19 Opzegging of ontbinding van de Bouwenvelopovereenkomst

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

a) (tijdige) betaling van de waarborgsom en/of de reserveringsvergoeding, als bedoeld in artikel 14, uitblijft;
b) BPD in strijd heeft verklaard met de hierna in artikel 23 opgenomen integriteitsclausule en/of hier op enig later moment niet aan voldoet of aan BPD met toepassing van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt ingetrokken;
c) BPD in surseance van betaling of in staat van faillissement komt te verkeren,
d) BPD de in de Planning opgenomen mijlpalen niet behaalt binnen de in de Planning opgenomen uiterste data;
e) in alle overige situaties waarin deze Overeenkomst bepaalt dat die de mogelijkheid tot voortijdige beëindiging bestaat

[redacted]

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

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

19.4 De Gemeente is na beëindiging van de Bouwenvelopovereenkomst op grond van artikel 19.1 en 19.3 gerechtigd om teruglevering van de Bouwkavel te vorderen in eenzelfde staat als waarin zij deze Bouwrijp heeft geleverd aan BPD. Tot dan toe gemaakte kosten door BPD of kosten om de Bouwkavel weer in oorspronkelijke staat terug te leveren worden onder geen beding door de Gemeente vergoed. Er bestaat evenmin een aanspraak op een alternatieve locatie of enig andere vorm van compensatie.

19.5 Na opzegging of ontbinding van de Bouwenvelopovereenkomst vervalt het ontwikkelrecht van BPD op de Bouwkavel en is de Gemeente gerechtigd om het Erfpachtrecht op de Bouwkavel aan een derde partij aan te bieden met inachtneming van artikel 9.4.

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

Artikel 20 Overige bepalingen

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

20.2 De bij de Bouwenvelopovereenkomst behorende bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Bouwenvelopovereenkomst. Bij strijdigheid tussen de Bouwenvelopovereenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Bouwenvelopovereenkomst. Voor zover deze bijlagen met elkaar in tegenspraak zijn geldt de rangorde zoals opgenomen in artikel 2, waarbij het eerder genoemde document prevaleert boven het later genoemde.

Artikel 21 Geschillen

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

[redacted]

Artikel 22 Mededelingen

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

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

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

BPD
Leidsevaart 588 te Haarlem (postadres: Postbus 4376, 2003 EJ Haarlem

Artikel 23 Integriteitclausule

23.1 BPD verklaart dat zij op het moment van sluiten van de Overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op haar van toepassing is;

a. deelneming aan een criminele organisatie;
b. omkoping;
c. valsheid in geschrifte;
d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
e. misbruik van subsidie;
f. heling;
g. witwassen;
h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
i. afpersing;
j. bedreiging;
k. oplichting;
l. bedrog;
m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
n. diefstal;
o. verduistering;
p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;

[redacted]

u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
w. voornemens zijn bij de uitvoering van de overeenkomst strafbare feiten te plegen;
x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

23.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst is BPD verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat zij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

23.3 De Gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de Overeenkomst met BPD op te schorten of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van BPD te vergoeden, indien:

- Een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op BPD van toepassing zijn;
- BPD ten tijd van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob advies, gevaar bestaat dat de Overeenkomst door BPD 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 overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.

23.4 BPD verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan BPD gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan BPD indien zij:

- Direct of indirect leiding geven aan BPD;
- Bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- Over BPD zeggenschap hebben;
- Aan BPD vermogen verschaffen;
- In een zakelijk samenwerkingsverband tot BPD staan;
- Op BPD anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

23.5 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal BPD onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren 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 als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

23.6 BPD vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Overeenkomst door de Gemeente op grond van dit artikel.

[redacted]

23.7 Indien gedurende de looptijd van de Overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat BPD een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien BPD terzake een dagvaarding heeft ontvangen of zij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen haar is ingesteld, zal BPD zulks onverwijld aan de Gemeente melden.

23.8 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om BPD te screenen op van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van BPD nodig heeft, zal BPD hier op eerste verzoek aan voldoen.

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

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam op 22/10/ 2017

Gemeente Amsterdam

.....
P.V.W Van Rossum

BPD Ontwikkeling B.V.

[redacted]

.....
[redacted]

[redacted]

HOUTHAVEN

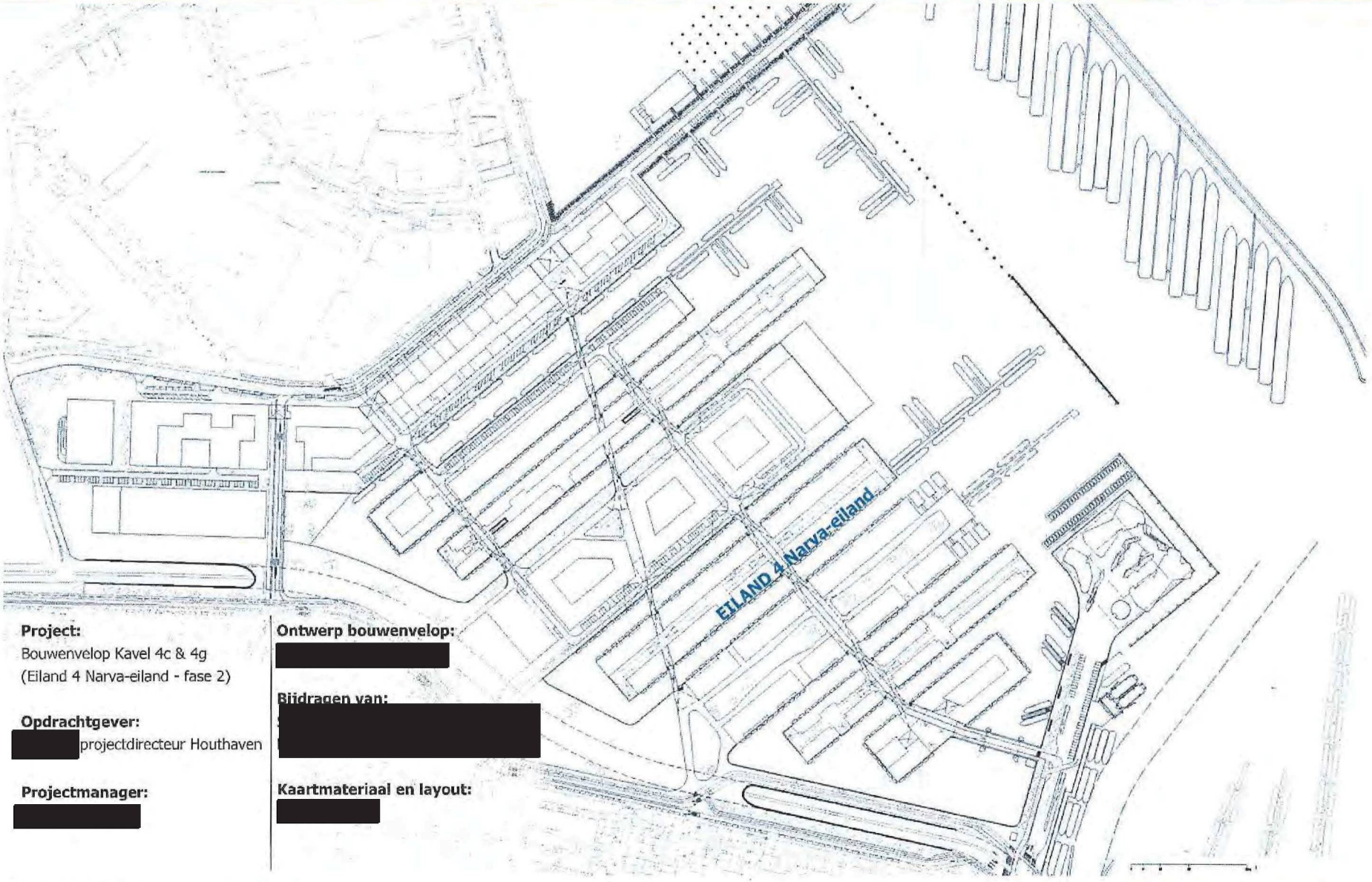


Gemeente
Amsterdam

Bouwenvelop kavel 4c & 4g
(Eiland 4: Narva-eiland)

28 april 2017

[redacted]



Project:
Bouwenvelop Kavel 4c & 4g
(Eiland 4 Narva-eiland - fase 2)

Opdrachtgever:
[redacted] projectdirecteur Houthaven

Projectmanager:
[redacted]

Ontwerp bouwenvelop:
[redacted]

Bijdragen van:
[redacted]

Kaartmateriaal en layout:
[redacted]

Inleiding 3

1 Context 5
1.1 Stedenbouwkundig plan 5
1.2 Bestemmingsplan 7
1.3 Beeldkwaliteitplan 8

2 Ruimtelijke randvoorwaarden 11
2.1 Programma 11
2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden kavel 12

3 Openbare ruimte 21

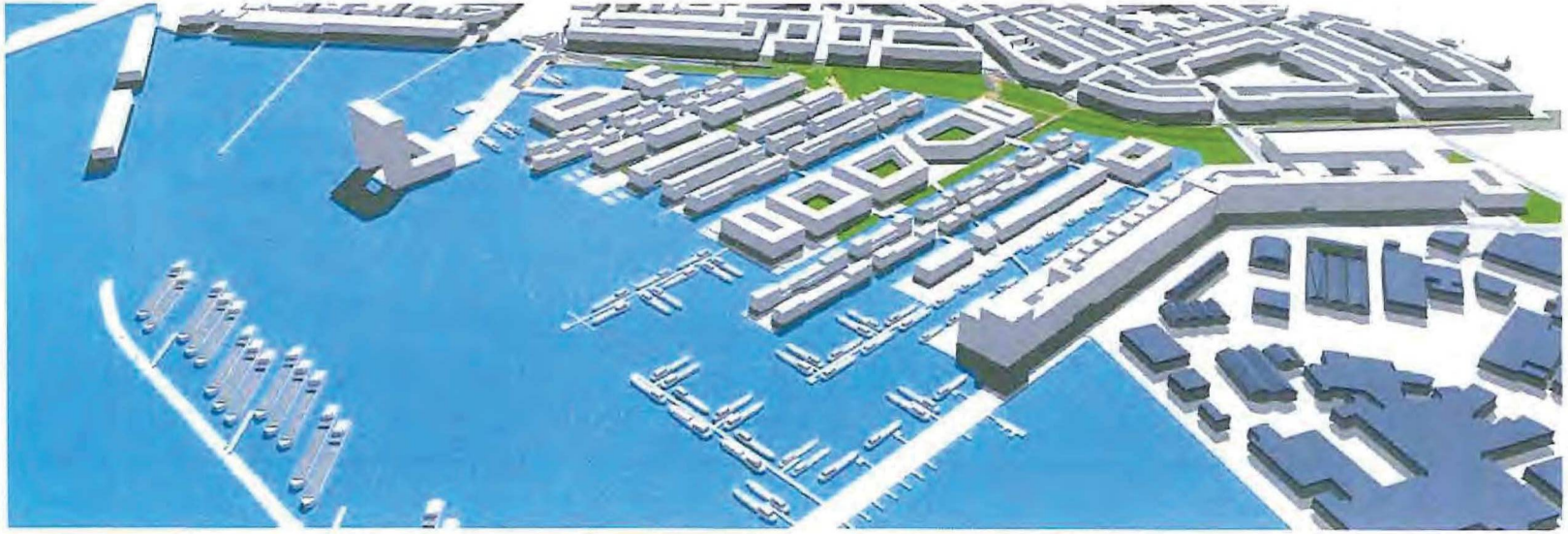
4 Duurzaamheid 23

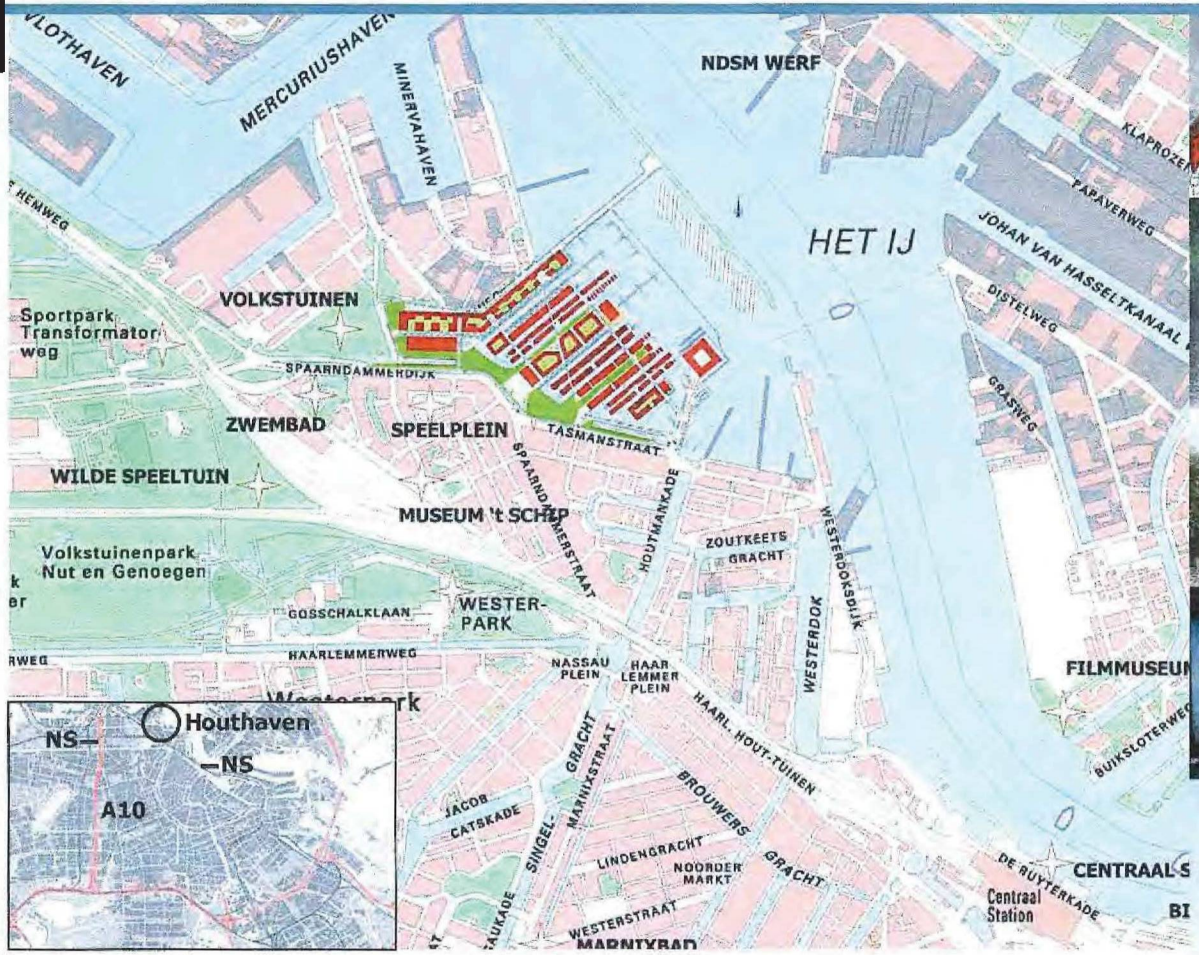
Bijlage: referentiemodellen 24

Bijlage: basiskwaliteit woningbouw 29

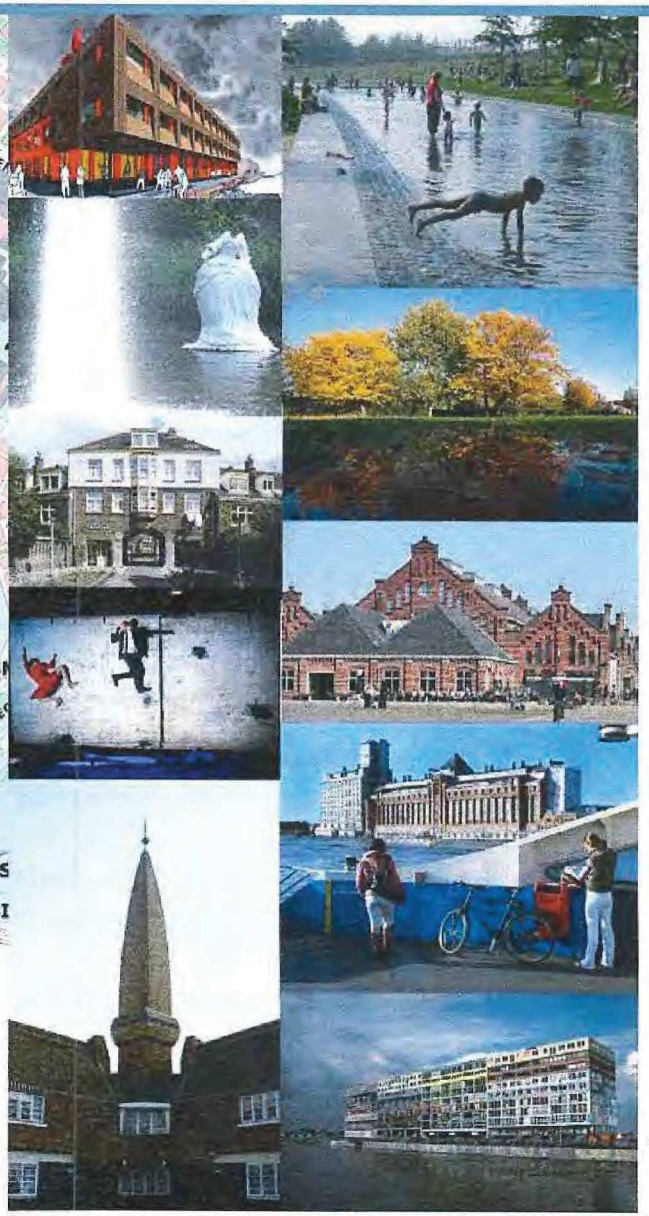
Bijlage: toegankelijkheidseisen parkeergarages 30

Bijlage: voorbeelden steigers 31





Houthaven en omgeving (afbeeiding toont verouderde plankaart van 2011)



Inleiding

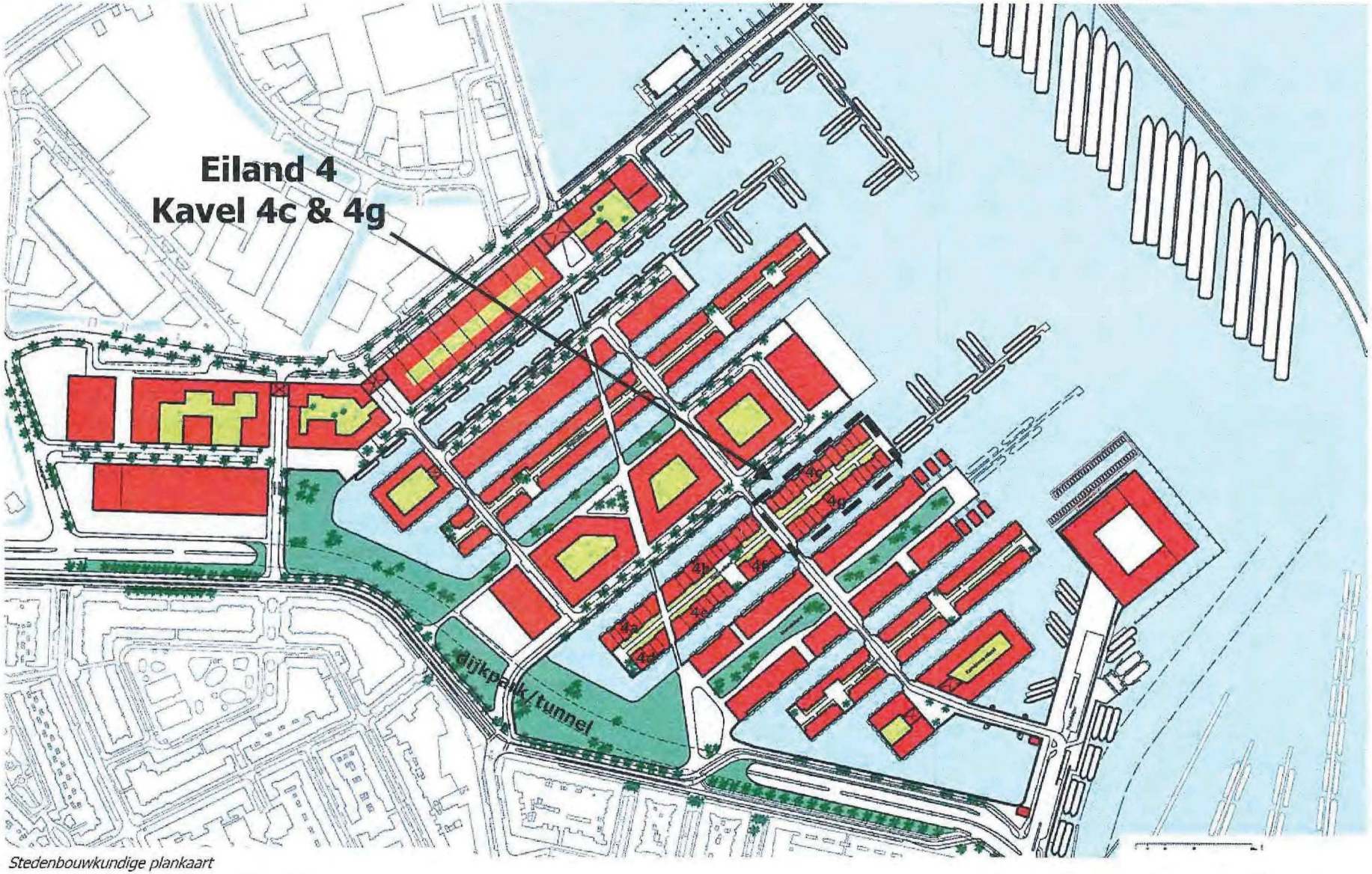
De komende jaren zal de ontwikkeling van eilanden en bebouwing in de Houthaven plaats gaan vinden.

Voor de ontwikkeling van de verschillende kavels worden ontwikkelovereenkomsten gesloten waarvan dit document, de bouwenvelop, een onderdeel is. In de bouwenvelop worden de noodzakelijke eisen met betrekking tot stedenbouw, het programma en welstandscriteria uiteengezet. Binnen deze kaders biedt de bouwenvelop de ontwikkelaar ruimte voor optimalisatie.

Deze bouwenvelop bevat de bouwregels voor de kavel 4c & 4g. Op de kavel wordt een programma met koopwoningen gerealiseerd inclusief parkeren.

In de lange planvormingstijd zijn de verschillende kaderstukken door diverse oorzaken aangepast, zoals het Stedenbouwkundig Plan en het Plan Openbare Ruimte. Ook is het totaal programma voor de Houthaven substantieel verkleurd naar meer woningen. Een en ander heeft niet altijd geleid tot een integrale aanpassing van de kaders, waardoor soms meerdere stukken geraadpleegd moeten worden voor hetzelfde kader.

Op de stedenbouwkundige plankaart op pagina 4 zijn alle wijzigingen doorgevoerd. De meeste afbeeldingen in deze bouwenvelop zijn geactualiseerd op de aanpassingen. Het Beeldkwaliteitplan Houthaven (zie paragraaf 1.3) wordt niet geactualiseerd, omdat het plan qua visie niet veranderd is. Het Plan Openbare Ruimte Houthaven (zie hoofdstuk 3) wordt begin 2016 geactualiseerd. Dat kader geldt dan voor de ontwikkeling van kavel 4c & 4g en voor de inrichting van het maaiveld van eiland 4.



Stedenbouwkundige plankaart

1 Context

1.1 Stedenbouwkundig plan Houthaven

Het Stedenbouwkundig Plan Houthaven en alle aanpassingen zijn beschikbaar op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwprojecten/bouw/gebiedsontwikkeling/houthaven-woonbuurt/

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan (SP 2006 met aanvullingen 2007) is het maken van eilanden in het IJ. Daarvoor wordt land afgegraven naar de Spaarndammerdijk toe. Ook wordt een gedeelte juist opgespoten en steken de zo ontstane eilanden verder het IJ in.

De eilanden hebben elk een eigen karakter. Dit karakter ligt ingebed in de maat van elk eiland, de gekozen verkaveling en de architectuur.

De richting van de eilanden is gebaseerd op de oude insteekhavens die oorspronkelijk aanwezig waren. Ook de Spaarndammerdijk wordt als landschappelijk element in ere hersteld. Het water is weer terug aan de dijk en vanuit de Spaarndammerbuurt is direct zicht op het IJ.

De relatie tussen de Spaarndammerbuurt en de Houthaven is groot. Ze sluiten ruimtelijk, functioneel, sociaal en economisch op elkaar aan. Bewoners uit de Houthaven zullen winkelen in de Spaarndammerstraat; bewoners van de Spaarndammerbuurt maken gebruik van de scholen en de groene plekjes en pleintjes in de Houthaven. Voor een goede verbinding tussen beide buurten wordt het doorgaande verkeer op de Tasmanstraat/Spaarndammerdijk in een tunnel ondergebracht. Uiteindelijk worden de Spaarndammerbuurt en de Houthaven één ongedeelde buurt. Het park boven de tunnel vormt de verbindende schakel tussen beide buurten.

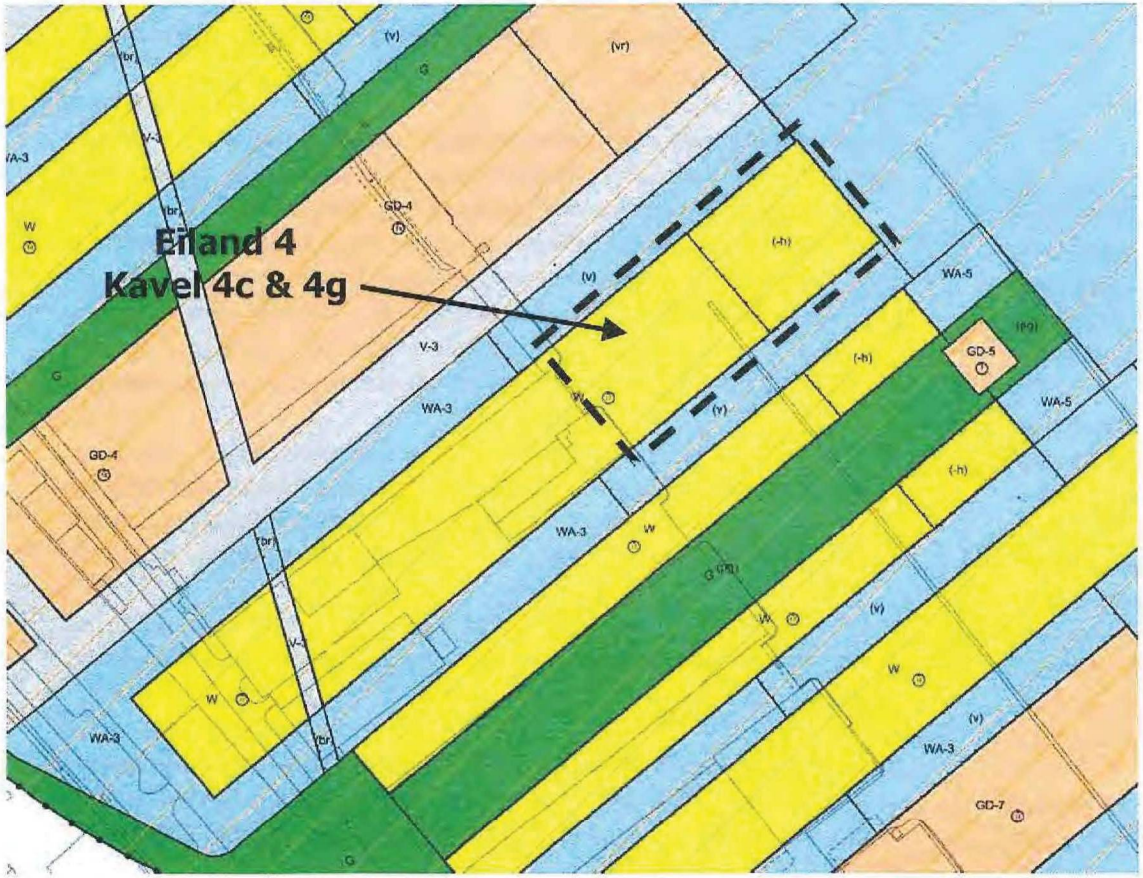
De Houthaven wordt autoluw en groen in opzet. Dit betekent dat een aantal eilanden autovrij is en dat bomen en groene openbare ruimte prominent in het plan aanwezig zijn.

Eiland 4
Op eiland 4 wordt gewoond. Het programma van kavel 4 d-e-f bestaat uit een gevarieerd woningaanbod van maisonnettes en appartementen met een geheel verdiepte parkeergarage .Alle woningen zijn koopwoningen. Begin 2016 is de start bouw gepland. Voor kavel 4a & 4b is in het najaar van 2015 een ontwikkelaar geselecteerd via een tender. Die kavel bevat een programma met maximaal 83 marktwoningen inclusief parkeren.

Op de kop van eiland 4 wordt een steiger gerealiseerd voor 11 woonschepen.

Op het naastgelegen eiland 3 worden aan de oostzijde in de plint publiekstrekkende niet-woonfuncties ontwikkeld. Deze niet-woonfuncties liggen in het verlengde van de Spaarndammerstraat. Op kavel 3a is een nieuwe basisschool gebouwd. De school is in 2014 in gebruik genomen door 'Wereldschool Amsterdam' en de Brede School 'De Spaarndammerhout'. Daarnaast biedt het gebouw ruimte voor horeca, bedrijven en verschillende vormen van kinderdagopvang. Het programma van Kavel 3b bestaat uit seniorenwoningen, zowel sociale huur als markthuur. Op Kavel 3d worden marktwoningen gerealiseerd. En Kavel 3e bevat een hotel met horeca.

Op Eiland 5 wordt ook een woonprogramma gerealiseerd. Op kavel 5c ontwikkelt De Key sociale huurwoningen. De overige kavels bevatten een programma met marktwoningen. Kavel 5ab bestaat uit appartementen met tweelaags ondergronds parkeren. Op kavel 5 d-e zal bij selectie van een marktpartij medezeggenschap van toekomstige bewoners in de vorm van medeopdrachtgeverschap een rol spelen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "De Houthaven 2013"

Plangebied
- Plangebiedgrens

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

Dubbelbestemmingen
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

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

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

Bouwvlak
- bouwvlak

Bouwaanduidingen
- [onderdoorgang] onderdoorgang

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

Verklaring
- topografische gegevens en bestaande ondergrond

Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Stadsdeel West
	Concept	Gemaakt door	Van Riezen & Partners
4 juni 2013	Voorontwerp		
12 augustus 2013	Ontwerp		
18 februari 2014	Vastgesteld	Schaal	1 : 1000
	Onherroepelijk	Papierformaat	1800 x 900 mm
	Geconsolideerde versie	Plancode	NL.IMRO.0363.B1306BPSTD-VG01

Bestemmingsplan De Houthaven 2013

1.2 Bestemmingsplan De Houthaven

Het bestemmingsplan "De Houthaven 2013" is op 18 februari 2014 vastgesteld door de stadsdeelraad en in werking getreden. Op 31 juli 2014 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan is in te zien en te downloaden via www.ruimtelijkeplannen.nl door te zoeken op de naam "De Houthaven 2013".

De plankaart en de regels van het bestemmingsplan zijn uiteraard bepalend voor de ontwikkeling van de kavel. De bestemmingsplanregels bieden veel ruimte aan ontwikkelingen, in de bouwenvelop kunnen die verder ingeperkt worden. De afspraken in de bouwenvelop zijn dan bepalend.

Kavel 4c & 4g valt binnen de bestemming 'Wonen'. Het maximum bebouwingspercentage is 100 en de maximum bouwhoogte is 17 meter (t.o.v. peil is 0,60 +NAP).

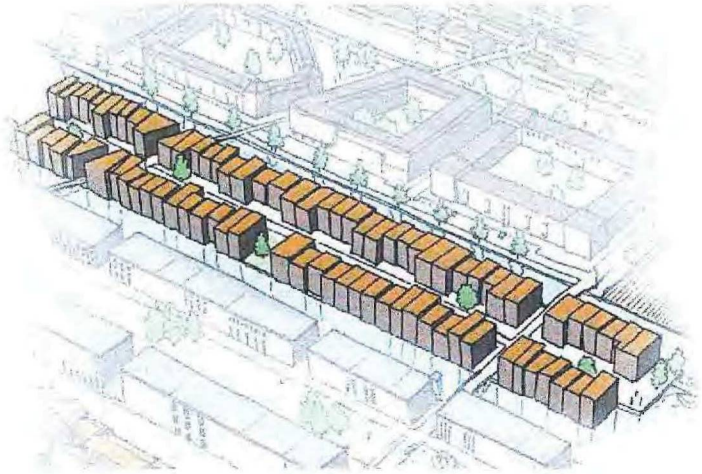
1.3. Beeldkwaliteitplan Houthaven

Het Beeldkwaliteitplan is te downloaden via www.amsterdam.nl/houthaven onder downloads.

Het beeldkwaliteitplan (2007) geeft richtlijnen voor de bebouwde ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het plan te waarborgen. Het beeldkwaliteitplan is gemaakt door de supervisor, Sjoerd Soeters.

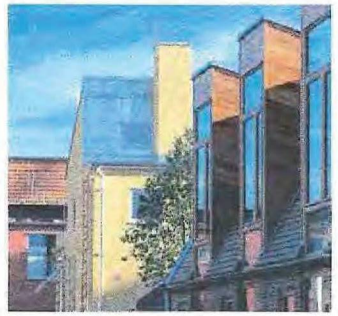
In het beeldkwaliteitplan krijgen de verschillende eilanden thema's mee, die een relatie hebben met Amsterdam en zorgen voor het onderscheid van de verschillende eilanden.
Warm en informeel zijn sleutelbegrippen bij de architectonische uitwerking.

De thematiek voor eiland 4 is "Vrijbuiters".

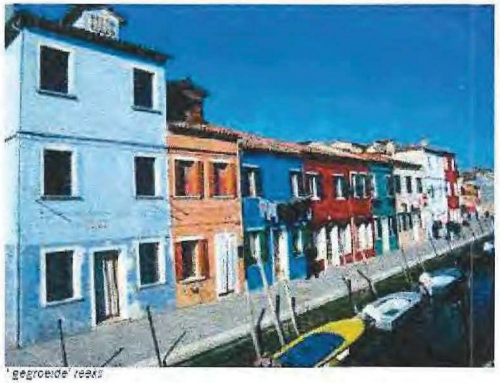


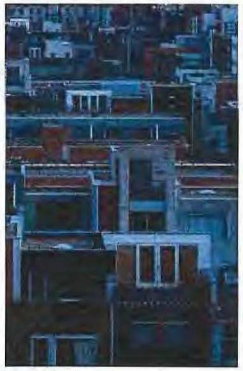
Bijlagen

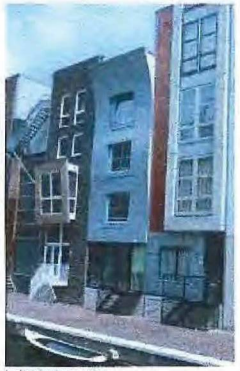



afwisseling in vorm en kleur


afwisseling in architectuur


'gegroeide' reeks


daklandschap


individuele panden

Uit: Beeldkwaliteitplan Houthaven:

4.5 Eiland 4





Thematiek

Thema	Vrijbuiters. Vrijheid, blijheid en tolerantie.
Hoofdkarakteristieken	Individuele huizen. Een rijk beeld ontstaat van een reeks verschillende panden. Beeld van een gegroeide reeks gebouwen met een grote variatie aan bouwstijlen, typologieën en korrels. Ruimte voor experimenten en jonge architecten. Vrijere richtlijnen voor de beeldkwaliteit, wel waken voor te extreme verschillen.
Referenties	Individuele architectonische rijkdom van de Scheepstimmermanstraat in Amsterdam Kleurrijke reeks van gebouwen in Port Grimaud.

Korrelgrootte en profiel

Korrel	Grootte van de korrel varieert en drukt individualiteit uit. Een mix van verschillende architecten of verschillende ontwerpen van een aantal architecten.
Profiel *	Vier bouwlagen, veel subtiele verschillen in bouwhoogte. Hoogteverschillen zijn niet meer dan twee verdiepingen.
Dakvorm **	Verschillende dakvormen mogelijk in relatie tot geluidswerende maatregelen.

Organisatie

Ontsluiting	Maaiveldontsluiting.

Gevelopbouw en plastiek

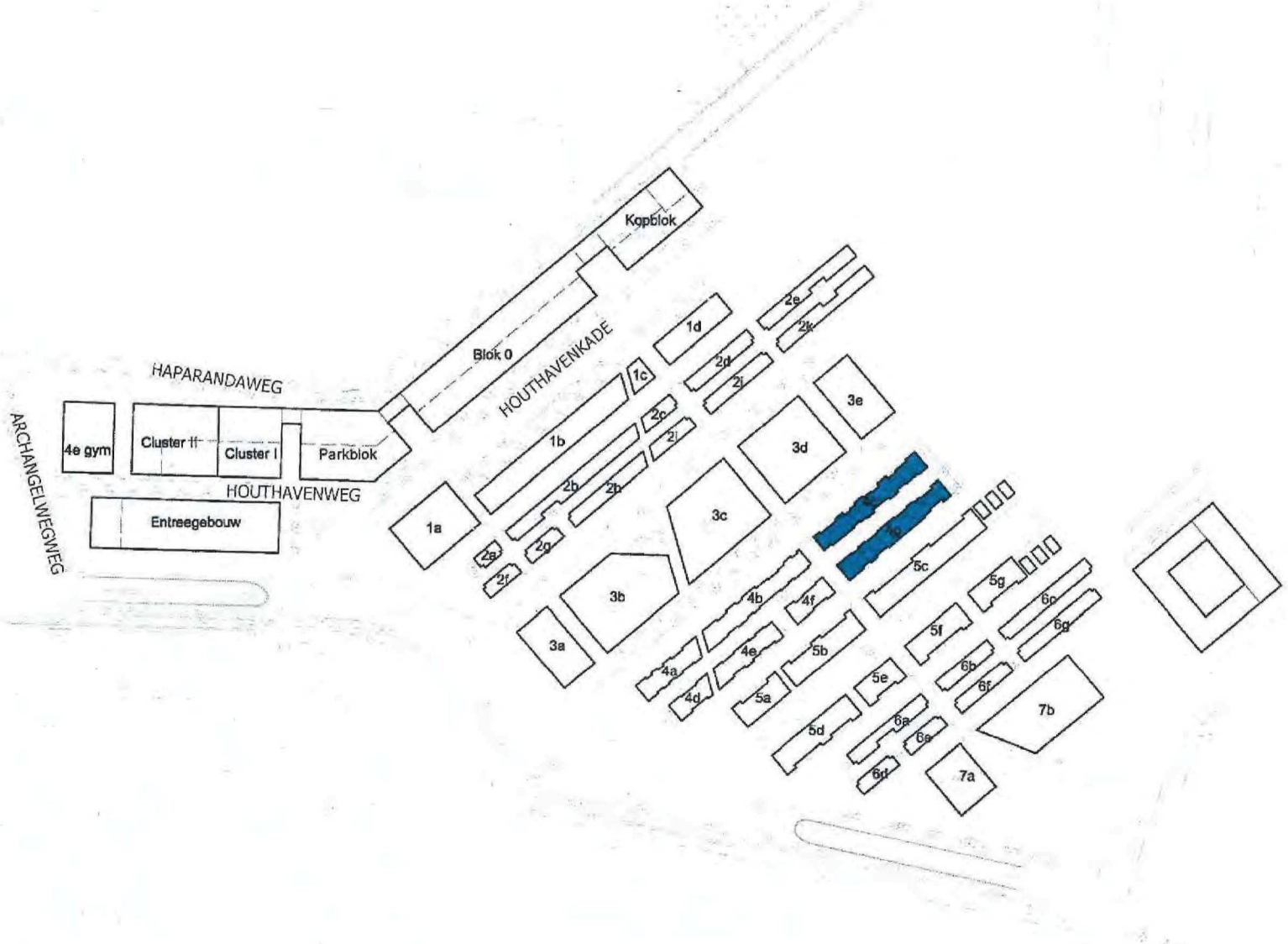
Geleding	Door een reeks van individuele gebouwen overheerst de verticaliteit.
Plastiek	Veel verspringingen in rooilijnen en dakhoogte geven de gebouwen onderscheidend vermogen. Veel uitbouwen en terugliggende gevelvlakken.
Expressiemiddelen	Veel verschillende expressiemiddelen zijn mogelijk, zoals bijvoorbeeld buitenruimten, overstekken, uitkragingen of andere ornamenten.

Materiaal en kleur

Materiaal	Verschillende soorten baksteen, hout, beton, staal, glas, etc.
Kleur	Veel kleuren toegestaan. Geen gelijksoortige kleuren langdurig naast elkaar. Extreme verschillen in materiaal- en kleurgebruik zijn niet toegestaan.

* Uitgangspunt voor het maximale bouwvolume is de Bouwenvelop. De maximale bouwhoogte is te vinden in de doorsnede op pagina 19 van de Bouwenvelop.

** Opmerking bij "dakvorm": Maatregelen betrekking tot geluidwerende bouwlagen zijn in principe niet meer aan de orde in het bestemmingsplan "De Houthaven 2013". Ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwplan met een geluidsgevoelige bestemming dient de ontwikkelaar een geluidsonderzoek te laten verrichten om aan te tonen dat voldaan wordt aan de wettelijk vereisten.


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

2 Ruimtelijke randvoorwaarden

2.1 Programma

Eiland 4 is opgedeeld in drie kavels: kavel 4a & 4b, kavel 4d, 4e & 4f en kavel 4c & 4g en de omringende openbare ruimte. Deze bouwenvelop beschrijft alleen de kavel 4c & 4g inclusief openbare ruimte.

Wonen:
Om het programma per kavel te berekenen zijn referentiemodellen gemaakt. Uitgangspunt voor woonprogramma is een referentiewoning van 120 m2. De referentiemodellen van 4 december 2015 zijn op pagina 25 en 26 afgebeeld. Daaraan zijn twee nieuwe referentiemodellen toegevoegd, met datum 24 januari 2017. In die modellen is wonen in het souterrain mogelijk gemaakt en een vergroting van de ondergrondse parkeerbak op bouwlaag –2, tussen blok 4c en blok 4g. Die referentiemodellen zijn op pagina 26 en 27 in dit boekje opgenomen.

Op basis van de referentiemodellen wordt het programma voor de ontwikkelovereenkomst bepaald. Op kavel 4c& 4g worden woningen in de vrije marktsector gerealiseerd. Ten opzichte van de referentiemodellen in de bijlage mag het programma maximaal 10% worden opgehoogd. Dat leidt tot het volgende maximaal aantal woningen:
Kavel 4c & 4g : max. 106 woningen*

* Het aantal woningen is gemaximaliseerd op basis van de referentiemodellen van 4 december 2015.

In de Houthaven moet 80% van alle eenlaagse woningen op de begane grond of bereikbaar met een lift voldoen aan de basiseisen voor aanpasbare nultredenwoningen, zoals omschreven in de bouwbrief 2011-116 over de Basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam. Ook dienen al deze woningen goed toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg met een maximaal hoogteverschil van 2 cm (zie bijlage pagina 29). Op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bouwbrieven-0/ zijn de bouwbrief en toelichting te downloaden.

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

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

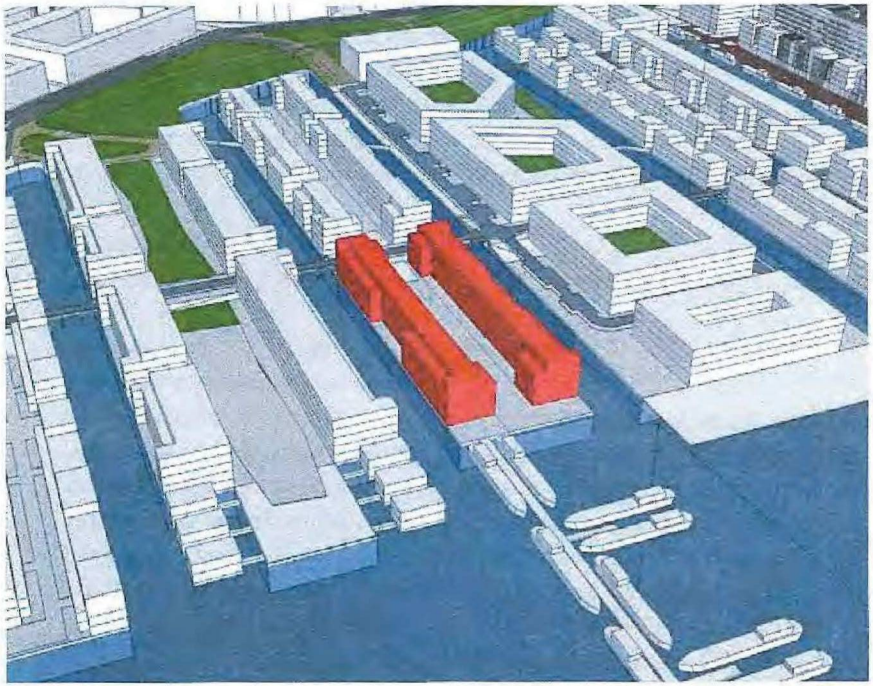
Horeca moet voldoen aan de normen van het Internationaal Toegankelijkheidssymbool (ITS) in verband met de doelstelling een woonservicewijk te creëren (zie www.toegankelijkheidssymbool.nl). Ontwikkelaars moeten zorg dragen voor de noodzakelijke keuringen en de toekenning van het keurmerk. Dit wordt vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst per kavel.

Parkeren:
Binnen de kavel dient geparkeerd te worden. De volgende parkeernormen zijn van kracht:
min. 0.6 - max. 1.0 parkeerplaats per marktwoning.

De parkeernorm geldt per kavel dus voor 4c en 4g samen. Indien de kavel gefaseerd gebouwd wordt, dient per fase aan de parkeernorm te worden voldaan.

Het is niet toegestaan om op de kavel meer parkeerplaatsen te realiseren dan op basis van de maximale parkeernorm is toegestaan.

Voor inpandige parkeervoorzieningen geldt dat minimaal 5% van de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de afmetingen van een



Impressie van het bouwvolume kavel 4c & 4g op het Narva-eiland, gezien vanaf noordzijde

gehandicaptenparkeerplaats (haaks:3,5 x 5m, langsparkeren: 2,5 x 6m). Om ze flexibel te kunnen toewijzen dienen deze plekken niet gekoppeld te worden aan een specifieke woning. Inpandige parkeervoorzieningen moeten voldoen aan de normen van het Internationaal Toegankelijkheids Symbool (ITS, zie bijlage pagina 30). De ontwikkelaar moet zorg dragen voor de noodzakelijke ITS keuring van het ontwerp van en de gerealiseerde garages.

Bezoekersparkeerplaatsen worden door de gemeente Amsterdam gerealiseerd onder meer op eiland 3, eiland 1, Houthaven West en bij de pontsteiger.

Bewoners komen niet aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte.

2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden kavel

Typologie:
Het 45 meter brede eiland heeft aan weerszijden individuele en gestapelde huizen. Er is een grote variatie aan bouwstijlen, typologieën en korrels. De woningen staan met één zijde in het water en aan de andere zijde zijn ze gesitueerd aan een rustige, autovrije middenlaan.

Maatvoering:
De maten en coördinaten van de hoekpunten zijn op tekening aangegeven op pagina 18.

Bouwhoogten en bebouwingspercentages:
De maximale bouwhoogte bedraagt 17.60 + NAP. De hoogte van de 1e bouwlaag is minimaal 3,50 meter (bovenkant vloer – bovenkant vloer).

De wens is om kleinschaligheid van bouwvolumes te benadrukken, daarom wordt bij een 5e bouwlaag uitgegaan van een terugliggende gevellijn (set back).

Aanstraathoogten:
In de situatietekening op pagina 18 zijn de aanstraathoogten aangegeven. In en om de dwarsstraten variëren de aanstraathoogten in verband met de aansluiting op de bruggen. De overgang tussen de helling en het vlakke gedeelte is in coördinaten aangegeven.

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

Rooilijnen:
Er dient op of binnen de begrenzing van de envelop gebouwd te worden. Bebouwing op de hoekpunten is verplicht.

Het Stedenbouwkundig Plan bestaat uit formele en informele stedelijke ruimtes. Juist het contrast tussen formeel en informeel zorgt voor interessante verschillen en een rijkere ruimtelijke beleving:

Voorgevelrooilijn:
Aan het middenpad (de openbare zijde) mag met een maximum van 50% op de aangegeven rooilijnen gebouwd worden. Het percentage rooilijn wordt bepaald door de gevellengte van de bebouwing op de rooilijn te delen door de gehele lengte van de kavel.

Achtergevelrooilijn:
De informele achterkant, aan de gracht, heeft een wisselende rooilijn. Deze voorwaarde moet bewerkstelligen dat op diverse plekken langs het water ruimtes ontstaan voor terrassen. Overige gevels aan de achterzijde kunnen op elke positie worden geplaatst binnen het oranje vlak met een flexibele rooilijn. Het percentage geldt daarbij als maximaal te bebouwen oppervlak.

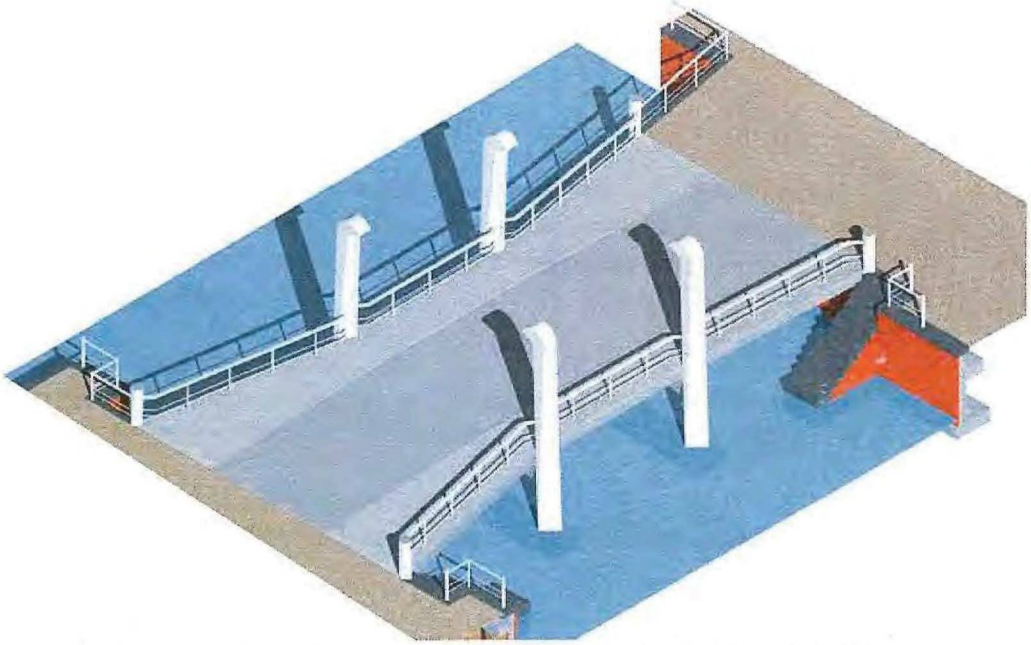
Balkons
Incidentele voorgevel rooilijnoverschrijdingen ten behoeve van erkers of balkons zijn toegestaan vanaf 4,5 meter boven maaiveld en tot maximaal 0,6 meter uit de gevel en met een maximale lengte van 2,5 meter. Diepere uitkragende balkons (tot max. 2,0 meter) en langere balkons hebben absoluut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

Uitkragende balkons zijn niet toegestaan op de koppen van het blok aan de ontsluitingsweg.

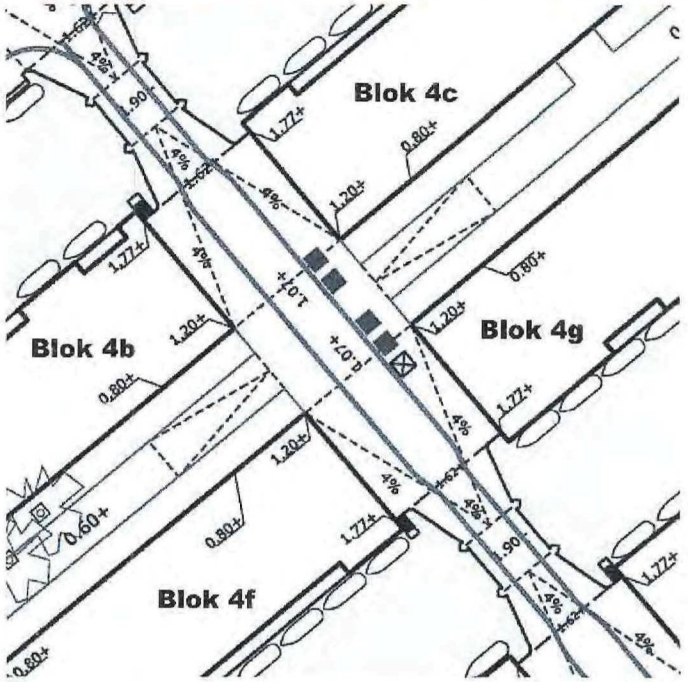
Dakterrassen, toegangsopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen:
Dakterrassen kunnen een positieve bijdrage leveren aan het wooncomfort. De gemeente Amsterdam wil voor de realisatie van dakterrassen, eventuele toegangsgebouwen en andere ondergeschikte onderdelen van het gebouw de ontwikkelende partij gebruik laten maken van deze invulling boven de maximale bouwhoogte opgenomen in de bouwenvelop. Dit kan door gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheden, zoals omschreven in het bestemmingsplan artikel 22, lid d en e. De afwijkingsmogelijkheid betreft geen recht. Er dient een binnenplanse afwijkingsprocedure te worden doorlopen.

Voor dakterrassen en mogelijke bijbehorende toegangsopbouwen dient (conform 'paraplubestemmingsplan Stadsdeel West' d.d. 5 juni 2012) te worden voldaan aan de volgende criteria:
Dakterrassen inclusief eventuele toegangsopbouwen zijn alleen toegestaan

- op daken die plat zijn afgedekt;



Principe ontwerp van autobrug met aansluiting op gebouwen door middel van een brugleuning



Uitsnede situatie aanlanding autobrug bij kavel 4c & 4g

- het dakterras staat op minimaal 2,0 meter afstand van de dakrand van het platte dak dat grenst aan lager gelegen openbare ruimte en op minimaal 1,0 afstand van de dakrand van het platte dak dat grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aanbouwen;
- de totale hoogte vanaf het dakvlak tot bovenkant terrasvloer bedraagt maximaal 50 centimeter;
- hekwerken maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer;
- hoogte van de toegangsopbouw niet meer dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand bedraagt minimaal de hoogte van de toegangsopbouw;
- toegangsopbouw maximaal oppervlak van 6 m2 (inclusief overstekken e.d.).

Steigers
Bij woningen aan het water zijn op initiatief van eigenaren individuele steigers toegestaan. Deze worden niet planmatig ontwikkeld, zodat variatie in steigers ontstaat. Steigers hebben een maximale afmeting van 2,5 x 2,5 meter (per grondgebonden woning), gemeten vanuit de kadelijn. Pleziervaartuigen die daar aangelegd kunnen worden bevinden zich in een zone van maximaal 6 meter uit kadelijn. In de bijlage 'voorbeelden steigers' op pagina 31 zijn twee afbeeldingen opgenomen van een wenselijk en onwenselijk voorbeeld.
De maximale breedte van deze afgemeerde pleziervaartuigen is 2, 0 meter en de diepgang kan maximaal 1,40 meter bedragen. Dit i.v.m. de doorvaartprofielen voor de grachten.
De doorvaarthoogte is 1,90 meter ter plaatse van bruggen van eiland 4. De opgegeven doorvaarthoogte ter plaatse van bruggen is van toepassing op een breedte van 5 meter.

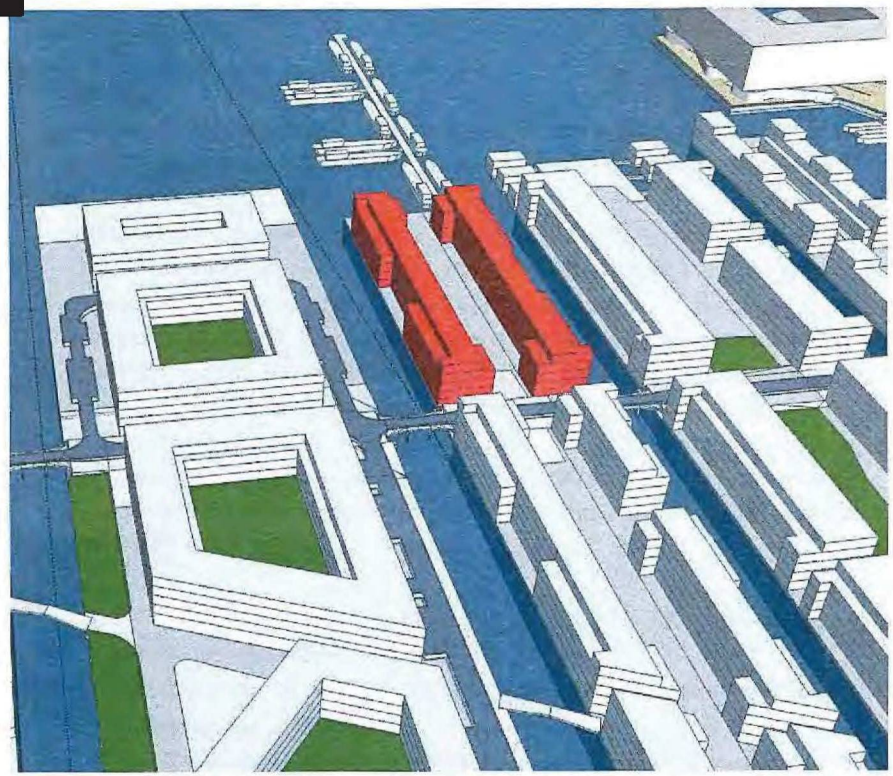
Plint:
Minimaal 50% van de woningen dient een directe individuele entree of toegang aan de straat te krijgen. Het percentage is van toepassing op het aantal woningen dat op de kavel gerealiseerd wordt.

Souterrain
Souterrains zijn toegestaan tot maximaal 1 meter boven aangrenzend maaiveld. Deze maat geldt voor de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer. Een souterrain is echter alleen toegestaan rechtstreeks onder bebouwing.
Indien een niveauverschil wordt gerealiseerd tussen het vloerpeil van eerste woonlaag en de aanstraathoogte dan dienen alle woningen in de eerste woonlaag goed toegankelijk te zijn (maximaal hoogte verschil van 2 cm conform de in paragraaf 2.1 genoemde basiskwaliteit woningbouw) via de hoofdentree of voordeur vanaf de openbare weg i.v.m. toegankelijkheid voor mindervaliden

Pleintje:
De positie van het pleintje in de straat tussen de blok 4c en blok 4g mag worden verschoven in beide richtingen. Voorwaarde is dat de maatvoering van het pleintje minimaal gelijk blijft en dat het niet op de koppen van de blokken aan de ontsluitingsweg of het water gesitueerd wordt.

Voortuinen:
Op eiland 4 krijgen de woningen aan de straatzijde een voortuin,. Deze tuin is minimaal 3,5 meter diep, inclusief erfscheiding. Bij voorkeur is de erfscheiding voorzien van een robuuste groene haag. Door de wisselende rooilijn van de bebouwing kan de diepte van de tuin variëren. De tuinen worden in erfpacht uitgegeven.

Bouwen aan het water:
Indien de gevel van het gebouw aan het water grenst, heeft deze gevel een grond - en waterkerende functie. Deze constructie is onderdeel van het gebouw en dient door de ontwikkelaar gerealiseerd en onderhouden te worden. De constructie dient bestand te zijn tegen het aanvaren van boten. Materialen voor deze gevel zijn duurzaam, logen niet uit en zijn bij voorkeur onderhoudsarm.



Impressie van het bouwvolume van kavel 4c & 4g op het Narva-eiland, gezien vanaf zuidwesten

De waterdiepte aan de gevel is 2.40 –NAP. De gemiddelde waterstand is 0.40 –NAP.
Indien de gevel van het gebouw niet aan het water grenst, dient de ontwikkelaar op de aan het water grenzende erfpachtgrens een zelfstandige kadeconstructie te bouwen en te onderhouden. De kadeconstructie en/of gevel dient tot 0.80+NAP waterdicht te zijn conform het gestelde in de concessie.

Onder de vloer van de kavel- of kadeconstructie dient een onderloopsheidscherm geplaatst te worden. Dit scherm dient u aan te brengen tot minimaal 1,0 meter beneden het water bodemoppervlak.
Dit scherm aan de kopse zijden van de kavel minimaal 2,0 m omgezet te worden ter voorkoming van onderloopsheid. Indien de onderkant van de vloer van de kavel, tussen de 20 cm en 1 meter onder het waterbodem oppervlak steekt, is een onderloopsheidscherm alleen noodzakelijk tot 7 m van af de kopse zijden. Steekt de constructie verder dan 1,0 meter onder het waterbodem oppervlak dan is een scherm niet noodzakelijk.

Voor aansluiting op dit scherm op kades of bruggen, aan te leggen door de gemeente, dient u in overleg te treden met het projectbureau Houthaven.

Aansluiting brug
Het deel van de kademuur tussen de coördinaatpunten 1 - 1a en 10 - 10a wordt door de ontwikkelaar gerealiseerd, zie de situatietekening op pagina 18. De ontwikkelaar stemt het ontwerp van dat deel af met de gemeente evenals de aansluiting van de brugleuning op het gebouw. Er zijn twee aansluitingen gebouw/brug op de kop van kavel 4c en 4g die coördinatie vereisen. Het ontwerp van de autobrug is op pagina 14 afgebeeld.

Parkeren:
Het parkeren voor bewoners dient volgens de normering op de kavel

gesitueerd te worden en vindt plaats in een geheel verdiepte parkeergarage. In verband met levendigheid van de plint is de toegang tot de ondergrondse parkeergarage zo minimaal mogelijk gesitueerd aan de buitengevel.
Blok 4c en blok 4g hebben elk maximaal één gecombineerde in- / uitrit voor de parkeervoorziening. De entree van de parkeervoorziening bevindt zich in het eerste deel (max. 25 meter) van het tussenstraatje, zie pagina 18.

Hellingbanen en vereiste vlakstand zijn niet toegestaan in de openbare ruimte buiten de kavel. Eventuele veiligheidsmaatregelen op de overgang naar openbare ruimte dienen binnen het kavel gerealiseerd te worden.
De parkeergarage dient te voldoen aan NEN 2443 : 2013, in dit geval betreft het een stallinggarage.

Amsterdam is koploper op het gebied van elektrisch vervoer en heeft als doel dat het in 2025 voor iedereen mogelijk is om in Amsterdam uitstootvrij te rijden. Om dit mogelijk te maken wordt onder andere een uitgebreid netwerk van openbare oplaadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd. Naast openbare oplaadpunten is het belangrijk dat laadvoorzieningen worden gerealiseerd in bewoners- en semi/ openbare parkeergarages. Het is verstandig om hier bij de bouw en/of indeling van de garage rekening mee te houden, om hogere kosten in de toekomst te voorkomen. Team duurzaamheid (Amsterdam Elektrisch) van de gemeente Amsterdam kan hierover meer informatie verschaffen. Contactgegevens zijn te vinden op www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/amsterdam-elektrisch/.

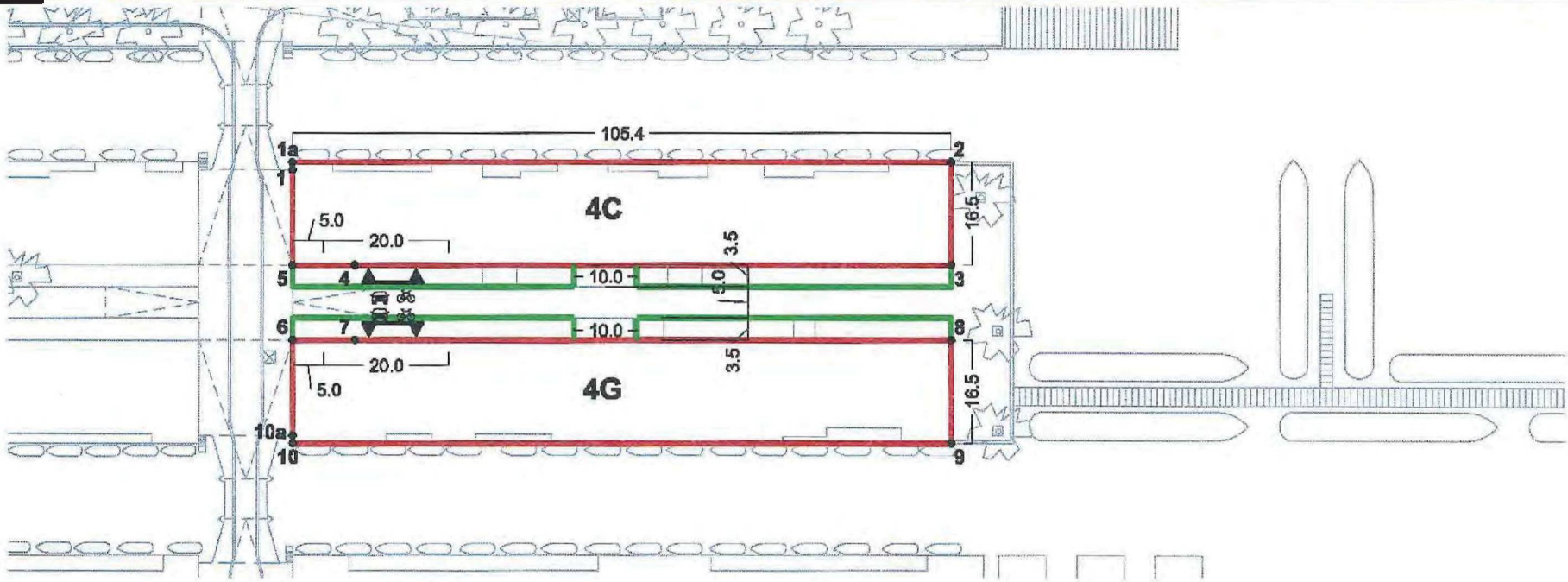
Alternatieven voor de in het stedenbouwkundig plan opgenomen parkeeroplossingen kunnen voorgesteld worden, maar dienen te voldoen aan de ambities ten opzichte van beeldkwaliteit in de Houthaven.

De conform het Bouwbesluit verplichte (fiets)bergingen dienen inpandig en niet aan de buitengevels gesitueerd te worden volgens de norm van 2 stallingplekken per woning. Indien er sprake is van een gemeenschappelijke fietsenberging dan dient voldaan te worden aan Bouwbrief 2015-130. Hierin wordt het ruimtebeslag toegelicht bij een combinatie met een inpandige berging, zodanig dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bouwbrieven-0/ zijn de bouwbrief en toelichting te downloaden.

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

Verlichting
Architectuur en verlichting moeten op elkaar worden afgestemd ten behoeve van een integraal ontwerp. Voor het ontwerp betekent dit dat er rekening gehouden moet worden met de bevestiging van spandraden, voedingskasten en het in de gevel omhoog voeren van voedingskabels ten behoeve van verlichtingsarmaturen die in later stadium worden aangebracht. In het Plan Openbare Ruimte wordt uitgegaan van een ritme van 20 meter. De hoogte van de armaturen aan de overspanningen is 6 meter boven maaiveld. Dit houdt in dat de afspanning aan de gevel circa 0,6 meter hoger wordt, dus 6,5 meter boven maaiveld. Afstemming met het Ingenieursbureau Amsterdam en het projectbureau Houthaven is noodzakelijk voor een goede plaatsing van verlichting aan het bouwblok.

Veiligheid:
Het bouwplan en de inrichting van de ruimte binnen de erfpachtgrens dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het politiekeurmerk. Het Stedenbouwkundig Plan Houthaven en het Plan Openbare Ruimte Houthaven zijn reeds getoetst aan de eisen voor het politiekeurmerk.



coördinaten en aanstratingshoogte in meters

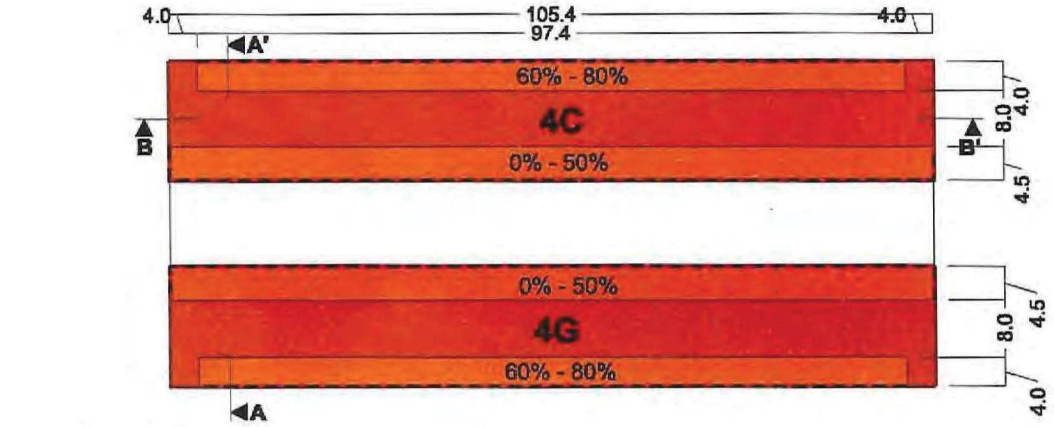
1	X=120584.089 Y=489637.324	1.77+ N.A.P.	6	X=120601.571 Y=489616.421	1.20+ N.A.P.
1a	X=120583.287 Y=489638.283	nvt	7	X=120609.242 Y=489622.836	0.80+ N.A.P.
2	X=120664.111 Y=489705.878	0.80+ N.A.P.	8	X=120682.395 Y=489684.016	0.80+ N.A.P.
3	X=120674.696 Y=489693.221	0.80+ N.A.P.	9	X=120692.980 Y=489671.359	nvt
4	X=120601.544 Y=489632.041	0.80+ N.A.P.	10	X=120612.157 Y=489603.764	nvt
5	X=120593.873 Y=489625.626	1.20+ N.A.P.	10a	X=120611.355 Y=489604.723	1.77+ N.A.P.

legenda

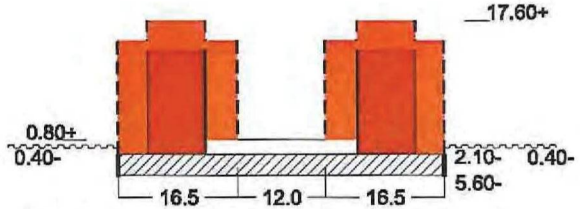
- blokgrens
- voortuinen
- zoeklocatie inrit auto- en fietsparkeren

1 5 10 50m

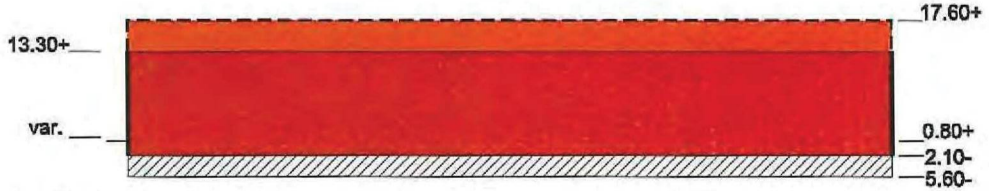
project Houthaven	**schaal** 1:1000 A4
tekening Kavel 4c & 4g, bouwenvelop situatie	**datum** 29 feb. 2016



PLATTEGROND



DOORSNEDE A-A'



DOORSNEDE B-B'



legenda

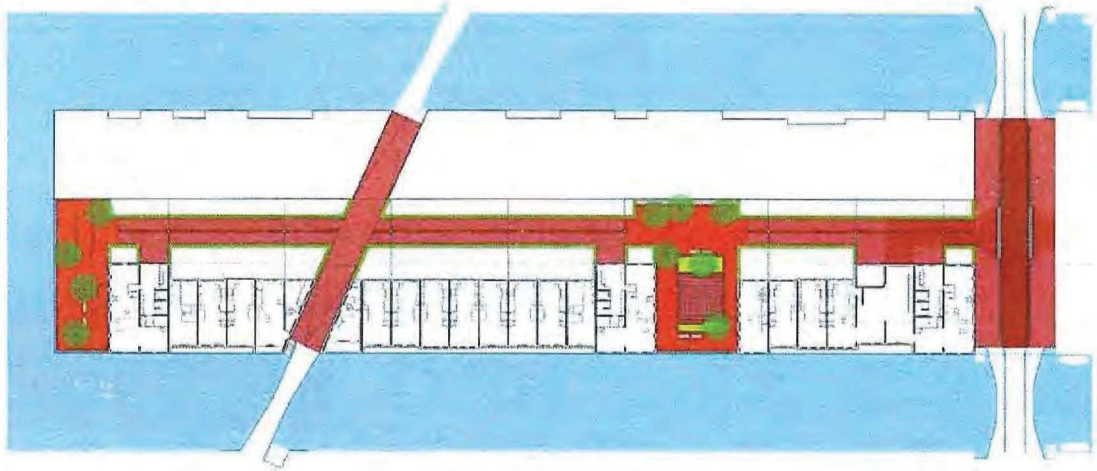
- bouwenvelop, 90-100% te bebouwen
- flexibele bouwenvelop, percentage bebouwing rooilijn zie tekening
- parkeergarage
- minimale rooilijn
- flexibele rooilijn

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

project **Houthaven**	schaal **1:1000 A4**
tekening **Kavel 4c & 4g, bouwenvelop matenplan**	datum **28 april 2017**



Plan openbare ruimte Houthaven 2008



Concept voorlopig ontwerp maaiveld Eiland 4 (Narva-eiland) voor de fase 1. Dit ontwerp dient mogelijk als inspiratie voor de inrichting van het maaiveld van fase 2

3 Openbare ruimte

Voor de Houthaven is een Plan Openbare Ruimte (POR) opgesteld, te vinden op www.amsterdam.nl/houthaven onder downloads. Het POR wordt begin 2016 geactualiseerd.

Op basis van dit plan zijn de aanstraathoogtes vastgesteld ten behoeve van de bouwenvelop. Het plan vormt het kader voor de nog op te stellen maaiveldinrichting. Dit inrichtingsplan zal afgestemd worden met de betrokken ontwikkelaars op het eiland en kan dan ook op onderdelen nog afwijken van het plan openbare ruimte. Eventuele aanpassingen van aanstraathoogtes kunnen alleen in onderling overleg bepaald worden.

Voor de overige onderdelen behoudt de gemeente het recht om eenzijdig te besluiten af te wijken van het plan openbare ruimte.

Narva-eiland is de straatnaam voor het gehele eiland 4. In het Plan Openbare Ruimte is het volgende specifiek opgenomen:

Ruimtelijke karakteristiek openbare ruimte:
De openbare ruimte van eiland 4 wordt gekenmerkt door het smalle beschutte en autovrije straatje en de afwisseling met de pleintjes die gericht zijn op het water. De openbare pleintjes liggen iets verhoogd ten opzichte van de straat. Slechts verhuisauto's en hulpdiensten rijden door de straat.

Kenmerken basis profiel:
Het basisprofiel benadrukt het intieme autovrije karakter. Het wegprofiel heeft een minimale maat en is vormgegeven als voetgangersgebied. De afwatering vindt plaats met een molgoot.

Breedte en opbouw:
12 meter bestaande uit: gevel, min. 3.5 meter voortuin, 5 meter rijbaan, min. 3.5 meter voortuin, gevel.

Groen:
Er is in het basisprofiel geen ruimte voor bomen. Alleen op de pleintjes zijn plekken die geschikt zijn voor specifieke soorten die als solitaire bomen een sterke uitstraling hebben en kleur en sfeer geven aan de pleintjes .

Pleintje
De zone met voortuinen aan de straat wordt onderbroken door een pleintje met een minimale maat van 10 meter breed.

Verlichting:
Hangend op ca. 6 meter hoogte, armatuur van de "21e eeuw". Op de pleintjes worden 4,6 meter hoge masten geplaatst.

Overgangen privé- openbaar:
Erfafscheidingen straatzijde: bij de architectuur passende ontwerpen. Vanwege het stenig karakter van het eiland bij voorkeur een robuuste groene haag en hekwerk. Te realiseren op de kavel door de ontwikkelaar.

Parkeergarage:
Entree naar de parkeergarage: het eerste gedeelte van het tussenstraatje is toegankelijk voor auto's om bij de entree naar de parkeergarage te kunnen komen. De hellingbaan en vereiste vlakstand worden op de kavel opgelost. Eventuele veiligheidsmaatregelen op de overgang naar openbare ruimte dienen binnen het kavel gerealiseerd te worden.

Kabels en leidingen
In het Plan Openbare Ruimte Houthaven is een hoofdstuk opgenomen over kabels en leidingen. Conform dit plan moet de openbare ruimte direct gelegen aan nieuwbouw gereserveerd worden voor het tracé voor kabels en leidingen. Detaillering wordt in de terreinspecificatie meegenomen.
Voor de steiger met 11 woonschepen op de kop van eiland 4 is een uitbreiding nodig van kabels en leidingen van de diensten en bedrijven. De civieltechnische inpassing wordt nog uitgewerkt. Een combinatie van kabels en leidingen in één sleuf is wellicht noodzakelijk.



4 Duurzaamheid

Voor de Houthaven is de ambitie uitgesproken een duurzame energievoorziening aan te leggen en klimaatneutraal te gaan bouwen. Dit is vastgelegd in de notitie "Houthaven 100% klimaatneutraal', die op 2 maart 2010 is vastgesteld door stadsdeel Westerpark.

Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater, ventilatie, verlichting en alle gebouw gerelateerde elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam opgewekt op de locatie, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Het elektragebruik door consumenten (o.a. audio/video/ computers, keukenapparatuur, persoonlijke verzorging) valt buiten deze definitie. Omdat landelijk de term Energieneutraal bouwen wordt gehanteerd, en de definitie gelijk is, heeft de gemeente Amsterdam besloten vanaf 1 jan 2015 ook de term Energieneutraal bouwen te gebruiken.

Voor de duurzame warmte/ koude energievoorziening heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West op 19 juli 2011 besloten het projectgebied aan te sluiten op een comfortnet. Dit bestaat uit een 4 pijps-distributienetwerk dat gevoed wordt door het stadswarmtenetwerk van Westpoortwarmte en lokale duurzame koudebronnen. Dit is vastgelegd in de concessie met Westpoortwarmte d.d. 20 november 2012 (bekrachtigd door het dagelijks bestuur op 4 december 2012).

Mede op basis van deze vastgestelde ambitie 100% Klimaatneutraal is het project Houthaven door het Ministerie van VROM geselecteerd als Excellent gebied Energieneutrale wijken en gelden verscherpte EPC normen die zijn vastgelegd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Voor de Houthaven geldt een EPC 0,15 als algemene uitgifte voorwaarde voor alle functies. De door het Rijk aangewezen status van het gebied is per 1 januari 2016 verlopen. De reguliere bouwbesluiteisen zijn weer van toepassing. Hierdoor verandert de ambitie van de gemeente om de hele Houthaven op eenzelfde energieneutrale standaard kwaliteit verder te ontwikkelen niet. De ambitie sluit nog steeds aan bij de tot 1 januari 2016 geldende EPC van 0,15 of lager. Dit betekent dat 100% van alle gebouw gebonden energie wordt bespaard en/of duurzaam wordt opgewekt. Wanneer utiliteit onderdeel uitmaakt van het bouwblok wordt voor het hele bouwblok uitgegaan dat een EPC van 0,15 of lager (NEN 7120) kan worden behaald.

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

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

De volgende voorwaarden zijn van toepassing in de Houthaven:

- Alle woningen en overig vastgoed/utiliteit dienen te worden aangesloten op het koude- en warmtenetwerk WPW;
- Elke ontwikkelende partij dient een individuele overeenkomst af te sluiten met Westpoortwarmte voor de levering van koude en warmte;
- Het bouwplan wordt door de gemeente aan de hand van de EPC bepalingsmethode NEN 7120 getoetst. De gemeente heeft de 'handleiding naar (bijna) Energieneutraal bouwen Amsterdam NEN 7120' laten opstellen door DGMR;
- Een gasaansluiting is niet toegestaan.

Relevante Bestuurlijke besluiten
Energievisie Houthaven 100% Klimaatneutraal , Besluit aansluiting Westpoort Warmte, Besluit Concessie Westpoort Warmte 4 december 2012, Besluit AMvB aangescherpte EPC Houthaven (verlopen). Zie ook: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwprojecten/bouw/gebiedsontwikkeling/houthaven-woonbuurt/downloads-houthaven/

Bijlage: referentiemodellen

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

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

In het stedenbouwkundig plan Houthaven komen verschillende parkeeroplossingen voor. Alleen de bovengrondse (of souterrain) parkeeroplossingen worden in de referentiemodellen opgenomen. Bij ondergrondse parkeeroplossingen worden alleen de noodzakelijke (bovengrondse) hellingbanen berekend.
Bij bovengrondse parkeeroplossingen wordt gerekend met 25 m2 bvo per parkeerplaats. Het bovengronds te realiseren aantal parkeerplaatsen wordt in de tabel afgezet tegen het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen bij het gegeven programma. Hierdoor wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen ondergronds of op een andere wijze gerealiseerd moeten worden.

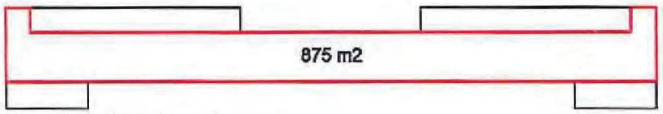
Er is in het referentiemodel geen rekening gehouden met ruimtebeslag voor bergingen behorende bij woningen.

Eiland 4
Op kavel 4c & 4g worden marktwoningen gerealiseerd. Berekeningen voor de ondergrondse parkeergarage blijven in deze modellen buiten beschouwing. Voor deze kavels is wel een theoretische capaciteit van de parkeergarage getekend. Uit de referentiemodellen blijkt dat met ondergronds parkeren onder de kavel het minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden voor het woonprogramma.

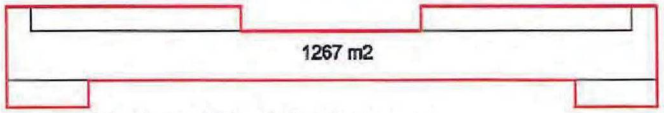
De inpandige hellingbaan van de parkeergarage heeft invloed op het bvo van de eerste bouwlaag. Daarvoor wordt een oppervlak 180 m2 aangehouden.

Programma Houthaven Noord 04-12-15

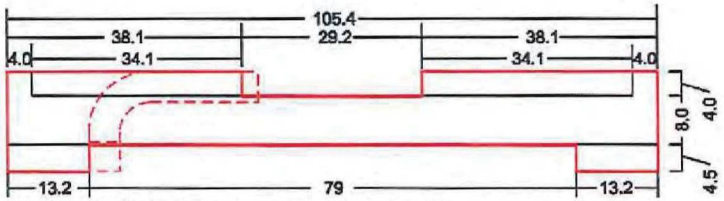
blok	m2 bvo	m2 bvo bovengronds parkeren	m2 bvo nuts	m2 bvo voorzieningen	m2 bvo wonen	aantal referentie woningen a 120 m2bvo	min. woningen sociaal a 120 m2 bvo	max. woningen sociaal a 120 m2 bvo	max. markt woningen a 120 m2 bvo	senioren woningen a 100 m2bvo	max aantal woningen vlg BEO	parkeer plaatsen realiseerbaar bovengronds	max. parkeer plaatsen mogelijk
eiland 4													
4c	*5943*	*180*	*0*	*0*	*5763*	*48*	*0*	*0*	*53*	*0*	*53*		*53*
4g	*5943*	*180*	*0*	*0*	*5763*	*48*	*0*	*0*	*53*	*0*	*53*		*53*
totaal	**11886**	**360**	**0**	**0**	**11526**	**96**	**0**	**0**	**106**	**0**	**106**	**0**	**106**



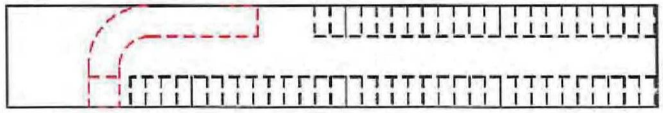
bouwlaag 5 : 875 m2 bvo wonen



bouwlaag 2 t/m 4 : 3 x 1267 = 3801 m2 bvo wonen



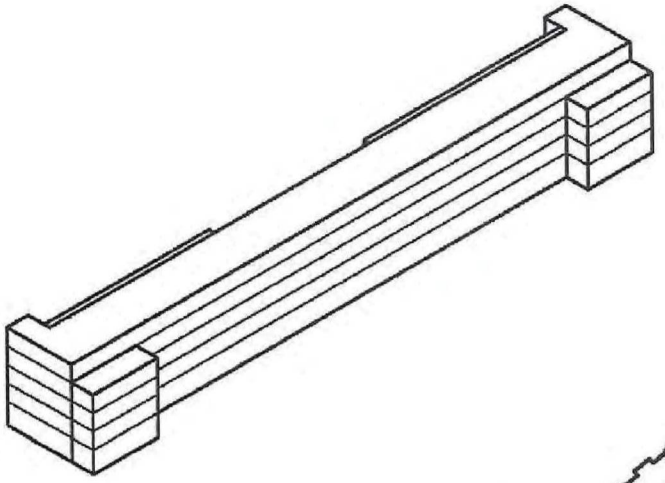
bouwlaag 1 : 1087 m2 bvo wonen + 180 m2 parkeren

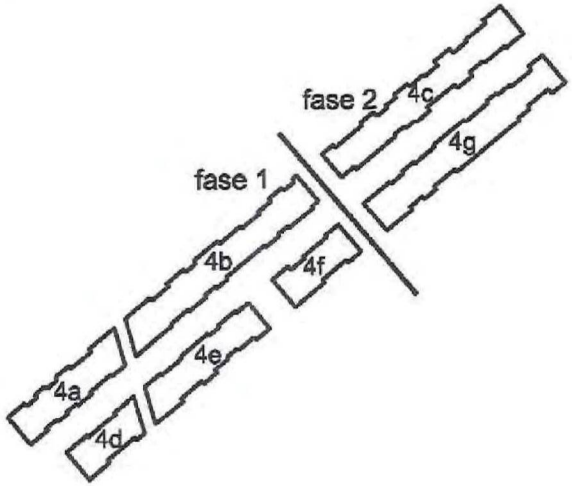


parkeergarage ondergronds : 1739 m2 bvo (56 pp)

Kavel 4C:
- 100% marktwoningen
- 70% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de waterzijde (o.b.v. SP 2006)
- 25% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de straatzijde (o.b.v. SP 2006)
- parkeren ondergronds

- totaal vloeroppervlak	: 5943 m2 bvo
- wonen	: 5763 m2 bvo
- inrit parkeergarage	: 180 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 48
- min. aantal parkeerplaatsen benodigd (0,6/won)	: 29
- parkeren ondergronds binnen de kavel	: 1739 m2 bvo
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 56



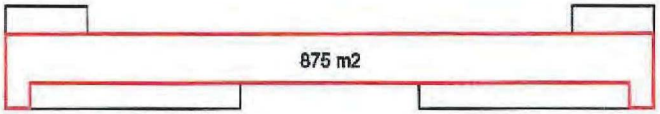


project
Houthaven

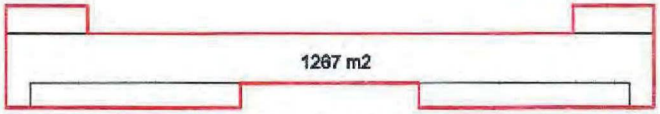
tekening
Kavel 4c - fase 2
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

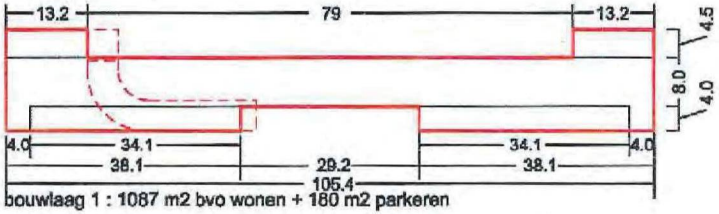
datum
4 dec.2015



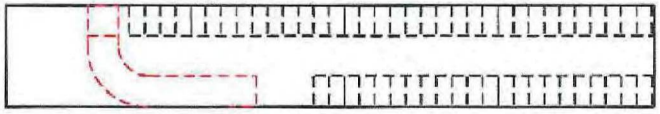
bouwlaag 5 : 875 m2 bvo wonen



bouwlaag 2 t/m 4 : 3 x 1267 = 3801 m2 bvo wonen



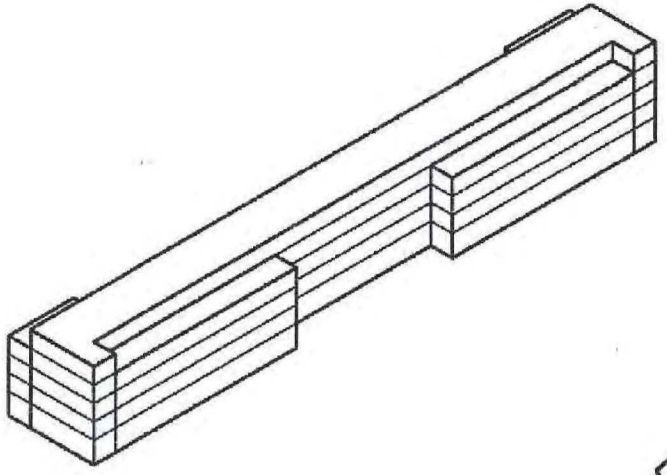
bouwlaag 1 : 1087 m2 bvo wonen + 180 m2 parkeren

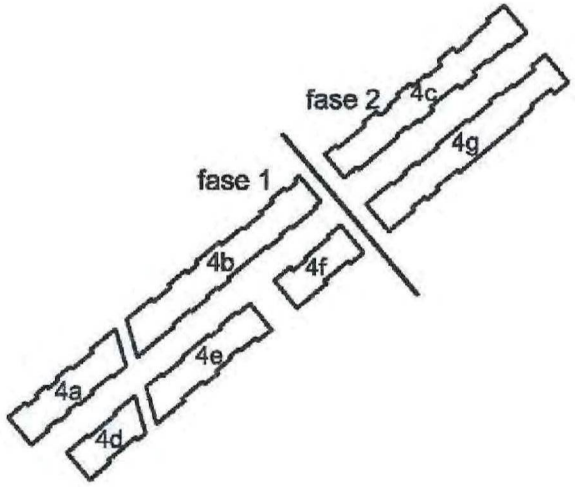


parkeergarage ondergronds : 1739 m2 bvo (56 pp)

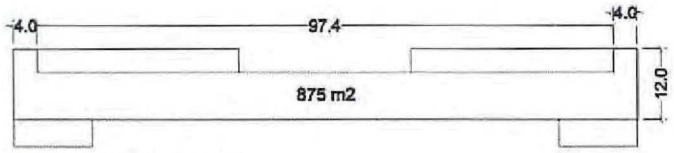
Kavel 4G:
- 100% marktwoningen
- 70% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de waterzijde (o.b.v. SP 2006)
- 25% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de straatzijde (o.b.v. SP 2006)
- parkeren ondergronds

- totaal vloeroppervlak	: 5943 m2 bvo
- wonen	: 5763 m2 bvo
- inrit parkeergarage	: 180 m2 bvo
- aantal woningen (à 120 m2 bvo)	: 48
- min. aantal parkeerplaatsen benodigd (0,6/won)	: 29
- parkeren ondergronds binnen de kavel	: 1739 m2 bvo
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 56

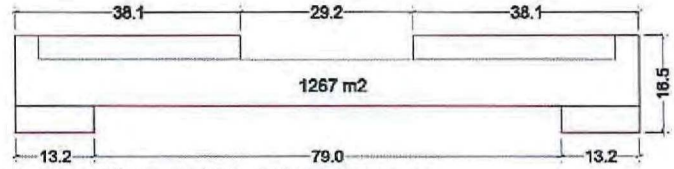




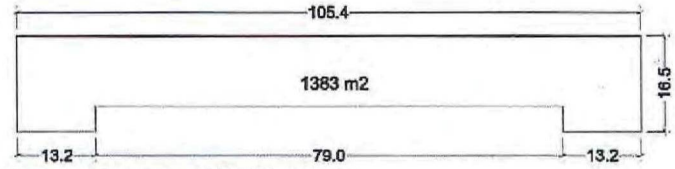
project **Houthaven**	**schaal** **1 : 1.000 (A4)**
tekening **Kavel 4g - fase 2** **referentie model**	**datum** **4 dec. 2015**



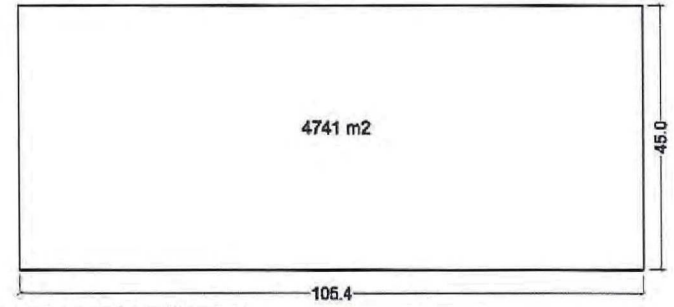
bouwlaag 5 : 875 bvo wonen



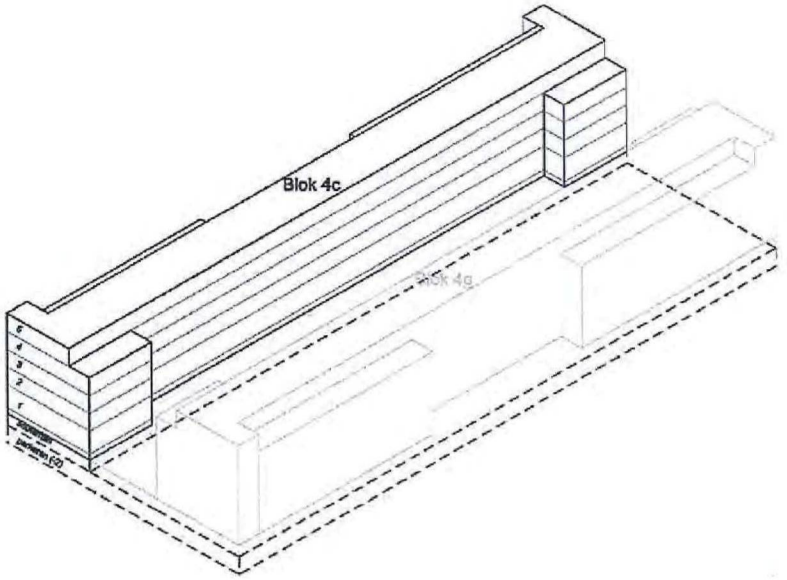
bouwlaag 1 t/m 4 : 4 x 1267 = 5068 m2 bvo wonen



bouwlaag souterrain : 1383 m2 bvo wonen



parkeren (-2) : 4741 m2 bvo



Blok 4c:
- 100% marktwoningen
- 70% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de waterzijde (o.b.v. SP 2006)
- 25% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de straatzijde (o.b.v. SP 2006)
- wonen in souterrain (incl. zone 60-80%, excl. zone 50%)
- parkeren ondergronds onder kavel 4c & 4g (-2)

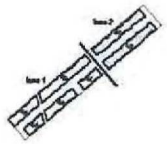
- wonen	: 7326 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 48 (gemaximaliseerd op basis van ref. model 4c & 4g van 4 dec. 2015, zonder souterrain)
- min. aantal parkeerplaatsen benodigd (0,6/won)	: 29
- parkeren ondergronds (-2)	: 4741 m2 bvo
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 106 (gemaximaliseerd op max. aantal woningen Bouwenvelop kavel 4c & 4g)

project
Houthaven

schaal
1 : 1.000 (A4)

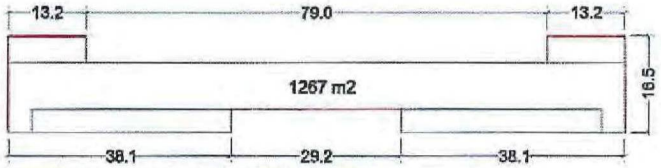
tekening
Blok 4c - referentie model

datum
23 jan. 2017

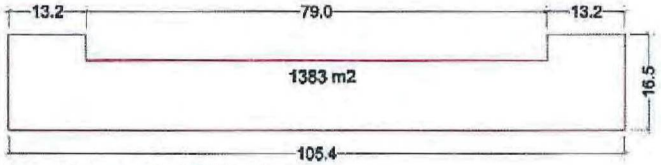




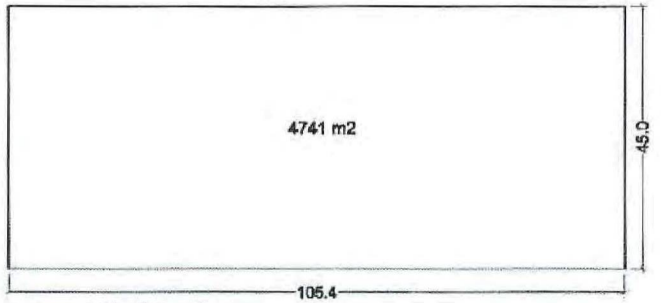
bouwlaag 5 : 875 m2 bvo wonen



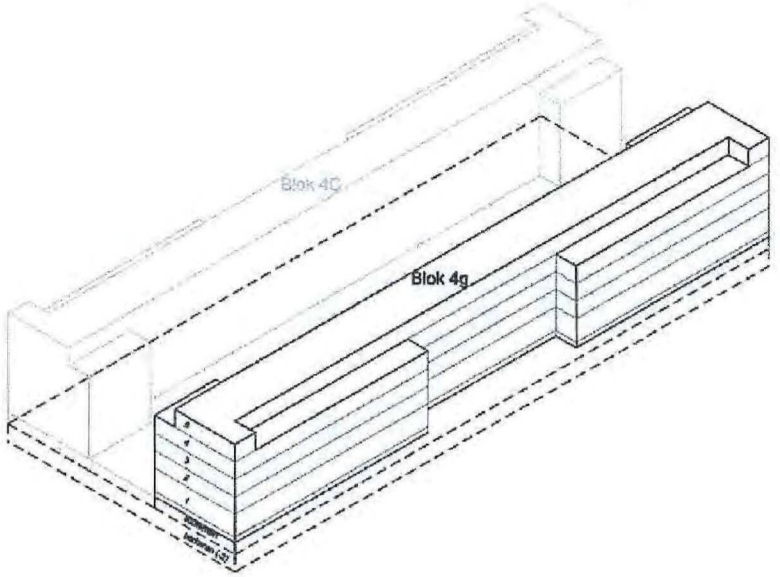
bouwlaag 1 t/m 4 : 4 x 1267 = 5068 m2 bvo wonen



bouwlaag souterrain : 1383 m2 bvo wonen



parkeren (-2) : 4741 m2 bvo



Blok 4g:
- 100% marktwoningen
- 70% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de waterzijde (o.b.v. SP 2006)
- 25% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de straatzijde (o.b.v. SP 2006)
- wonen in souterrain (incl. zone 60-80%, excl. zone 50%)
- parkeren ondergronds onder kavel 4C & 4G (-2)

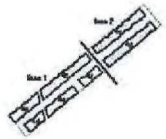
- wonen	: 7326 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 48 (gemaximaliseerd op basis van ref. model 4c & 4g van 4 dec. 2015, zonder souterrain)
- min. aantal parkeerplaatsen benodigd (0,6/won)	: 29
- parkeren ondergronds (-2)	: 4741 m2 bvo
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 108 (gemaximaliseerd op max. aantal woningen Bouwenvelop kavel 4c & 4g)

project
Houthaven

tekening
Blok 4g - referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
23 jan. 2017



Bijlage: Basiskwaliteit woningbouw

Bouwbrief

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

Gemeente Amsterdam Bouwbrief *2011-116*

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

Bijlage: Toegankelijkheidseisen parkeergarages

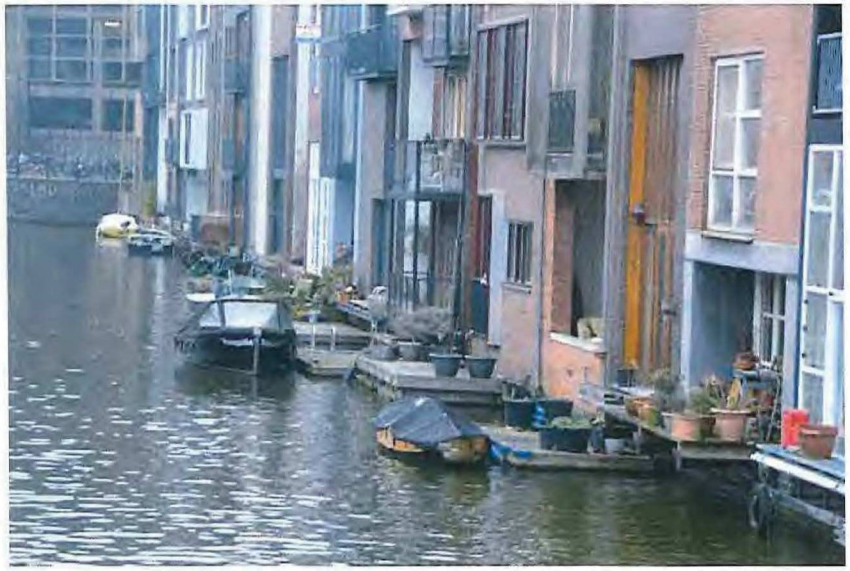
B07	Parkeergarage
Beschrijving	
Definitie	Onder een parkeergarage wordt verstaan een ruimte (vaak met meerdere bouwlagen) waar voertuigen voor een beperkte tijd worden gestald. Een parkeergarage bevat naast parkeerplekken ook voetgangersruimten en, indien meerdere bouwlagen aanwezig zijn, verbindingen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



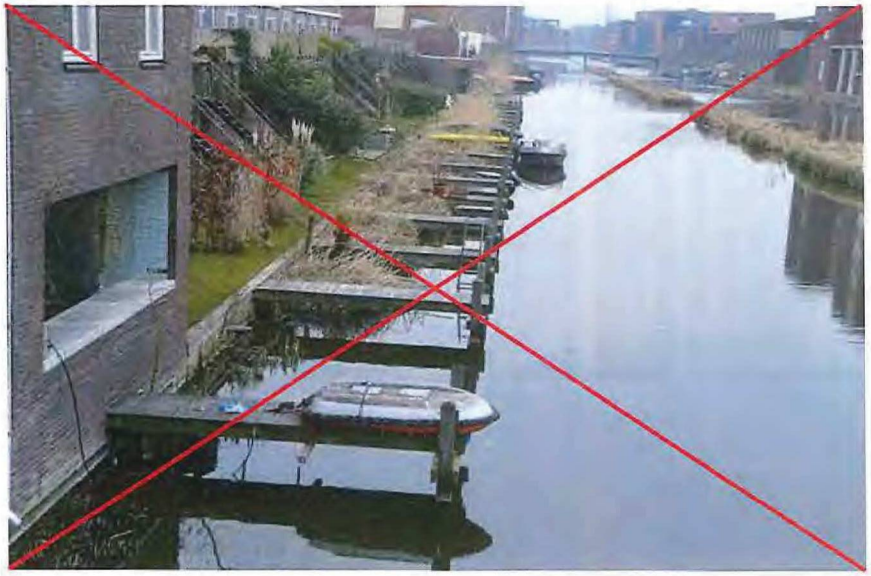
ITS 2011



Bijlage: voorbeelden steigers



Wenselijk: individuele steigers op initiatief van bewoners



Niet wenselijk: planmatig ontwikkelde steigers



Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De heer, mevrouw, Voorletter. Achternaam
Straat Huisnummer
Postcode, Woonplaats

Datum	Projectnaam: >
Ons kenmerk	Uw kenmerk: >
Dossiernummer	Plannummer: >
Behandeld door >	(afdeling Erfpacht en Uitgifte)
	> @amsterdam.nl / telefoon: 14020 of +31 6 >
Kopie aan	
Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie, tekening nummer 2015/14HH van > 2017 , financieel overzicht van >, Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam
Onderwerp	Erfpachtaanbieding van appartementsrechten Eiland 4 (Narva-eiland), kavel c en g, gelegen in het project Houthaven

Geachte heer, mevrouw, Achternaam

Onder verwijzing naar en ter uitvoering van de met u en de gemeente Amsterdam tot stand gekomen Bouwenvelopovereenkomst Kavel 4 cg (eiland 4: Narva-eiland) Houthaven van > (hierna : de Bouwenvelopovereenkomst) bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2015/14HH optie A van > 2017 met enkele en kruisarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A-> tot en met A->. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex".

In de Bouwenvelopovereenkomst is voor de onderhavige Bouwenvelop het volgende programma vastgesteld: maximaal 96 grondgebonden woningen en maximaal 106 parkeerplaatsen.

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

[redacted]

Erfpachtbestemming: > eengezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector van in totaal >>>> m2 gbo en > parkeerplaatsen gelegen in de ondergrondse parkeergarage.
Indexcanon: >,00
Grondwaarde (exclusief BTW): € > ,00
Geplande ingangsdatum: >

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

Vorming Appartementsrechten

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen:

A-> tot en met A->: elk rechtgevende op één eengezinskoopwoning c.a.;

A-> tot en met A ->: elk rechtgevende op één parkeerplaats gelegen in de parkeerkelder.

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

[redacted]

PARKEREN EN PARKEERVERGUNNING

Het parkeren dient op eigen kavel in een geheel verdiepte parkeergarage en conform de parkeernorm opgelost te worden. De parkeernorm is een combinatie van de parkeernorm uit het stedenbouwkundigplan Houthaven en nieuwe normen uit de Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020. Dit houdt in dat er per woning minimaal 0,6 – maximaal 1,0 parkeerplaats dient te worden gerealiseerd. Voor inpandige parkeervoorzieningen geldt dat minimaal 5% van de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de afmetingen van een mindervalideparkeerplaats en zullen ook zo worden aangeduid.. Om deze plekken flexibel te kunnen toewijzen dienen deze plekken niet gekoppeld te worden aan een specifieke woning. De adressen in dit project zijn uitgesloten van het aanvragen van een parkeervergunning voor op straat. Ook (fiets)bergingen dienen inpandig en niet aan de buitengevels gesitueerd te worden, volgens de norm van 2 stallingplekken per woning. Bij verkoop dient u dit onderdeel nadrukkelijk ter kennis van de kopers te brengen.

ENERGIENEUTRAAL

Voor project Houthaven is de ambitie 100% Energieneutraal bouwen vastgelegd. Hiervoor is het project in de periode 2010 – 2016 aangewezen als 'Excellent gebied' waarvoor specifieke wetgeving gold, zoals een aangescherpte EPC van 0,15 (conform NEN 7120).
Dit is vastgelegd in het Experimentenbesluit Excellente gebieden per besluit van 5 juli 2010 (een experiment met betrekking tot energiebesparing in de gebouwde omgeving).
Het experimentenbesluit Excellente gebieden is per 1 jan 2016 vervallen. Om de ambitie van 100% Energieneutraal in de Houthaven voortaan te kunnen borgen zal daarom in de toekomst het onderdeel Duurzaamheid aan de selectiecriteria worden toegevoegd.
De erfpachter dient met betrekking tot de gerealiseerde bebouwing mee te werken aan het in stand houden van:

1. verplichte aansluiting op het aangeboden warmtenetwerk en comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte.
2. een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor woningbouw van 0,15 en lager volgens NEN 7120.

OMGEVING

Het woongebied Houthaven ligt binnen de invloedsfeer van een aantal bedrijven in Westpoort, die mogelijk overlast kunnen veroorzaken op het gebied van geluid, geur, stof en/of licht voor de bewoners. Deze situatie kan zich ook voordoen indien de betreffende emissies binnen de normen van de wet- en regelgeving blijven. Ter informatie delen wij u verder mee dat met een aantal van deze bedrijven een convenant is gesloten. Hierin hebben de betrokken partijen vastgelegd, dat zij in de toekomst gaan samenwerken ten aanzien van de verdere ontwikkeling van de haven en de daar gevestigde bedrijven en de ontwikkeling van de woningbouw in de Houthaven. Naar aanleiding hiervan dient u de potentiële kopers en huurders van de woningen in het bouwplan optimaal voor te lichten over de milieuaspecten van hun toekomstige woonsituatie door de kopers en huurders via de te gebruiken koop- en huurcontracten op de hoogte te stellen van dit convenant. Ook opvolgende erfpachters dienen deze verplichting tot het informeren van rechtsopvolgers en gebruikers in acht te nemen. De verplichting te informeren zal derhalve als kettingbeding in de akte van vestiging van het erfpachtrecht worden opgenomen, met een boetebepaling van EUR 1.000,00 bij elke overtreding en EUR 250,00 voor elke dag dat de overtreding nadien voortduurt. Ter informatie delen wij u verder mede dat een aantal van deze bedrijven door de gemeente Amsterdam een convenant is gesloten. Hierin hebben betrokken partijen vastgelegd, dat zij in de toekomst gaan samenwerken ten aanzien van de verdere ontwikkeling van de haven en de daar gevestigde bedrijven en de ontwikkeling van de woningbouw in de Houthaven.

[redacted]

[redacted]

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d.15 november 2000 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000') met inachtneming van de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen. Deze Algemene Bepalingen 2000 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website:
http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/ brochures

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

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

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

1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000
   in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op 3,00% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. deze zaak 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;
   B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   D. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;

3.
3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot > eengezinskoopwoningen c.a. in de vrije sector van in totaal ≥ m² gbo en ≥ parkeerplaatsen gelegen in een ondergrondse parkeergarage;
3b. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht;
3c. de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder 3a. en 3b. genoemde bestemming(en) te gebruiken;

[redacted]

4a. het op tekening nummer 2015/14HH optie A met kruisarcering aangegeven onbebouwd terrein waarvan tevens onder meer deel uitmaakt de lijngoten, zandvangers en afvoerleidingen welke het hemelwater van het maaiveld afvoeren, gelegen boven het dak van de parkeergarage, heeft een openbare bestemming en zal als zodanig worden gebruikt. De aanleg alsmede het beheer komen voor rekening en risico van de gemeente.

4b het beheer en onderhoud van het dak van de parkeergarage (zijnde de constructie incl. de waterdichte laag en drainage matten), komen voor rekening van de erfpachter;

4c. de erfpachter verleent toestemming aan de gemeente tot het hebben, houden en onderhouden van boombakken boven de parkeergarage ten behoeve van de op het openbare pleintje te plaatsen bomen in het op tekening nummer 2015/14HH optie A perceelgedeelte begrensd door de letters B, C, D en E;

4d. de kosten van onderhoud en vervanging van de boombakken gelegen boven de parkeergarage zijn voor rekening en risico van de gemeente.

5. de erfpachter is verplicht:

5a. te gedogen dat het op tekening nummer 2015/14HH optie A met kruisarcering aangegeven openbaar terrein op het dak van de ondergrondse parkeergarage (zijnde de constructie incl. de waterdichte laag en drainagematten) door en voor rekening van de gemeente wordt aangelegd, gehouden en onderhouden, zonder dat erfpachter uit dien hoofde aanspraak zal kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie;

5b. de parkeergarage (zijnde de constructie van de garage incl. de waterdichte laag en drainagematten), in verband met de openbare weg op het dak van de parkeergarage (zijnde de constructie van de garage incl. de waterdichte laag en drainagematten), voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren en te houden en te onderhouden, rekening houdend met een gronddekking in het openbare gebied van minimaal 1.40 m van zand tot op een niveau van 0.80^{+}NAP en "verkeersbelasting op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991-2/NB); aanvullend wordt verwezen naar bijlage A2 van de NEN-EN1990 + NB. En belastingen op constructies volgens deel 1-1 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlage. Het betreft hier de normen NEN-EN 19-1-1 + NB. Er moet gerekend worden met een tandemstelsel TS met Q1k = 2x 300 KN van belastingmodel 1 BM1 volgens tabel 4.2. uit artikel 4.3.2 van de NEN-EN 1991-2. Uit deze berekening komt de verplichting van de erfpachter voort, de gemeente op tijd aan te geven welke bebording ten behoeve van de belastingbeperking op het dek, geplaatst moeten worden.

5c. de aan te brengen waterdichte afdekking en drainagematten op het in lid a. genoemde gedeelte van het dak van de parkeergarage (tevens ondergrens van het openbare maaiveld) eveneens op de belasting overeenkomstig het onder lid b aangegeven openbaar gebruik af te stemmen;

5d. op het dak van de parkeergarage (zijnde de constructie van de garage incl. de waterdichte laag en drainagematten) ter plaatse van de openbare weg een gronddekking van zand onaangetast te laten en, ten behoeve van de afwatering van het hemelwater, drainagematten op het dak van de garage via de parkeergarage op het rioolstelsel of lozing op het openbaar water aan te sluiten en aangesloten te houden;

5 e. Het gedeelte van de parkeergarage gelegen binnen de op bijgaande tekeningnummer 2015/14 HH optie A met de letters B,C,D en E dient boven het dak van de garage grond kerend te zijn uitgevoerd. Deze dient op dusdanige manier te zijn geconstrueerd dat deze kan

[redacted]

worden bekleed volgens het principe zoals aangegeven op de als bijlage opgenomen tekening: 170825_Principe-06 Doorsnedes-Details Blad 1.

5f. te gedogen dat de gemeente aan de zijkant van het gedeelte van de parkeergarage en de grondkerende constructie dat gelegen is binnen de op bijgaande tekening nummer 2015/14HH optie A met de letters B, C, D en E aangegeven gedeelte van het in erfpacht uit te geven terrein, een bekleding van metselwerk aanbrengt en tegen de wand van de parkeergarage/grondkering verankert na afstemming met de erfpachter conform de door de gemeente opgestelde specificaties. De kosten van onderhoud en vervanging van de bekleding van deze kademuur zijn voor rekening en risico van de gemeente.

5g. de bovengenoemde grondkering dient voorzien te zijn van waterdichte doorvoeren voor kabels en leidingen ten behoeve van de woonschepen ter plaatse van de toekomstige steiger. Ook dienen er uitstroom openingen opgenomen te worden ten behoeve van afwatering van het hemelwaterriool en drainage. Tevens dient de bovengenoemde grondkering voorzieningen te bevatten ten behoeve van oplegging voor de aanbrug naar de toekomstige steiger. Het voornoemde conform de door de gemeente opgestelde specificaties.

6. onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente als wegbeheerder vrijwaart de erfpachter en de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex gelegen appartementsrechten de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de openbare weg op tekening nr. 2015/14HH optie A aangegeven met kruisarcering en gelegen boven het dak van de parkeergarage (zijnde de constructie van de garage incl. de waterdichte laag en drainagematten), jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade op letsel als gevolg van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking (en drainagematten) daarvan meegerekend;

7. de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen (zijnde de constructie van de garage incl. de waterdichte laag en drainagematten) medewerking te verlenen; de erfpachter en de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex geleden appartementsrechten zijn alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn (hun) rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;

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

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

-

[redacted]

9a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
9b. tenminste 16 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onder maaiveld gelegen 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. Dit geldt ook voor het onderbouwde gedeelte van het openbaargebied tussen de appartementencomplexen;
9c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;
9d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

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

12a. de gevel in de waterlijn zal worden uitgevoerd als een grond- en waterkerende constructie. Deze constructie is onderdeel van het gebouw en dient door de erfpachter onderhouden te worden. De constructie dient constructief berekend te zijn op mogelijke aanvaring van schepen;
12b. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de verplichting het beheer en onderhoud van het terrein waar dit aan het water grenst, te verrichten volgens de geldende verordening of keur van het Bevoegd Gezag: het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht; het hoogheemraadschap bepaalt door middel van de geldende verordening of keur de randvoorwaarden voor het beheer en onderhoud;
12c. op eerste aanzegging van het bevoegd gezag dienen vaartuigen gelegen in het (aan het terrein grenzende) waterperceel verhaald te worden om bagger- en andere (wettelijke) onderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren. Het waterperceel wordt door en op kosten van het bevoegd gezag op een zodanige diepte gehouden, als zij nodig acht.

13a. het is de erfpachter met een appartement gelegen aan het water toegestaan, binnen de grenzen van het kavel een steiger te realiseren van maximaal 2,50 m x 2,50 m gemeten vanuit de kadelijn;
13b. aan de steiger mag een vaartuig worden aangelegd met een maximale breedte van 2,0 meter en een maximale diepgang van 1,40 meter welke het doorvaartprofiel niet mag belemmeren en dient zich derhalve te bevinden binnen een gebied van maximaal 6 meter van uit de kadelijn;

14a. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers verplicht om alle op het perceel te realiseren woningen en andere gebruiksfuncties waar een EPC eis voor geldt volgens het bouwbesluit 2012 door Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk en

[redacted]

comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte B.V., zulks tegen door Westpoort Warmte B.V. te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;

14b. het is de erfpachter nimmer toegestaan om basis opwek voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater en/of koeling (zoals bijvoorbeeld warmtepompen, WKK, houtpalletkachel), anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk en/of comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte B.V. aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven. De aanleg van installaties / voorzieningen voor energiebesparing niet zijnde basis opwek voorzieningen is wel toegestaan;

14c. het in lid b. bedoelde verbod geldt niet voor de erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpachtrecht;

14d. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste verzoek van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) onmiddellijk toegang aan Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en vervanging van door Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aangebrachte warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren, indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden;

14e. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) alsmede daarop bomen en diepwortelende beplanting aan te (doen) brengen) danwel objecten de grond in te drijven;

15. de erfpachter verleent aan de gemeente toestemming om aan de gevel openbare straatverlichting en spandraden ten behoeve van openbaar groen te bevestigen en deze te onderhouden;

16. Direct naast de kavel zijn 2 bruggen gelegen. Voor dat het bouwterrein in gebruik genomen wordt, dienen deze bruggen bouwkundig opgenomen te worden. Een gewaarmerkte kopie van de opname dient u af te geven aan de beheerder van het projectbureau Houthaven. Voordat er begonnen wordt met bouwwerkzaamheden dient u aan te tonen, door middel van een plan van aanpak met risicoanalyse, dat de door u gekozen bouwmethode geen schadelijke invloed heeft op de bruggen. Dit plan van aanpak dient u ter acceptatie aan te leveren aan de beheerder van het projectbureau Houthaven. Voor dat dit plan van aanpak is geaccepteerd mag er niet begonnen worden met de bouwwerkzaamheden.

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

[redacted]

Aanvaarden Ondergrond Appartementencomplex

U dient de onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd [tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten] te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in het perceelgedeelte dat op tekening nummer 2015/14HH optie A is begrensd door de letters A, B, E en F in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het complex te realiseren bestemming(en). De bodem gelegen binnen het perceelgedeelte dat is begrensd door de letters B, C, D en E zal door de erfpachter voor eigen rekening en risico geschikt gemaakt dienen te worden.

Het terrein is voor belast met een overhoogte van zand.

Bij voorbelasting 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 in de terreinspecicatie). In dit geval wordt er vanuitgegaan dat parkeren 2 laags verdiept wordt opgelost (maximale peilmaat -5.600 NAP) en dat er een overhoogte op het gehele werkterrein is toegepast. Grond die u later weer op het terrein kunt gebruiken voor aanvullingen moet u op het werkterrein opslaan. De grond moet dan wel civieltechnisch voldoen aan de eisen gesteld aan het toekomstig gebruik.

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

Vaststelling Ingangsdatum Erfpacht

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u [tezamen met de andere opdrachtgever(s)] met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het bestuur aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.

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

Economische Verkrijging Voor De Overdrachtsbelasting / Samenloopvrijstelling / Facturering BTW

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

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

Met zijn besluit van 31 oktober 2012, nr. BLKB2012/1752M (gewijzigd bij besluit BLKB2014/2176M van 16 december 2014) heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder

voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit terrein zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtakte;
van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de onroerende zaak en
e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd.

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

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

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

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

1. Indexcanon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € <,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van <. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast

De canon bedraagt € <,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van <. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het dan voor dit canontype geldende

[redacted]

canonpercentage. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na elk 10e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen,

3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € <,00 en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van <. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na het 25e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste 25 jaar opgetreden inflatie.

4. Afkoopsom

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

B. Projectontwikkelaarsregeling

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

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

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

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

[redacted]

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

C. Betalingen erfpacht

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

1. Canon / afkoopsom
   a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling): omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u tweemaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd[1].
   b. voor de overige bestemmingen: afhankelijk van uw keuze bent u de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom verschuldigd.

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

3. Verrekening Waarborgsom

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

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

4. Aanvullende canon / afkoopsom

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

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

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

6. Rente

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

[redacted]

D. Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling

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

indexcanon:

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

10 jaar vaste canon:

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

25 jaar vaste canon

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

afkoop:

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

[redacted]

De gemeente zal de bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop) en de dagrente (afkoop) vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en komen voor uw rekening.

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

I. bij canon 10 of 25 jaar vast
   de hiervoor onder D. sub d. respectievelijk D. sub g. bedoelde bijbetaling
II. bij afkoop
   1° de hiervoor onder D. sub j. bedoelde bijbetaling,
   2° de hiervoor onder D. sub k. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
   3° de hiervoor onder D. sub l. bedoelde BTW over die rente;

deze bedragen int en direct aan de gemeente overmaakt.

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

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

E. Verplichtingen projectontwikkelaar

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

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

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

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

Om de eindgebruikers juist te informeren, bent u verplicht om in de verkoopbrochures het hiervoor bedoelde, door de gemeente te verstrekken financieel overzicht op te nemen. In uw andere wervingsuitingen dient u voor een eenduidig referentiekader uit te gaan van de v.o.n.-

[redacted]

prijs, waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van een voor 50 jaar afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten.

F. Versturen gegevens na aktepassering

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

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
   b. de data van aktepassering en
   c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening ter zake van hun keuze voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel afkoop (readable pdf versie);
5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
   b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
   c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

Grondslagen Grondwaarde, Canons En Afkoopsom

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

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

[redacted]

WAARBORGSOM

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

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

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

RESERVERINGSVERGOEDING

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

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

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

Hierin is:

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

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

[redacted]

Planwijzigingen En Start Bouw

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

Zakelijke Verplichtingen

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

Integriteitsclausule

Onderstaande maakt deel uit van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. Contractpartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
   a. deelneming aan een criminele organisatie;
   b. omkoping;
   c. valsheid in geschrifte;
   d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
   e. misbruik van subsidie;
   f. heling;
   g. witwassen;
   h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
   i. afpersing;
   j. bedreiging;
   k. oplichting;
   l. bedrog;
   m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
   n. diefstal;
   o. verduistering;
   p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
   q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
   r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
   s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
   t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;

[redacted]

u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

2. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de contractpartij verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de overeenkomst met de contractpartij op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractpartij te vergoeden, indien:
   - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractpartij van toepassing zijn;
   - de contractpartij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
   - al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de overeenkomst door de contractpartij 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 overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.

4. Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractpartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractpartij indien zij:
   - direct of indirect leiding geven aan de contractpartij;
   - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over de contractpartij zeggenschap hebben;
   - aan de contractpartij vermogen verschaffen;
   - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractpartij staan;
   - op de contractpartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

5. Indien de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren 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 als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

6. Contractpartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.

[redacted]

7. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractpartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractpartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal de contractpartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.
8. Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractpartij te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de contractpartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.
9. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

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

2. Vestiging separate erfpachtrechten

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

   Bij de vestiging van de erfpachtrechten dient u het volgende in acht te nemen:
   a. > erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht eengezinskoopwoning c.a. alsmede één appartementsrecht parkeerplaats;
   b. > erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht parkeerplaats c.a. .

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

   Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:
   a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
   b. zolang van de onder 3a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

4. Aktepassering

[redacted]

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

5. Plankosten

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

6. Bericht van acceptatie

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

[redacted]

Bericht van Acceptatie

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

Ondergetekende(n) [1] .....

handelend voor [2] .....

in zijn/haar/hun hoedanigheid van [3] .....

op grond van [4] .....

verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

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

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

De waarborgsom zal binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL96 INGB 0004 5000 62 van de gemeente Amsterdam.

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

notariskantoor .....

notaris .....

adres notaris .....

..... Amsterdam

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

Naam Belastingeenheid .....

adres belastingeenheid.....

.....

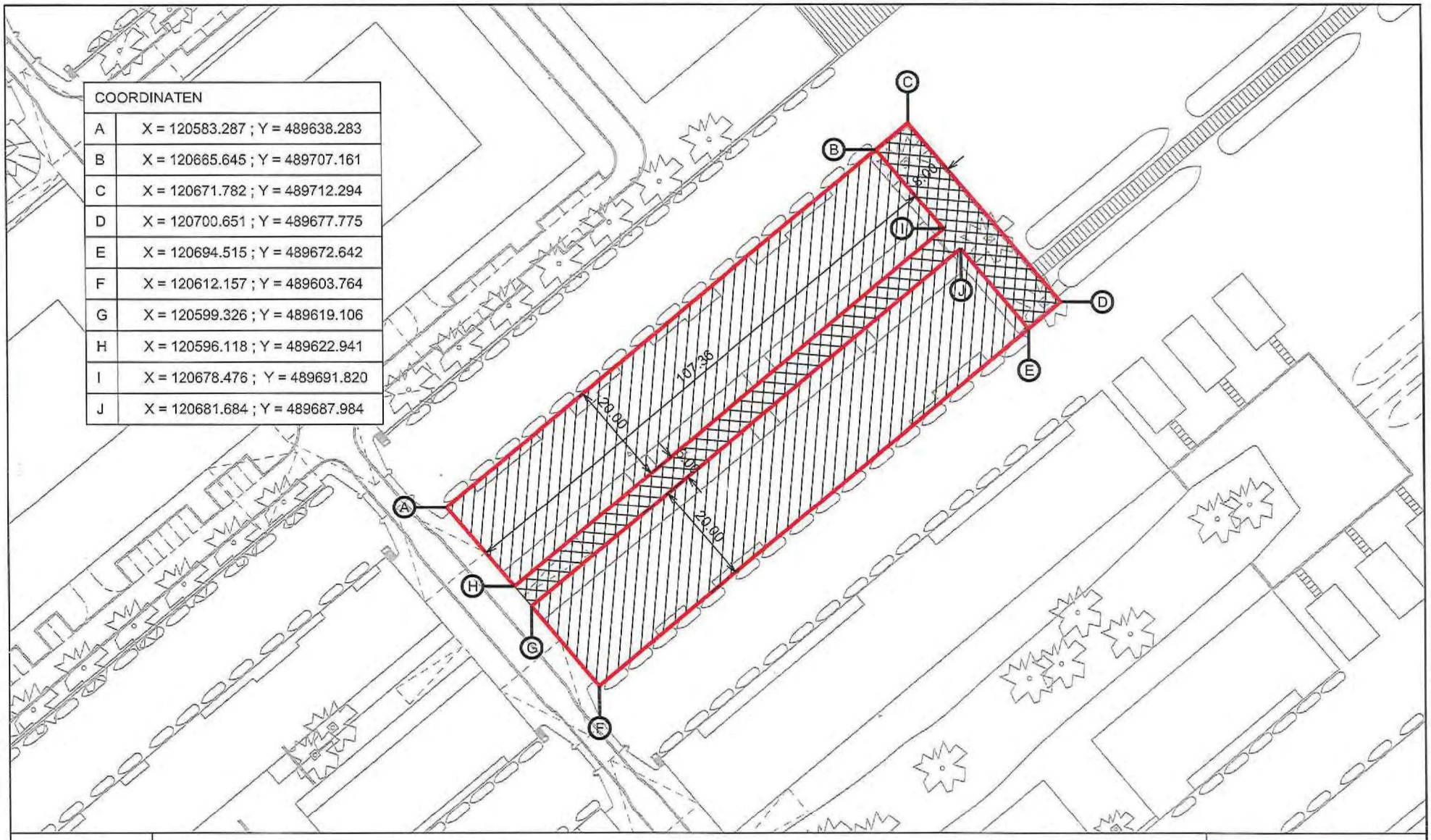
Plaats : .....

Dagtekening : .....

Handtekening(en) : .....

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

[redacted]



N

SCHAAL: 1 : 1000

Erfpachtuitgifte Kavel 4c en 4g, Narva-eiland, Houthaven (totaal 5191 m2)

uit te geven grond=2147 m2 + 2147 m2 = 4294 m2

uit te geven grond openbaar toegankelijk = 897 m2
(vanwege ondergrondse parkeerbak)

Kadastrale gegevens(belast gedeeltelijk) : ASD 07 K 07323, K 07321, K 10016, K 10165, K 10303

onderlegger ; 2017_0712_Houthaven4CG_situatie (Klunder Arch.)

Tek. nr.: 2015/14HH optie A

E-nummer: E 14980/1

Get: [redacted]

Datum: 05-04-2017

WIJZ. 18-09-2017

Gemeente Amsterdam

17_0803 HH 4CG planning tbv gemeente.mpp

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum
0	Houthaven Eiland 4	181,22 wkn	maa 2-1-17	vri 11-9-20
1	Houthaven Eiland 4CG	181,22 wkn	maa 2-1-17	vri 11-9-20
2	Ontwikkeling	79,22 wkn	maa 2-1-17	vri 14-9-18
3	Voorlopig Ontwerp	26 wkn	maa 2-1-17	vri 30-6-17
4	Uitwerken VO	5,5 mndn	maa 2-1-17	vri 2-6-17
5	Controle VO door gemeente	4 wkn	maa 5-6-17	vri 30-6-17
6	MIJLPAAL VASTSTELLEN VO	0 dagen	vri 30-6-17	vri 30-6-17
7	Definitief Ontwerp	16 wkn	woe 14-6-17	woe 1-11-17
8	Uitwerken DO	12 wkn	woe 14-6-17	woe 4-10-17
9	Controle DO gemeente	4 wkn	woe 4-10-17	woe 1-11-17
10	MIJLPAAL VASTSTELLEN DO	0 dagen	woe 1-11-17	woe 1-11-17
11	Omgevingsvergunning	33 wkn	maa 2-10-17	vri 1-6-18
12	Voorbereiden aanvraag omgevingsvergunning	12 wkn	maa 2-10-17	maa 8-1-18
13	MIJLPAAL INDIENING ONTVANKELIJKE AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	0 dagen	maa 8-1-18	maa 8-1-18
14	Behandeling omgevingsvergunning	14 wkn	maa 8-1-18	vri 13-4-18
15	Beroepstermijn	7 wkn	maa 16-4-18	vri 1-6-18
16	Verkoop	39,82 wkn	woe 1-11-17	vri 14-9-18
17	Verkoopvoorbereiding	17 wkn	woe 1-11-17	din 13-3-18
18	DUV/VON voorbereiden	2 wkn	woe 28-2-18	din 13-3-18
19	Verkoop periode 70%	14 wkn	woe 14-3-18	din 19-6-18
20	Splitsingstekening definitief maken	2 wkn	woe 20-6-18	din 3-7-18
21	Gunningstukken voorbereiden	2 wkn	woe 20-6-18	din 3-7-18
22	Gunnen / Hoera brief	0 wkn	maa 3-9-18	maa 3-9-18
23	Valutadatum	0 wkn	vri 14-9-18	vri 14-9-18
24	Procedures	26,82 wkn	woe 31-1-18	maa 3-9-18
25	Erfpacht	26,82 wkn	woe 31-1-18	maa 3-9-18
26	Aanleveren definitieve VON-prijzen!!	0 wkn	woe 31-1-18	woe 31-1-18
27	Lumpsumverdeling grondprijzen	4 wkn	woe 31-1-18	din 27-2-18
28	Concept erfpacht akte	4 wkn	woe 31-1-18	din 27-2-18
29	Erfpacht akte definitief	16 wkn	din 17-4-18	maa 3-9-18
30	MIJLPAAL ingangsdatum erfpachtrecht	0 dagen	maa 3-9-18	maa 3-9-18
31	Uitvoeringsfase bouw	104 wkn	maa 3-9-18	vri 11-9-20
32	Voorbereiding bouw	8 wkn	maa 3-9-18	vri 26-10-18
33	Bouwvoorbereiding	8 wkn	maa 3-9-18	vri 26-10-18
34	Start Bouw	96 wkn	vri 26-10-18	vri 11-9-20
35	Start bouw	0 dagen	vri 26-10-18	vri 26-10-18
36	Bouwperiode tot 1e opl.	24 mndn	maa 29-10-18	vri 11-9-20

Kritiek
Kritieke splitsing
Kritieke voortgang
Taak
Splitsing
Voortgang van taak
Handmatig taak
Alleen begindatum
Alleen einddatum
Alleen duur
Basislijn
Splitsing in basislijn
Mijlpaal van basislijn
Mijlpaal
Voortgang van samenvattingstaak
Samenvatting
Handmatige samenvatting
Projectsamenvatting
Externe taken
Externe mijlpaal
Inactieve taken
Inactieve mijlpaal
Inactieve samenvatting
Deadline

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

www.erfpacht.amsterdam.nl
De tekst van alle Algemene Bepalingen met betrekking tot erfpacht zijn in een groter lettertype beschikbaar op onze website. De brochures met algemene bepalingen kunt u daar downloaden, of kosteloos aanvragen bij Antwoord: telefoonnummer 14020

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

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam
1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.
2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Zij treden bouwbloksgewijs in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Art. 2 Begripsbepalingen
In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:
a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;
b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
c bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;
d bouwblok: een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;
e canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;
f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 34 van deze Algemene Bepalingen;
g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;
h grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;
i schaduwgrondwaarde: de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;
j perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
k tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
l onroerende zaak: de grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het appartementsrecht;
m opstallen: gebouwen, werken en beplantingen;
n openbare registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers;
o uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

Art. 3 Uitgifte in erfpacht
1 De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
2 In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
a de ingangsdatum van de erfpacht;
b de einddatum van het eerste tijdvak;
c de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
d een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
e de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
f de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
g een verwijzing naar de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
h de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
i de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;
j de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;
k een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.
3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

Art. 4 Omschrijving van de leveringsverplichting
1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.
2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.
3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Art. 5 Canon
1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde. De hoogte van dat percentage varieert al naargelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7) of een vaste canon voor tien jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9).

2 De canonpercentages worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.
3 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

Art. 6 Betalingen

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

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.
2 Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
3 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:
a
—— minus 0,01, waarin voorstelt:
b
de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.
Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.
5 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.
6 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.
7 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 8 Vaste canon voor tien jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
3 Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt de canon opnieuw vastgesteld door de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaats vindt.
4 In afwijking van het gestelde in lid 3 van dit artikel zal, indien er een wijziging van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden die een aanpassing van de canon tot gevolg heeft gehad, niet de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak, maar de aangepaste grondwaarde gehanteerd worden voor het opnieuw vaststellen van de canon.
5 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor tien jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 9 Vaste canon voor 25 jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
3 Na verloop van 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaatsvindt.
4 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan de vaste canon voor 25 jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 10 Vooruitbetaling van de canon

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

[redacted]

2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.
4 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.
5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.
6 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon;
c de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
d de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
e de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

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

1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.
2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.
3 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.
4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.
5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.
6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.
7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.
8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.
9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

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

1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:
a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.
b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van wijziging eveneens bij benadering vast.
2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:
A + ((B - C) x D), waarin voorstelt:
A de op het moment van de herziening geldende canon;
B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.
3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.
4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;

[redacted]

c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.

Art. 13 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

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

Art. 14 Overdracht voor ingebruikneming

1 De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge art. 13, lid 1.
2 Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.
2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
a het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
b het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
c handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
d op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.
3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.
4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.
5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 16 Instandhouding van de opstallen

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter in ieder geval het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
2 Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.
4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 17 Gedoogplichten

1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden
aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.
2 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde en op kosten van de Gemeente casu quo die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen de Gemeente en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door deskundigen.

Art. 18 Lasten en belastingen

1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
2 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

Art. 19 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

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

Art. 20 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

1 De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:
a bodemverontreiniging of
b een andere oorzaak, voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.
2 Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen.

Art. 21 Overdracht erfpacht

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

Art. 22 Splitsen van de erfpacht

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

[redacted]

2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.
3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.
4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

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

1 De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter,
de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening
van het in lid 2 bedoelde voorstel.
4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.
4 De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.
5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.
8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

Art. 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter

1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.
2 De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in
erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.
2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.
3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht.
4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 25 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
5 De leden 3 tot en met 8 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 27 Afstand van de erfpacht

1 De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.
2 In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
a de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
b de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;
c de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.
2 Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

[redacted]

3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.
5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 29 Boete

1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
2 Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.
3 Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt.
Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.
4 Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 30 Herstel door de gemeente

1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

Art. 31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval
bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de
eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.
3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de
Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.
4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven.
De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wethouders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.
3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste tweemaanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven.
De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van art. 31 is van overeenkomstige toepassing.

Art. 33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

1 De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 31 en art. 32 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

[redacted]

4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.
5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen,
indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Art. 34 Deskundigen

1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
2 Indien de Gemeente voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Burgemeester en Wethouders stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.
3 a Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
b De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.
c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van
de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.
d Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.
e Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 24, lid 3, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde onder d, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.
4 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen en de door de Gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.
5 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.
6 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de anderehelft gedragen door de erfpachter.

Art. 35 Hoofdelijke verbondenheid

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen, tenzij de canon overeenkomstig art. 22, lid 3, is verdeeld.
2 Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Art. 36 Vertegenwoordiging

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier bedoeld in art. 39, lid 1.
2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.
3 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

Art. 37 Ontruiming

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

Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.
2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen
van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
3 De erfpachter zal bij:
a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de
erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Art. 39 Mededelingen

1 In geval van vestiging of andere overgang van de erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan Burgemeester en Wethouders van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van het door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier A, behorende bij deze bepalingen.
2 De verkrijger legt bij het formulier over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
a bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;
b bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

[redacted]

Art. 40 Woonplaatskeuze
1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.
3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.
4 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.
Art. 41 Notariële kosten
Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen.
Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.
Art. 42 Algemene Termijnenwet
De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.
Art. 43 Overgangsbepaling
Tot 1 januari 2002 dient in art. 6, lid 2, en art. 7, lid 3, "euro's" gelezen te worden als "guldens".
Art. 44 Citeertitel
Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als: Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

[redacted]

BIJLAGE: TERREINSPECIFICATIE EN NADERE INFORMATIE BIJ UITGIFTE IN ERFPACHT

Deze bijlage maakt een integraal onderdeel uit van de erfpachtaanbieding.

Onder punt 3 C ("Proces Verbaal van Oplevering") van deze bijlage wordt een specificatie 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 peilmaat (in NAP) opgenomen tot waar de milieuhygiënische geschiktheid wordt gegarandeerd en meerkosten die het gevolg zijn van bodemverontreiniging tot die peilmaat voor rekening zijn 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 peilmaat. Ontgravingen die de peilmaat 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.

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.

Aansluitvoorschriften gemeentelijk rioolstelsel
Wanneer een iemand een omgevingsvergunning aanvraagt, 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 erfpacht-aanbieding.

2. AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

In dit hoofdstuk zijn de in de erfpachtaanbieding opgenomen ontgravingsdiepte in NAP en de coördinaten van de uitgiftetekening steeds 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 ontgravingsdiepte) zijn verwijderd;
2. a. het terrein in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de overeengekomen bestemmingen tot de ontgravingsdiepte 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 ontgravingsdiepte 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 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 verwijdering van 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.

1) BUS: Besluit Uniforme Saneringen

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, die tot de in de erfpachtaanbieding opgenomen ontgravingsdiepte milieuhygiënisch geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming, zoals vastgelegd in de bestemmingsbepaling in de erfpachtaanbieding.

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 ontgravingsdiepte zal Bodem u 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 3.

AD 2B. KOSTENVERDELING VRIJKOMENDE GROND, SCHOON EN VERONTREINIGD

- Aan de verwerking van schone grond kunnen kosten verbonden zijn. Ongeacht de in de erfpachtaanbieding vastgelegde ontgravingsdiepte dient de schone grond als eerste aangeboden te worden aan Bodem.
  Als Bodem:
- de grond niet kan accepteren (vanwege bijvoorbeeld gebrek aan locaties) dan dient de erfpachter naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking en transport van deze schone grond;
- aangeeft aan de erfpachter voor deze schone grond verwerkingskosten in rekening te zullen brengen, dan is de erfpachter vrij een andere verwerker te benaderen voor een alternatieve en mogelijk goedkopere verwerking;

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

- de grond niet kan accepteren omdat de grond niet tijdig en/of conform de hiervoor bedoelde aanvraagformulieren en het reglement aan Bodem is aangeboden, 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 ontgravingsdiepte 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.

[redacted]

		Arbo	Ontgraven	Transport	Stort en verwerking	Tijdelijke opslag
Indeling cf Besluit Bodemkwaliteit	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
	niet herbruikbaar	Erfpachter. Als maatregelen boven ARBO-klasse 1T/0F vereist 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. Bij deze melding dient de erfpachter een voorstel voor de door hem gewenste oplossing aan de gemeente voor te leggen.

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 omtrent 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.

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 ontgravingsdiepte 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/werken-openbare/keer-aanvragen/ .

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 [redacted]

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.

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.

[redacted]

4. NUTTIGE ADRESSEN

Commissie voor de Welstand en Monumenten
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
telefoon 020- 255 1700
bureau@welstand.amsterdam.nl

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

Verkeer en Openbare Ruimte
Weesperstraat 430
1018 DN Amsterdam
Postadres
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam

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

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

Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
Ebbehout 31, 1507 EA Zaandam
Postbus 209, 1500 EE Zaandam
telefoon: 023- 567 49 59
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
telefoon 020-5972430
www.nuon.nl

[redacted] [redacted]

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
telefoon 020-2511111

Liander Infra N.V. (gas- en elektriciteitsnet)
Basisweg 10
1043 AP Amsterdam
Postbus 50, 6920 AB Duiven
telefoon 020-5971111

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

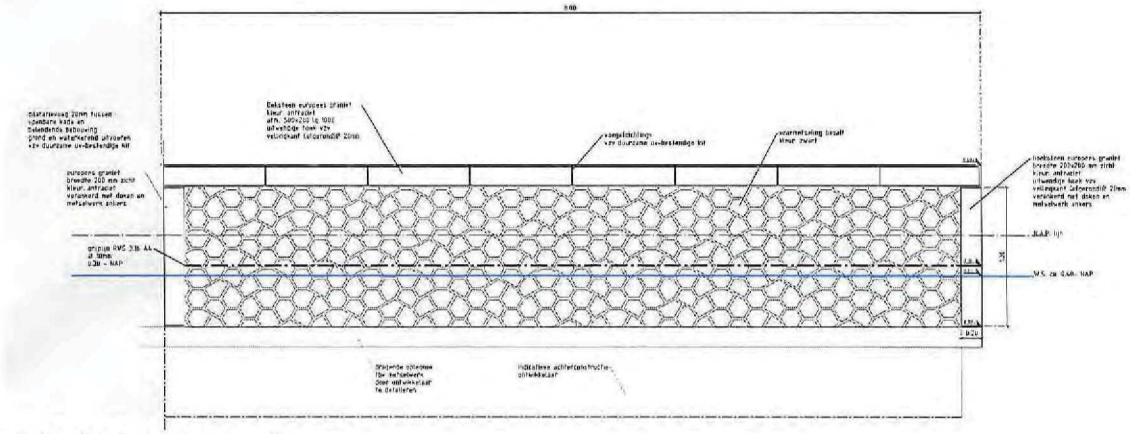
Ruimte en Duurzaamheid
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
telefoon 020-2551550
www.amsterdam.nl

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

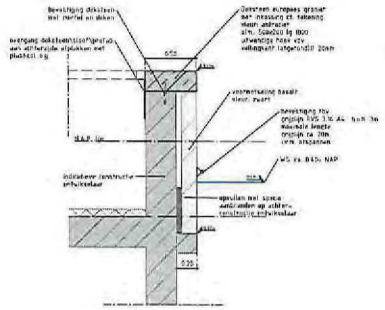
Bureau Stadsregie
Nieuwe Uilenburgerstraat 59
Postbus 94188
1090 GD Amsterdam
telefoon 020-5565358

Brandweer Amsterdam-Amstelland
(ivm bluswatervoorziening)
Afdeling Proactie
Karspeldreef 16
Postbus 92171
1090 AD Amsterdam
www.brandweer.nl/amsterdam-amstelland

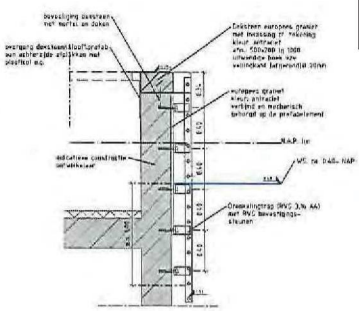
[redacted]



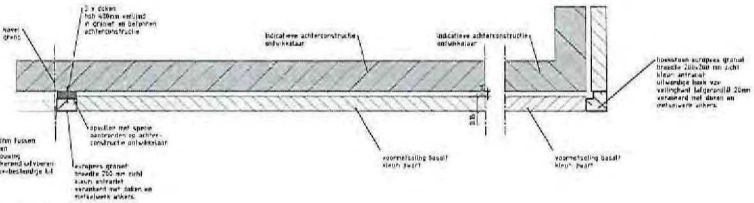
principe zijaanzicht walmuur kop 4G



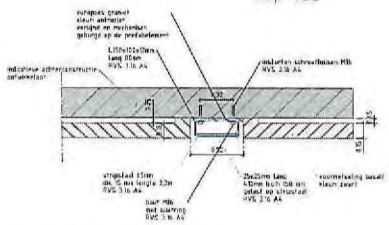
principe detail walmuur
kop 4CG



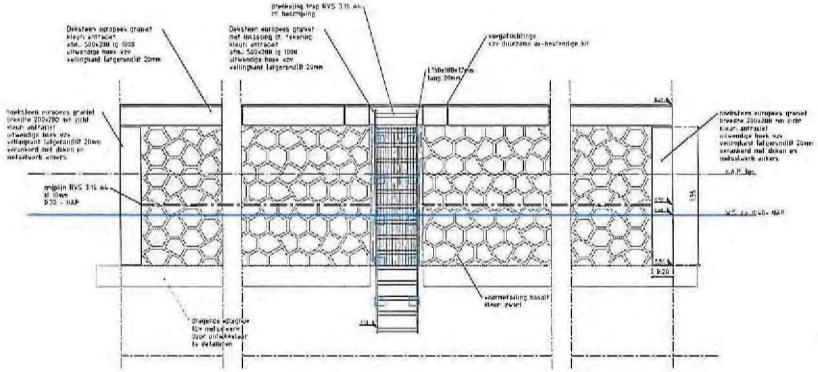
principe detail walmuur
tpv inkassing drenkeling trap
kop 4CG



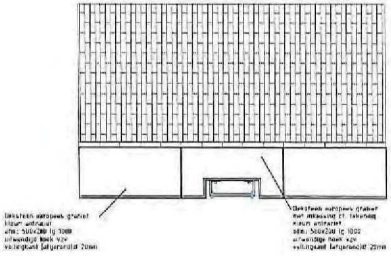
principe doorsnede walmuur
kop 4CG



principe doorsnede walmuur
kop 4CG tpv drenkeling trap



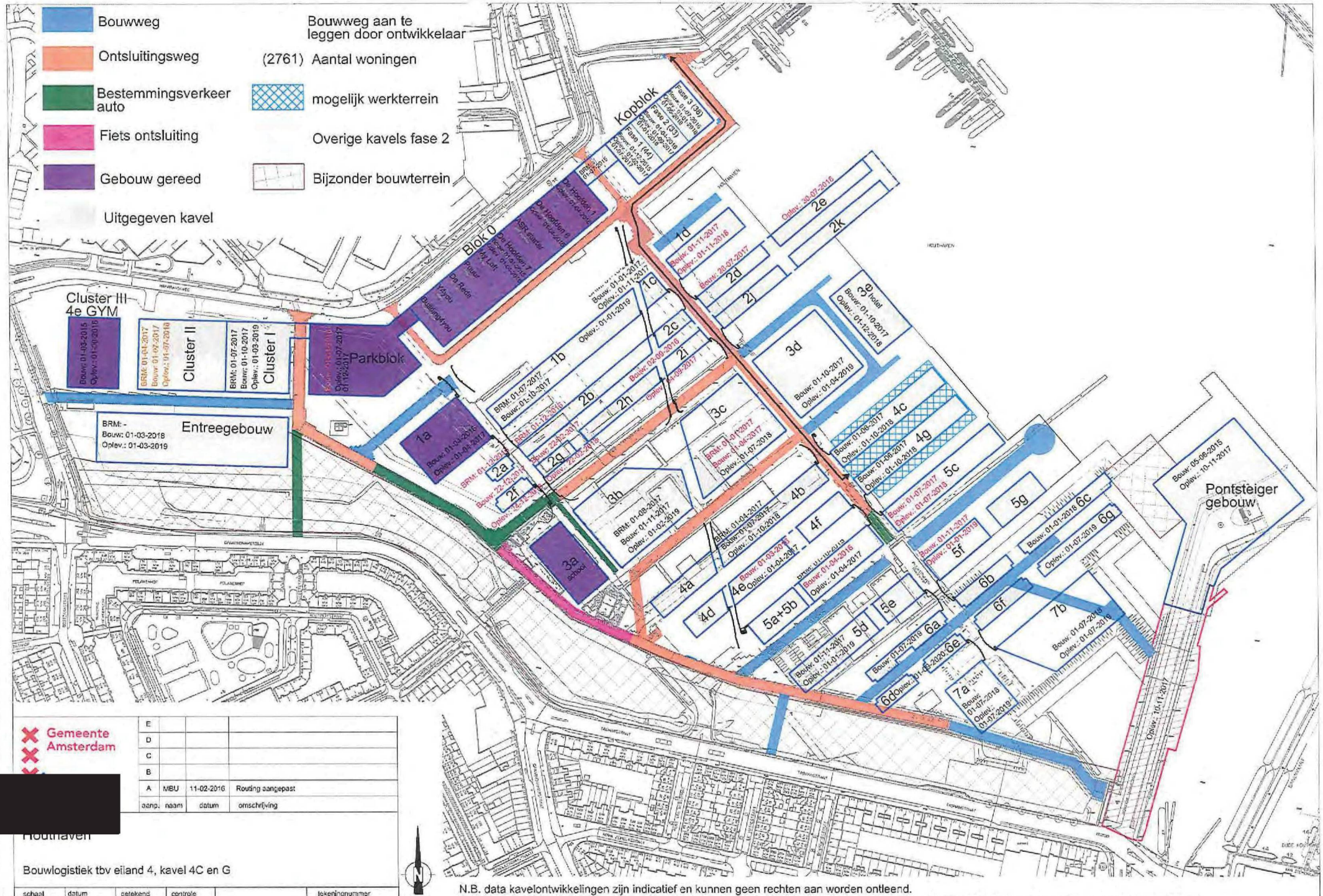
principe aanzicht walmuur
kop 4CG tpv drenkeling trap



principe bovenaanzicht walmuur
kop 4CG tpv drenkeling trap

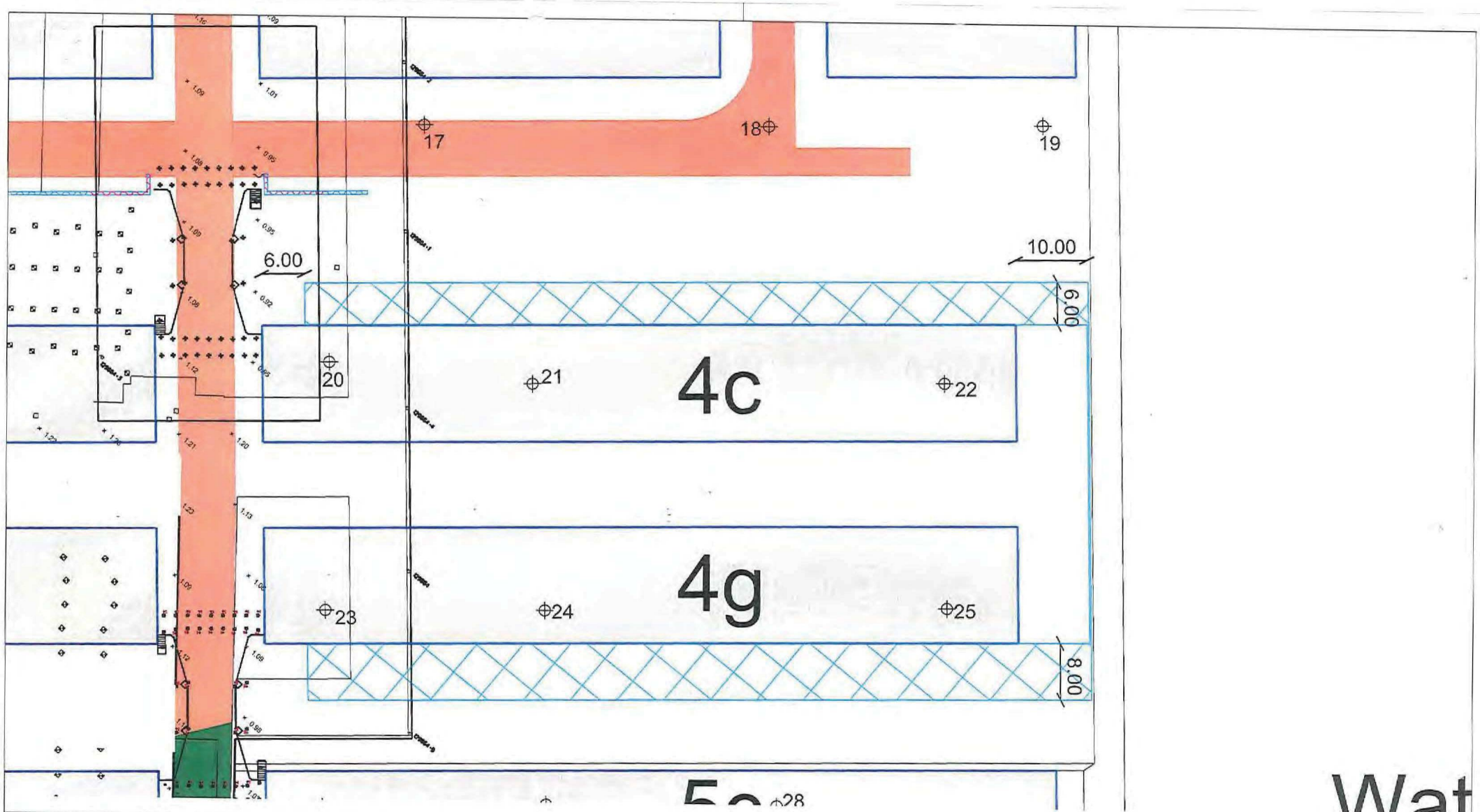
LET OP!!
- aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend
- maatvoeringen zijn indicatief
- deze tekening geeft principe detaillering voor het construeren van het esthetisch gewenste beeld
- tekening heeft als doel alle esthetische eisen te visualiseren en te uniformeren
- ontwikkelaar dient de achterconstructie dusdanig te construeren dat deze bestendig is tegen aanvaringen van pleziervaartuigen
- hoogtematen per locatie kunnen afwijken van indicatieve hoogte
- aannemer dient ter goedkeuring een werkdetail voor te leggen aan de gemeente
- bij uitwendige hoeken niet kleiner dan halve steen
- ipv sluitdekstenen niet kleiner dan een halve steen
- afgewerkte zijde dekstenen is gelijkmatig
- dilatatievoegen cf. opgave leverancier/constructeur en afkitten met duurzame UV-bestendige kit

Ingenieursbureau					
Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam					
Project: basalt walmuur tpv 4C en 4G					
Onderdeel: Principe fragmenten en details					
Status: Ter Informatie	Fase: Definitief Ontwerp	Behoort bij:	Schaal: 1:25		
Opsteller: [redacted]	Goedgekeurd en vrijgegeven: L.Weel	Parraaf:	Datum: 25-08-2017	Formaat: A1	
Projectnummer: nvt	Tekeningnummer: Principe-06	Bladnummer: 1	Aantal bladen: 1	Wijziging:	
Auteursrechten voorbehouden		Documentnr:	Plotdatum: PLTD		
Bestandsnaam:					



E			
D			
C			
B			
A	MBU	11-02-2016	Routing aangepast
aanp.	naam	datum	omschrijving

schaal	datum	getekend	controle		tekeningnummer
1:2500 - A3	4-12-2015	MBU	LWE		-



Gemeente Amsterdam

[redacted]

E			
D			
C			
B			
A	MBU	22-08-2017	aanpassing werkterrein aan erfpachtbegrenzing, LWE
aanp.	naam	datum	omschrijving

Houthaven

Bouwlogistiek tbv eiland 4, kavel 4c en 4g (uitvergroot)

schaal	datum	getekend	controle		tekeningnummer
1:500 - A3	04-12-2015	MBU	LWE		02

mogelijk werkterrein

N.B. data kavelontwikkelingen zijn indicatief en kunnen geen rechten aan worden ontleend.
N.B. wegen netwerk is naar beste inzicht ten tijde van de ontwikkeling van de kavel ingetekend echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Gemeente Amsterdam

Generieke BLVC eisen Houthaven eiland 4cg

Doel BLVC

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

Project specifieke BLVC afspraken Houthaven

- De bouwkavel wordt aangeleverd op een hoogte tussen de 0,40 m en 1.00 m +NAP;
- Voor bouwroutes van toekomstige bouwterreinen verwijzen wij naar de bijgevoegde bouwlogistieke tekening d.d 11-02-2016 wijziging A;
- Bouwroutes kunnen gedurende de bouw veranderen;
- De beschikbare bouwruimte t.b.v. de bouw is aangegeven op de uitsnede van de bouwlogistieke tekening;
- Bouwruimte op de zuidwestelijke uiteinde van de kavels is niet mogelijk. Daar bevinden zich de bruggen en de hoofdtrace's van de kabel en leidingen;

Generieke BLVC eisen Houthaven

Kosten BLVC en bouwveiligheid

De kosten die voorvloeien aan de gestelde voorwaarden, inclusief leges voor benodigde vergunningen, zijn voor rekening de ontwikkelaar.

Randvoorwaarden BLVC

De ontwikkelaar dient maatregelen te treffen op het gebied van Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Naast de hier bovengenoemde projectspecifieke BLVC afspraken, zijn deze onderverdeeld in een aantal criteria. Te weten:

- Het opstellen van een BLVC plan
- Het opstellen van een Communicatieplan
- Het voldoen aan algemeen gestelde criteria/voorwaarden

1. Opstellen BLVC- en Bouwveiligheidsplan.

De ontwikkelaar wordt geacht een BLVC-plan op te stellen, specifiek voor alle fase. Daarnaast dient de ontwikkelaar voor de omgevingsvergunning een Bouwveiligheidsplan aan te leveren. Om te voorkomen dat er 2 nagenoeg gelijke plannen ingediend worden, is het mogelijk om het BLVC en het Bouwveiligheidsplan te combineren.
Het BLVC plan (al dan niet gecombineerd met het bouwveiligheidsplan) dient minimaal 8 weken voor de start uitvoering, ter beoordeling, aangeleverd te worden aan de technisch projectleider van Gemeente Amsterdam.
Eventueel commentaar dient voor de start van het werk verwerkt te zijn. Zonder goedkeuring op het BLVC plan, van de projectleider mag het werk niet starten.
Hieronder wordt aangegeven welke onderdelen in ieder geval in een BLVC- Bouwveiligheidsplan dient te bevatten. U kunt deze opsomming als een leidraad voor de inhoudsopgave beschouwen.

A. Toelichting Project (administratieve gegevens en betrokken partijen)
- Omschrijving van project (aard van de werkzaamheden)
- Nut, noodzaak en achtergrond van het project
- Opdrachtgever, verantwoordelijkheidsstructuur
- Informeren nood- en hulpdiensten
- Betrokkenheid wijkteam van de politie
- Aanstellen omgevingsmanager of BLVC verantwoordelijke
- Vooroverleg en verslagen
- Planning, motivatie tijdpad en consequenties
- Werktijden (extra inzet ploegen of juist niet) met motivatie
- Kaartmateriaal over de situatie van het project.

B. Omgevingsscan (nauwkeurige omschrijving van de omgeving)
- Belangrijke maatschappelijke voorzieningen in de omgeving
- Eventuele projecten en evenementen tijdens de werkzaamheden in de omgeving en beïnvloeding op de verkeersafwikkeling
- Afspraken met betrokken partijen
- De omgevingsscan op kaartmateriaal aangeven per fase
- Nooduitgangen e.d. inventariseren
- Expeditie routes en afvalinzameling

C. Risicoanalyse (risico's die de planning van het project kunnen beïnvloeden, met oplossingsrichtingen)
- Procedurele risico's.
- Mogelijke technische knelpunten.
- Mogelijke invloed van weersomstandigheden.
- Veiligheidsrisico's
- Andere activiteiten in de omgeving die de verkeersafwikkeling rond het project beïnvloeden en, bij eventuele gelijktijdige uitvoering, het project ernstig kunnen verstoren.

D. Bereikbaarheid
- Verantwoordelijkheden opdrachtnemer (specifieke eisen vastleggen)
- Bereikbaarheid omgeving.

[redacted]

- Tijdelijke verkeersmaatregelen (link leggen naar regelgeving bv 96B)
- Categorieën (elke categorie benoemen)
- Nacht en weekend werk (noodzakelijkheid dient aangetoond te worden)
- Locatie Directiekeet

E. Leefbaarheid (maatregelen die de leefbaarheid op peil moeten houden)
- Geluidsoverlast en trillingshinder
- Nacht en weekend werk
- Ophaal (huis)afval
- Schoonhouden werkterrein en omgeving
- Ordelijk werkterrein
- Goede verlichting en voorkomen lichthinder
- Stofoverlast

F. Veiligheid (fysieke en sociale veiligheid tijdens de werkzaamheden) en Gezondheid
- In- en uitrijdend bouwverkeer
- Verkeersveiligheid algemeen
- Kwaliteit tijdelijke verharding
- Handhaving verkeersregels
- Sociale veiligheid
- Beheer van de tijdelijke verkeersvoorzieningen

G. Bouwveiligheid
- Locatie
- Opdrachtgever
- Vergunning,- en vergunninghouder
- Aannemer
- Bouwmethode. Overzicht bijbehorende documenten. (In Bouwbesluit 2012 hoofdstuk 8 worden eisen gesteld aan o.a. het beperken van hinder. Afhankelijk van de in dit document genoemde eisen en regels en de staat en voortgang van de buurkavels kan dat invloed hebben op de gekozen bouwmethode (bv. heien/boren).)
- Beheer bouwveiligheidsplan
- Het organiseren van een bouwlogistiek/afstemmingsoverleg met de bouwers van andere projecten die van dezelfde bouwweg gebruik maken, zodat bv. onvermijdelijke blokkering van de bouwweg bekend en onderling akkoord is. (U kunt hiervoor eventueel gebruik maken van het bouwlogistiek overleg georganiseerd door het projectbureau Houthaven)
- In ieder geval opnemen: achteruit rijden (in uitzonderlijke gevallen) onder begeleiding van een Verkeersregelaar
- Maatregelenmatrix (zie bijlage Maatregelenmatrix en controlelijst uit model BVP uit 2005.)

H. Communicatieplan (communicatie over het project tijdens de verschillende fasen)

I. Faseringsplan (Verkeerstechnisch: plaatsen van afzettingen en dergelijke)
- De data van faseringen met motivatie
- Per fase aangeven welke gevolgen het project heeft voor de verschillende verkeersmodaliteiten
- Het faseringsplan aangeven op een tijdlijn
- Per fase intekenen op kaartmateriaal

J. Verkeersmaatregelenplan (omleiding van verkeersstromen tijdens de werkzaamheden)

- Inzet verkeersregelaars met motivatie wanneer deze al dan niet worden ingeschakeld
- Aandacht voor looproutes en tijdelijke verharding (plankiers)

2. Gestelde criteria/voorwaarden

De ontwikkelaar dient tijdens de uitvoering te voldoen aan een aantal minimale eisen. Deze minimale eisen zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Algemene werkinstructie
- Tijdelijke verkeersmaatregelen en bereikbaarheid
- Leefbaarheid
- Veiligheid
- Communicatie

Algemene voorwaarden

- De ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger dient minimaal 4 weken voor de start van de bouw, aan te geven welke beheersmaatregelen worden ingesteld om de met de gemeente Amsterdam overeengekomen planning na te komen. Uitgangspunt is dat de bouwer aantoont dat er "just in time" gebouwd wordt. Het vermijden van overlast in de nabijheid van de Houthaven is hierbij doorslaggevend. Voor de start van de bouw dienen de beheersmaatregelen door projectbureau Houthaven goedgekeurd te zijn.
- Het bouwterrein dient ontsloten te worden vanaf de doorgaande bouwweg.
- De aannemer dient zich te houden aan de voorgeschreven bouwlogistieke routes welke door Gemeente Amsterdam zijn vastgesteld. Indien deze bij de contractondertekening of offerteaanvraag niet bekend zijn dient de ontwikkelaar of opdrachtnemer hier tijdens de inlichtingen naar te vragen.
- U dient twee maanden voor de start bouw, een bouwplaatstekening in detail, ter vaststelling, in te dienen voor het bouwlogistieke overleg van het projectbureau Houthaven;
- Van de voorgenomen (tijdelijke) inrichting dient de ontwikkelaar een (digitale) tekening aan te leveren met opgave van m2;
- m2 bouwterrein kunnen gehuurd worden tegen een tarief van € 27,- per m2 per jaar;
- Ten behoeve van het opmaken van een huurovereenkomst dienen de volgende gegevens verstrekt te worden:
    - exacte naam van de gebruiker, contactpersoon en contactgegevens.
    - kvk nummer
    - btw nummer
    - wordt gekozen voor btw belaste verhuur of niet?
    - Boekjaar (dec-jan)?
    - de benodigde oppervlakte aan te leveren in dwg. Daar kunnen we dan een verhuurtekening van maken die als bijlage bij de huurovereenkomst wordt opgenomen
    - ingangsdatum van het contract
    - duur van het contract. Voorstel is om met een einddatum te werken zonder opzegtermijn.
- Damwanden en/of andere grond kerende constructies buiten de erfpachtgrenzen zijn niet toegestaan. Indien de bouwer damwanden buiten de erfpachtgrenzen wil plaatsen dan dient daar voorafgaand aan de bouw toestemming voor gegeven te worden door de

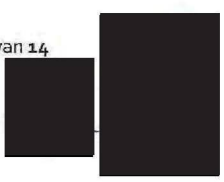
uitvoeringscoördinator Houthaven. Eventuele gevolgen voor aanwezige kabels en leidingen, uitbreiding van ontgraving verontreinigde grond en aanwezige constructies zijn voor rekening van de bouwer.

- De locatie van bouwketen dient vooraf besproken en goedgekeurd te worden door de beheerder van het projectbureau Houthavens. Hierbij zal extra gelet worden op de gevolgen van de omgeving (zichtlijnen en sociale veiligheid).
- Afsluitingen van de omliggende bouw- en ontsluitingswegen is niet toegestaan.
- De ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger, dient gedurende het werk de gemeente Amsterdam eens in de 4 weken, te voorzien van een z.g. Hinderkalender. Deze hinderkalender dient minimaal informatie te verstrekken over de hinder van de aankomende 6 weken, de tijdstippen en soort hinder.
- Ten behoeve van de commitment met de BLVC-afspraken, dient u een borg te verstrekken van € 25.000,-. Deze borg zal onderdeel uitmaken van de tijdelijke huurovereenkomst van het bouwterrein.
- Van toepassing zijn de Standaard RAW bepalingen 2010;
- Van toepassing is het handboek "Zo werken wij in Amsterdam op straat (versie 2)"

Bereikbaarheid (en tijdelijke verkeersmaatregelen)

Werkinstructie

- Alle te nemen tijdelijke verkeersmaatregelen dienen te voldoen aan publicatie 96B van de CROW;
- Voorafgaand aan in te stellen tijdelijke verkeersmaatregelen dienen deze op tekening (inclusief dwarsprofiel) en op schaal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de technisch projectleider van Gemeente Amsterdam;
- Indien de maatregelen de doorstroming van de (hoofd) infrastructuur raakt, zal de ontwikkelaar bij de Werkgroep Werk in Uitvoering van de Gemeente Amsterdam toestemming moeten vragen;
- Indien er auto's of (gevaarlijke geplaatste) fietsen verwijderd dienen te worden, dient dit 3 weken van te voren aangemeld te worden zodat eventuele handhaving rechtsgeldig kan plaatsvinden;
- Vooraf schouwen gebied (in het bijzijn van Gemeente Amsterdam) wat (tijdelijk) uit verkeer worden genomen en dit schriftelijk vastleggen in een rapportage ondersteund met foto's (nul meting);
- Rapportage laten accorderen door de beheerder van het projectbureau houthavens, alvorens te starten met de werkzaamheden;
- Voor de start van het werk overhandigen van een kopie WIOR vergunning aan de beheerder van het projectbureau Houthavens;
- Voordat eventuele tijdelijke verkeersmaatregelen in gebruik worden genomen, worden deze op uitnodiging van de ontwikkelaar / opdrachtnemer, gecontroleerd door nader te benoemen BLVC inspecteurs van de het projectbureau Houthaven maar blijven in beheer en onderhoud en voor verantwoording van de ontwikkelaar;
- Na het gereedkomen van het werk dient de opdrachtnemer het gebied wat tijdelijk uit het verkeer genomen is weer over te dragen aan Gemeente Amsterdam en dit schriftelijk vast te leggen in een rapportage ondersteund met foto's (eindmeting);



- Gemeente Amsterdam zal vervolgens, indien akkoord, ondertekenen voor het weer in beheer nemen van de tijdelijk gebruikte openbare ruimte.

Algemeen
- Voor alle in te stellen tijdelijke verkeersmaatregelen dient rekening gehouden te worden met het plaatsen, ter beschikking stellen, onderhouden en na gebruik verwijderen. Tevens dient rekening gehouden te worden dat alle retro reflecterend materiaal wekelijks schoon gemaakt moet worden;
- Huidige modaliteiten (auto, fiets en voetganger) en breedten hiervan zijn taakstellend voor voorgestelde tijdelijke omleidingen (minimale eis voetpaden is 1,50 meter en voor dubbelzijdig fietsen 3,50 meter maar is slechts ter indicatie). Het uiteindelijke akkoord wordt gegeven door de technisch projectleider van het projectbureau Houthaven en indien van toepassing de Verkeerscommissie of de Werkgroep Werk in Uitvoering.
- Tijdelijke verharding dient in hetzelfde materiaal, als nu aanwezig, uitgevoerd te worden;
- Dagelijks onderhouden en zo nodig vernieuwen/vervangen van de tijdelijke verkeersmaatregelen behoort tot het aanbrengen en gebruiken van de maatregel;
- 13 weken voor oplevering dient het gehele bouwterrein te zijn ontruimd om kabels en leidingen en de maaiveldinrichting aan te leggen. E.a. volgens de erfpacht voorwaarden.

Betonnen barriers en overige rijbaanafzetting
- Werkvakken naast (druk) verkeer moeten afgeschermd worden door middel van barriers, met een puntstuk aan begin en einde (+ reflecterend rood/witte tape (met rijrichting) op de punt aanbrengen);
- Bij gebruik van barriers dient er bij elke onderbreking punt en eindstukken toegepast te worden. Betonnen Bever elementen (of gelijkwaardig) zijn vanwege de flexibiliteit verplicht en dienen te allen tijde gekoppeld te worden;
- Eventuele delen die afgeschermd worden door schilden/bakens, om de 2 meter plaatsen;
- Schilden/bakens dienen te voldoen aan retroreflecterendheid klasse 2 zoals omschreven in CROW publicatie 96B en regelmatig (minimaal wekelijks) schoongemaakt te worden.

Rijplaten
- Tijdens alle werkzaamheden dienen voorzieningen en panden bereikbaar te blijven door middel van stalen rijplaten. Deze dienen zodanig te worden aangebracht dat er geen geluidoverlast zal optreden (rubberen afstandhouders);
- Indien de rijplaten gekruist worden door voetgangersverkeer dan dient het voetgangers gedeelte een minimale stroefheid te hebben van 55 (srt).

Mindervaliden
- Bij alle in te stellen tijdelijke verkeersmaatregelen expliciet rekening houden met mensen met een mobiliteitsbeperking. Hoogteverschillen in looprouten mogen dan ook niet voorkomen

In,- en uitritconstructies
- Indien er een inritconstructie gemaakt moet worden dan dient deze geschikt te zijn voor zwaar verkeer waarbij geen stalen delen toegepast mogen worden. Er dienen dan ook tijdelijke bebording geplaatst te worden (J37 met onderbord in,- en uitrit bouwverkeer).

Loopschotten
- Bij toepassing loopschotten (ook over sleuven) altijd zorgen voor een minimale loopbreedte van 1,60 meter breed;

- Loopschotten (0,80 x 2,00) dienen in het midden bij een puntlast van 75 kg een maximale doorbuiging te hebben van 2 cm. De stroefheid dient minimaal 55 (srt) te zijn. Loopschotten mogen ten opzichte van elkaar geen hoogteverschil hebben (tolerantie 0-5 mm);
- Indien loopschotten over een sleuf, 's nachts moeten blijven liggen, dan moeten ze voorzien worden van leuningen.

Bouwhekken en bouwterreinen

- Bouwterrein dient afgezet te worden met dichte bouwhekken type M825, sfeerhek van Heras. Deze hekken dienen voorzien te worden een afbeelding. Gemeente Amsterdam levert maximaal 10 verschillende beeldbestanden. Onderzijde van het hekwerk dient dicht afwerkt te zijn om doorwaaien van bouwvuil tegen te gaan. De bouwhekken dienen onderling gekoppeld te zijn;
- Bevestiging van bouwhekken aan vaste palen. Bij gebruik van fundatieblokken: deze mogen niet uitsteken. Om omwaaien tegen te gaan, dient er extra ballast gebruikt te worden of schoren (aan binnenzijde van bouwterrein). Hekken dienen per zijde bevestigd te worden met minimaal 2 klemmen;
- Daar waar overlast van gevaarlijk geplaatste fietsen te verwachten is, om de 4 hekken een aankondigingbord bevestigen dat fietsen worden verwijderd;
- Alle toegangen van bouwterreinen dienen geregeld te worden door middel van schuifpoorten;
- Bouwterreinen dienen alleen geopend te worden indien dit voor het werk noodzakelijk is. Na gebruik dienen bouwterreinen gelijk afgesloten te worden. Dus ook tijdens het laden en lossen van een vrachtauto;
- Aanbrengen ISO/VCA bebording aan beide zijden van entree(s) bouwterrein (niet op de schuifpoort);
- De locatie van een keet is ter goedkeuring van de technisch projectleider en dient in de te verkrijgen WIOR vergunning opgenomen te zijn. Met name de sociale aspecten zijn hier van groot belang. Te denken valt aan: geen plekjes waar mensen zich kunnen verschuilen, voldoende verlichting rondom de keet, deuren dienen naar binnen geopend te worden en er morgen geen luiken op zitten die van de keet af geopend te worden.
- Op hoeken van bouwterreinen open bouwhekken plaatsen zodat er zichtlijnen ontstaan. Deze zichtlijnen dienen de gehele bouwperiode aanwezig te zijn.

Bouwverkeer en hijsen

- Achteruit rijden van materieel in de openbare ruimte dient altijd onder begeleiding van een daarvoor opgeleide persoon uitgevoerd te worden;
- Geen kranen of vrachtauto's op rijstroken voor auto's of langzaam verkeer of onder strikt toezicht;
- De opdrachtnemer en zijn onderaannemers zijn gehouden aan de door de technisch projectleider aangewezen transportroutes; (zie bijlage)
- Op en buiten het werkgebied gelden dezelfde regels als op de openbare weg. Bij calamiteiten dient direct de politie en/of andere hulpdiensten te worden ingeschakeld;
- Overtredingen van bouwverkeer binnen en buiten het bouwterrein vallen onder de korting regeling;
- Overslag van materieel, materiaal of containers op de openbare weg is niet toegestaan.

Verkeersregelaars

- Indien het verkeer geregeld dient te worden dan moet dit worden uitgevoerd door gecertificeerde verkeersregelaars met coördinator;

- Voor in te zetten verkeersregelaars heeft Gemeente Amsterdam een functieprofiel opgesteld. De ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat hieraan wordt voldaan;
- Uitgangspunt is dat bij een aanpassing van verkeersmaatregelen waar verkeersregelaars voor worden ingezet, deze minimaal drie aaneen volgende dagen worden ingezet. Hierna wordt in overleg met (en door) de technisch projectleider bepaalt of verlenging noodzakelijk is.

BLVC Inspecties

- De ontwikkelaar/opdrachtnemer of zijn vertegenwoordiger dient toezicht te houden op,- en dagelijks BLVC inspecties uit te voeren om zichzelf ervan te overtuigen dat alle tijdelijke verkeersmaatregelen functioneren en hier verslag van doen;
- De ontwikkelaar/opdrachtnemer of zijn vertegenwoordiger maakt wekelijks een BLVC rapportage, ondersteund met foto's, en verstuurd deze naar de technisch projectleider van Gemeente Amsterdam;
- Dagelijks na einde werkdag dienen alle tijdelijke verkeersmaatregelen gefotografeerd te worden zodat kan worden vastgesteld dat alles goed is aangebracht. Dat moet dan ook blijken uit een toetsformulier wat door de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger is opgesteld. Van de foto's dient een zogenaamd contactsheet gemaakt te worden waar maximaal 4 foto's op één A4 worden geplaatst. De losse foto's, foto sheets en het toetsformulier dienen hierna gelijk, te worden geplaatst op een digitaal platvorm, waar deze door belanghebbenden benaderd kan worden. Na plaatsing dienen belanghebbenden gelijk geïnformeerd te worden zodat inzage gegeven wordt, over de toestand van het werk na einde werkdag.

Nood,- en hulpdiensten en busverkeer

- Voor nood- en hulpdiensten is in alle fases een rijbaanbreedte van 3,5 meter gegarandeerd of is de maximale opgebroken ruimte 35 meter en van 2 kanten bereikbaar. Indien er slechts van 1 kant kan worden aangereden, dient de maximale opgebroken ruimte 17,5 meter te zijn. Alle aanliggende gebouwen dienen bereikbaar te blijven volgens de bestaande situatie;
- Alle afwijkingen op voorgaande eis, behoeven toestemming van de Brandweer;
- Voor busverkeer dient rekening gehouden te worden met een minimale rijbaanbreedte van 3,5 meter en bochtstralen voor gelede bussen tot een lengte van 25 meter lang;
- De doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,20 meter;
- Indien aanwezig de doorvaart voor (blus,- c.q.) reddingsboot vrijhouden (min 5 meter breed en hoogte van 1,5 meter);
- Over afsluitmiddelen, (zoals klappalen) moet worden overlegd met de brandweer;
- Redvoertuigen kunnen maximaal 10 meter vanuit de gevel opgesteld worden en dienen een opstelvak te hebben van minimaal 5x10 meter;
- Hellingbaan van tijdelijke wegen maximaal 7%;
- Woon (en industrie) wijken moeten minimaal twee ontsluitingswegen hebben;
- Straten zijn bij voorkeur ook 2-zijdig bereikbaar;
- Geen tegengesteld verkeer in een éénrichtingsstraat;
- Brandkranen minimaal rondom 1 meter vrijhouden;
- De aanwezige bluswaterwinplaats / (ondergrondse) brandkranen moeten tijdens de werkzaamheden te allen tijde beschikbaar en bereikbaar blijven;
- Brandkraanbordjes moeten zichtbaar blijven;
- Aansluitingen droge blusleidingen moeten vrijgehouden worden;
- Toetredingen, uitgangen en nooduitgangen van bijeenkomst,- en gezondheidsgebouwen e.d. dienen vrijgehouden te worden van obstakels.

[redacted]

Leefbaarheid (maatregelen die de leefbaarheid op peil moeten houden)

Algemeen

- De ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger dient gedurende het werk, om de vier weken ,de gemeente Amsterdam te voorzien van een z.g. Hinderkalender. Deze hinderkalander dient altijd informatie te verstrekken over de hinder van de komende 6 weken. Onderdelen die in ieder geval behandeld moeten worden in de hinderkalender zijn; tijdstippen en soort hinder.

Transport

- Bouwverkeer (vrachtwagens) is niet toegestaan op het stedelijk wegennet tijdens de spits (de spits is als volgt gedefinieerd: maandag t/m vrijdag tussen 07.00 – 09.00 en 16.00 – 18.00 uur).
- Routing van bouwverkeer op het stedelijk wegennet dient gebaseerd te zijn op de kortste route. Hierbij dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van het hoofdnet auto.
- Indien er meerdere transporten (meer als 2) achter elkaar noodzakelijk zijn, dient de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger te zorgen voor een buffer locatie. Bouwverkeer mag niet wachten/stilstaan op de openbare weg.
- Eisen bijzonder transport; De ontwikkelaar dient zich voor bijzonder transport te wenden tot de RDW. De technisch projectleider zal hier altijd op adviseren en indien akkoord zijn goed keuring opgeven.

Geluid en trillinghinder

- Geluidsoverlast en trillinghinder als gevolg van de werkzaamheden dienen tot een minimum beperkt te worden. Indien dit onvermijdelijk is dient de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger dit aan te tonen en in overleg te treden met het bevoegde gezag teneinde dit te laten toetsen;
- Ten aanzien van trillingen is de SBR-richtlijn B van toepassing. Ten aanzien van de SBR-richtlijn B, die betrekking heeft op de hinder in gebouwen, vallen in het Houthaven gebied alle gebouwen onder het regime als woning.
- Alle bouwprojecten dienen met geluidsarme bouwmethode uitgevoerd te worden door middel van gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen[1]. Niet toegestaan zijn geheide systemen, getrilde systemen en een gedrukt/geschroefd/geboord systeem waarbij er voor en/of na geheid of getrild wordt om de juiste diepte te bereiken.
- De aannemer dient onderbouwd aan te tonen dat wettelijke normen niet worden overschreden.
- Versterkt geluid (radio's en dergelijke) is niet toegestaan;
- Trilplaten mogen pas na 09:00 uur worden gebruikt. In overleg met en na toestemming van de technisch projectleider van het projectbureau Houthaven kan hiervan worden afgeweken;
- Warmdraaien van materieel buiten de reguliere werktijden is niet toegestaan;
- Machines niet onnodig laten draaien en onbeheerd aan laten staan.

[1]Deze eis is niet van toepassing indien een project korte damwanden worden gebruikt (maximaal 13 meter)

Stof

- Er mag gedurende het werk geen stofhinder optreden. Indien er vanaf de bouwplaats(en) toch stofhinder plaatsvindt dan dient de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger dit te voorkomen door verneveling met water;
- Indien verneveling met water niet voldoende helpt zal de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger stofschermen moeten plaatsen;

- Indien er zaagwerk wordt uitgevoerd waarbij stof vrijkomt (bijvoorbeeld bij zagen van beton) dient dit altijd nat te gebeuren, waarbij het lekwater geen vlekken in de openbare ruimte mag veroorzaken.

Werktijden

- De reguliere werktijden waarop de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger mag werken, zijn maandag tot en met zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur. Als de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger buiten deze periode wil werken, dient hij/zij, drie weken voorafgaand aan deze werkzaamheden, toestemming aan te vragen bij het bevoegd gezag. Bij deze aanvraag dient dan rekening gehouden te worden dat omgevingshinder een zeer belangrijke factor is bij de beoordeling.
- Overlast (indien toegestemd) (geluid, trillingen, stof en stank) veroorzakende werkzaamheden dienen verricht te worden op de doordeweekse werkdagen (ma t/m vr m.u.v. feestdagen).

Calamiteiten

- De ontwikkelaar een vertegenwoordiging te verzorgen bestaande uit twee personen, die 24/7 bereikbaar zijn voor calamiteiten op het gebied van BLVC;
- de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger dient binnen 2 uur na melding ter plaatse te zijn om gebreken te verhelpen.

Huisvuil

- De afvalinzameling dient te allen tijde doorgang te hebben. Indien door de werkzaamheden dit niet mogelijk is zal de aannemer zorg moeten dragen voor tijdelijke inzamelplaatsen en dit af te stemmen met de inzameldienst.

Schoon, heel en veilig

- De ontwikkelaar dient het werkterrein en de directe omgeving wekelijks schoon, heel en veilig te houden op beeldkwaliteit A+ (publicatie 288 CROW);
- Alle werkzaamheden dienen binnen de bouwplaats uitgevoerd te worden en mogen geen overlast buiten de bouwplaats veroorzaken (vonken, vallend puin en dergelijke altijd binnen de bouwplaats);
- De aannemer dient zijn werkterrein net en ordelijk ingericht te hebben;
- Elke vrijdag dient al het aanwezig puin in de openbare ruimte verwijderd te zijn;

Parkeren personeel bouwende partijen

- Het parkeren van het personeel van de ontwikkelaar of diens vertegenwoordiger mag geen extra parkeerdruk opleveren voor de directie omgeving. Parkeren van bouwplaats personeel dient buiten het plan Houthaven plaats te vinden. U dient in het BLVC-plan aan te geven hoe u zonder extra parkeerdruk in andere gebieden te veroorzaken, het parkeren voor bouwplaats personeel heeft geregeld.

Verlichting

- Wanneer er (met toestemming bevoegd gezag) voor zonsopgang gewerkt wordt mag er verlichting worden gebruikt;
- In verband met veiligheid mag het werkterrein 's avonds verlicht worden door middel van bewegingsmelders;
- Verlichting die wordt toegepast mag geen hinder opleveren voor de omgeving;

- Van toepassing zijn de vigerende voorwaarden voor openbare ruimten (Richtlijn voor Openbare Verlichting (ROVL).

Veiligheid (& gezondheid)

V&G en Bouwveiligheidsplannen

- Het V&G plan uitvoeringsfase en het goedgekeurde BLVC,- en Bouwveiligheidsplan dient op de bouwplaats aanwezig te zijn. Het bevoegde gezag zal het BLVC,- en Bouwveiligheidsplan toetsen vanuit haar bestuursrechtelijke bevoegdheid. Voorafgaand aan de toetsing door het bevoegde gezag zal de technisch projectleider het bouwveiligheidsplan toetsen. Voor het gemak is een gecombineerde inhoudsopgave voor een BLVC,- en Bouwveiligheidsplan in hoofdstuk 1 beschreven en in de bijlage toegevoegd. Dit voorkomt dat een bouwer twee aparte plannen dient aan te leveren.

Bouwterrein, bouwverkeer, bouwwegen en hijsen

- Het bouwterrein dient veilig te zijn en veilig gepasseerd te kunnen worden;
- Bouwplaatsbeheer (toegangscontrole c.q. portier functie). Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid;
- Bouwkranen mogen niet met hijslasten over het openbare gebied of bestaande bebouwing draaien;
- In- en uitrijdend bouwverkeer. Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid;
- Om de veiligheid te waarborgen is het niet toegestaan, te telefoneren of gebruik te maken van sociale media tijdens werkzaamheden waarbij aandacht voor het werk en de omgeving noodzakelijk is.

Kabels en leidingen

- De opdrachtnemer dient zich te vergewissen van de vigerende wetgeving met betrekking tot kabels en leidingen. Bijgevoegd aan deze voorwaarden is een instructiekaart zorgvuldig graven van de CROW en een graaf incidentenformulier 2012.

Veiligheid inspecties

- Van eventuele veiligheidsinspecties zal de technisch projectleider een afschrijft ontvangen.

Brandkranen

- Verwezen worden naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid.

Sociale veiligheid

- Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid.

Communicatie

De Gemeente Amsterdam werkt met één centrale huisstijl. Deze is te vinden op http://www.amsterdam.nl/gemeente/bedrijfsvoering/stijlweb.
Ruim voordat er gecommuniceerd wordt met de omgeving dienen over de communicatie afspraken gemaakte te worden met communicatie adviseur van de Gemeente Amsterdam. De

communicatieadviseur zal om die reden ook altijd deel uitmaken van de beoordeling van eventuele plannen.

Het communicatieplan (indien van toepassing) moet de volgende onderdelen bevatten:
- Achtergrond
- Welke partijen zijn betrokken en hebben werk?
- Communicatiedoel en doelstellingen
- Centrale boodschap
- Doelgroepen aangeven (omgevingsscan uitbreiden)
- Gemeente Amsterdam is afzender van de communicatie
- Hoe is de communicatie georganiseerd en wie is waarvoor verantwoordelijk?
- Communicatiemiddelenmix: uitgesplitst in middel, doel, doelgroep en verantwoordelijken
- Overzicht van planning voor deadlines voor het aanleveren van producten op te communiceren

De Gemeente Amsterdam hecht grote waarde aan goede communicatie en overleg met de beheerders van gebouwen/instanties in de directe omgeving van het project. Doel van deze communicatie en het overleg is te komen tot een optimale bouwlogistieke afstemming en een acceptabele hinder voor de omgeving. De ontwikkelaar dient aan te tonen dat er regelmatig wordt overlegd.

Communicatieadviseur
- De ontwikkelaar/opdrachtnemer dient een communicatieadviseur in te zetten voor alle communicatie inzake de ontwikkeling. Deze adviseur is verantwoordelijk voor alle zaken die met communicatie te maken hebben. De communicatie adviseur van de Gemeente Amsterdam zal slechts toetsen en geen uitvoerende werkzaamheden uitvoeren.

Contactpersonen omgeving
- De ontwikkelaar/opdrachtnemer dient te inventariseren wie de contactpersonen in de omgeving zijn voor BLVC zaken. Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid.

Overleg belangenorganisaties
- De ontwikkelaar stelt in het communicatieplan met Gemeente Amsterdam vast, met welke belangengroepen overleg dient plaats te vinden teneinde hier de tijdelijke (verkeers) maatregelen op of te stemmen.

Bewonersbrief
- Voordat de werkzaamheden starten stuurt Gemeente Amsterdam een bewonersbrief zodat de omgeving in kennis is gesteld over de werkzaamheden. Er kan pas één week na het versturen van de bewonersbrief gestart worden met de werkzaamheden;
- De ontwikkelaar verstrekt tijdig (minstens twee weken van te voren) informatie aan het projectbureau ontwikkeling Houthaven over werkzaamheden die overlast veroorzaken, zodat tijdig de omgeving kan worden geïnformeerd;

Uitvoeringsoverleg
- De ontwikkelaar is verplicht deel te nemen aan een door Gemeente Amsterdam Houthaven breed georganiseerd BLVC overleg. Gerekend moet worden op een drie wekelijks overleg.

Calamiteiten

- De ontwikkelaar dient twee personen op te geven die 24/7 bereikbaar zijn voor calamiteiten op het gebied van BLVC. Bij calamiteiten dient Gemeente Amsterdam gelijk in kennis gesteld te worden. Na kantoortijden dient de Gemeente op het 14020 nummer gebeld te worden. De melder zal dan worden doorgeschakeld naar de calamiteitendienst van de Gemeente. Hier kan dan de melding gedaan worden zodat de Gemeentelijke piketdienst zelf kan beoordelen of maatregelen genomen dienen te worden.

BLVC spreekuur

- Een BLVC spreekuur is voor dit werk niet noodzakelijk.

3. Handhaving van eisen in generiek BLVC- kader

Monitoring

De eisen op het gebied van geluid en trillingen dienen gemonitord te worden door de aannemer. De aannemer zal maandelijks rapporteren over de gemeten gevelwaarden aan de technisch projectleider van het projectbureau houthaven, gemeente Amsterdam. Indien een overschrijding optreedt van de maximale gevelwaarde zal de projectmanager van het projectbureau Houthaven hiervan direct in kennis gesteld worden. Tevens zal de aannemer direct informeren over te treffen maatregelen en deze direct implementeren om onder de maximale gevelwaarde te blijven.

Handhaving

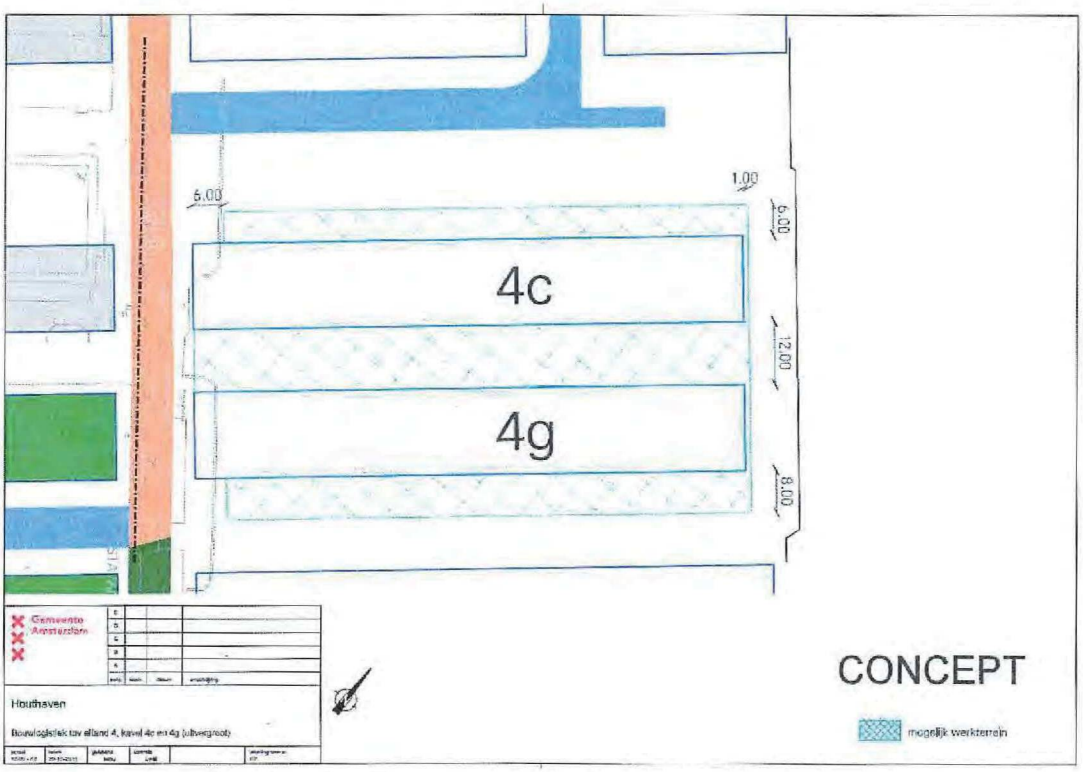
De eisen op het gebied van bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte zullen gehandhaafd worden via de WIOR-procedure. Het BLVC-plan, dat uitgewerkt is op basis van de eisen in het generieke kader is onderdeel van de verleende vergunning. De gebiedsbeheerder (i.c. Stadsdeel West) zal handhaven op de verleende WIOR-vergunning.

Mocht de gebiedsbeheerder onvoldoende handhaven, dan zal zowel het stadsdeel als de bouwer aangesproken worden door de projectmanager van het projectbureau Houthaven. Een en ander op aangeven van de omgevingscoördinator of de gebiedsregisseur.

Korting

Bij het niet nakomen van de hier boven genoemde project specifieke en generieke BLVC eisen en de eisen gesteld in de WIOR-vergunning kan er door de gebiedsbeheerder een korting worden opgelegd van € 3000,- per dag per overtreding. Deze korting zal in eerste instantie worden ingehouden op de verstrekte borg en daarna gevorderd. Deze korting is niet arbitrair.





Figuur. Maximaal te huren bouwterrein.

Bijlagen

1. Bouwlogistieke tekening kavel 4gc. d.d. 4-12-2015 wijziging A
2. Notitie "Zo werken wij in Amsterdam" op straat (versie 2)
3. Voorbeeld ISO/VCA bebording
4. Profieleisen Verkeersregelaar
5. Format BLVC,- en Bouwveiligheidsplan
6. Instructiekaart zorgvuldig graven en graaf incidentenformulier 2012
7. NVAF- richtlijn hijsen bij funderingswerkzaamheden dd 1 april 2013


VERBODEN TOEGANG
VOOR ONBEVOEGDEN
VOLGENS ART. 461 WETBOEK VAN STRAFRECHT
BEZOEKERS MELDEN BIJ DE UITVOERDER
WIJ AANVAARDEN GEEN AANSPRAKELIJKHEID
VOOR LETSEL EN OF SCHADE AAN PERSONEN
EN OF PERSOONLIJKE EIGENDOMMEN
OP HET BOUWTERREIN
DIT TERREIN WORDT BEWAAKT
[redacted]
03/10/2012 13:00

Functieprofiel Verkeersregelaar

Verkeersregelaar
Als verkeerregelaar ben je het visitekaartje van de werkzaamheden in de stationsgebied en heb je direct met weggebruikers te maken. Je wordt ingezet bij o.a. wegafzettingen, begeleiden nieuwe verkeerssituaties, regelen van verkeer op een kruising, etc.

Van een verkeersregelaar verwachten we:

- flexibiliteit: je hebt geen 9 – 5 mentaliteit en bent tevens beschikbaar in het weekend;
- verkeerinzicht: veiligheid staat voorop;
- Betrouwbaar: afspraak is afspraak;
- Een actieve en betrokken houding;
- Tijdens het werk alleen interactie met collega's over het inhoudelijke werk;
- Verantwoordelijk en energiek;
- Representatieve uitstraling;
- Roken en handen in de zakken tijdens werkzaamheden is niet toegestaan;
- Het besef dat hij/zij het visitekaartje is van de Gemeente;
- Een no-nonsense mentaliteit;
- Goede beheersing van de Nederlandse taal.

Taken:

- Het verkeer regelen;
- Doorstroming van het (werk)verkeer;
- Ondersteunen bij een veilige oversteek van voetgangers en/of werkverkeer;
- Toezien op wegafsluitingen;
- Toezien op naleving van wegafsluitingen en/of toegang werkvak c.q. bouwplaats;
- Overige verkeertaken, in overleg;
- Proactief handelen in belang van de opdracht en veiligheid. Dit in overleg met de coördinator, uitvoerder of contactpersoon van de gemeente;
- Bij vragen van publiek korte uitleg kunnen geven over de ingestelde maatregel;
- Bijhouden logboek en vastleggen overtredingen met getuigenverklaring zodat aangifte gedaan kan worden.

Uitrusting:

- Herkenbare bedrijfskleding;
- Aanstellingspas te allen tijde zichtbaar op de jas;
- Veiligheidsschoenen;
- Verkeerregelaars body jack;
- Portofoon;
- Fluitje;
- Streamlight;
- Gehoorbescherming;
- De uitrusting dient goed onderhouden te worden en te allen tijde schoon te zijn.

Kwalificaties:

- Gecertificeerd beroeps verkeersregelaar;
- VCA certificaat;
- Anti agressietraining;
- Parkeren in de nabijheid van het werk is niet toegestaan.

Indien van toepassing:

Coördinator

Daarnaast willen wij als gemeente één aanspreekpunt (lees: één coördinator).
Van deze persoon verwachten wij naast het profiel van de verkeersregelaar het volgende:

- Aanspreekpunt voor de contactpersoon van de opdracht;
- Coördinatie van de taken binnen de opdracht;
- Kennis van de verkeerstructuur van Amsterdam;
- Coördinatie / toezicht naleving ARBO-richtlijnen en veiligheid;
- Proactief handelen in belang van de opdracht en veiligheid. Dit in overleg met de contactpersoon van de gemeente Amsterdam en de Politie;

Inhoudsopgave BLVC,- en Bouwveiligheidplan voor de Houthaven Amsterdam

Door het verplicht stellen van BLVC en Bouwveiligheidsplannen wordt bereikt dat maatregelen voor de bereikbaarheid, leefbaarheid, (bouw) veiligheid en communicatie al vroeg in de planvorming ter sprake komen en daardoor integraal deel uitmaken van het project en het bestek.

Een BLVC,- en Bouwveiligheidsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

A. Toelichting Project (administratieve gegevens en betrokken partijen)
- Omschrijving van project (aard van de werkzaamheden)
- Nut, noodzaak en achtergrond van het project
- Opdrachtgever, verantwoordelijkheidsstructuur
- Informeren nood- en hulpdiensten geïnformeerd
- Betrokkenheid wijkteam van de politie betrokken
- Aanstellen omgevingsmanager
- Vooroverleg en verslagen
- Planning, motivatie tijdpad en consequenties
- Werktijden (extra inzet ploegen of juist niet) met motivatie
- Plaats in het bestuurlijk traject
- Kaartmateriaal over de situatie van het project.

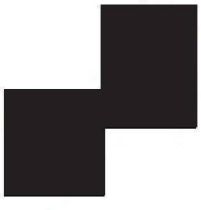
B. Omgevingsscan (nauwkeurige omschrijving van de omgeving)
- Belangrijke maatschappelijke voorzieningen in de omgeving (Busstation, bank, kantoren, enz.)
- Eventuele projecten en evenementen tijdens de werkzaamheden in de omgeving en beïnvloeding op de verkeersafwikkeling
- Afspraken met betrokken partijen
- De omgevingsscan op kaartmateriaal aangeven per fase
- Expeditieroutes en afvalinzameling

C. Risicoanalyse (risico's die de planning van het project kunnen beïnvloeden, met oplossingsrichtingen)
- Procedurele risico's als kapvergunningen of bij veranderde planning: problemen met de subsidie voorwaarden.
- Mogelijke technische knelpunten.
- Mogelijke invloed van weersomstandigheden.
- Andere activiteiten in de omgeving die de verkeersafwikkeling rond het project beïnvloeden en, bij eventuele gelijktijdige uitvoering, het project ernstig kunnen verstoren.

D. Bereikbaarheid
- Verantwoordelijkheden aannemer (specifieke eisen vastleggen)
- Bereikbaarheid omgeving.
- Tijdelijke verkeersmaatregelen (link leggen naar regelgeving bv 96B)
- Categorieën (elke categorie benoemen)
- Nacht en weekend werk (noodzakelijkheid dient aangetoond te worden)
- Locatie Directiekeet

E. Leefbaarheid (maatregelen die de leefbaarheid op peil moeten houden)
- Geluidsoverlast en trillingshinder.
- Ophaal (huis)afval
- Schoonhouden werkterrein en omgeving.
- Ordelijk werkterrein.
- Goede verlichting en voorkomen lichthinder
- Stofoverlast

F. Veiligheid (fysieke en sociale veiligheid tijdens de werkzaamheden) **en Gezondheid**
- In- en uitrijdend bouwverkeer
- Verkeersveiligheid algemeen
- Kwaliteit tijdelijke verharding
- Handhaving verkeersregels
- Sociale veiligheid
- Beheer van de tijdelijke verkeersvoorzieningen



G. Bouwveiligheid

- Locatie
- Opdrachtgever
- Vergunning,- en vergunninghouder
- Aannemer
- Bouwmethode. Overzicht bijbehorende documenten
- Beheer bouwveiligheidsplan
- In Bouwbesluit 2012 hoofdstuk 8 worden eisen gesteld aan oa het beperken van hinder. Afhankelijk van de staat en voortgang van de buurkavels kan dat invloed hebben op de gekozen bouwmethode (bv. heien/boren).
- Het organiseren van een bouwlogistiek/afstemmingsoverleg met de bouwers van andere projecten die van dezelfde bouwweg gebruik maken zodat bv. onvermijdelijke blokkering van de bouwweg bekend en onderling akkoord is.
- In ieder geval opnemen: achteruit rijden (in uitzonderlijke gevallen) onder begeleiding van een verkeersregelaar

Maatregelenmatrix en verwijzing naar documenten

- Onbevoegd betreden bouwterrein
- Aanrijdgevaar door bouwverkeer
- Bezwijken/breken/vallen van constructie of onderdelen
- Omvallen van materieel
- Vallende voorwerpen op openbaar terrein of belendingen

Bijlage 1
Maatregelenmatrix en controlelijst uit model BVP uit 2005.

H. Communicatieplan (communicatie over het project tijdens de verschillende fasen)

I. Faseringsplan (Verkeerstechnisch: plaatsen van afzettingen en dergelijke)

- De data van faseringen met motivatie (bijvoorbeeld kort maar hevig, bij veel heiwerk).
- Per fase aangeven welke gevolgen het project heeft voor de verschillende verkeersmodaliteiten.
- Het faseringsplan aangeven op een tijdlijn.
- Per fase intekenen op kaartmateriaal.

J. Verkeersmaatregelenplan (omleiding van verkeersstromen tijdens de werkzaamheden)

- Inzet verkeersregelaars met motivatie
- Aandacht voor looproutes en tijdelijke verharding (plankiers).

Noot:
Een BLVC – en Bouwveiligheidplan zijn dynamische documenten. Mochten aanpassingen in het plan noodzakelijk zijn om de bereikbaarheid, leefbaarheid, (bouw) veiligheid en communicatie te verbeteren is het bevoegd gezag vrij om aanpassingen aan de bouwers/opdrachtgevers op te leggen.

Beoordeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling van Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam zal het BLVC,- en Bouwveiligheidplan toetsen. Omgevingsdienst Noorzeekanaalgebied (het bevoegde gezag) zal in het kader van de omgevingsvergunning het deel inzake bouwveiligheid toetsen. Er kan niet eerder worden gestart voordat het plan definitief is goedgekeurd.

[redacted]

Maatregelenmatrix en verwijzing naar documenten

Gevaar	Suggesties voor maatregelen (per activiteit)	Projectspecifieke invulling	Documenten
1. **Onbevoegd betreden bouwterrein** inclusief spelende kinderen (diverse gevaren, o.a. vallen, bekneld raken elektrocutie, verdrinken)	**Algemeen** Schuttingen Hekken (antiklim) Poortcontrole Meldprocedure bezoekers Bewaking buiten werktijd ..... **Bij uitbreiding bestaande en in gebruik zijnde gebouwen** Bouwactiviteiten scheiden van gebruiksfunctie: - in tijd (buiten werktijd) - fysiek scheiden (voldoende ruimte ertussen of afschermen) Machines / bouwmaterieel niet onbeheerd achterlaten Vluchtroutes in stand houden Afspraken maken met gebouwbeheerder		
2. **Aanrijdgevaar door bouwverkeer**	Overzichtelijke in- en uitritten Tijdelijke veilige laad-/loszones Spiegels Verkeersbebording Afzetting / omleiding (na overleg wegbeheerder) Bevoegde verkeersregelaar		
3. **Bezwijken /breken/ vallen van constructie of onderdelen**	**Sloop-, hak- en boorwerkzaamheden en ondersteuningen** Stabiliteit tijdens sloopfase bewaken (constructeur raadplegen) Werken volgens sloopplan Deskundig toezichthouder (zie Arbobesluit) Doorboren / doorsnijden voorspankabels (in vloeren) voorkomen Stabiliteitsschoren aanbrengen Berekening en tekening van ondersteuningsconstructie (m.n. schoorverband) Grote onderdelen eerst tegen vallen borgen (bijvoorbeeld met takel, kraan) Ter plaatse van de werkplek opvangbak, vangschot, opvangzeil of fijnmazige netten aanbrengen Werkgebied afzetten Opvangschot plaatsen Doorstempelen Werkafspraken / coördinatie		
4. **Omvallen van**	**Funderingsmachines**		

materieel	(afstand tot hek of schutting is bij voorkeur groter/gelijk hoogte makelaar) Funderingsmethode aanpassen (bijvoorbeeld korte buispalen en oplassen) Gebouwen / openbaar gebied binnen onveilige zone ontruimen Onveilige zone afzetten Funderingsactiviteiten scheiden van de overige activiteiten: - in tijd (buiten werktijd) - fysiek (routing aanpassen) Bodemonderzoek kabels/leidingen/ explosieven Grondonderzoek op draagkracht Grondverbetering Draglineschotten Opstellingskeuring (door deskundige) Veilige aanvoer en positionering palen, damwanden Extra maatregelen bij schoorheien Damwanden laten zitten of losspuiten ..... **Toren- en mobiele kranen, hoogwerkers en verreikers** Grondonderzoek op draagkracht Grondverbetering Voorkomen breuk waterleiding, riolering Kraanbaanberekening Controle zetting kraanbaan (periodiek) Onderheide kraanpoer (vaste opstelling) Opstellingskeuring (door deskundige) Voldoende opstelruimte (stempelbreedte) Draglineschotten Niet gebruiken bij teveel wind (opgave fabrikant) ..... **Steigers, hefsteigers, liften** Grondonderzoek op draagkracht Grondverbetering Rijplaten, betonplaten Aanrijdbeveiliging Schoring en verankering steiger (volgens opgave fabrikant) Berekening / tekening (steiger) Deskundig toezichthouder (steiger) Opstellingskeuring (hefsteiger, lift) Coördinatie eventueel graafwerk onder/naast steiger Periodieke controle steiger op verankering / onderstopping / overbelasting			
	Staalconstructies, bekistingen, prefab betonbouw, houtskeletbouw Montage- of werkplan Deskundig toezichthouder (zie Arbobesluit) Tijdelijke schoring en windverbanden Stabiele opslag			

[redacted]

5. **Vallende voorwerpen op openbaar terrein of belendingen**	**Hijswerkzaamheden** (benodigde ruimte: lengte last + 5 m) Andere bouwmethode kiezen (bijvoorbeeld vijzelen of glijbekisting) Zwenkbegrenzing op hijskraan Hijszone ontruimen Hijsgeleiding toepassen Hijsinstructie aan machinist en aanpikker Bekisting delen (kortere lasten) Inpandige hijsschacht Aantal hijsbewegingen reduceren door inzet van: - betonpomp - bevoorradingscontainer Niet gebruiken bij teveel wind (opgave fabrikant) ..... **Werken op hoogte vanaf vloervelden, (hang-) steigers, bouwliften, hoogwerkers/verreikers** Voldoende vrije ruimte creëren tot hek of schutting Preventie op hoogte door (tijdelijke) borstweringen, steigerdoek, netten, e.d. Vangvoorzieningen: - vangschotten - luifels / overkluizing Tijdelijke gevarenzone afzetten Gevelpanelen, glas e.d. apart aanvoeren (niet met behulp van hangsteiger of hoogwerker) Platform bouwlift rondom voorzien van hekken ..... **Opslag lichte materialen** (op bijvoorbeeld vloeren en daken) Pakketteren, vastzetten met sjorbanden Ballasten Vastsjorren In kooi van gaas opslaan			
6. **Brandgevaar**	**Installatie en sloopwerkzaamheden (lassen, branden, slijpen, e.d.)** Werkvergunning Brandwacht Brandbare stoffen verwijderen Afschermen (branddeken, e.d.) Na brandgevaarlijke werkzaamheden controle op rookvorming, smeulen of brand Blusmiddelen binnen handbereik			

[redacted] [redacted]

Bijlage 1 Toelichting

1. **Risico's van bouwen voor de publieke omgeving**
   Steeds vaker wordt nieuwbouw ingepast in een bestaande bebouwde omgeving. De beschikbare ruimte op deze locaties is vaak beperkt, terwijl leven en werken rondom de bouwplaats gewoon door gaan. De directe omgeving kan daardoor met ongevallen worden geconfronteerd, bijvoorbeeld door materialen die van een hoogte vallen, of erger nog indien groot materieel omvalt. In beide voorbeelden kan de omgeving het kind van de rekening zijn, zoals wandelaars, fietsers, automobilisten. Maar het kan ook gaan om gebruikers en bezoekers van bijvoorbeeld belendende woningen, kantoren en winkelcentra. Het wordt extra kritisch in geval van grootschalige verbouw-/renovatieplannen die tijdens de bouw open blijven voor publiek, zoals winkelcentra. Kortom reden genoeg om ook de publieke omgeving te beschermen tegen onheil, in de vorm van specifieke veiligheidsmaatregelen.

2. **Relatie met Arbowetgeving**
   Bouwen neemt vooral risico's met zich mee voor degenen die bij de realisatie van een project zijn betrokken. Maar daarover gaat de Arbowetgeving, die de werkers moet beschermen tegen veiligheids- en gezondheidsrisico's. Hiervoor gelden de bepalingen van het Arbobesluit bouwproces, waarbij het werken volgens een Veiligheids- en Gezondheidsplan (V&G-plan) één van de elementen is. Indien daarin over omgevingsrisico's wordt gesproken gaat het over risico's voor degenen die het project moeten realiseren, bijvoorbeeld risico's vanwege gevaarlijke bestaande boven- of ondergrondse leidingen die het bouwwerk kruisen. De Arbeidsinspectie is belast met de handhaving.
   De Arbo-wet kent tevens een verplichting om gevaar voor derden te voorkomen (art. 10). Dit geldt voor iedere werkgever en betreft ook de onmiddellijke omgeving van de werkzaamheden. De Arbeidsinspectie handhaaft dit artikel niet direct, zij beschouwt dit als het domein van de gemeenten.
   Kort samengevat valt de veiligheid binnen het bouwhek onder de Arbowetgeving en buiten het hek is de veiligheid onderdeel van de procedure aanvraag bouwvergunning.

3. **Woningwet en Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning**
   De veiligheid buiten de hekken is geregeld in het "Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning". Dit besluit is gekoppeld aan de Woningwet (art. 40a en 57) en betreft het opstellen van een Bouwveiligheidsplan. Dit plan behoort met de bouwaanvraag te worden ingediend, om Burgemeester en Wethouders in staat te stellen de aanvraag te toetsen aan overige voorschriften bouwverordening (art. 1.2.5a van bijlage 3). Een Bouwveiligheidsplan heeft (volgens art. 3.2.6 van bijlage 3) betrekking op de veiligheid van:
   - de weg
   - de in de weg gelegen werken
   - de weggebruikers
   - de naburige bouwwerken
   - open erven, terreinen en hun gebruikers.

4. **Inhoud Bouwveiligheidsplan**
   Op grond van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (art. 3.2.6 van bijlage 3) moet een Bouwveiligheidsplan het volgende bevatten:
   - één of meer tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt, te weten:
     - ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.
     - situering van het bouwwerk
     - de aan- en afvoerwegen
     - laad-, los- en hijszones
     - plaats van de bouwketen
     - grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten plaatsvinden, inclusief het laden en lossen
     - in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen
     - plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen

     De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 (of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd).
   - gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en materialen, materieel en hulp-/ beveiligingsmiddelen.

[redacted]

5. Model bouwverordening

De Modelbouwverordening bevat een drietal artikelen dat de veiligheid van voorbijgangers en bestaande belendingen beoogt (art. 4.8 t/m 4.10). Het ligt daarom voor de hand de scope van het Bouwveiligheidsplan dienovereenkomstig uit te breiden.

6. Handhaving en sancties

"Burgemeester en Wethouders" bepaalt binnen welke termijn een Bouwveiligheidsplan moet worden ingediend. Dat kan bijvoorbeeld drie weken zijn voordat met de bouw wordt gestart, graafwerk daaronder begrepen. Het plan moet zijn goedgekeurd voordat met de werkzaamheden kan worden begonnen.
Het Bouwveiligheidsplan moet (op grond van art. 4.2 van de Model bouwverordening) altijd op de bouwplaats aanwezig zijn.
Afwijken van het Bouwveiligheidsplan is afwijken van de bouwvergunning. Ontstaan hierdoor gevaren voor weggebruikers of omgeving, dan kan de bouw (of het gedeelte ervan dat het gevaar veroorzaakt) door Burgemeester en Wethouders worden stilgelegd (op grond van art. 100 van de Woningwet en art. 11.1 van de Model bouwverordening).
Indien afwijken van het Bouwveiligheidsplan leidt tot een ongeval met ernstig of dodelijk letsel, dan kan de vergunninghouder strafrechtelijk worden vervolgd.
Indien de Arbeidsinspectie in zo'n situatie vaststelt dat het in paragraaf 2 genoemde artikel 10 (Voorkomen van gevaar voor derden) is overtreden kan ook dit leiden tot strafrechtelijke vervolging, maar dan van de daadwerkelijke overtreder van dat artikel; in de praktijk is dat meestal een aannemer of onderaannemer.

7. Gebruiksinstructie Bouwveiligheidsplan

Invulling van de algemene gegevens wijst zich vanzelf. De inhoudelijke invulling begint bij punt e. waarin informatie wordt gevraagd over de bouwmethodiek, de inzet van groot materieel en de beoogde veiligheidsmaatregelen. Men kan hierbij volstaan met de grote lijnen: over het systeem van ruwbouw, bijvoorbeeld tunnelbekisting, over de wijze van transport, bijvoorbeeld een torenkraan, en over de daarbij aangehouden veiligheidszone tussen bouwwerk en bouwhek.
Die summiere informatie volstaat omdat de maatregelenmatrix gedetailleerd ingaat op de projectspecifieke invulling van de veiligheidsmaatregelen. Punt f. dient een totaaloverzicht te geven van de in de rechter kolom van de matrix opgevoerde documenten.

Gevaren en suggesties voor maatregelen
De genoemde matrix heeft als ingang de mogelijk optredende gevaren:

- betreding bouwplaats door onbevoegden, vooral kinderen; de gevaren daarvan zijn onder meer vallen van hoogte of in putten/gaten, bekneld raken, verdrinken, elektrocutie;
- het bezwijken, breken en daardoor (om)vallen van constructies of onderdelen daarvan op openbaar gebied of belendingen;
- omvallen van groot materieel op openbaar gebied of belendingen;
- vallende voorwerpen op openbaar gebied of belendingen;
- brandgevaar.

De tweede kolom geeft per bouwactiviteit suggesties voor veiligheidsmaatregelen, bijvoorbeeld over veilige hijszones.

Aanpak in ontwerpfase
De derde kolom is de belangrijkste. Hier dient de projectspecifieke invulling te worden vermeld.
De aanpak van deze materie heeft duidelijke raakvlakken met die van het Arbo-besluit bouwproces, in de zin dat de potentiële onveiligheden in beginsel al in de ontwerpfase moeten worden onderkend en aangepakt. Om een simpel voorbeeld te noemen, als er maar 4 meter ruimte is tussen de bouw en het bouwhek is een tunnelbekisting aan die kant ontkisten geen optie. Het kan ook voorkomen dat het ontwerp van een gebouw een zodanige vorm en/of locatie heeft dat dit per definitie leidt tot wezenlijke gevaren voor de omgeving, bijvoorbeeld indien over de weg heen moet worden gebouwd. Dit soort aspecten vraagt om een vroegtijdige bestudering en een plan van aanpak. Gezien de raakvlakken met de in paragraaf 2 beschreven Arbowetgeving voor opdrachtgevers doet de aanvrager van de bouwvergunning (de hiervoor verantwoordelijke rechtspersoon) er verstandig aan deze taak onder te brengen bij de V&G-coördinator ontwerpfase.

De moraal is: wacht met het opstellen van een Bouwveiligheidsplan niet tot vlak voor het indienen van de aanvraag bouwvergunning, maar neem de aspecten van de matrix mee in de ontwerpfase. Weeg ze en neem passende maatregelen. Op die manier is het Bouwveiligheidsplan beduidend meer dan "weer een ander boekje": een wezenlijke bijdrage voor de bescherming van de omgeving.



Uitvoeringsfase
Ook in de uitvoeringsfase moet men de vinger aan de pols houden. Het Bouwveiligheidsplan moet immers worden nageleefd (of aangepast, zie punt g.). De controle hierop en het beheer ervan zijn taken die thuis horen bij de V&G-coördinator uitvoeringsfase. De veiligheid voor de omgeving kan eenvoudig meelopen met de gangbare procedures van overleg, inspectie en rapportage.

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Zo werken wij in Amsterdam

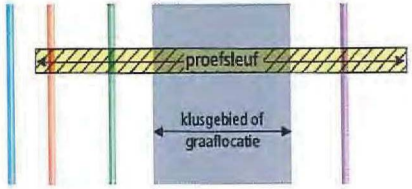
Op straat

Versie 2

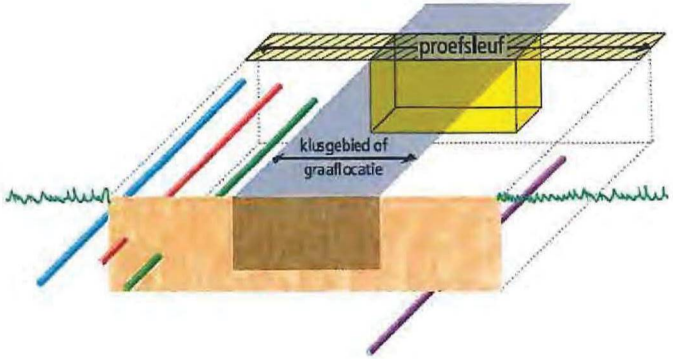


ZIEN EN OPZOEKEN

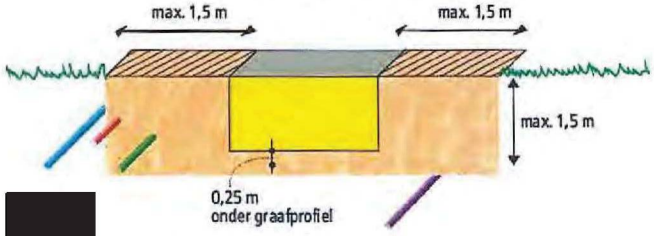
BOVENAANZICHT ZOEKGEBIED



PERSPECTIEF ZOEKGEBIED



AFMETINGEN PROEFSLEUF



[redacted]

- graafprofiel
- klusgebied of graaflocatie
- zoekgebied
- maaiveld

[redacted]

TIPS

Ligging en lokaliseren kabels en leidingen

- Let op veranderingen in de grond (zoals kleur of verdichting).
- Let op je omgeving (zoals schakelkasten, verhardingsverschillen, straatpotten).
- Vóór het aanvullen van de proefsleuven de situatie inmeten en/of een foto te maken.
- Vóór het aanvullen van de proefsleuven de ligging markeren op maaiveld.
- Wees alert op huisaansluitingen; deze zitten niet altijd in KLIC-gegevens.
- Zet de liggingsgegevens uit (benut eventueel detectieapparaat).

Mogelijke afwijkingen tijdens het graven

- Hou je aan je werk- en klusgebied.
- Wees bedacht op plotselinge veranderde ligging.
- Wees bedacht op veranderingen in de lengterichting. Kabels/leidingen liggen niet altijd recht tussen twee proefsleuven.
- Gronddekking langs sloten is vaak minder dan verwacht.

Zorg tijdens het graven

- Houd de graafbak gestrekt in ongeroerde grond.
- De bak pas indraaien bij het scheppen van losse grond.
- Gebruik een vlakke graafbak zonder tanden.
- Let op (ver)schuiven bij breek- en sloopwerk.
- Voorkom instorten van omringende verharding en grond.
- Voorkom te hoge puntlasten (aslast of stempels).
- Vul aan zonder scherpe delen (puin/stenen/grind).

Initiatief, overleg en communicatie

- Bij calamiteiten handelen op aanwijzing van netbeheerder.
- Stel je als graafteam verantwoordelijk op en neem initiatief.
- Overleg als je de situatie niet vertrouwt.
- Je bent nooit verplicht om door te gaan in een onzekere situatie.
- Veiligheid voor alles, zomaar graven is gevaarlijk voor je collega, jezelf en omstanders.
- Bij schade sleuven en putten niet dichtgooien.
- Meld ook alle kleine beschadigingen bij de netbeheerder.

Overig

- Werk netjes en veilig voor je omgeving.
- Zorg voor voldoende afdekking en afzettingen.
- Zorg dat je werk steeds goed zichtbaar is.
- Een vreemde geur of kleur kan duiden op verontreiniging. Niet verder graven als er aanwijzingen voor verontreiniging en/of asbest zijn.
- Archeologische sporen melden.

KLO

Colland

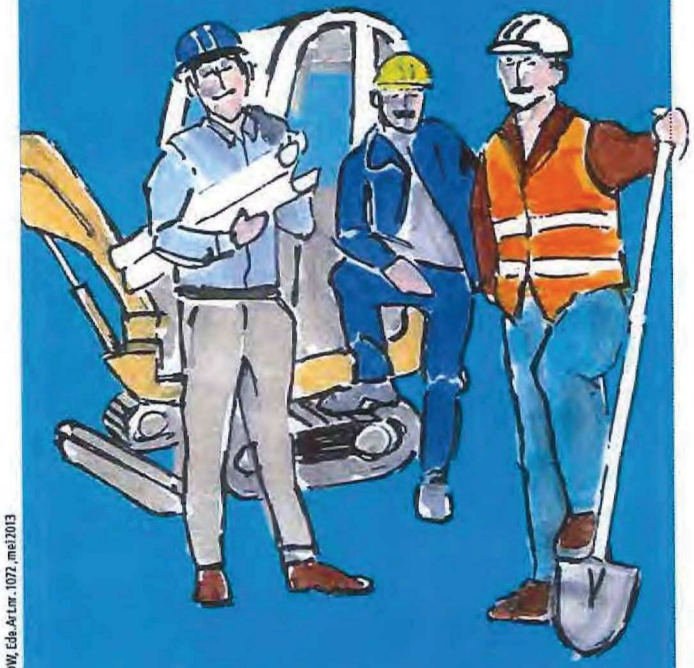
C·R·O·W
kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte

Ontwerp: inpladi bv, Culik Druk: DeltaHage Den Haag. Productie: CROW, Eds. Art.nr. 1072, mei 2013

C·R·O·W

Instructiekaart zorgvuldig graven

bij CROW-publicatie 250 'Graafschade voorkomen aan kabels en leidingen'



SPECIAAL VOOR HET GRAAFTEAM

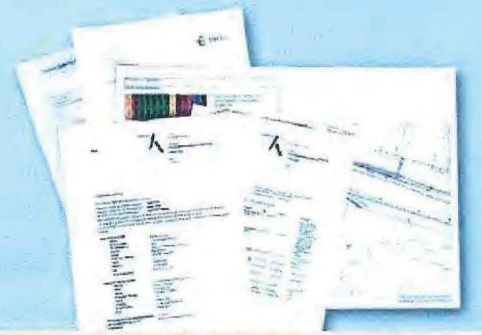
MENSEN DIE MECHANISCH GRONDROEREN

OP GRAAFLOCATIE

1 KLIC

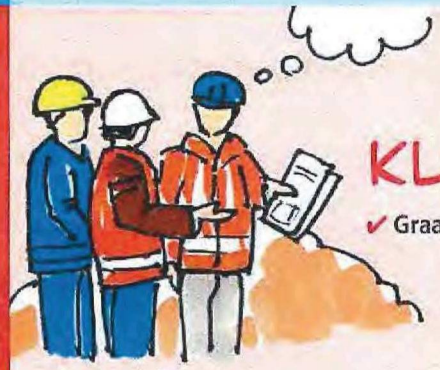


- ✔ Graafmelding
- ✔ Gebiedsinformatie

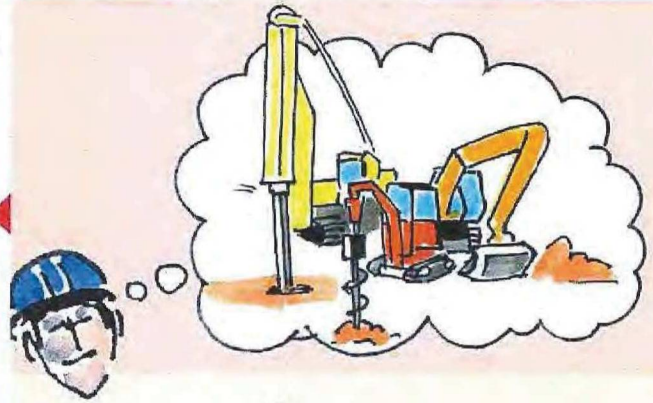


- Is de gemeente akkoord en zijn de voorwaarden bekend? JA → NEE → STOP
- Is de ontvangstbevestiging van het Kadaster met de contactgegevens van de netbeheerders aanwezig? JA → NEE → STOP
- Zijn op de tekeningen kabels en leidingen aanwezig? JA → NEE → STOP
- Is er een eis voorzorgsmaatregelen vanwege gevaar of grote waarde?
  - JA: Minimaal 3 werkdagen vóór klus contact met netbeheerder gehad? → JA → NEE → STOP
  - NEE: Geen extra voorzorg verplicht
- Is de informatie actueel (dat is niet ouder dan 20 werkdagen)? JA → NEE → STOP

2 KLUS



- ✔ Graafinstructie



- Is vooraf werkinstructie ontvangen? JA → NEE → STOP
- Is duidelijk welk effect de klus op kabels en leidingen heeft? JA → NEE → STOP
- Zijn de eisen voor extra voorzorgmaatregelen ingepland? JA → NEE → STOP
- Is bepaald of er proefsleuven moeten komen en zo ja, hoeveel? JA → NEE → STOP
- Is de informatie volledig en duidelijk? JA → NEE → STOP

3 ZIEN



- ✔ Opzoeken kabels en leidingen



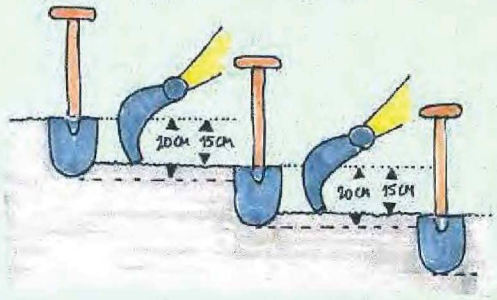
- Zijn de gegevens van de tekeningen in het werkgebied uitgezet? JA → NEE → STOP
- Zijn de exacte plaatsen van de proefsleuven duidelijk? JA → NEE → STOP
- Zijn proefsleuven overal mogelijk (geen beperking door bijvoorbeeld verharding, fundering, of water)? JA → NEE → STOP
  ** Stel samen met de netbeheerder een andere manier van opzoeken vast*
- Zijn de proefsleuven gegraven? JA → NEE → STOP
- Is de werkelijke situatie vergeleken met de KLIC-gegevens? JA → NEE → STOP
- Zijn er alleen bekende leidingen aangetroffen? JA → NEE → STOP
- Blijven de maatafwijkingen binnen de marge van 1 meter? JA → NEE → STOP
- Zijn al de gemelde kabels en leidingen gevonden? JA → NEE → STOP

STOP Overleg met leidinggevende/raadpleeg CROW-publicatie 250 'Graafschade voorkomen aan kabels en leidingen – Richtlijn zorgvuldig graafproces'

4 DOEN



- ✔ Zorgvuldig graven



Instructies:
JA
- Nabij kabels en leidingen graven met handmatig voorsteken
- Instructie veiligheidseisen netbeheerder kennen en opvolgen
- Voorzichtig met kabels en leidingen van anderen
- Niet zelf verleggen, aanboren of repareren
- Schade melden bij netbeheerder

KLO

Graafincidentenformulier 2012

Vastleggen van schades en/of raken van kabels en/of leidingen als gevolg van grondroeringen.*
Voor intern gebruik grondroerder.

Gegevens over incident

(per betrokken netbeheerder één formulier invullen)

Datum dd-mm-jjjj

Tijdstip uur

Locatie

Plaats

Coördinaten kabel/leiding X Y (conform RD-stelsel)

GPS-coördinaten locatie NB OL (conform WGS 84)

Omschrijving van het incident

1. Het incident betreft
   - ☐ veroorzaken van schade aan kabel of leiding
   - ☐ veroorzaken van bijna-schade aan kabel of leiding
   - ☐ aantreffen van reeds eerder veroorzaakte schade/beschadiging aan kabel/leiding
   - ☐ aantreffen van overige bodemgerelateerde incidenten (bodemverontreiniging, explosieven, menselijke resten, etc.)

2. Het incident is veroorzaakt/geconstateerd tijdens
   - ☐ mechanische werkzaamheden (uitleg conform Richtlijn Zorgvuldig Graafproces)
   - ☐ handmatige werkzaamheden

3. Het betreft de volgende soort(en) kabel/leiding

		Niet-huis-aansluiting	Huis-aansluiting	Naam netbeheerder
Kabels voor	☐ electriciteit	☐	☐	
	☐ datatransport (b.v. telecom, CAI, etc.)	☐	☐	
	☐ anders, nl	☐	☐	
	☐ niet herkenbare kabel	☐	☐	
Leidingen voor	☐ gas	☐	☐	
	☐ water	☐	☐	
	☐ riolering	☐	☐	
	☐ industrie	☐	☐	
	☐ anders, nl	☐	☐	
	☐ niet herkenbare leiding	☐	☐	

4. a Naam van de netbeheerder van de kabel/leiding waar het incident betrekking op heeft
   - ☐ (bv. KPN, Alliander, Enexis, Stedin, Gasunie, NAM, Vitens, RRP, DPO, etc.)
   - ☐ onbekend

4. b Is dit incident gemeld aan de netbeheerder?
   - ☐ ja, naam medewerker netwerkbeheerder
     Datum dd-mm-jjjj
   - ☐ nee

*Uitgangspunt: zorgvuldig graven volgens Richtlijn zorgvuldig graafproces (P250 CROW)

GI-0309

KLO

5. Soort werkzaamheden (meerdere antwoorden mogelijk) waarbij incident is ontstaan

- ☐ proefsleuven maken
- ☐ graafwerkzaamheden
- ☐ gestuurd boren/doorpersingen
- ☐ heien/damwanden slaan
- ☐ palen/masten slaan
- ☐ sonderen
- ☐ asfalt frezen/zagen
- ☐ bestratingswerkzaamheden
- ☐ draineren
- ☐ sloot reinigen/maaikorven
- ☐ baggeren van watergangen
- ☐ bermen maaien
- ☐ stobben frezen/bomen rooien
- ☐ diepploegen
- ☐ agrarische grondbewerkingen in de bouwvoor (tot 50 cm diep)
- ☐ verhelpen van storing aan kabels/leidingen
- ☐ zware bovenbelasting/afstempelen
- ☐ anders, nl

Meldplicht

6. Is er een graafmelding bij het Kadaster gedaan?
Zo ja: kopie bijvoegen

☐ ja, door *(bedrijfsnaam)*

Kadaster-KLIC nr Datum melding dd-mm-jjjj

☐ nee er is geen melding gedaan omdat

7. a Heeft de netbeheerder aangegeven dat er voorafgaand aan de werkzaamheden, contact met hem moet worden opgenomen?

☐ ja ☐ nee

7. b Met welke netbeheerder en wanneer, is er contact geweest voorafgaand aan de werkzaamheden?

Naam netbeheerder Naam contactpersoon

Datum contact dd-mm-jjjj

Ligging van de kabel/leiding

8. Diepte ligging beschadigde kabel/leiding (onder maaiveld)

9. Lag(en) de bij het incident betrokken kabel(s)/leiding(en) conform de verstrekte informatie van de netbeheerder?

- ☐ ja, de ligging van de kabel/leiding is conform de tekening
- ☐ nee (zie vraag 10)
- ☐ geen informatie van de netbeheerder beschikbaar

10. a Hoeveel wijkt de werkelijke ligging van de bij het incident betrokken kabel/leiding af van de informatie op tekening of uitgezette positie (piketten)?

- ☐ in horizontale vlak wijkt cm af van de gegevens op tekening van de netbeheerder
- ☐ in verticale vlak wijkt cm af van de gegevens op tekening van de netbeheerder
- ☐ geen gegevens over de diepteligging bekend; de kabel/leiding ligt op

10. b Is de afwijkende ligging gemeld bij het Kadaster via de website?
Indien 'nee', u dient dit alsnog te melden via www.kadaster.nl

☐ ja ☐ nee

GI-0309

KLO

Gevolgen van het incident

11. Gevolgen voor de bij de werkzaamheden betrokken personen
- ☐ geen lichamelijk letsel
- ☐ lichamelijk letsel, zonder verzuim
- ☐ lichamelijk letsel, met verzuim
- ☐ dodelijk letsel

12. Gevolgen voor de staat van de kabel/leiding
- ☐ beschadiging, maar (waarschijnlijk) geen onderbreking van transport
- ☐ beschadiging, wel onderbreking van transport
- ☐ beschadiging, met uitstroom van produkt

13. Gevolgen voor omgeving/milieu
- ☐ geen schade aan omgeving/milieu
- ☐ wel schade aan omgeving/milieu

  welke

Voorbereiding

14. Zijn alle gevraagde tekeningen op tijd ontvangen?
- ☐ ja
- ☐ nee, niet van

15. Waren alle relevante tekeningen op de werklocatie in te zien?
- ☐ ja
- ☐ nee, waarom niet

16. Heeft een vertegenwoordiger van de netbeheerder de kabels/leidingen op de werklocatie aangewezen of uitgezet?
- ☐ ja, door in dienst bij netbeheerder
- ☐ nee, waarom niet

17. Heeft de veroorzaker van het incident informatie/instructie gehad over de aanwezigheid van kabels of leidingen op de werkplek?
- ☐ ja, door in dienst bij grondroerder

  datum (dd-mm-jjjj) hoe
- ☐ nee

18. Wie heeft de veroorzaker van het incident op de werkplek de opdracht/instructie gegeven om te graven?
- ☐ naam aannemer/uitvoerder

  in dienst bij bedrijf
- ☐ naam grondwerker

  in dienst bij bedrijf
- ☐ naam vertegenwoordiger netbeheerder

  in dienst bij bedrijf
- ☐ anders, door

  in dienst bij bedrijf
- ☐ niemand heeft instructie gegeven op de werkplek

19. Zijn er proefsleuven gegraven?
- ☐ ja ☐ nee
- ☐ is praktisch niet mogelijk, omdat
- ☐ is niet nodig op basis van de verstrekte informatie door de netbeheerder

GT-0309

KLO

Uitvoering

20. Is de geraakte kabel/leiding aangetroffen in de proefsleuf?	☐ ja, op een diepte van cm beneden maaiveld ☐ nee
21. Had de veroorzaker van het incident ten tijde van het incident ondersteuning van een grondwerker?	☐ ja , naam grondwerker ☐ voorsteken ☐ aanwijzen ☐ anders ☐ nee
22. Is er gebruik gemaakt van kabel- en leiding detectie-apparatuur?	☐ ja ☐ nee

Veroorzaker incident en betrokken materieel

23. Gegevens over de bediener van de machine die het incident heeft veroorzaakt	Naam veroorzaker In dienst bij
24. Gegevens over de machine die het incident heeft veroorzaakt	Merk machine Chassis-/serienummer Type Bouwjaar
25. Gegevens van de eigenaar van de bij het incident betrokken machine?	Bedrijfsnaam Contactpersoon Adres Postcode en woonplaats Telefoon
26. In opdracht van welke (hoofd-) aannemer zijn de graafwerk-zaamheden uitgevoerd?	Naam (hoofd-)aannemer Adres Postcode Plaats Contactpersoon
Wie is de opdrachtgever van het project?	Naam Adres Postcode Plaats Contactpersoon

Overige gegevens

27. Heeft u foto's gemaakt van de situatie van het incident?	☐ ja, zonodig bijvoegen bij dit formulier ☐ nee
28. Heeft u tekeningen van de situatie van het incident gemaakt?	☐ ja, zonodig bijvoegen bij dit formulier ☐ nee

GI-0309

KLO

29. Wat is volgens u de oorzaak / reden dat het incident heeft plaatsgevonden?

30. Eventuele nadere toelichting op het incident

Dit formulier is ingevuld door

Naam

In dienst bij

Datum dd-mm-jjjj

Handtekening

Getuigen

Naam

In dienst bij

Datum dd-mm-jjjj

Handtekening

Naam

In dienst bij

Datum dd-mm-jjjj

Handtekening

Naam

In dienst bij

Datum dd-mm-jjjj

Handtekening

GI-0309

Programma van Eisen
Openbare Verlichting
Overspanningen

Onderzijde armatuur minimaal xx meter boven maaiveld

Ziut

Ziut
Afdeling: *Engineering*
Datum: *19 maart 2015*
Status: *Definitief*

Paraaf dIVV

Naam en datum

.....
.....

Ziut
Donauweg 2b
1043 AJ Amsterdam
Telefoon: (088) 94 50 600
Fax: -

Document:	Programma van Eisen overspanningen Czaar Peterstraat Blok N43
Afdeling:	Engineering
Datum:	19 maart 2015
Status:	Voorlopig
Document naam:	4008965 Programma van Eisen-02.doc

Ziut

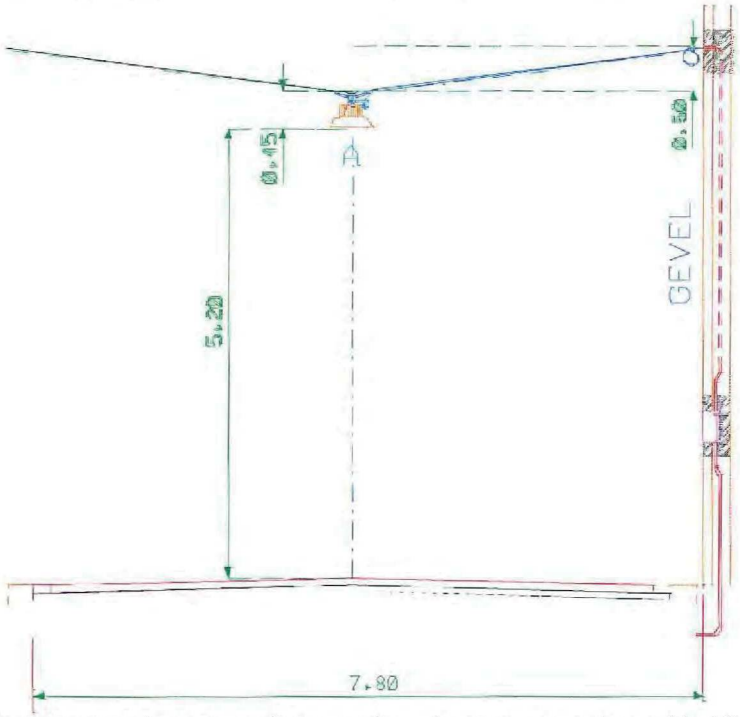
Inhoud

1 Project 4
1.1 Binnenterrein 4
1.1.1 Lampen 4
1.1.2 Armaturen 5
2 Overspanningen 6
2.1 Voorzieningen t.b.v. overspanningen 6
2.1.1 Kabelinvoerbuis 6
2.1.2 Inbouwkast 7
2.1.3 Kastraam + deur voor inbouw OV kast in spoumuur 7
2.1.4 Voorzieningen t.b.v. stijgleiding 9
2.1.5 Muurankers 10
2.1.6 Spankabels 11
2.1.7 Procedure inbouwvoorzieningen t.b.v. overspanningen 11
3 Werkzaamheden aannemer bouwvereniging 12
3.1 Plaatsen voorziening t.b.v. overspanning 12
3.2 Te gebruiken materiaal 12
4 Realisatie van het ontwerp 13
4.1 Monteren overspanningen 13
4.2 Tijdelijke maatregelen OV 13
4.3 Aansluitingen 15
4.4 Plaatsen van mantelbuizen 15
5 Afstemming en overleg extern 15
5.1 Overlegmomenten 15

1 Project

1.1 Binnenterrein

De openbare terreinen tussen de bouwblokken hebben een breedte van xx meter.



Deze openbare terreinen kunnen worden gerealiseerd met overspanningen. Hierbij moet de onderkant van de armatuur op een lichtpunthoogte van xx meter komen te hangen, armatuur
Eclatec groot model type Amsterdam, in de kleur RAL 7038, geschikt voor 1 lamp nntb lichtkleur 830.
Dit houdt in dat de muurankers op een hoogte tussen de xx en xx meter moeten komen ten opzichte van de rijbaan i.v.m. het krachtenspel die bij een overspanning plaats vind. In hoofdstuk 5 wordt dit onderwerp nader omschreven.
Afhankelijk van de breedte van de overspanning kan worden afgestemd welke doorhang van de spankabel mogelijk is en bestaat de mogelijkheid om de spanpunten op een afwijkende hoogte aan te brengen.

Lichttechnische berekeningen voor de overspanning zijn gebaseerd op het Elcatec armatuur.

1.1.1 Lampen

Lichtbron nntb, zie specificatie armatuur.

1.1.2 Armaturen

1. De Armaturen dienen bestand te zijn tegen trillen, schokken en UV-straling;
2. de armaturen moeten minimaal IP54 zijn i.v.m het intreden van stof en water;
3. de armaturen dienen vandaalbestendig te zijn;
4. het betreft hier een verblijfsgebied en zal worden uitgevoerd met wit licht;
5. alle armaturen dienen in de kleur RAL 7038 uitgevoerd te worden (Achatgrau).
6. armaturen Eclatec.
    - monteer de armaturen met de bijgeleverde bouten en volg de montage instructies;
    - let op dat de opgegeven spiegelstand ook na plaatsing goed is uitgevoerd;
    - na montage armatuur en instellen juiste spiegelstand, armatuur uitrichten.

2 Overspanningen

Dit hoofdstuk bevat omschrijvingen waarmee de architect tijdens het ontwerp en de aannemer tijdens de bouw van woningen voorzieningen kan (laten) aanbrengen, in de spouwmuren en in de gevelconstructie. Deze voorzieningen zijn nodig om voor de openbare verlichting overspanningen te kunnen realiseren.

De muurankers, voedende kabels en kasten kunnen hiermee tijdens de bouw in de constructie weggewerkt worden. Hierdoor wordt voorkomen dat de voorzieningen na de bouw als opbouw elementen tegen het gebouw aangebracht moeten worden.

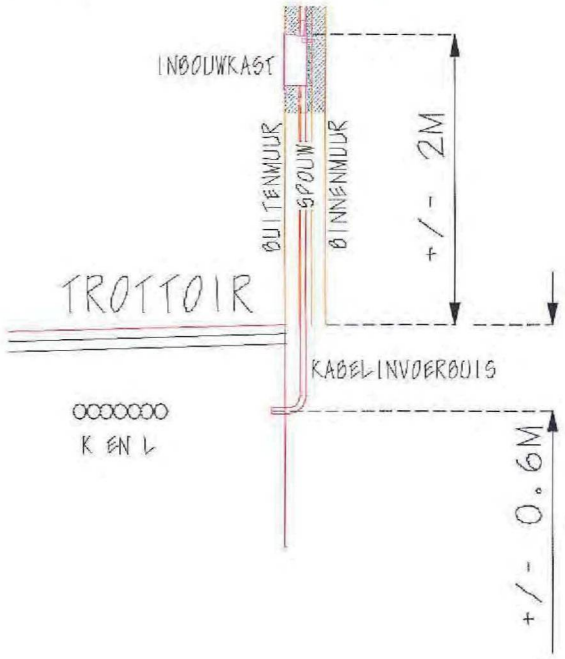
2.1 Voorzieningen t.b.v. overspanningen

2.1.1 Kabelinvoerbuis

Alle voedende kabels voor verlichtingsarmaturen liggen in het Kabel & Leiding tracé ± 60 cm onder het maaiveld. Vanuit dit tracé gaan er aftakkingen naar lichtmasten en inbouwkasten in gevels of bruggen. Uitgangspunt voor deze omschrijving is dat de gevel wordt uitgevoerd met een binnenmuur, spouw en een buitenmuur.

De kabelinvoerbuis dient op 60cm onder het maaiveld te worden ingestort in de fundatie. De invoerbuis bestaat uit een bocht met een buigstraal >9x de buisdiameter en een verticaal opgaande gedeelte welke op de binnenmuur m.b.v. gegalvaniseerde bevestigingsbeugels met een onderlinge afstand van 0.5meter wordt aangebracht naar de kabelinvoer aan de onderkant van de inbouwkast. De kabelinvoerbuis is van hostaliet of PVC van slagvast materiaal en dient een diameter te hebben van rond 1½" (d=34mm en D=38mm) en moet voorzien zijn van een trekdraad rond 3 mm ijzer. De lengte en positie van de buis dienen dusdanig te zijn dat deze aan de onderkant van de inbouwkast tot aan 60 cm onder maaiveld uitkomt.

Noot: Kabel invoerbuis niet geheel tot aan stootrand inbouwkast doorvoeren, maar een ruimte van +/- 1 cm hanteren. Dit i.v.m. nog enige stelmogelijkheden te behouden tijdens het inmetselen van de inbouwkast.



2.1.2 Inbouwkast

Ziut heeft in samenwerking met de inbouwkastleverancier een inbouwkast ontwikkeld. De kast is opgebouwd uit een losse inbouwkast met een los kastraam + deur. Dit deel beschrijft allereerst de eisen voor het plaatsen van de deurloze inbouw kast. In de volgende paragraaf zal het kastraam + deur als kastraam verder beschreven worden.

Afhankelijk van het gebouwontwerp kan de inbouwkast op de binnenmuur geplaatst worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat de kast op één hoogte gemonteerd wordt. De bovenkant van de inbouwkast dient op 2 meter boven het maaiveld gemonteerd te worden d.m.v. drie strippen aan de achterkant van de kast welke op de binnenmuur worden bevestigd d.m.v. 3 schroeven, keilbouten of ankers met de maat M6.

Het unieke van deze kast is, dat na montage op de binnenmuur nog enige stel mogelijkheden zijn tijdens het inmetselen van de inbouwkast. De inbouwkast is in de diepte, horizontaal en verticaal te verstellen, door aan de binnenkant van de kast de steunen d.m.v. een vleugelmoer los te draaien. De steunen zijn van een gleuf voorzien, waardoor de kast nog enige stel mogelijkheden heeft. De stelmogelijkheid dient om ervoor te zorgen dat het te monteren kastraam horizontaal op de veilighedenkast kan worden afgemonteerd. Dit is nodig om het kastraam mooi strak tegen de gevel (buitenmuur) aan te krijgen.

Als eis geld dat tijdens inmetselen van een kast de kast niet mag vervormen en niet klem mag zitten. Er dient een ruimte van voegdikte rondom de kast vrij gehouden te worden, anders zal het onmogelijk worden om de inbouwkast te kunnen stellen tijdens het aanbrengen van de kastraam. Om de vervorming van de inbouwkast tegen te gaan, wordt er een vulling in de vorm van een houten plaat geleverd bij de kast. Nadat de veilighedenkast op maat is gesteld, en de vulling tegen het vervormen in de kast geplaatst is, kan de kast ingemetseld (rondom gevoegd) worden.

*Noot: De inbouwkast dient rondom +/- 5mm binnen de buitenmuur (gevel) gesteld te worden i.v.m. het strak tegen de gevel aan monteren van het kastraam met deur. Inbouwkast mag **nooit** uitsteken!!!!!!*

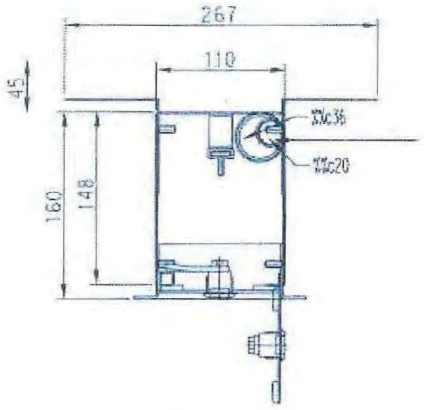
*** Zie tekening inbouwkast op blz. 8 ****

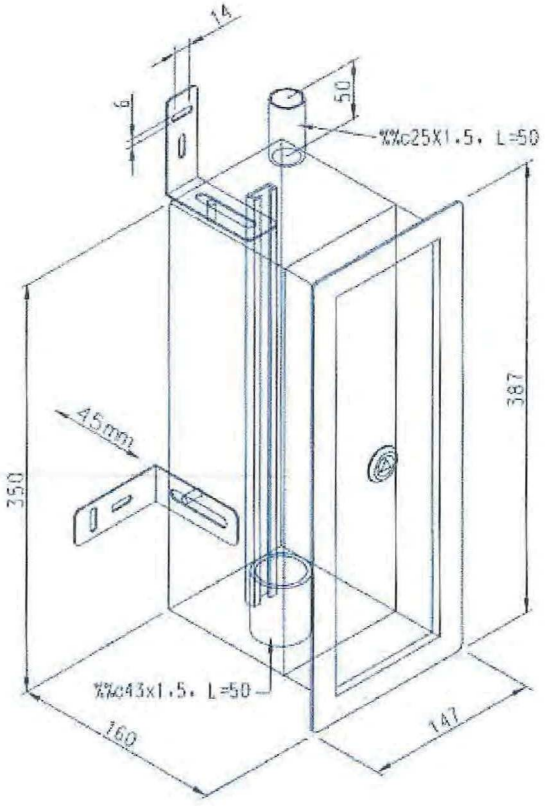
2.1.3 Kastraam + deur voor inbouw OV kast in spoumuur

Nadat de inbouwkast zoals beschreven in de vorige paragraaf geplaatst is en het cement uitgehard is dient de inbouwkast afgesloten te worden met een kastraam plus bijbehorende deur. Deze deur zal gemonteerd worden door de aannemer van Ziut die de OV aansluiting realiseert. Deze dient eveneens het kastraam tussen de muur en het kastraam te voorzien van transparante afdichting kit.

De kastraam + deur voor de inbouwkast worden geleverd in de standaard RAL 7038 (Achatgrau) kleur. Eventuele andere kleuren zijn bespreekbaar, maar heeft wel financiële gevolgen voor de consortia's.

*** Zie tekening kastraam + deur op blz. 8 ****





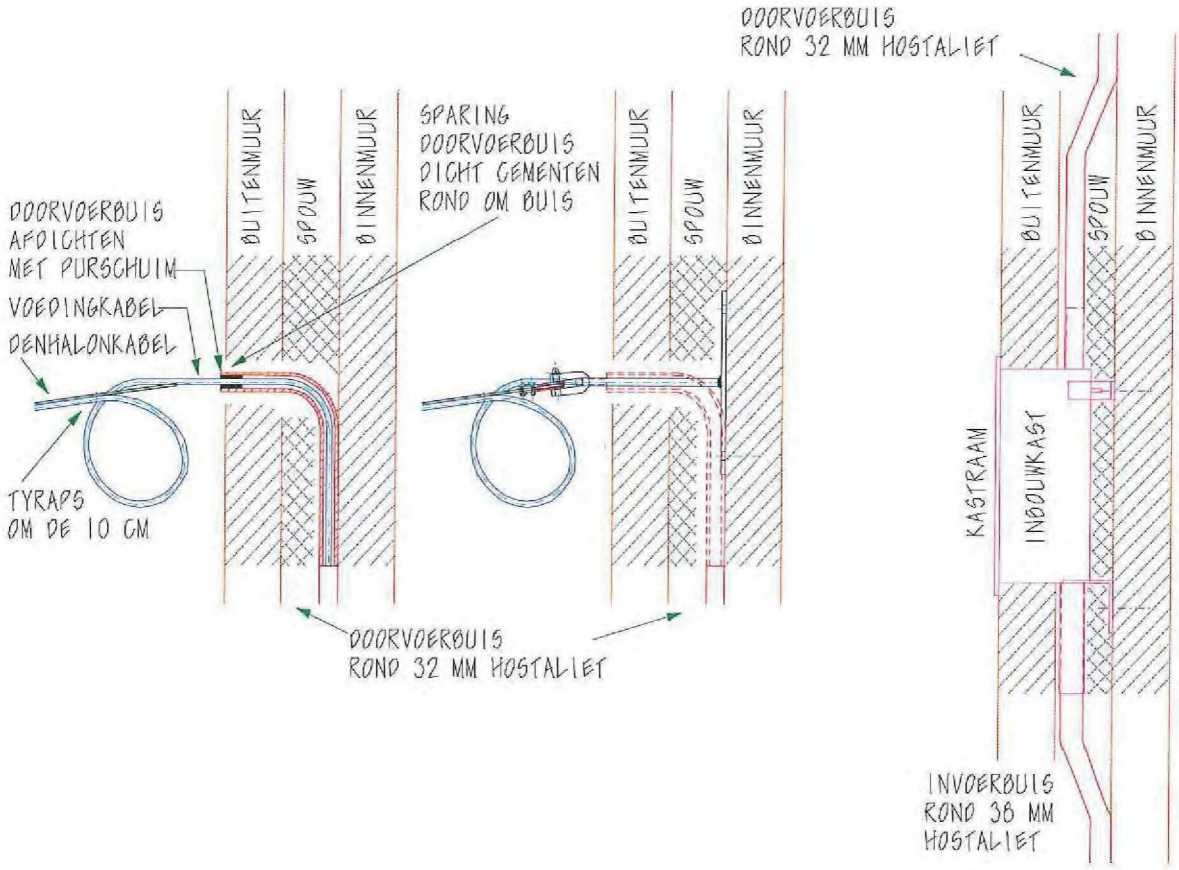
–	–	RVS AISI 304, plaatdikte 1.5 mm en 2 mm		–
Stukor.	Aantal	Benaming, materiaal, afmetingen		Opmerkingen
Projectie: AMER.		School: 1:5	Getekend: [redacted]	Bijzonderheden:
		Maateenheid: mm	Gecontroleerd: –	
		Datum: 19/11/2002	Blad: Van:	
Auteursrecht voorbehouden volgens de wet		Benaming: VR 110/350/160 Inbouwkast	Tekeningnr.: 70602	Formaat: A4

2.1.4 Voorzieningen t.b.v. stijgleiding

Aan de bovenkant van de inbouwkast dienen één of twee opgaande buizen van hostaliet of PVC van slagvast materiaal, rond 1¼ (d=28mm en D=32mm) tegen de binnenmuur aangebracht worden, de stijgleidingen. Het aantal is afhankelijk van het lichttechnische ontwerp en dient per inbouwkast nader vastgesteld te worden. De stijgleiding(en) die aan de bovenkant van de inbouwkast verticaal omhoog gaat/gaan dient/dienen op een hoogte van ± 6,5 tot 7 meter boven het maaiveld van de rijweg horizontaal uit de gevel (buitenmuur) te komen, enkele centimeters (een steendikte bij metselwerk) onder het aan te brengen muuranker. Ook voor deze stijgleiding geldt dat deze voorzien moeten worden van een trekdraad rond 3 mm ijzer.

Indien er slechts één afgaande stijgleiding aan de bovenkant toegepast wordt dient de andere aan de bovenkant van de inbouwkast afgedopt te blijven. Deze dop wordt met de inbouwkast meegeleverd. Na het plaatsen en stellen van de inbouwkast dient de spouw achter en rondom opgevuld te worden met isolatiemateriaal.

Noot: De inbouwkast en bijbehorende componenten zullen in overleg met dIVV door Ziut aangeleverd kunnen worden.



2.1.5 Muurankers

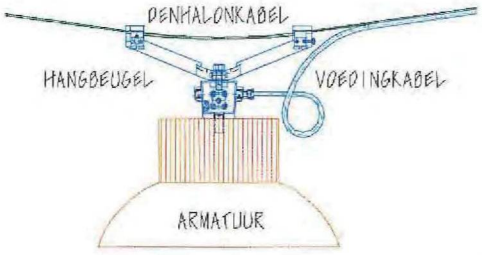
Voor de bevestiging van spankabel tussen de gevels dient gebruik gemaakt te worden van een muuranker. Vanwege de krachten die op het anker uitgevoerd worden dient het anker dusdanig op de constructie aangebracht te worden dat de krachten die er op werken via de constructie afgevoerd kunnen worden.
Aan het muuranker zal een spandraad gespannen worden naar een tegenover aanwezige muuranker of spanmast. Op deze spankabel zal m.b.v. een beugel een armatuur op gehangen worden, welke door zijn gewicht een doorhang zal geven. Door het gewicht van de armatuur zal het spankabel onder een belasting komen te staan. Deze zal de krachten op zijn beurt weer doorbelasten aan de muurankers. Uitgangspunt is dat de maximale trekkracht op het muuranker 17,8 kN mag zijn. Voor de bevestiging van het anker dient gebruik gemaakt te worden van RVS chemische ankers. Deze dienen bevestigd te worden op een hoogte van ± xx en xx meter aan de gevels t.o.v de rijweg hoogte.

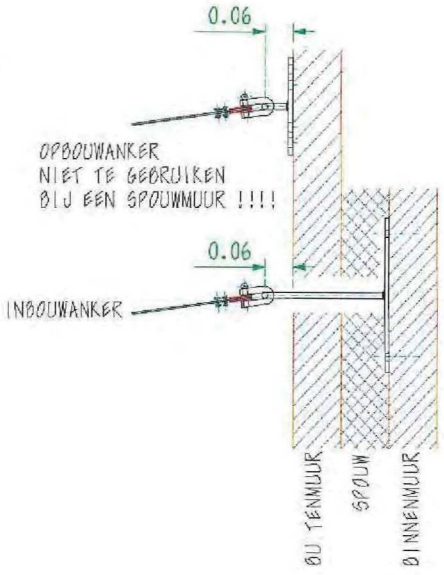
Om te voorkomen dat muurankers aan een niet dragende deel op de gevels bevestigd worden, is het wenselijk om in de gevels voorzieningen aan te brengen waar het anker op gemonteerd kunnen worden.

De horizontale (breedte) maatvoering respectievelijk de horizontale herhalingsafstand in de gevel wordt bepaald door het verlichtingsontwerp. Het betreffende consortium en Ziut zullen na indiening bouwvergunning afstemmen waar de ankers het best in het ontwerp op detailniveau passen en hoe groot de horizontale herhalingsafstand zal zijn.

Het anker dient uitgevoerd te worden in een Roest Vast Staal profiel met kwaliteit AISI 304 volgens bijgaande tekening. Het profiel moet op een hoogte van xx a xx meter boven het maaiveld van de rijweg in de gevel aangebracht worden. Hierbij maakt het niet uit of het anker horizontaal of verticaal bevestigd wordt.

Wel is van belang dat het uiteinde van het muuranker minimaal 60 mm buiten de buitenmuur van de gevel uitsteekt om bevestiging van de spankabel mogelijk te maken. De lengte van het uitstekende deel kan variëren en is derhalve afhankelijk van de dikte van de spouwmuur en de dikte van de buitenmuur. **De architect dient afhankelijk van het ontwerp en de materiaalkeuze de maten van het muuranker in overleg met Ziut vast te stellen.** De ankers kunnen door Ziut aangeleverd te worden. Levering na overleg met dIVV.





2.1.6 Spankabels

Deze spankabels doen dienst als drager van een verlichtingsarmaturen Eclatec.
Naast deze mechanische eigenschappen is ook de juiste positie (hoogte/breedte) in de gevel van belang. De juiste positie van de muurankers volgt weer uit het lichttechnische ontwerp. Het lichttechnische ontwerp valt buiten het kader van dit document.

Afhankelijk van de positie van de muurankers voor de spandraad moeten er voedende kabels van onder het maaiveld naar de armaturen opgevoerd worden. Omdat er meerdere armaturen aan gescheiden voedingen aangesloten zullen worden dient in het ontwerp een verdeelkast meegenomen te worden. Uit overwegingen van veiligheid en esthetiek worden de verdeelkasten als inbouw model uitgevoerd.

2.1.7 Procedure inbouwvoorzieningen t.b.v. overspanningen

Ziut levert het DO verlichtingsplan aan bij de initiator van het werk, die op haar beurt het DO weer verspreid onder de bouwconsortia's. Aan de hand van het verlichtingsplan kan men de volgende procedure hanteren om voor alle benodigde voorzieningen goed op elkaar afgestemd te krijgen.

1. Het consortium bepaald (eventueel in samenspraak met architect en/of constructeur) of de door Ziut gemaakte DO, de aangegeven locaties van de benodigde inbouwvoorzieningen, zoals inbouwkasten en muurankers, constructief haalbaar zijn;
2. de locaties van de veiligheden inbouwkasten kunnen vervolgens door de architecten vrij worden ingetekend, maar moeten wel voldoen aan het gestelde in het programma van eisen van Ziut;
3. indien de locaties van de benodigde inbouwvoorzieningen kunnen worden aangebracht volgens het DO, dient de architect de benodigde inbouwvoorzieningen t.b.v. overspanningen in zijn tekeningen te verwerken en een exemplaar in witdruk ter goedkeuring aan Ziut te doen toekomen;
4. Ziut zal na controle van de tekeningen wel of geen akkoord geven en informeert de betreffende opdrachtgevers.

Indien de opgegeven locaties voor het aanbrengen van de muurankers of de locaties van de veiligheden inbouwkasten niet volgens het DO en de opgaven in het programma van eisen kunnen worden uitgevoerd zal er in overleg met Ziut een alternatief worden bepaald.

Na het bepalen van het alternatief zal de procedure zich bij stap 1 zich herhalen.

De aannemer/installateur die de inbouwvoorzieningen (veilighedenkasten, stijgleidingen en muurankers) in de gevels aanbrengt, dient 10 weken voor uitvoering een schriftelijke melding te doen aan Ziut wanneer er gestart wordt met de werkzaamheden. Ook dient er een contactpersoon aangewezen te worden, aan wie de materialen kunnen worden verstrekt.

Muurankers dienen opgegeven te worden met een lengte maat door de spouwmuur.

3 Werkzaamheden aannemer bouwvereniging

3.1 Plaatsen voorziening t.b.v. overspanning

Voor de aannemer is het van belang welke werkzaamheden er moeten worden verricht voor het aanbrengen van deze voorzieningen.

De onderstaande werkzaamheden moeten worden uitgevoerd:

1. Het aanbrengen van de kabelinvoerbuis 1½" (d=34mm en D=38mm) door de fundatie en via de spouw verticaal opvoeren. Kabelinvoerbuis bestaat uit een bocht met een diameter > dan 9x de diameter en een verticaal opgaande gedeelte tot aan de onderzijde van de veilighedenkast.De kabelinvoerbuis monteren d.m.v gegalvaniseerde bevestigingsbeugels met een onderlinge afstand van 0.5meter op de binnenmuur.

   Kabel invoerbuis niet geheel tot aan stootrand inbouwkast doorvoeren, maar een ruimte van +/- 1 cm hanteren. Dit i.v.m. nog enige stelmogelijkheden te behouden tijdens het inmetselen van de inbouwkast.
   De kabelinvoerbuis dient in het onderste invoer van de veilighedenkast te worden ingebracht en
   voorzien van een trekdraad 3mm.

2. De bovenzijde van de veilighedenkast dient op een hoogte van 2 meter te worden gemonteerd aan de binnenmuur d.m.v. 3 steunen die bij de veilighedenkast worden geleverd en voorzien van gleuven 6mm. De veilighedenkast op diepte van de te metselen muur (spouw + buitenmuur) afstellen in overleg met de metselaar.

3. De stijgleiding monteren d.m.v gegalvaniseerde bevestigingsbeugels met een onderlinge afstand van 1 meter op de binnenmuur. De stijgleiding mag maximaal 3 bochten bevatten en een lengte van maximaal 20 meter i.v.m. het inbrengen van de voedingskabels.

   De stijgleiding dient in een van de twee bovenste invoer van de veilighedenkast te worden ingebracht en voorzien van een trekdraad 3mm De stijgleiding laten eindigen 1 steen onder het muuranker.

4. Op een hoogte van xx a xx meter t.o.v. het **maaiveld rijweg** (dus ***NIET*** het maaiveld van de woningbouw!!!!!!) moeten de muurankers worden aangebracht d.m.v 2x chemische ankers.

3.2 Te gebruiken materiaal

Door aannemer te leveren:
1. Kabelinvoerbuis, Hostaliet of PVC van slagvast materiaal, buis van rond 1½", d=34mm, D=38mm, voor OV aftakkabel;
2. stijgleiding(en), Hostaliet buis van rond 1¼", d=28mm, D=32mm, voor OV voedingkabel;

Door Ziut aan te leveren:
1. inbouwkast, RVS + vulmiddel (houtenplaat);
2. kastraam + deksel, uitgevoerd in de kleur RAL 7038 (Achatgrau);
muurankers, RVS.

4 Realisatie van het ontwerp

4.1 Monteren overspanningen

1. Spandraad met een zodanige spanning aanbrengen dat er geen schade aan de ophangpunten ontstaat;
2. een spandraad zodanig aanbrengen dat een gelijke kracht verticaal omhoog gericht, in het midden van de draad aangrijpend bij draden van ongeveer gelijke lengte een redelijk gelijke uitwijking veroorzaakt;
3. overspanningsarmaturen zo plaatsen dat zowel, in de rijrichting gekeken, als in de hoogte de armaturen binnen 0,05meter, t.o.v elkaar afwijken. Met name de doorhang van grote overspanningen is hierbij van belang;
4. ook als de ankers ten behoeve van de spandraad zich niet op gelijke hoogte bevinden, moeten de armaturen goed uitgelijnd worden;
5. bij het plaatsen of wegnemen van een overspanning over een weg met een trambaan moet met twee ploegen met hoogwerkers gewerkt worden;
6. de spandraad moet boven de bovenleiding door de ene ploeg aan de andere worden doorgegeven;
7. bij het werken in de directe omgeving van een trambaan dienen de veiligheidsvoorschriften van de beheerder van de trambaan gevolgd te worden;
8. te gebruiken materiaal: Denhalonkabel;
   puntkous;
   einddop voor spandraad;
   finaxklem;
   harpsluiting;
   tyraps.

4.2 Tijdelijke maatregelen OV

Op het xxxxxxproject worden er meerdere nieuwbouwprojecten te gelijkertijd gerealiseerd. De nieuwbouw verloopt allemaal op verschillende planningen en worden dus gefaseerd opgeleverd. Zodra de woningen opgeleverd worden, kunnen de bewoners hun woningen in trekken.
Wanneer een bouwblok compleet gerealiseerd en opgeleverd is en ook de omringende bouwblokken, zal er definitieve bestrating komen.

Voordat dit zover is wordt er een tijdelijke bestrating aangelegd om de bewoners het mogelijk te maken hun woningen te bereiken.
Daar waar tijdelijke bestrating wordt aangelegd, wordt ook tijdelijke verlichting geplaatst.
Alles wordt pas definitief ingericht, als de definitieve bestrating aangelegd wordt.

Voor het benodigde materiaal voor tijdelijke openbare verlichting, zal er eerst door de aannemer nagegaan moeten worden, of er geen voorraad gebruikt materiaal aanwezig is bij Ziut.
Ziut heeft een beperkte voorraad liggen op verschillende locaties binnen de gemeente Amsterdam.
Er dient dus rekening gehouden te worden dat er op verschillende locaties materiaal opgehaald kan worden.
Indien Ziut geen voorraad van gebruikt materiaal kan leveren, kan de aannemer pas overgaan om zelf de materialen te bestellen en leveren.

Binnenterreinen

Tijdens de bouw van de bouwblokken worden er al voorzieningen t.b.v. de overspanningen meegenomen (kabelinvoerbuis, inbouwkast, stijgleidingen en muurankers). Bij het opleveren van de bouwblokken zijn er dus al voorzieningen voor OV aanwezig. Wanneer er gedeeltes in de dwarsstraten en parallelstraten tijdelijk aangestraat wordt, moet er van deze voorzieningen gebruik gemaakt worden.

De bedoeling is om alle tijdelijke verlichting uit te voeren d.m.v. een bovennet.

Vanuit de dichtstbijzijnde inbouwkast moet er een 1 of 3-fasen montagebord aangesloten worden op het Solo kabel.

Deze aansluiting zal ook blijven in de definitieve situatie, dus is er haast geen vervuiling van loze aansluitingen op de Solo kabel, wat de bedrijfszekerheid ten goede komt.

Vanuit het montagebord gaat er een OV snoer Neopreen 3x2,5mm² via de stijgleidingen naar een hoogte van xx a xx meter boven het maaiveld van de rijweg uit de gevel. Vanuit dit punt kan de dichtstbijzijnde lichtmast direct via de holle uithouder in de armatuur aangesloten worden. Er kan nu van armatuur, naar armatuur een bovennet gerealiseerd worden.

Noot: ***Max. OV snoer lengte per bovennet = 120m;***
Max. aantal armaturen op een bovennet = 5 stuks.
Wanneer één van de boven vermelde criteria bereikt is, dan moet er een ander voedingspunt bijkomen om de overige armaturen van voeding te kunnen voorzien.

4.3 Aansluitingen

OV-distributiekabel bestaat uit, ALK 4x150mm² of VO-YmvKas 4x10 mm². De dekking van deze kabels dient minimaal 0,60 meter te bedragen.

1 Ov-distributiekabel:
In het voetpad op de locatie waar de lichtmasten komen te staan is aan één zijde de OV-netkabel of OV-distributiekabel gelegd.

2 Aftakkabels:
Vanaf de aan te leggen OV-distributiekabel kan men d.m.v aftakmoffen de aftakkabels VO-YmvKas 3x2.5mm² aansluiten.
Voor de lichtmast dient de kabel 2mtr op rol te worden gelegd i.v.m kleine verplaatsingen. De dekking van deze kabels dient 0,60 meter te bedragen.

3. Bij plaatsing van de lichtmasten gevoed door een driefasennet, de masten achtereenvolgens op L1,L2 en L3 volgens opgave aansluiten.

4.4 Plaatsen van mantelbuizen

De HPE mantelbuizen moeten worden voorzien van een trekdraad rond 3 mm ijzer en afgedopt worden bij de aanleg 60 cm onder de verharding. Na het leggen van de mantelbuizen deze inmeten en op tekening aangeven en inleveren bij de opdrachtgever.

Materiaal wordt in overleg met de dIVV van de gemeente Amsterdam aangeleverd.

5 Afstemming en overleg extern

5.1 Overlegmomenten

Overlegmomenten worden tijdens het proces bepaald. Overleg dient in ieder geval plaats te vinden tussen:
Projectleider dIVV;
Projectleider Ziut verlichting;
Uitvoerende partij voor realisatie aanleg Openbare Verlichting.

Notitie

Aan [redacted]
Firma PB Houthavens
Van [redacted]
Datum 28 juli 2015
Kenmerk
Onderwerp Bouwkundige voorzieningen voor de openbare verlichting Houthavens onderdoorgang

Deze notitie betreft een opgave van algemene (bouwkundige) voorzieningen voor de openbare verlichting in Amsterdam. Deze werkzaamheden worden in opdracht van de gemeente Amsterdam (PB Houthavens) uitgevoerd.

Door PB Houthavens/Ziut te leveren (l) of aan te brengen (a):

• rvs inbouwkast	l
• rvs kastraam	l+a
• montagebord	l+a
• voeding	l+a
• armatuur met lamp	l+a
• installatiekabel	l+a

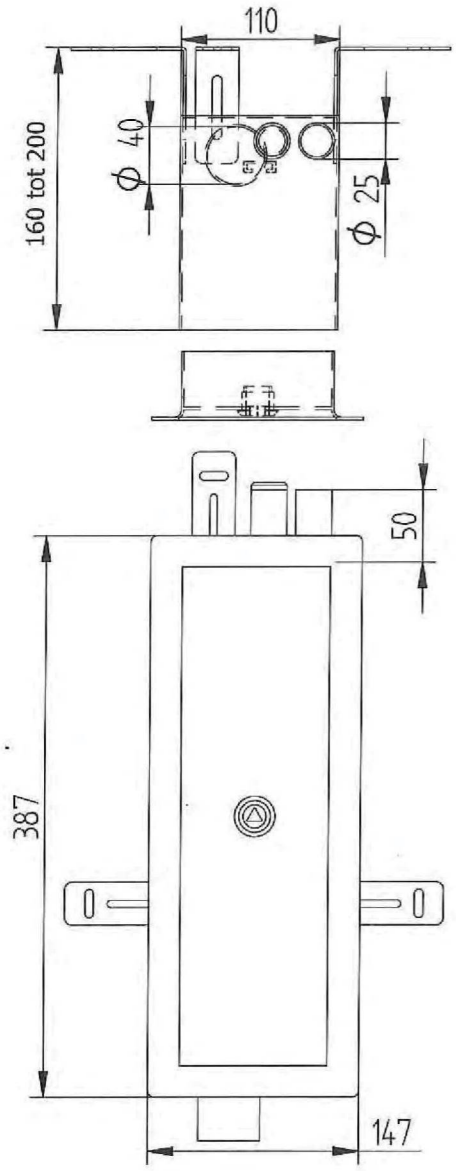
Door de bouwkundig aannemer te leveren (l) of aan te brengen (a):

• rvs inbouwkast	a
• invoerbuis, hostaltit 1,5"	l+a
• installatiebuis, hostaltit 1¼ met stalen trekdraden	l+a

Standaard is het kastraam in RAL7024 gepoedercoat. Het kastraam kan door de bouwkundig aannemer in een andere kleur afgewerkt worden. De inbouwkast en het kastraam zijn op afroep leverbaar (houdt rekening met 6 weken levertijd) en worden op het werk afgeleverd.

[redacted]
Projectmanager Ziut

Inbouwkast met voorzetraam
2RVS-50 AM





Bestelspecificaties

Model	: RVS-zuilkast met los voorzetraam
Artikelnummer	: 2RVS-50 AM
Bijzonderheden	: In iedere Ral-kleur leverbaar, met los voorzetraam

Technische specificaties

Materiaal	: RVS 304 1,25 mm binnenwerk, frame en deur 2mm
Geschikt voor	: 1x LS94
Kleur	: RAL 7032
Afmetingen	: 387x147 mm
Uitsparing in gevel	: 350x110 mm
Max. diepte	: 160mm-200mm
Aansluiting	: Bovenzijde buis2x 25mm Onderzijde buis 40 mm
Bevestiging	: Met drie verstelbare beugels aan achterzijde
Sluiting	: RVS Driekant knevelslot
Binnenkant voorzien van	: Glijrail incl. 2 moeren

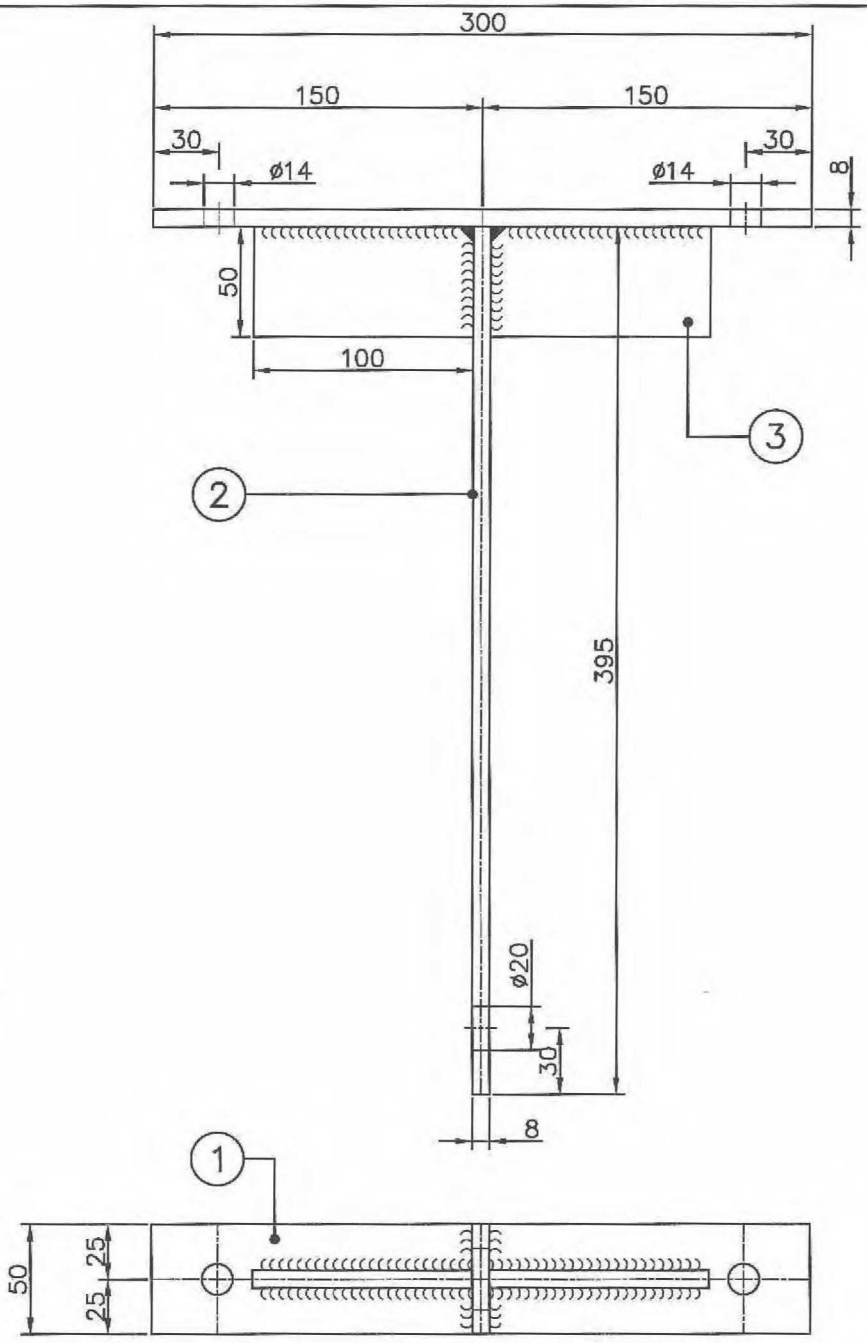
Verpakking
Verpakt in bubbelfolie, raam en binnenwerk los verpakt
Levertijd 5 weken

Te combineren met
5L9961: Driekantsleutel 10mm

Toepassing
Plaatsing aan onderzijde van de gevel

ELEQ bv
Tukseweg 130
8331 LH Steenwijk
T: +31 (0) 521 533 333
F: +31 (0) 521 533 391
www.eleq.com

10-07-2008



GATEN EN KANTEN AFBRAMEN

GEEN OPPERVLAKTE BEHANDELING

STUK-NR	AANTAL	BENAMING	AFMETINGEN	MATERIAAL	ARTIKEL NR.	GEMAAKT VAN	[M²] OF [KG]
3	2	STRIP 50x8	LANG 100	RVS 316	–	–	–
2	1	STRIP 50x8	LANG 395	RVS 316	–	–	–
1	1	STRIP 50x8	LANG 300	RVS 316	–	–	–

Wijz.	Omschrijving	Datum:	Par:
C	–	–	–
B	–	–	–
A	–	–	–

Bijz.: –

Schaal:	Custom	Datum:
Getek.:	PW	15-05-2009

Deze tekening is eigendom van PMF Machinefabriek Bergum B.V. en mag zonder haar toestemming niet worden gebruikt, gekopieerd en/of aan derden ter beschikking worden gesteld. Auteursrechten voorbehouden volgens de wet.

Amerikaanse Projectie:

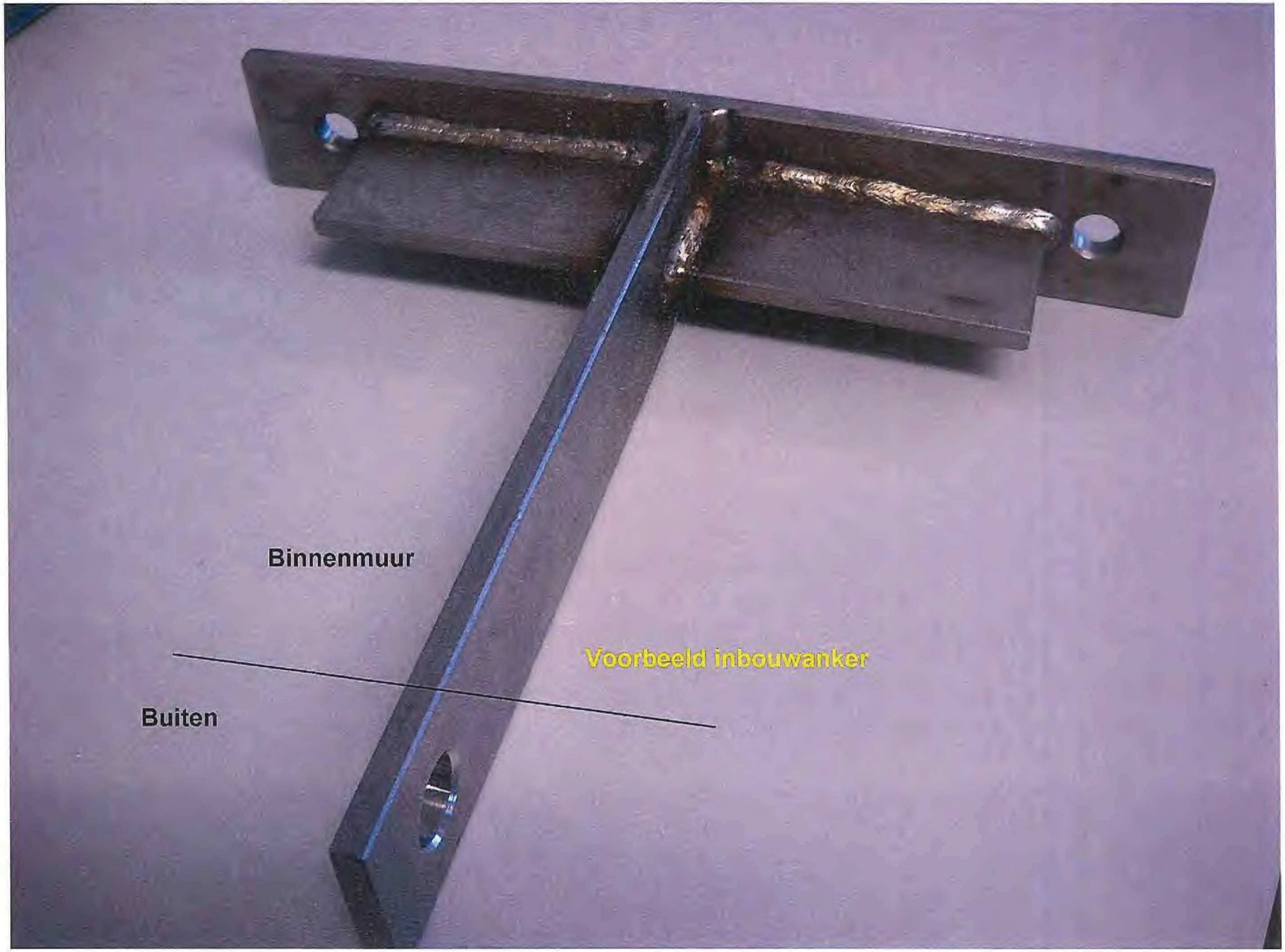
P.M.F. Machinefabriek Veendam B.V.
POSTBUS 290
NL-9640 AG VEENDAM
Tel. (+31) 598-613290
Fax. (+31) 598-621089

BENAMING
VEILIGHEIDSANKER L395 VOOR OVERSPANNING. RVS 316

ARTIKEL NR: 3443-19-Z0

TEKENING NR: A4-3443V

WIJZ: –


Binnenmuur
Buiten
Voorbeeld inbouwanker

Gemeente Amsterdam

Protocol Kwaliteitsteam Houthaven

Gebiedsontwikkeling, Gemeente Amsterdam
20 oktober 2016, versie 2.0

1. Aangepast protocol

In september/oktober 2016 is het vastgestelde protocol van 11 november 2015 aangepast. Op 20 oktober 2016 is door zowel het Kwaliteitsteam als de ambtelijk opdrachtgever het aangepaste protocol (versie 2.0) vastgesteld.
Aanleiding van de aanpassing is de verandering in de samenstelling van het Kwaliteitsteam. Het aanleveren van materiaal door de ontwikkelaar/architect is op hoofdlijnen hetzelfde gebleven.

2. Doel

Het Kwaliteitsteam Houthaven is ingesteld met als doel het bereiken van ruimtelijke eenheid en samenhang in het totale plangebied van de Houthaven.
Het Kwaliteitsteam bewaakt en bevordert hiertoe de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de plannen voor alle bouwwerken, de civiel-technische werken en de inrichting van zeven belangrijke openbare ruimtes die in het Plan Openbare Ruimte aangemerkt worden als "bijzondere locaties".

Zelfbouw
Eind 2011 is zelfbouw geïntroduceerd voor een deel van de planontwikkeling Houthaven. Bouwplannen ontwikkeld op basis van zelfbouw vergen een aangepaste benadering voor het planproces en de organisatie. Indien noodzakelijk zal voor zelfbouw projecten het Beeldkwaliteitplan aangepast worden. De noodzaak wordt per project bekeken.

3. Kaders/randvoorwaarden

Het Kwaliteitsteam beoordeelt plannen op basis van de (bestuurlijk) vastgestelde kaders voor het project Houthaven.
Dit zijn voor de bouwplannen:

- de desbetreffende bouwenvelop;
- het Stedenbouwkundig Plan Houthaven;
- het Beeldkwaliteitplan Houthaven;
- het vigerende Bestemmingsplan van het plangebied.

Dit zijn voor de openbare ruimte van de "bijzondere locaties"

- het Plan Openbare Ruimte Houthaven;
- het Programma van Eisen voor de desbetreffende openbare ruimte.



4. Positie Kwaliteitsteam

Het Kwaliteitsteam adviseert de ambtelijk opdrachtgever bij de beoordeling van bouwplannen, de civieltechnische werken en zeven belangrijke openbare ruimtes in de diverse ontwerpstadia.

Daarnaast geven de supervisoren hun oordeel over bouwplannen mee aan de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Amsterdam in het kader van het omgevingsvergunning traject. Dit schriftelijk advies wordt, na bespreking en akkoord op het Definitief Ontwerp in het Kwaliteitsteam, aan de Welstandscommissie overlegd met een afschrift aan de ambtelijk opdrachtgever. De Welstandscommissie, als officieel adviesorgaan van het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van de Gemeente Amsterdam, adviseert over alle aanvragen voor een omgevingsvergunning. Als de Welstandscommissie zich niet met het advies van de supervisoren kan verenigen, vindt nader overleg plaats. Leidt dit niet tot overeenstemming dan wordt het afwijkende standpunt van de supervisoren samen met het advies van de Welstandscommissie bij het uiteindelijke advies aan B&W meegestuurd.

5. Kwaliteitsteam Houthaven leden

- [redacted] : Voorzitter, overall projectmanager Houthaven
- [redacted] : Supervisor, opsteller Beeldkwaliteitplan en schrijft eindadviezen aan Welstand
- [redacted] : Supervisor
- [redacted] : Stedenbouwkundige Houthaven
- [redacted] : Secretaris Kwaliteitsteam Houthaven

6. Taakvelden

Voordat architecten binnen het plangebied aan de slag gaan, worden zij door de stedenbouwkundige van de gemeente op de hoogte gesteld van het vigerende Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig Plan Houthaven, het Beeldkwaliteitplan Houthaven, het Plan Openbare Ruimte Houthaven en de desbetreffende bouwenvelop.

Voordat maaiveldontwerpers binnen het plangebied aan de slag gaan, worden zij door de stedenbouwkundige van de gemeente op de hoogte gesteld van het Plan Openbare Ruimte Houthaven, het Programma van Eisen voor de openbare ruimte van de bijzondere locaties c.q. maaiveldontwerp.

De toets op de beeldkwaliteit door het Kwaliteitsteam maakt onderdeel uit van de algemene toets op het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp door het desbetreffende projectteam van de projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering van de gemeente. Beoordeling van plannen binnen het Kwaliteitsteam gebeurt in het geval van bouwplannen op initiatief van de ontwikkelaar en nadat de projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering toestemming voor behandeling in het Kwaliteitsteam heeft gegeven. De ontwikkelaar neemt hierover contact op met de desbetreffende projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering van de gemeente Amsterdam.

Beoordeling van plannen binnen het Kwaliteitsteam gebeurt in het geval van maaiveldontwerpen voor de bijzondere locaties op initiatief van de maaiveldontwerper en nadat de projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering toestemming voor behandeling in het Kwaliteitsteam heeft gegeven. De maaiveldontwerper neemt hierover contact op met de desbetreffende projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering.

Indien een ontwikkelaar/architect of maaiveldontwerper een kunstobject wil opnemen in, op of nabij het plan/project dan dient dit kunstobject, in verband met de vergunningsplicht en de te beoordelen beeldkwaliteit, al vanaf de fase van schetsontwerp te worden voorgelegd aan het Kwaliteitsteam.

Het Kwaliteitsteam is in principe inzetbaar voor:
- advisering ten aanzien van de selectie van architecten/selectie en beoordeling van prijsvragen;
- stimulering en advisering tijdens het ontwerpproces van plannen/projecten, en kunstobjecten in, op of nabij het plan/project (schetsontwerp, voorlopig ontwerp);
- beoordeling en advisering van de voor een aanvraag omgevingsvergunning ingediende plannen/projecten (definitief ontwerp);
- advisering ten aanzien van een bijzondere ontwerpopgave (workshop).

In principe worden ontwerpen per ontwerpfase (SO, VO, DO) één keer voorgelegd aan het Kwaliteitsteam. Zowel ontwikkelaars/architecten als het Kwaliteitsteam kunnen hiervan afwijken als er behoefte is om ontwerpen meerdere malen te bespreken. Het is mogelijk om hiervoor een extra overleg in te plannen buiten de reguliere vergaderingen van het Kwaliteitsteam om. De secretaris zal deze extra vergadering inplannen.

De ontwikkelaars/architect dienen via de projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering een verzoek in bij de secretaris van het Kwaliteitsteam. Met daarbij aangegeven de reden waarom men vaker dan één keer producten van dezelfde ontwerpfase wil bespreken met het Kwaliteitsteam.

Indien het Kwaliteitsteam de behoefte heeft om ontwerpen vaker dan één keer per ontwerpfase te bespreken, dan geeft het Kwaliteitsteam dit aan tijdens de vergadering. Ontwikkelaars/architecten dienen hiermee rekening te houden.

Er moet voorkomen worden dat plannen te vaak worden besproken.

7. Taakomschrijvingen

Voorzitter:
De overall projectmanager Houthaven is voorzitter van het Kwaliteitsteam en bewaakt het supervisieproces. Zij is eindverantwoordelijke voor de verslaglegging en communicatie richting de desbetreffende projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering, ontwikkelaar en architect. Daarnaast zorgt zij voor directe afstemming binnen het totale planproces.

Supervisoren:
De supervisoren zijn belast met de begeleiding en beoordeling van de bouwprojecten en openbare ruimte in het plangebied. Zij spelen een actieve rol bij de totstandkoming van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. In een interactief proces begeleiden de supervisoren de ontwerpen van de verschillende architecten en maaiveldontwerpers. Zij enthousiasmeren en motiveren de ontwerpers en ontwikkelaars en doen zo nodig voorstellen voor het doorbreken van een ontstane ontwerpimpasse. Zij leveren hiermee een belangrijke bijdrage om het proces richting besluitvorming en welstand te stroomlijnen. De supervisoren functioneren als onafhankelijke deskundigen op basis van vertrouwen. Zij kunnen elkaar vervangen mocht dat nodig zijn, zodat de continuïteit van het planproces gewaarborgd blijft.

Stedenbouwkundige Houthaven:
De stedenbouwkundige van de Houthaven bewaakt de stedenbouwkundige kwaliteiten, die vastgelegd zijn in het Bestemmingsplan, Stedenbouwkundig Plan, het Plan Openbare Ruimte en de Bouwenvelop.

Secretaris:
De secretaris van het Kwaliteitsteam is verantwoordelijk voor de agenda, uitnodigingen, verspreiding van de stukken onder de leden van het Kwaliteitsteam, de verslaglegging en de terugkoppeling van de verslaglegging aan de projectmanagers planvoorbereiding/planuitvoering.

8. Organisatie

Het Kwaliteitsteam komt in principe één keer per maand bijeen. De secretaris houdt de geplande data van het Kwaliteitsteam actueel en informeert de projectmanagers planvoorbereiding/planuitvoering over de geplande data van het Kwaliteitsteam. Wanneer een datum en/of tijdstip van een van de overleggen van het Kwaliteitsteam wijzigt, dan meldt de secretaris dit meteen aan alle projectmanagers planvoorbereiding/planuitvoering.

Onderwerpen die toe zijn aan behandeling in het Kwaliteitsteam worden door de desbetreffende projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering aangemeld bij de secretaris. Onderwerpen kunnen tot twee weken vóór de komende vergadering aangedragen worden.

Het Kwaliteitsteam bepaalt op basis van de hoeveelheid aangedragen agendapunten en ook de inhoudelijke noodzakelijkheid of aangedragen onderwerpen op de agenda verschijnen. De secretaris meldt zo spoedig mogelijk maar uiterlijk 10 dagen vóór de volgende vergadering aan de desbetreffende projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering hoe laat het agendapunt wordt behandeld tijdens de vergadering. De ontwikkelaar en architect worden vervolgens uitgenodigd door de desbetreffende projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering.

Voor het geval dat onderwerpen niet opgenomen worden op de agenda, informeert de secretaris zo spoedig mogelijk maar uiterlijk 10 dagen vóór de volgende vergadering de desbetreffende projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering.

Zowel de ontwikkelaar/opdrachtgever, als de architect als de betrokken projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering moeten bij de behandeling van het onderwerp in het Kwaliteitsteam aanwezig zijn. Indien of de ontwikkelaar of de architect niet aanwezig is tijdens de behandeling, dan wordt het onderwerp niet in behandeling genomen tijdens de vergadering.

De namen van de aanwezigen worden verstrekt door de projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering aan de secretaris. De namen worden vermeld op de agenda en in het uiteindelijke verslag.

Het te beoordelen materiaal wordt aangeleverd bij de desbetreffende projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering door de ontwikkelaar/architect. De projectmanager stuurt het materiaal op aan de secretaris. De secretaris zorgt voor de verdere verspreiding binnen het Kwaliteitsteam Houthaven.

Het SO / VO / DO wordt gepresenteerd in een overzichtelijk en handzaam document, bij voorkeur op A3 formaat.
Powerpoint presentaties mogen niet worden gegeven tijdens de behandeling in het Kwaliteitsteam.

Het materiaal dient in ieder geval te bestaan uit:
- een volledige set tekeningen, helder gemaatvoerd. Zowel doorsneden als plattegronden. Hoogtematen ook aangegeven t.o.v. bestemmingsplan peil (0,60 m +NAP)
- een heldere toelichting en vraagstelling;
- een weergave van hoe aangesloten wordt op het omliggende maaiveld;
- melding van eventuele afwijkingen van de kaders;
- bij vervolg behandeling: een lijst met aanpassingen in verband met reacties van het Kwaliteitsteam op het SO / VO;
- Er dient een 'materialenmonsterboek' te worden gepresenteerd bij het DO, zodat de te gebruiken materialen en te verven onderdelen ter plaatse kunnen worden beoordeeld.

Het materiaal dient aangeleverd te worden op basis van de volgende randvoorwaarden:
- uiterlijk 7 dagen voor de vergadering;
- op schrift in 5-voud;
- ook digitaal.

Het op tijd en op de juiste manier aanleveren van het te beoordelen materiaal is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/architect.

Het kan gebeuren dat het Kwaliteitsteam Houthaven op basis van het aangeleverde materiaal bepaalt dat het onderwerp van de agenda afgehaald wordt. De desbetreffende projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering wordt dan hierover meteen geïnformeerd.

Verslaglegging:
Van de bijeenkomsten van het Kwaliteitsteam wordt een verslag gemaakt door de secretaris. De betrokken projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering ontvangt binnen een week een concept verslag. Hierop kan binnen een week na ontvangst gereageerd worden. In het volgende Kwaliteitsteam wordt het verslag besproken en vastgesteld. Na vaststelling van het verslag stuurt de secretaris het verslag op aan de desbetreffende projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering, die het verslag daarna verstuurt naar de desbetreffende ontwikkelaar en architect.

In verband met integraliteit worden geen individuele beoordelingsgesprekken gehouden met leden van het Kwaliteitsteam.

9. Procedure rond de aanvraag omgevingsvergunning

- De ontwikkelaar dient het DO (na behandeling in het Kwaliteitsteam en voor zover zowel het Kwaliteitsteam als de projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering er mee instemmen dat met voorliggend ontwerp de omgevingsvergunning aangevraagd kan worden) in bij de Omgevingsdienst;
- De Omgevingsdienst verzoekt supervisor [redacted] om op ingediend DO een eindoordeel te schrijven alvorens het DO behandeld wordt bij de Welstand;
- De supervisor [redacted] schrijft een eindoordeel in afstemming met de andere supervisor
  - Indien het eindoordeel positief is stuurt hij het advies naar de Omgevingsdienst en een afschrift naar de ambtelijk opdrachtgever;
- De Omgevingsdienst verzoekt Welstand om behandeling na ontvangst van het eindoordeel en de indiening van de omgevingsvergunning door de ontwikkelaar;
- Welstand informeert de Omgevingsdienst, het Kwaliteitsteam, de ontwikkelaar en architect over behandeling en de uitslag er van;
  - Indien Welstand een negatief advies geeft na een positief advies van het Kwaliteitsteam zal er een overleg plaatsvinden tussen de Ambtelijk opdrachtgever, het Kwaliteitsteam en Welstand;
- De Omgevingsdienst verstrekt na een positieve vergunningverlening de omgevingsvergunning digitaal aan de ontwikkelaar en architect en de secretaris van het Kwaliteitsteam (via Houthaven@amsterdam.nl);
- De secretaris van het Kwaliteitsteam zorgt voor de archivering van de afgegeven vergunning in het systeem van de gemeente;

- Indien het plan na indienen aanvraag omgevingsvergunning nog wijzigt op het gebied van Beeldkwaliteit , dan dienen de wijzigingen als volgt onder de aandacht van de supervisoren gebracht te worden:

Het te beoordelen materiaal wordt aangeleverd bij de desbetreffende projectmanager planvoorbereiding/planuitvoering door de ontwikkelaar/architect. De projectmanager stuurt het nieuwe materiaal op aan de secretaris. De secretaris zorgt voor de verspreiding binnen het Kwaliteitsteam Houthaven.

Het materiaal dient in ieder geval te bestaan uit:
- tekeningen waarop helder wordt aangegeven wat er gewijzigd wordt;
- een notitie met een overzicht van de wijzigingen en aangegeven wat de wijzigingen precies inhouden, inclusief melding van eventuele afwijkingen van de kaders;
- tekeningen zijn gebaseerd op de ingediende tekeningen.

Het materiaal dient aangeleverd te worden op basis van de volgende randvoorwaarden:
- op schrift in 2-voud;
- ook digitaal.

Het op de juiste manier aanleveren van het te beoordelen materiaal is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/architect.

Het Kwaliteitsteam oordeelt binnen een week of het oordeel over de wijzigingen bilateraal afgehandeld kan worden of dat ze besproken dienen te worden in de eerstkomende reguliere vergadering of een tussentijds extra in te plannen vergadering van het Kwaliteitsteam.

10. Verzoek aan de ontwikkelaars ten behoeve van actualiseren maquette Houthaven

In de directiekeet aan de Gevleweg 116 in Amsterdam bevindt zich een grote maquette van de Houthaven. Deze maquette is onder andere een zeer gewaardeerd vertrekpunt voor toelichtingen en rondleidingen op en door de Houthaven. De maquette is zodanig gemaakt dat de "stedenbouwkundige" blokjes gemakkelijk te verwijderen zijn om plaats te maken voor de "definitief ontwerp" blokjes.

Het doel is om deze grote maquette aan te vullen met kleinere deelmaquettes van de ontwikkelaars. Wij vragen medewerking aan de ontwikkelaars/architecten om te voldoen aan dit verzoek, wanneer een ontwerp definitief gereed is, om een bijpassende maquette 1:500 van het DO aan te leveren. Deze wordt dan geplaatst in de overall maquette.

De al aangeleverde blokjes zijn allen verschillend in materiaal en gedetailleerdheid. Wij laten de ontwikkelaar/architect hier ook vrij in.



maquette Houthaven 1:500

Gegevens:

Schaal	: 1:500
Materiaal	: zelf te bepalen
Gedetailleerdheid	: zelf te bepalen (hoe gedetailleerder hoe mooier natuurlijk)

Gemeente Amsterdam

Toetsing uitwerking afspraken *Energieneutraal bouwen* in de Houthaven
3 maart 2015

Het bouwplan wordt door de gemeente getoetst aan de hand van de EPC bepalingsmethode NEN 7120;

De gemeente gaat de afspraken over 'Energieneutraal bouwen' toetsen op 4 momenten, te weten:

1. Bij VO.
   De ontwikkelaar levert ter controle in het voorlopig ontwerp met de bouwkundige en installatietechnische maatregelen om de ambitie energieneutraal te behalen, de ontwerp EPC/EPG berekening en een legplan met de hoeveelheid zonnepanelen dat geplaatst wordt om het resterende – gebouwgebonden energie verbruik duurzaam op te wekken;

2. Bij DO.
   De ontwikkelaar levert ter controle in het definitief ontwerp, de omgevingsvergunning aanvraag en de definitieve EPC berekening;

3. Bij uitvoering tijdens de bouw.
   De ontwikkelaar geeft aan bij projectbureau Houthaven wanneer de gevelisolatie wordt aangebracht. Er vindt steekproefsgewijze controle plaats op de bouwplaats door bouwinspecteur/ vergunningverlener;

4. Bij oplevering.
   De ontwikkelaar geeft aan bij projectbureau Houthaven wanneer de oplevering gepland is ten behoeve van (steekproefsgewijze) bezoek en controle op de maatregelen energieneutraal bouwen. Ook wordt steekproefsgewijs met infrarood scan de luchtdichtheid van het gebouw gemeten.

HA-<contractnummer>
Ref:<Horizon huurcontract ref.>
Debiteur nr:
Huurovereenkomst betreffende grondhuur

De ondergetekenden:

I De Gemeente Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted] in zijn hoedanigheid als Manager Gemeentelijk Vastgoed, gevestigd aan de Voormalige Stadstimmertuin 4, 1018 ET Amsterdam, hierna te noemen **"verhuurster"**,

en

II <indien rechtspersoon.>
<naam huurder>, gevestigd en kantoorhoudend te <vestigingsplaats, straatnaam, postcode>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam gemachtigde>, in zijn/ haar hoedanigheid van <functie bij het bedrijf>, ingeschreven in het handelsregister onder nummer <KvK nummer>, <btw-nummer NL>, hierna te noemen: **"huurder"**,

>keuze< Of

<indien natuurlijk persoon>,
II <naam huurder>, geboren op <geboortedatum> te <plaats van geboorte>, hierna te noemen: **"huurder"**;

In aanmerking nemende dat:

<eventueel benoemen overwegingen>

Komen het volgende overeen:

1. **Het gehuurde**
Verhuurster aan huurder verhuurt een perceel (onbebouwde)grond aan de <adres>, kadastraal bekend gemeente @@, Sectie @, nummer @@. Het aantal te verhuren/ te huren oppervlakte bedraagt <oppervlakte> m2 verhuurbaar oppervlak (v.v.o.). Het terrein is nader aangegeven op de als **bijlage B** bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening met tekeningnummer <nummer> en een door partijen geparafeerd procesverbaal van oplevering **(bijlage D)**, waarin wordt aangegeven welke voorzieningen wel, en welke voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

2. **Staat van het gehuurde**
Huurder verklaart het gehuurde voldoende te kennen en te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt bij aanvang van verhuring. Verhuurster is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij er

[redacted]

ter zake van deze gebreken sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van de zijde van verhuurster. Huurder vrijwaart verhuurster voor vorderingen van derden ter zake van schade welke deze lijden ten gevolge van gebreken als bedoeld in de vorige zin. De staat van het gehuurde is in een proces verbaal van oplevering <datum> weergegeven **(bijlage D)**.

3. **Gebruik van het gehuurde/ bestemming**

Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als <bestemming>. Huurder zal het gehuurde zelf naar behoren gebruiken en de in deze overeenkomst aangegeven bestemming niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

4. **Duur/verlenging/opzegging**

4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, voor de duur van <aantal jaren/ maanden>, ingaande op de <ingangsdatum> en lopende tot en met de <einddatum>.

4.2 Beëindiging van deze overeenkomst vindt van rechtswege plaats door ommekomst van de huurtermijn zoals aangegeven onder artikel 4.1. Een opzegging is derhalve niet vereist.

4.3 Zowel huurder als verhuurster hebben het recht om deze overeenkomst tussentijds door middel van opzegging te eindigen met in achtneming van een opzegtermijn van zes maanden <of een andere redelijke termijn>.

4.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

>keuze< Of :

4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, voor de duur van <aantal jaren/ maanden>, ingaande op de <ingangsdatum> en lopende tot en met de <einddatum>.

4.2 Na het verstrijken van de in artikel 4.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst automatisch voortgezet voor een aansluitende periode van telkenmale <aantal jaren/ maanden>, tenzij de huur wordt opgezegd tegen het einde van de lopende huurtermijn met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden <of een andere redelijke termijn>.

4.3 Zowel huurder als verhuurster hebben het recht om deze overeenkomst door middel van opzegging tussentijds te eindigen met in achtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden <of een andere redelijke termijn>.

4.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

>keuze< Of

4.1 Deze overeenkomst is voor onbepaalde tijd aangegaan.

4.2 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door middel van opzegging waarbij een opzegtermijn van tenminste zes maanden <of een andere redelijke termijn> in acht dient te worden genomen.

4.3 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

5. Aanvangshuurprijs / betaalperiode

5.1 De aanvangshuur bedraagt <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>) per jaar exclusief btw. Jaarlijks zal de huurprijs worden aangepast conform het bepaalde in artikel 6 van de algemene bepalingen **(bijlage A)**.

5.2 Partijen komen overeen dat verhuurster wel/ geen <doorhalen wat niet van toepassing is> btw over de huurprijs in rekening brengt. Huurder en verhuurster maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van art.11, eerste lid, letter b, ten vijfde, Wet op de omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met btw belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurster, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van btw op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

5.3 Indien géén met btw belaste verhuur wordt overeengekomen of indien het gehuurde niet langer met btw mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurster verschuldigd, ter volledige compensatie van het nadeel dat verhuurster c.q. haar rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de btw op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurster niet (meer) verrekenbaar zijn. Het gestelde in artikel 27 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

5.4 Het boekjaar van huurder loopt van <begindatum> tot en met <einddatum>.

5.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs zijnde de aanvangshuur vermeerderd met de verhoging op basis van jaarlijkse huuraanpassing als bedoeld in artikel 6 van de algemene bepalingen **(bijlage A)**;
- de over de huurprijs verschuldigde btw indien partijen een met btw belaste verhuur zijn overeengekomen of anders de afzonderlijke vergoeding ter compensatie voor het feit dat de btw niet kan worden;

5.6 De huurprijs moet worden voldaan bij vooruitbetaling in gelijke maandelijkse termijnen, door storting of overschrijving op rekeningnummer <IBAN nummer invullen> van <naam bank> ten name van <naam van gemeentelijke organisatie die de huurprijs in ontvangst neemt> bij voorkeur door gebruikmaking van een door verhuurster toe te zenden acceptgirokaart.

5.7 Indien betalingen niet op tijd plaats vinden, zal, onverminderd de rechten die hieruit voor verhuurster voortvloeien, door huurder de wettelijke rente verschuldigd zijn, berekend over de verschuldigde termijn, tot aan de dag waarop het achterstallige door hem wordt voldaan.

6. Voorwaarden

6.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de "Algemene Bepalingen voor huur en verhuur van bedrijfsruimte van toepassing bij Gemeentelijk Vastgoed", hierna te noemen "algemene bepalingen". De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurster hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

6.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 6.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

6.3 Voor wat betreft de rangorde van de genoemde bepalingen; bij tegenstrijdigheid gaat de bijzondere bepaling vóór de algemene bepaling.

7. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze huurovereenkomst:
<kiezen wat van toepassing is>
Bijlage A: Algemene Bepalingen
Bijlage B: Tekening(en) van het gehuurde
Bijlage C: Demarcatielijst onderhoud
Bijlage D: Procesverbaal van oplevering
Bijlage E: Model Bankgarantie <indien van toepassing>
Bijlage F: Bodemrapport aanvang huur (nulmeting)<indien van toepassing>
Bijlage G: Conceptakte huurafhankelijk opstalrecht <indien van toepassing>

8. Bodemonderzoek <indien van toepassing>

8.1 In aanvulling op artikel 12 van de Algemene Bepalingen heeft verhuurster vóór aanvang van de verhuring een bodemonderzoek laten uitvoeren. Met dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op het moment van aanvaarding vastgelegd. Het (aanvullende) onderzoeksrapport maakt deel uit van deze huurovereenkomst en wordt als nulmeting aangemerkt. Een exemplaar van het rapport wordt bij deze overeenkomst gevoegd in bijlage F.

8.2 Huurder zal bij het eindigen van de huur voor zijn rekening een nieuw bodemonderzoek laten uitvoeren. Verhuurster zal de uitkomst van dit onderzoek ter beoordeling door de betreffende Omgevingsdienst c.q. bevoegd gezag overleggen, welke dienst/ bevoegd gezag zonodig de geëigende maatregelen kan doen treffen, een en ander voor rekening van huurder. De bodemtoestand bij aanvang van deze verhuring, namelijk de nulmeting uit het vorige lid, geldt daarbij als uitgangspunt.

9. Huurafhankelijk opstalrecht <indien van toepassing>

9.1 Huurder dient mee te werken aan het vestigen van een afhankelijk opstalrecht ten laste van verhuurster en ten gunste van huurder, ter zake alle opstallen, werken en overige zaken die gedurende de onderhavige verhuring op het gehuurde worden geplaatst en welke door de grond worden nagetrokken.

9.2 De juridische basis voor het te vestigen huurafhankelijk opstalrecht wordt gevormd door de conceptakte huurafhankelijk opstalrecht die als bijlage G aan deze huurovereenkomst is gevoegd. Huurder en verhuurster dienen zich in te spannen om aan de hand van deze conceptakte overeenstemming te bereiken over het te vestigen huurafhankelijk opstalrecht. Nadat partijen daarover overeenstemming hebben bereikt dient huurder voor eigen rekening een notaris in te schakelen die met de vestiging van dit huurafhankelijk opstalrecht zal worden belast.

9.3 De vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht geldt als opschortende voorwaarde voor de totstandkoming van deze huurovereenkomst. Verhuurster behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor deze huurovereenkomst te zullen ontbinden, indien huurder in gebreke blijft in de volledige nakoming van de in artikel 9.1 genoemde verplichting.

10. Overige Bijzondere Bepalingen <indien van toepassing>

10.1 Huurder dient een waarborgsom aan verhuurster te verstrekken conform het bepaalde in artikel 7 van de algemene bepalingen. De waarborgsom is vastgestelde op € <bedrag>, zijnde <aantal > x de maandhuur <een waarborg van 3 x de maandhuur wordt over het algemeen nog als redelijk beschouwd; vraag je een hoger bedrag dan moet je wel kunnen uitleggen waarom dat je dat hebt gedaan>.

10.2 Huurder kan na beëindiging van deze huurovereenkomst geen aanspraak maken op vervangende ruimte dan wel financiële en/ of andere vormen van compensatie voor het verlies van zijn huurrecht.

10.3 De boete die wegens overtreding van de integriteitclausule als bedoeld in artikel 30.5 van de algemene bepalingen aan huurder wordt opgelegd, is vastgesteld op <bedrag noemen>.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Amsterdam op < datum>

Huurder:	Verhuurster: de gemeente Amsterdam,
----------	----------
<naam>	<naam>

Bijlage A: Algemene Bepalingen voor huur en verhuur van grond van toepassing bij Gemeentelijk Vastgoed

---

Artikel 1 Domicilie

1.1 Huurder kiest voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst mede domicilie in/ op het gehuurde.

Artikel 2 Staat van het gehuurde en procesverbaal

2.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huurovereenkomst opgeleverd en door de huurder aanvaard in de staat waarin het zich op dat moment bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurster vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst.

2.2 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Artikel 3 Bestemming en gebruik

3.1 Huurder is verplicht het gehuurde te gebruiken in overeenstemming met de bestemming zoals genoemd in de huurovereenkomst.

3.2 Het is huurder niet toegestaan de bestemming alsmede de inrichting van het gehuurde te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

3.3 Huurder is verplicht het gehuurde naar behoren te gebruiken, een en ander ten genoegen van verhuurster.

Artikel 4 Hoofdelijkheid

4.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurster aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. van betaling of kwijtschelding door verhuurster aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

Artikel 5 Betaling huurprijs

5.1 De huurprijs dient zonder enige korting, aftrek, verrekening of opschorting bij vooruitbetaling te worden voldaan voor of op de in de huurovereenkomst genoemde vervaldata, door overschrijving op een door verhuurster op te geven rekening. In geval huurder de huurprijs niet of niet tijdig betaalt, is hij van rechtswege in verzuim zonder dat nadere ingebrekestelling noodzakelijk is.

Artikel 6 Jaarlijkse huurprijsaanpassing

6.1 De in deze huurovereenkomst genoemde huurprijs zal met ingang van de eerste dag van het tweede en van elk volgend huurjaar worden gewijzigd overeenkomstig de wijziging van het kalenderjaargemiddelde van het totaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor consumentenprijsindexcijfers, reeks alle huishoudens, totaal, 2006=100 door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgesteld op de meest recente tijdsbasis. De nieuwe huurprijs zal telkens worden verkregen door vermenigvuldiging van de in deze overeenkomst genoemde aanvangshuurprijs met een breuk, waarvan de teller gelijk is aan het bovengenoemde gemiddelde prijsindexcijfer van het kalenderjaar onmiddellijk voorafgaande aan de datum van huuraanpassing en de noemer aan het gemiddelde prijsindexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de huur krachtens deze overeenkomst begon. Het quotiënt van de breuk wordt afgerond op drie decimalen. indien het CBS ophoudt bedoeld indexcijfer te publiceren, zal een indexcijfer worden gehanteerd, dat naar het oordeel van de Directeur van het C.B.S. zoveel mogelijk vergelijkbaar is. De huurprijs zal echter in geen geval minder bedragen dan de aanvangshuurprijs.

Artikel 7 Waarborgsom

7.1 Huurder zal tot zekerheid voor de nakoming van al zijn verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst een waarborgsom storten.
7.2 De waarborgsom dient voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst te zijn overgemaakt op de rekening van verhuurster.
7.3 De hoogte van de waarborgsom wordt bepaald in de huurovereenkomst.
7.4 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.
7.5 Over de waarborgsom zal door verhuurster aan huurder geen rente worden vergoed.
7.6 Indien huurder er voor kiest om de waarborg in de vorm van een bankgarantie te verstrekken dan geldt het bepaalde in artikel 8.

Artikel 8 Bankgarantie

8.1 Ingeval huurder voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst wordt verplicht een bankgarantie aan verhuurster af te geven dan dient huurder gebruik te maken van een door verhuurster aangegeven model. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de eventuele verlenging(en) van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd.
8.2 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

Artikel 9 Opstallen

9.1 Het is huurder verboden op het gehuurde opstallen of andere werken op te richten, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
9.2 Het is huurder verboden op het gehuurde opstallen of andere werken te wijzigen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
9.3 De in lid 1 en lid 2 van dit artikel bedoelde voorwaarden zullen in ieder geval inhouden dat er een hogere jaarlijkse huurprijs in rekening kan worden gebracht wanneer het oprichten, wijzigen of vergroten van de opgerichte opstallen of andere werken een stijging

van de onroerende zaakbelasting voor verhuurster ten gevolg heeft.

9.4 Een van de in dit artikel genoemde voorwaarde zou kunnen zijn dat op het gehuurde een afhankelijk opstalrecht ten behoeve van huurder wordt gevestigd. Dit opstalrecht is verbonden met het onderhavige huurrecht, hetgeen met zich meebrengt dat de looptijd van het afhankelijk opstalrecht gelijk is aan de looptijd van de huur en dat beëindiging van de huur automatisch betekent dat het afhankelijk opstalrecht op dat moment van rechtswege eindigt. Huurder dient mee te werken aan de vestiging van het afhankelijk opstalrecht nadat partijen een daartoe nog nader op te stellen overeenkomst hebben ondertekend. Alle kosten met betrekking tot het vestigen van het afhankelijk opstalrecht komen voor rekening van huurder.

Artikel 10 Onderhuur

10.1 Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster het gehuurde geheel of gedeeltelijk in onderhuur of in gebruik te geven. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

10.2 Toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt in ieder geval niet verleend indien de overeengekomen duur van de (onder)huurovereenkomst die van de onderhavige huurovereenkomst overschrijdt.

Artikel 11 Afscheidingen

11.1 Het maken en onderhouden van alle afscheidingen, welke door huurder worden gewenst of door verhuurster nodig worden geoordeeld, hetzij tussen de verhuurde grond en de openbare weg of het openbaar gemeentewater, hetzij tussen de verhuurde grond en de aangrenzende gronden en erven, komt ten laste van huurder en moet ten genoegen van verhuurster geschieden.

Artikel 12 Gevaar, schade, milieuverontreiniging, hinder

12.1 Het is huurder niet geoorloofd op het gehuurde een bedrijf uit te oefenen, werkzaamheden te verrichten, goederen te hebben of anderszins te handelen of datgene na te laten, waardoor gevaar, schade of milieuverontreiniging te duchten is.

12.2 Huurder zal zich onthouden van gedragingen die omwonenden en/of gebruikers van naburige panden of gronden hinder of last bezorgen.

12.3 Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen, dat de met zijn goedvinden op het gehuurde aanwezige derden zich eveneens van de in lid 1 en 2 van dit artikel bedoelde gedragingen zullen onthouden.

12.4 Huurder vrijwaart verhuurster voor alle aanspraken van derden ter zake van gevaar, schade, milieuverontreiniging of hinder als bedoeld in de voorgaande leden van dit artikel.

Artikel 13 Onderhoud, herstel en vernieuwingen

13.1 Indien huurder op het gehuurde opstallen of werken opricht, wijzigt of vergroot, een en ander na het verkrijgen van de hiervoor benodigde toestemming als genoemd in artikel 9, is huurder verplicht al het nodige onderhoud, herstel en alle nodige vernieuwingen voor zijn rekening en risico te verrichten, die op grond van goed huurderschap van hem mogen worden verlangd, een en ander ten genoegen van verhuurster.

13.2 Indien huurder niet voldoet aan hetgeen gesteld in lid 1 van dit artikel, zijn de gevolgen hiervan voor rekening en risico van huurder.

13.3 Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat ten gevolge van het niet voldoen aan de verplichtingen genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel.

13.4 Voor rekening van verhuurster zijn de kosten van:

13.4.1 onderhoud, herstel en vernieuwing van door verhuurster aangebrachte erfafscheidingen zoals vast hekwerk, muren, schutting, heesters en heggen;

13.4.2 De onder 13.4.1. genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurster tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud.

13.5 Voor rekening van huurder zijn de kosten van:

13.5.1 onderhoud, herstel en vernieuwing van door huurder aangebrachte erfafscheidingen, tuin en werken (zoals bestrating) en/of beplanting (zoals bomen);

13.5.2 onderhoud, herstel en vernieuwing van overige zaken die door of vanwege huurder zijn aangebracht, ook indien dit op verzoek van verhuurster is geschied.

13.5.3 de zorg voor het schoonhouden van het gehuurde.

Artikel 14 Kosten van leveringen en diensten

14.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van door hem nodig geachte nutsvoorzieningen. Huurder dient daarvoor zelf overeenkomsten te sluiten met leveranciers hiervan. Alle kosten, zowel van aanleg installaties, abonnementen als van verbruik, komen voor rekening van huurder.

Artikel 15 Gemis van genot of schade

15.1 Huurder zal noch voor het tijdelijk gemis van het genot van het door hem gehuurde, noch in geval van reeds geleden of toekomstige schade, ongeacht de oorzaak ervan, schadeloosstelling kunnen vorderen, tenzij het ontstaan van het gemis van het genot of de schade kan worden toegerekend aan verhuurster.

Artikel 16 Verrekening

16.1 Huurder zal geen enkele vordering die hij op verhuurster meent te hebben compenseren of verrekenen met de verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige huurovereenkomst zijnerzijds jegens verhuurster.

Artikel 17 Onder- / overmaat

17.1 Onder- of overmaat in de uitgestrektheid van het gehuurde zal in geen geval reden opleveren tot vorderingen tussen partijen.

Artikel 18 Vergunningen, toestemmingen en ontheffingen

18.1 Huurder is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het aanvragen, verkrijgen en behouden van alle voor zijn bedrijfsvoering en ontwikkeling van het gehuurde vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen ingevolge enige wet, verordening of regelgeving.

18.2 Huurder kan zich voor het verkrijgen van een ingevolge enige bepaling van deze huurovereenkomst vereiste toestemming niet beroepen op een reeds eerder verkregen vergunning, toestemming of ontheffing ingevolge enige wet, verordening of regelgeving.

18.3 De weigering of intrekking van een aangevraagde vergunning, toestemming en/of ontheffing zal geen aanleiding kunnen geven tot enige vordering jegens verhuurster of tot

nietigverklaring van de huurovereenkomst.

18.4 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurster vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Artikel 19 Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.

19.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurster daarvoor wordt aangeslagen: bestaande of toekomstige belastingen die verband houden met het specifiek gebruik door huurder van het gehuurde, zoals: vlaggenbelasting, reclamebelasting en overige precariorechten.

Artikel 20 Reclame

20.1 Op het gehuurde, alsmede op, aan of tegen hetgeen zich daarop bevindt, mag geen reclame worden aangebracht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Huurder dient daarnaast voor eigen rekening en risico de benodigde publiekrechtelijke toestemming te verkrijgen voor het mogen voeren van reclame.

Artikel 21 Verzuim, rente en boete

21.1 Over de tijd dat huurder met de betaling van enige aan verhuurster verschuldigde gelsom in verzuim is, is hij verhuurster een vertragingsrente verschuldigd van één procent per maand. Telkens na afloop van twaalf maanden wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de over die twaalf maanden verschuldigde rente.

21.2 Wanneer huurder in verzuim is met de nakoming van enige andere verplichting dan de verplichting bedoeld in lid 1 van dit artikel, is verhuurster gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst voor rekening en risico van huurder datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming door huurder zou hebben geleid.

Artikel 22 (Buiten)gerechtelijke kosten

Alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten die verhuurster redelijkerwijs maakt tot behoud en uitoefening van haar rechten uit deze huurovereenkomst, komen ten laste van huurder.

Artikel 23 Gedoogplichten

23.1 Huurder is verplicht de aanwezigheid van op of in de gehuurde grond aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve en of andere nutsdoeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd door of vanwege een door van gemeentewege aangewezen derde. Eventuele schade die aan het gehuurde wordt

toegebracht als gevolg van voornoemde werkzaamheden, wordt door en voor rekening van de verhuurster hersteld.

23.2 Huurder dient te gedogen dat ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel bedoelde voorzieningen werkzaamheden worden verricht zoals het leggen, behouden, onderhouden en vernieuwen van deze werken.

23.3 Huurder verplicht zich te allen tijde aan personeel komende van of namens de beherende instanties toegang tot het gehuurde te verlenen om met het benodigde materieel de in lid 2 van dit artikel bedoelde werkzaamheden te kunnen verrichten.

23.4 Huurder heeft ter compensatie van de gedoogplichten van dit artikel géén recht op enige vergoeding, daaronder begrepen verlaging van de huurprijs.

Artikel 24 Ontbinding wegens wanprestatie

24.1 Bij gebreke van tijdige nakoming van enige op huurder rustende verplichting ingevolge deze huurovereenkomst, wet of verordening, heeft verhuurster het recht de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder enige vergoeding te beëindigen. Huurder is verplicht aan verhuurster de kosten, schaden en interesse die door het in gebreke blijven van huurder zijn veroorzaakt, te vergoeden.

Artikel 25 Oplevering bij einde huurovereenkomst

25.1 Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurster opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering. Dit betekent in ieder geval dat huurder uiterlijk op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt het gehuurde geheel ontruimd zal opleveren, een en ander ten genoegen van verhuurster.

25.2 Indien bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde niet, niet tijdig of niet behoorlijk is ontruimd overeenkomstig lid 1 van dit artikel, komen de kosten van verwijdering van eventueel door de huurder of diens rechtsvoorganger geplaatste nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen, alsmede een eventuele sanering die na het eindigen van de huurovereenkomst noodzakelijk is ten gevolge van gedragingen die de huurder kunnen worden toegerekend, voor rekening van huurder.

25.3 Indien en voor zover verhuurster erin toestemt dat het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst niet of niet geheel ontdaan wordt van hetgeen huurder of een rechtsvoorganger heeft aangebracht, dan geldt dat huurder geen recht zal hebben op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen, tenzij anders overeengekomen.

25.4 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurster opgeleverd in de staat die verhuurster in redelijkheid mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.

25.5 Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.

Artikel 26 Eindinspectie

26.1 Huurder dient uiterlijk vier weken voor de einddatum van deze huurovereenkomst contact op te nemen met verhuurster om een afspraak voor een eindinspectie van het ge-

huurde door partijen te maken. Van de eindinspectie wordt een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Deze eindinspectie dient te geschieden ten tijde van de in artikel 25 bedoelde oplevering.

26.2 Eventuele werkzaamheden ter zake van herstelwerkzaamheden voor rekening van huurder en de wijze waarop deze werkzaamheden zullen plaatsvinden, worden eveneens in het in lid 1 van dit artikel bedoelde rapport vastgelegd. Indien huurder, na daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de eindinspectie en/of vastlegging van de bevindingen in het rapport, is verhuurster bevoegd de eindinspectie zonder huurder uit te voeren en het rapport voor partijen bindend vast te stellen.

26.3 Huurder is verplicht de werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde termijn of nader tussen partijen overeengekomen termijn ten genoegen van verhuurster uit te voeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn verplichtingen, is verhuurster gerechtigd deze werkzaamheden te laten uitvoeren voor rekening van huurder.

Artikel 27 BTW

27.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs btw in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurster uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van btw, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met btw belaste (ver)huur.

27.2 Huurder en verhuurster maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, eerste lid, letter b, ten vijfde, Wet op de omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met btw belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welk verklaring integraal deel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.

27.3 A) Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van btw en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van btw over de huur wordt beëindigd, huurder niet langer btw over de huurprijs aan verhuurster c.q. rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van btw een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurster c.q. rechtsopvolgers verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

I de als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurster c.q. diens rechtsopvolgers niet (langer) aftrekbare btw op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;

II de btw die verhuurster c.q. diens rechtsopvolgers als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herziening als bedoeld in artikel 15, lid 4, Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;

III Alle overige schade die verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

27.3 B) Het door verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 27.3 A), sub I, zo mogelijk door middel van en annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van

de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van verhuurster opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

27.4 Het in 27.3 A) sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

27.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 27.3 A) voordoet zal verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moet worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 27.3 A) sub III. Verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van de verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

27.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven 27.1 stelt verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting van verhuurster.

27.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 27.6 en/ of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 27.9, of indien achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte btw over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurster c.q. rechts opvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde btw vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 27.3 A) regeling. De extra schade die voor verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) uit de teugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijk registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

27.8 Het in 27.3 A), 27.3 B), 27.5 en 27.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de overeenkomst wordt geconfronteerd met schade door beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade als dan terstond, volledig en ineens door verhuurster, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

27.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Artikel 28 Bevoegde rechter en toepasselijk recht

28.1 Alle geschillen voortvloeiend uit hoofde van deze huurovereenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam. Deze huurovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

Artikel 29 Wet Bescherming Persoonsgegevens

29.1 Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurster en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen/ te verwerken.

Artikel 30 Integriteitclausule

30.1 Huurder verklaart dat hij op het moment van sluiten van deze huurovereenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;

a. deelneming aan een criminele organisatie;
b. omkoping;
c. valsheid in geschrifte;
d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
e. misbruik van subsidie;
f. heling;
g. witwassen;
h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
i. afpersing;
j. bedreiging;
k. oplichting;
l. bedrog;
m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
n. diefstal;
o. verduistering;
p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

30.2 Gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst is huurder verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

30.3 Verhuurster heeft de bevoegdheid c.q. behoudt zich het recht voor om de uitvoering van deze huurovereenkomst met huurder op te schorten of de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van huurder te vergoeden, indien:

- een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op huurder van toepassing zijn;
- huurder ten tijde van het sluiten van deze huurovereenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/ omstandigheden;
- al dan niet blijkend uit een advies van het Landelijk Bureau Bibob, gevaar bestaat dat deze huurovereenkomst huurder 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 overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd (artikel 9, derde lid Wet Bibob).
- huurder vragen die zijn gesteld door verhuurster op grond van artikel 30 Wet Bibob of door het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, niet (volledig) beantwoordt.

30.4 Huurder verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan huurder gelieerde personen of rechtspersonen. Personen of rechtspersonen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan huurder indien zij:

- direct of indirect leiding geven aan huurder;
- bij de uitvoering van deze huurovereenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over huurder zeggenschap hebben;
- aan huurder vermogen verschaffen;
- in een zakelijk samenwerkingsverband tot huurder staan;
- op huurder anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

30.5 Indien verhuurster deze huurovereenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal huurder onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens verhuurster een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren het bedrag welk in de bijzondere huurbepalingen is overeengekomen, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

30.6 Huurder vrijwaart verhuurster van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.

30.7 Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat huurder een in het

eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien huurder ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal huurder zulks onverwijld aan verhuurster melden.

30.8 Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft verhuurster de bevoegdheid huurder te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien verhuurster hiertoe de medewerking van huurder nodig heeft, zal huurder hier op eerste verzoek aan voldoen.

30.9 Verhuurster kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over huurder om advies vragen alvorens tot opschorting, ontbinding, opzegging dan wel enige ander vorm van beëindiging van de huurovereenkomst over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

30.10 Het niet voldoen door huurder van enige verplichting die hem op grond van het onderhavige artikel 30 lid 1 tot en met 9 wordt opgelegd, levert een toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van deze huurovereenkomst op die dusdanig ernstig is dat verhuurster per direct ontbinding van deze huurovereenkomst kan vorderen.

Gemeente Amsterdam

Wet Bibob en Vastgoedtransacties

Dit formulier is onderdeel van de integriteitstoets o.b.v. de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) en de Beleidslijn Gemeente Amsterdam voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob, met de Gemeente Amsterdam als private partij. De vragen gaan over de contractspartij, financiering, zakenpartners en zijn gericht op de vastgoedtransactie.
De Gemeente Amsterdam streeft ernaar dat alleen vastgoedtransacties worden gesloten met bonafide (rechts) personen. Het ingevulde formulier en de nodige documenten levert u in bij het stadsdeel of de gemeentelijke dienst die uw vastgoedtransactie behandelt. Meer informatie over de BIO en de Wet Bibob vindt u op www.amsterdam.nl/bibob.

Dit formulier is in overeenstemming met de Ministeriële Regeling Bibob-formulieren, d.d. 24 juni 2013, nr. 398136.

1. Algemeen

A. Wat is de locatie/ het adres waar de vastgoed-transactie op ziet?

B. Om welke soort vastgoed-transactie gaat het? (Meerdere opties mogelijk)

- ■ Koop vastgoedobject
- ■ Verhuur van vastgoedobject/grond
- ■ Vestigen zakelijk recht
- ■ Verkoop vastgoedobject/grond
- ■ Erfpacht (wijziging erfpachtrecht)
- ■ Erfpacht (gronduitgifte)
- ■ Optieovereenkomst
- ■ Huur vastgoedobject/grond
- ■ Huur indeplaatsstelling
- ■ Gebruik vastgoedobject
- ■ Overig

2. Contractspartij vastgoedtransactie

Wordt de vastgoedtransactie gesloten als natuurlijk persoon of als rechtspersoon?

- ■ Als natuurlijk persoon (ga naar vraag 3)
- ■ Als rechtspersoon (ga direct naar vraag 4)
- ■ CV/VOF (ga direct naar vraag 4)

3. Gegevens contractspartij (natuurlijk persoon)

Achternaam

Voornamen

Geboortedatum

Adres

Burgerservicenummer (BSN)

Telefoonnummer

E-mail

4. Gegevens contractspartij (rechtspersoon)

Ondernemingsvorm:

- ■ Eenmanszaak
- ■ Vennootschap onder firma (VOF)
- ■ Commanditaire vennootschap (CV)
- ■ Coöperatie
- ■ Buitenlandse rechtspersoon
- ■ BV
- ■ NV
- ■ Vereniging
- ■ Stichting
- ■ Onderlinge waarborgmaatschappij
- ■ Anders, namelijk:

Statutaire naam en statutaire vestigingsplaats (zoals op akte van oprichting)

Handelsnamen

KvK - nummer

Telefoonnummer

E-mail

LET OP!

- ■ Voeg een organogram bij
- ■ Overleg de balansen en de winst- en verliesrekening van het meest recente boekjaar
- ■ Overleg het aandeelhoudersregister en (indien van toepassing) het aandeelhouder van de moedermaatschappij

5. Informatie herhaalde bibobscreening

A. Heeft u in de afgelopen twaalf maanden een Bibob-formulier bij de Gemeente Amsterdam ingeleverd?

- ■ Nee, ga direct naar vraag 6
- ■ Ja, bij stadsdeel/dienst:

■ Adres vastgoedtransactie/adres vergunning Datum

Soort vergunning/kenmerk vergunning/datum beschikking/vastgoedtransactie:

B. Zijn de bestuurders en/of aandeelhouders van de onderneming van de contractspartij in de afgelopen twaalf maanden gewijzigd?

- ■ Nee
- ■ Ja

6. Gegevens betrokkenen bij de contractspartij

Is of waren de contractspartij en de bestuurders en/of vennoten in de afgelopen vijf jaar:

- veroordeeld
- een schikking aangegaan met het Openbaar Ministerie
- anderszins als verdachte aangemerkt
- of is er een (gemeentelijke) bestuurlijke/ fiscale boete opgelegd?
- of is er een (gemeentelijk) handhavingsbesluit opgelegd (last onder dwangsom etc.)?

- ■ Nee
- ■ Ja, namelijk

1. naam datum strafbaar feit
2. naam datum strafbaar feit
3. naam datum strafbaar feit

7. Betrokkenheid bij andere ondernemingen (invullen indien u meerdere ondernemingen heeft)

- ■ Nee
- ■ Ja, namelijk

Is of zijn de contractspartij en de overige betrokkenen bij uw onderneming in de afgelopen vijf jaar betrokken (geweest) bij andere Nederlandse en/of buitenlandse ondernemingen?

1. naam onderneming
2. naam onderneming
3. naam onderneming
4. naam onderneming
5. naam onderneming

8. Financiering vastgoedtransactie

Geef aan hoe de vastgoedtransactie gefinancierd wordt.

Bedrag financiering vastgoedtransactie (totaal) € **Huursom €** **per**

1. Financiering uit eigen vermogen

eigen vermogen € percentage %

geef concreet en onderbouwd aan hoe dit eigen vermogen is verkregen

■ Voeg bewijsstuk toe

■ Niet van toepassing wanneer u geld van de gemeente Amsterdam ontvangt

2. Financiering uit vreemd vermogen

1. naam financier	bedrag
2. naam financier	bedrag
3. naam financier	bedrag
4. naam financier	bedrag

■ overleg een kopie van de financieringsovereenkomsten

9. Gebruik van het vastgoed

A: Wordt het vastgoedobject gekocht door een belegger of een eindgebruiker?
■ Nee
■ Ja, namelijk
■ n.v.t.

B: Wat is de hoogte van de belegging/koopsom?
€

C: Wie is de eind/hoofdgebruiker?
Toelichting verplicht (ook indien onbekend)

10. Overige vastgoedtransacties en/of besluiten

A: Heeft u bij een gemeente in de afgelopen vijf jaar een vastgoedtransactie afgesloten?
■ Nee
■ Ja, adres en datum:

B: Is er een vergunning voor een onderneming in het kader van de Wet milieubeheer, voor de horeca-, prostitutie- en/of speelautomatenhallen-branche en/of bouwactiviteiten aan de bestuurders, aandeelhouders of vennoten van de onderneming geweigerd of ingetrokken?
■ Nee
■ Ja, namelijk (adres):

1. gemeente	naam onderneming
2. gemeente	naam onderneming
3. gemeente	naam onderneming

C: Heeft een gemeente in de afgelopen vijf jaar een door de bestuurders, aandeelhouders of vennoten geëxploiteerde onderneming of een pand die in eigendom/erfpacht is van de onderneming of bestuurders of aandeel-houders van de onder-neming op last van de Burgemeester gesloten?
■ Nee
■ Ja, namelijk

1. gemeente	naam onderneming
2. gemeente	naam onderneming
3. gemeente	naam onderneming

11. Ondertekening contractspartij / gemachtigde

Met ondertekening verklaar ik bovenstaand formulier naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam

Datum

Handtekening

Ondertekent u dit formulier als gemachtigde? Levert u dan een schriftelijk bewijs van machtiging in.

NB 1: U moet het Bibob-formulier volledig ingevuld inleveren of opsturen. Als u dit niet doet, als u weigert gegevens te verstrekken, of als de screening integriteitsrisico's oplevert, dan kan dat gevolgen hebben voor uw voorgenomen transactie. De Gemeente Amsterdam heeft contractsvrijheid. Opzettelijk verschaffen van onjuiste informatie is strafbaar, net als het opzettelijk niet-verstrekken van informatie (artikel 227a en 227b, Wetboek van Strafrecht). De gemeente kan besluiten de vastgoedtransactie niet aan te gaan (artikel 9 lid 3 sub c wet Bibob en artikel 2 lid 1 BIO).
NB 2: De Gemeente Amsterdam kan, nadat u dit formulier heeft ingeleverd, aanvullende gegevens van u vragen.
NB 3: Bij een vastgoedtransactie met meerdere contractspartijen apart Bibob-formulier invullen.

LET OP! Heeft u alle bijlagen meegestuurd?

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

27 JAN. 2017

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

BPD Ontwikkeling B.V.
De heer [redacted]
Leidsevaart 588
2014 HT Haarlem

Datum	24 januari 2017
Ons kenmerk	2017-524
Uw kenmerk	
Behandeld door	[redacted], Grond en Ontwikkeling, 06 51541298, ,
Kopie aan	[redacted] (BPD), [redacted] (GenO)
Bijlage(n)	bijlage 1: tekening souterrainlaag eiland 2, kavels 2dejk d.d. 19-01-2017; bijlage 2: referentiemodel kavel 4c d.d. 23-01-2017; bijlage 3: referentiemodel 4g d.d. 23-01-2017
Onderwerp	Bevestiging afspraken met betrekking tot de ontwikkeling Houthaven

Geachte [redacted],

Op 10 januari jl. hebben wij overleg gevoerd met betrekking tot de ontwikkeling van de kavels 2dejk (eiland 2), 4cg (eiland 4) en alle kavels op eiland 6 van de Houthaven. Ik waardeer uw constructieve bijdrage in dit overleg, waardoor wij tot concrete afspraken zijn gekomen.
In deze brief bevestig ik namens de Gemeente de afspraken die met u zijn gemaakt tijdens dit overleg.

Partijen zijn na overleg overeengekomen dat de referentiemodellen voor de betrokken kavels worden aangepast, waarbij als uitgangspunt voor kavels 2dejk en 4cg geldt [redacted] berekening van de grondprijs voor dat kavel. Deze grondprijs wordt [redacted] vastgelegd in de bouwenvelopovereenkomst. Voor kavel 2dejk is [redacted] lumpsumgrondprijs overeengekomen, gebaseerd op het prijspeil van oktober 2015, die zal worden opgenomen in de bouwenvelopovereenkomst, [redacted] Daarnaast heeft de Gemeente gemeld dat zij, als de afspraken zoals weergegeven in deze brief tot stand zijn gekomen tussen Partijen, [redacted]

Hierna wordt de uitwerking van de gemaakte afspraken per eiland weergegeven.

[redacted]

Eiland 2, kavels 2dejk
Voor eiland 2, kavels 2dejk, voorziet het door u ingediende bouwplan in de realisatie van de bestemming wonen in het souterrain. [redacted] In het souterrain is sprake van (aanvullend) 2090 vierkante meter gbo met de bestemming wonen.

In totaal komt daarmee de lumpsumgrondprijs voor de ontwikkeling van kavel 2dejk uit op [redacted] excl. BTW, prijspeil oktober 2015). Deze grondprijs zal worden geïndexeerd vanaf 1 oktober 2015 tot de ingangsdatum erfpacht van deze kavels. De ingangsdatum erfpacht is conform opgave BPD 1 september 2017.

Aan de bouwenvelopovereenkomst die met u zal worden gesloten wordt een tekening gehecht (zie bijlage 1) die aansluit op hetgeen daadwerkelijk wordt gerealiseerd, aldus inclusief het aantal vierkante meter wonen in het souterrain. Daarnaast zullen de aangepaste lumpsumgrondprijs, het actuele programma en voornoemde ingangsdatum erfpacht in de bouwenvelopovereenkomst worden verwerkt.

Eiland 4, kavels 4cg
Voor eiland 4, kavels 4cg, wenst BPD een bouwplan te ontwikkelen waarbij sprake is van een volledige bouwlaag met bestemming wonen op niveau -1 en een bouwlaag met bestemming parkeren op niveau -2. De bouwlaag parkeren op niveau -2 loopt onder het gehele eiland door, voorbij de rooilijnen van het kavel zoals aangegeven in de bouwenvelop. Bovenstaande wijkt af van hetgeen in het referentiemodel behorende bij dit kavel is weergegeven. Afgesproken is dat in de nog op te stellen bouwenvelopovereenkomst het referentiemodel wordt aangepast op de door BPD gewenste ontwikkeling, [redacted] De overeengekomen grondprijs voor wonen [redacted] (excl. BTW, prijspeil oktober 2016). Voor de ondergrondse parkeerplaatsen geldt een prijs [redacted] per parkeerplaats (excl. BTW, prijspeil oktober 2016). Het aangepaste referentiemodel voor deze kavels is als bijlage 2 en 3 toegevoegd bij deze brief.

In totaal komt daarmee de lumpsumgrondprijs voor de ontwikkeling [redacted] (excl. BTW, prijspeil oktober 2016). Deze grondprijs zal worden geïndexeerd vanaf 1 oktober 2016 tot uitgiftedatum van deze kavels.

De Gemeente zal zo spoedig mogelijk een bouwenvelopovereenkomst voor de kavels 4cg aanbieden, waarbij de bouwenvelop inclusief het daarin opgenomen referentiemodel zijn aangepast aan het door BPD gewenste plan voor deze kavels. Tevens wordt daarin de hierboven genoemde lumpsumgrondprijs opgenomen met de nog overeen te komen ingangsdatum erfpacht.

[redacted]

Eiland 6

Ook voor de kavels op eiland 6 is met u afgesproken dat het in de aanhef van deze brief verwoorde uitgangspunt geldt, [redacted] Omdat op dit moment de planontwikkeling van dit eiland nog niet aan de orde is, blijft het referentiemodel vooralsnog ongewijzigd.

Tot slot

Deze afspraken met u gelden in aanvulling op de Sok 2014 en de Samenwerkingsovereenkomst project Houthaven 2016 (de 'Sok 2016') die daarvoor in de plaats treedt. Graag verzoek ik u deze brief voor akkoord te ondertekenen en uiterlijk 1 februari 2017 aan mij te retourneren. Ondertekening van deze brief, en daarmee vastlegging tussen partijen van alle hierin opgenomen afspraken, geldt als voorwaarde voor de totstandkoming van de Sok 2016. Door ondertekening van deze brief verklaart u zich hier uitdrukkelijk mee akkoord. U ontvangt de door de Gemeente ondertekende Sok 2016 nadat ik deze brief (rechtsgeldig) ondertekend van u retour heb ontvangen. Eerst daarna zal de Gemeente verdere uitvoering geven aan de op haar rustende verplichtingen op grond van de Sok 2016.

P.V.W van Rossum
Directeur

Grond en Ontwikkeling

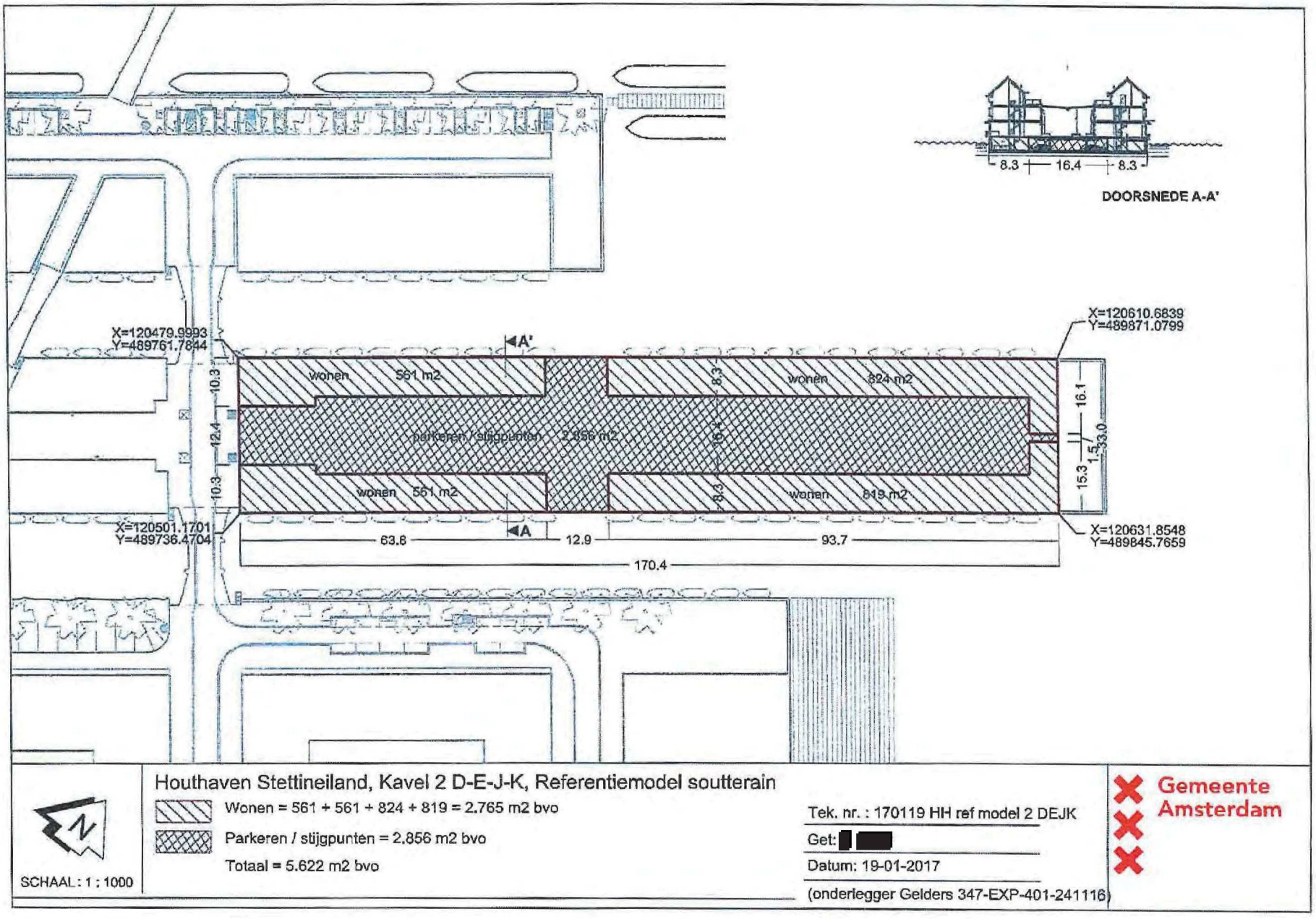
Voor akkoord
namens BPD Ontwikkeling B.V.

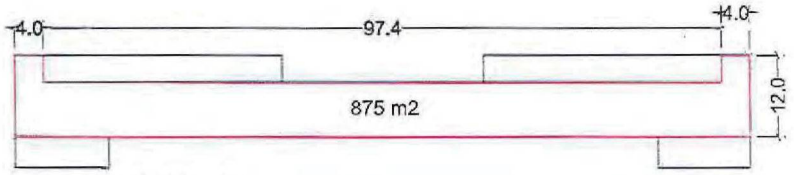
[redacted]

Naam:
Functie: Directeur Regio Noord-West

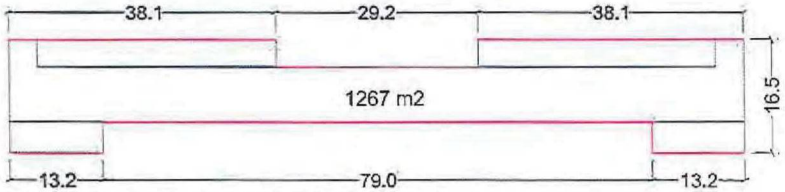
[redacted]

[redacted]

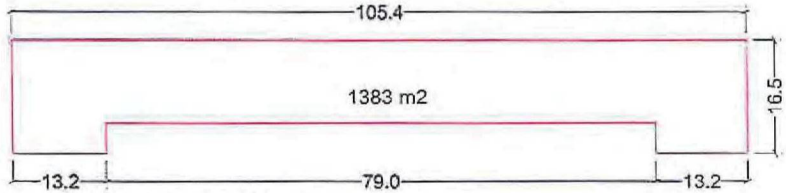

8.3
16.4
8.3
DOORSNEDE A-A'
X=120610.6839
Y=489871.0799
X=120479.9993
Y=489761.7844
A'
A
wonen 561 m2
wonen 824 m2
parkeren / stijgpunten 2.856 m2
wonen 561 m2
wonen 819 m2
X=120501.1701
Y=489736.4704
X=120631.8548
Y=489845.7659
63.8
12.9
93.7
170.4
10.3
12.4
10.3
8.3
16.4
8.3
16.1
1.5
15.3
33.0
Houthaven Stettineiland, Kavel 2 D-E-J-K, Referentiemodel soutterain
Wonen = 561 + 561 + 824 + 819 = 2.765 m2 bvo
Parkeren / stijgpunten = 2.856 m2 bvo
Totaal = 5.622 m2 bvo
SCHAAL: 1 : 1000
Tek. nr. : 170119 HH ref model 2 DEJK
Get: [redacted]
Datum: 19-01-2017
(onderlegger Gelders 347-EXP-401-241116)
Gemeente Amsterdam



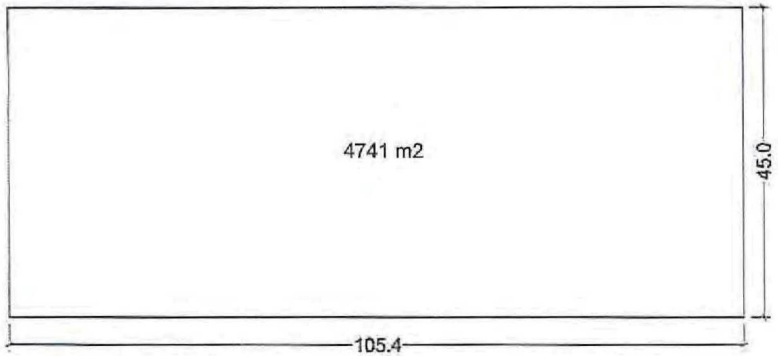
bouwlaag 5 : 875 bvo wonen



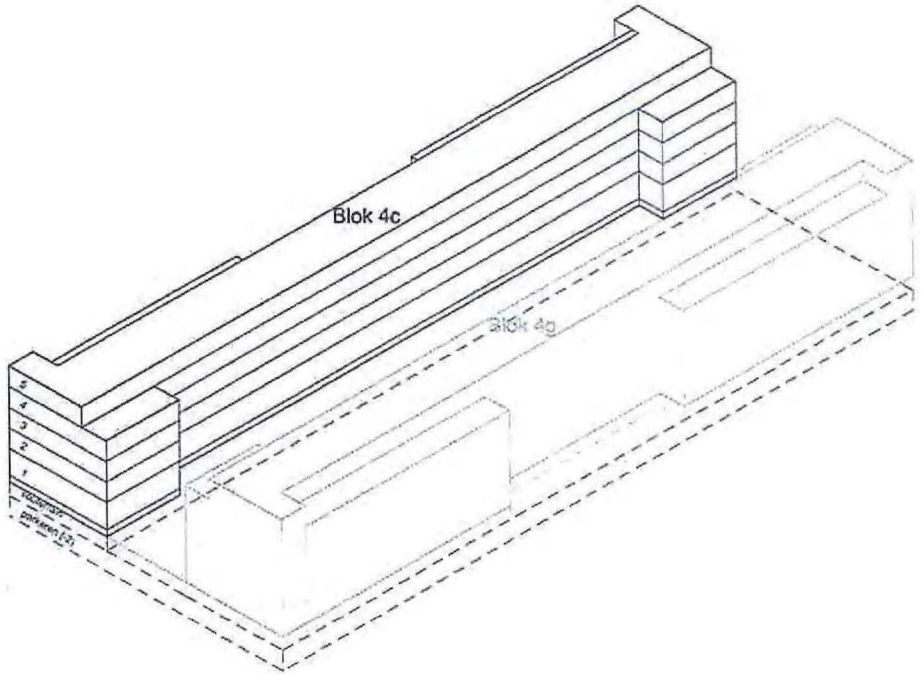
bouwlaag 1 t/m 4 : 4 x 1267 = 5068 m2 bvo wonen



bouwlaag souterrain : 1383 m2 bvo wonen



parkeren (-2) : 4741 m2 bvo



Blok 4c:
- 100% marktwoningen
- 70% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de waterzijde (o.b.v. SP 2006)
- 25% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de straatzijde (o.b.v. SP 2006)
- wonen in souterrain (incl. zone 60-80%, excl. zone 50%)
- parkeren ondergronds onder kavel 4c & 4g (-2)

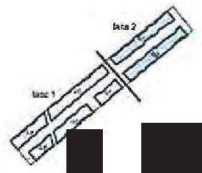
- wonen	: 7326 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 48 (gemaximaliseerd op basis van ref. model 4c & 4g van 4 dec. 2015, zonder souterrain)
- min. aantal parkeerplaatsen benodigd (0,6/won)	: 29
- parkeren ondergronds (-2)	: 4741 m2 bvo
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 106 (gemaximaliseerd op max. aantal woningen Bouwenvelop kavel 4c & 4g)

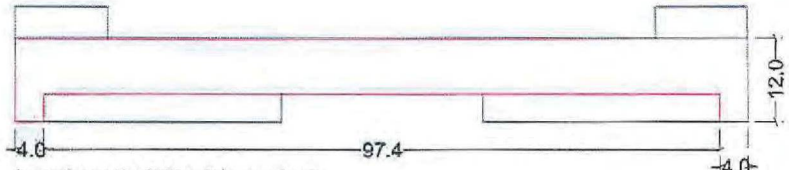
project
Houthaven

tekening
Blok 4c - referentie model

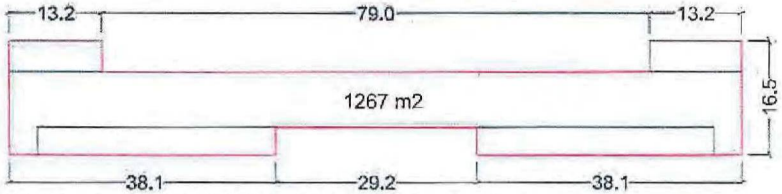
schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
23 jan. 2017

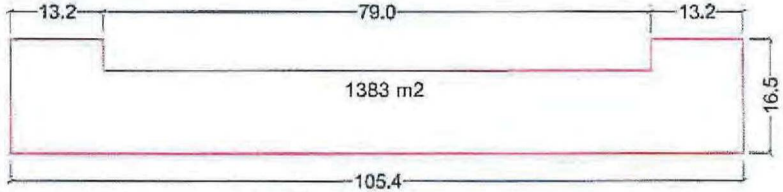




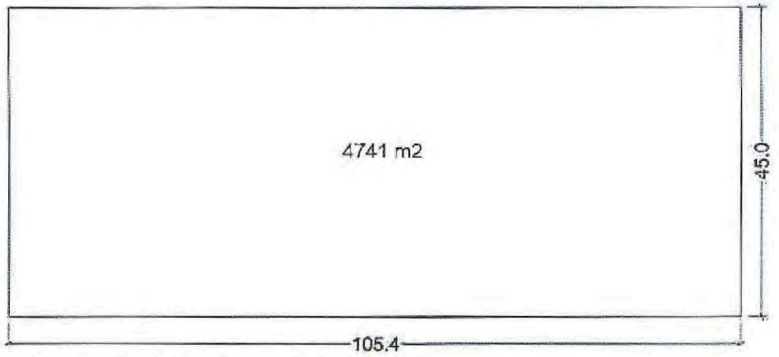
bouwlaag 5 : 875 m2 bvo wonen



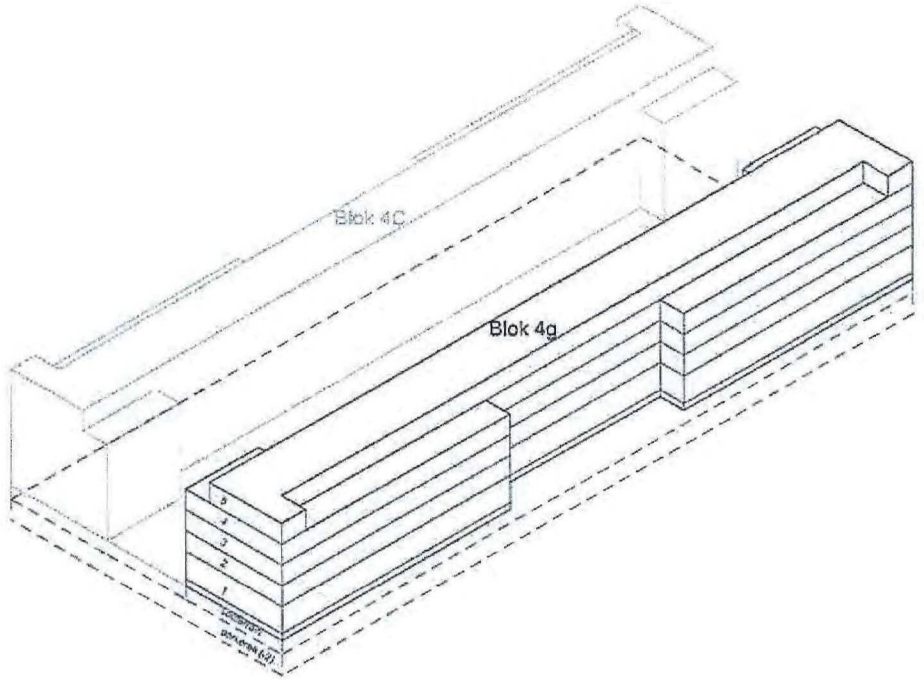
bouwlaag 1 t/m 4 : 4 x 1267 = 5068 m2 bvo wonen



bouwlaag souterrain : 1383 m2 bvo wonen



parkeren (-2) : 4741 m2 bvo



Blok 4g:
- 100% marktwoningen
- 70% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de waterzijde (o.b.v. SP 2006)
- 25% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de straatzijde (o.b.v. SP 2006)
- wonen in souterrain (incl. zone 60-80%, excl. zone 50%)
- parkeren ondergronds onder kavel 4C & 4G (-2)

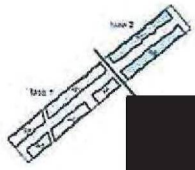
- wonen	: 7326 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 48 (gemaximaliseerd op basis van ref. model 4c & 4g van 4 dec. 2015, zonder souterrain)
- min. aantal parkeerplaatsen benodigd (0,6/won)	: 29
- parkeren ondergronds (-2)	: 4741 m2 bvo
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 106 (gemaximaliseerd op max. aantal woningen Bouwenvelop kavel 4c & 4g)

project
Houthaven

tekening
Blok 4g - referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
23 jan. 2017



VOLMACHT

De ondergetekenden:

1. [redacted]

te dezen handelende als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Europe B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, welke vennootschap het bestuur uitoefent over de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, en als zodanig genoemde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende

verklaren bij dezen volmacht te verlenen aan:
[redacted], in zijn hoedanigheid van Directeur BPD Ontwikkeling Regio Noord-West;

speciaal om zelfstandig:

BPD Ontwikkeling B.V. te vertegenwoordigen ter zake de ondertekening van de Bouwenveloppovereenkomst van het project Houthaven enerzijds en Gemeente Amsterdam anderzijds betreffende locatie Narva-eiland Kavel 4 C, G.

[redacted]

Aldus getekend te Hoevelaken op 30 november 2017

[redacted]

[redacted]