**TERREINSPECIFICATIE EN NADERE INFORMATIE BIJ UITGIFTE IN ERFPACHT DE HALLEN - REMISE 28-11-2012**

Deze bijlage maakt een integraal onderdeel uit van erfpachtaanbieding 5.1.2e met briefnr. 2012/14709, zaak 2012/6389.

Onder punt 3 van deze bijlage wordt een specificatie gegeven van hoe stadsdeel West het erfpachtterrein aan u / uw 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 u een globaal overzicht te verschaffen van de bij de ontwikkeling en uitvoering van een bouwplan betrokken instanties, diensten en bedrijven. Voor gedetailleerde informatie dient u, of degene die in uw opdracht werkt, zich steeds te wenden tot de betrokken instanties, diensten of bedrijven. U kunt hierbij desgewenst een beroep doen op assistentie van de in de erfpachtaanbieding genoemde contactpersoon. Onder 6. vindt u een overzicht van de in deze bijlage genoemde instanties en hun adressen.

## 1. ONTWIKKELEN BOUWPLAN

Voor informatie over de stedenbouwkundige richtlijnen kunt u zich wenden tot projectbureau Houthaven en De Hallen. Het is gewenst om vooruitlopend op de bouwaanvraag een schetsontwerp ter voorlopige beoordeling voor te leggen aan de Welstandscommissie. Voor de goede orde wijs ik u erop dat indien deze commissie het ingediende plan afwijst, zij als regel slechts eenmaal een herzien plan van dezelfde ontwerper in behandeling neemt.

Ten aanzien van de huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering raad ik u aan in een zo vroeg mogelijk stadium over uw bouwplannen overleg te voeren met de betrokken nutsbedrijven over de plaats waar en het tijdstip waarop deze huisaansluitingen moeten worden aangesloten op het openbare net. Bij het ontwerpen van de bouwplannen dient u mogelijk ruimten te reserveren ten behoeve van de diverse nutsbedrijven. Een overzicht van de bij de planontwikkeling en –uitvoering betrokken instanties treft u onder 6 van deze bijlage aan.

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

Indien u op of aan de bebouwing of op het terrein reclame voor uw bedrijf wenst aan te brengen, dan dient u deze reclame in het bouwplan op te nemen.

Voor een snelle en efficiënte afwikkeling van uw bouwplannen verdient het overigens aanbeveling van meet af aan contact te onderhouden met deze instanties en de in de erfpachtaanbieding genoemde contactpersoon.

## 2. OMGEVINGSVERGUNNING EN WET BIBOB

Het College van B&W heeft besloten om vanaf 1 mei 2008 een Bibob-toets toe te passen op:

- - alle reguliere bouwvergunningen (dus 1e en 2e fase) met een aanneemsom van 100.000 euro of meer;
- - alle reguliere bouwvergunningen (ook lager dan 100.000 euro) die behoren tot een risicocategorie.

De aanvrager dient bij zijn aanvraag voor een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) de ingevulde 'Aanvraagformulieren Bibob en Bouw' (en bijbehorende bijlagen) in te leveren. Op Loket Amsterdam vindt u bij het product omgevingsvergunning de Aanvraagformulieren Bibob en Bouw. Ook vindt u daar meer informatie over het beleid en over welke onderdelen van de Omgevingsvergunning Bibob-plichtig zijn. De informatie over Bibob vindt u op de tabbladen 'Voorwaarden' en 'Aanvragen'.
http://www.loket.amsterdam.nl/loket/centralestad/product/34852/doelgroep/burger

Ook Dienst Milieu en Bouwtoezicht toetst alle binnenkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) ook beoordelen op Bibob-volledigheid. Bibob-plichtige aanvragen zullen pas in behandeling worden genomen als ook de Bibob-formulieren en bijlagen volledig zijn. Om onnodige vertraging te voorkomen, verzoek ik u hiervan goede nota te nemen.

1085375

## 3. AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

Op de overeengekomen ingangsdatum van de erfpacht zal het stadsdeel het erfpachtterrein aan u opleveren in de staat waarin het zich bevindt. In grote lijnen houdt dit in, dat ter plaatse van het in erfpacht uit te geven terrein een aantal verontreinigingen zijn aangetroffen. Om het terrein geschikt te maken voor de in de erfpachtaanbieding opgenomen bestemmingen dient door u een sanering te worden uitgevoerd conform het bij de beschikking van 17 mei 2006 goedgekeurde saneringsplan voor de locatie Kwakersstraat 3 / Bilderdijkkade 50 (De Hallen).

### A. VERWIJDEREN FUNDERINGEN/FUNDERINGSRESTEN EN/OF ANDERE OBSTAKELS NA OPLEVERING

Mocht tijdens de bouw blijken, dat zich in het erfpachtperceel nog funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels bevinden, welke de bouw hinderen, dan komen de kosten om deze te verwijderen geheel voor uw rekening.

### B. MILIEUHYGIËNISCHE STAAT

De beoordeling of de locatie geschikt is voor de bestemming wordt binnen stadsdeel West door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht gedaan. Indien de locatie als gevolg van bodemverontreiniging niet geschikt is voor de contractuele bestemming mag het stadsdeel op grond van de Woningwet geen omgevingsvergunning afgeven. Met betrekking tot de milieuhygiënische staat van het erfpachtterrein geldt in casu, dat u de grond geschikt zal laten maken voor de in deze aanbieding aangegeven bestemmingen. Omdat op het terrein een aantal verontreinigingen zijn aangetroffen dient door erfpachter een sanering te worden uitgevoerd conform het bij de beschikking van 17 mei 2006 goedgekeurde saneringsplan voor de locatie Kwakersstraat 3 / Bilderdijkkade 50 (De Hallen). Na de sanering dient u een evaluatierapport op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan de Dienst Milieu en Bouwtoezicht.

### C. GRONDVERZET

#### 1. *Vrijkomende grond*

Uitgangspunt is dat er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Dat houdt in dat vrijkomende grond, voor zover milieuhygiënisch is toegestaan, zoveel mogelijk binnen het project moet worden hergebruikt. Grond die later weer op het terrein kan worden gebruikt voor aanvullingen moet binnen het gebied worden opgeslagen.

In het geval toch grond van de projectlocatie moet worden afgevoerd geldt het volgende.

Grond die definitief vrijkomt op het project blijft in beginsel eigendom van stadsdeel West. De Grondbank (hierna GB), onderdeel van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, tracht de definitief vrijkomende grondstromen binnen en/of van de gemeente zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten. De GB verzorgt in dat kader de grondstroomcoördinatie binnen stadsdeel West.

Alle vrijkomende grond (schoon en verontreinigd) dient te worden aangeboden aan de GB volgens de procedure beschreven onder C2. In geval van acceptatie zal de GB u een locatie aanwijzen waar de grond dient te worden gedeponeerd. Indien de aangewezen locatie buiten een straal van 20 km van het erfpachtperceel is gelegen (hemelsbreed), zal het stadsdeel de meerkosten van het transport vergoeden op basis van een vaste prijs € 0,25 per losse $m^3$ per kilometer.

Het bodemonderzoek is gebaseerd op de door u verstrekte gegevens voor het project tot een diepte van 2,20 m - NAP / 3,25 m – maaiveld. Indien het bouwplan nadien wordt gewijzigd, bijvoorbeeld het dieper gegraven dan waarop het bodemonderzoek is gebaseerd, dan komen alle extra kosten (bijvoorbeeld kosten voor aanvullend onderzoek) voor rekening van de erfpachter.

#### 2. *Procedure aanmelding bij Grondbank*

Voor het aanbieden van de grond dient minimaal 5 maanden voor de start van de ontgraving bij de GB een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier ingediend te worden. Onvolledig en/of onjuist ingevulde aanvraagformulieren kunnen niet in behandeling worden genomen (aanvraagformulieren tel. 020 552 5690, e-mail grondbank@oga.amsterdam.nl of www.grondbank.amsterdam.nl)

Uiterlijk 3 maanden voor start ontgraving zal de GB u berichten of de grond kan worden geaccepteerd. In geval van acceptatie verneemt u nadere informatie over de wijze waarop de grond dient te worden aangeboden (frequentie en capaciteit GB)

Voor de aanvoer van grond naar een depot is het Algemeen Reglement Depots voor Verontreinigende en Schone Grond van toepassing (verkrijgbaar bij GB tel. 020 552 5690).

3. *Schone grond*

Aan de stort en verwerking van schone grond kunnen kosten verbonden zijn (zie overzicht onder C 6.). Indien de GB de grond niet kan accepteren (vanwege bijvoorbeeld gebrek aan locaties), dient de erfpachter, indien het schone grond betreft, zelf naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking van de grond; de eigendom van deze grond wordt in dat geval aan de erfpachter overgedragen. Voor de werkwijze bij verontreinigde grond wordt verwezen naar de voorwaarden onder C 4. Indien de reden voor afwijzing van de grond gelegen is in het toerekenbaar niet nakomen van de voornoemde verplichtingen en het stadsdeel daardoor nadeel ondervindt, laat de overdracht van de eigendom van de grond onverlet de mogelijkheid van schadeverhaal door het stadsdeel.

4. *Verontreinigde grond*

Op het terrein zijn een aantal verontreinigingen aangetroffen en dient door erfpachter een sanering te worden uitgevoerd conform het bij de beschikking van 17 mei 2006 goedgekeurde saneringsplan voor de locatie Kwakersstraat 3 / Bilderdijkkade 50 (De Hallen). De kosten van de uitvoering hiervan komen geheel voor rekening erfpachter. Ook de aanvullende ontgravingen ten behoeve van de aanleg van ondergronds parkeren zijn voor rekening van de erfpachter.

5. *Onverwachte verontreinigingen en asbest*

Het aantreffen van een verontreiniging in de bodem die niet vooraf bekend was, is aan te merken als een normaal bedrijfsrisico. Stadsdeel West zal alle medewerking verlenen om problemen die voor de grondafvoer kunnen ontstaan zo snel mogelijk op te lossen. Eventuele indirecte kosten, zoals bijvoorbeeld kosten door stagnatie van de werkzaamheden, komen derhalve uitdrukkelijk niet voor vergoeding door het stadsdeel in aanmerking. Kosten die bijvoorbeeld wel voor vergoeding in aanmerking kunnen komen zijn (hogere) stortkosten van de grond, aanvullend bodemonderzoek, extra milieukundige begeleiding, aanvullende ARBO-eisen etc.. Deze kosten kunnen pas worden vergoed na goedkeuring door het stadsdeel.

Ik verzoek u aangetroffen verontreinigingen en asbest direct te melden bij projectbureau Houthaven, 5.1.2e

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

In de navolgende tabel geef ik u een overzicht met betrekking tot de (meer)kosten van grondafvoer en verwerking.

| Indeling volgens Bouwstoffenbesluit | | | Arbo | Damwanden / Ontgraven | Transport ≤20 km | Transport > 20 km | Stort en verwerking | Tijdelijke opslag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Schoon | | Erfpachter | Erfpachter | Erfpachter | *Als GB locatie aanwijst > 20 km dan meerkosten voor stadsdeel* | Erfpachter♦ | Erfpachter |
| | Verontreinigde grond | herbruikbaar | Erfpachter | Erfpachter | Erfpachter | *Als GB locatie aanwijst > 20 km dan meerkosten voor stadsdeel* | Stadsdeel | Erfpachter |
| | | niet herbruikbaar | Erfpachter. Extreme maatregelen boven normale arbo T2/2F/3F stadsdeel | Erfpachter | Erfpachter | *Als GB locatie aanwijst > 20 km dan meerkosten voor stadsdeel* | Stadsdeel | n.v.t. |

D. PROCES-VERBAAL VAN OVERDRACHT

Het stadsdeel zal van de oplevering van het erfpachtterrein aan de erfpachter een proces-verbaal opmaken. Beide partijen dienen het proces-verbaal bij de feitelijke overdracht van het terrein voor akkoord te ondertekenen. In het proces-verbaal zal de staat van het terrein bij de oplevering worden weergegeven.

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

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

## 4. MILIEUHYGIËNISCHE GESCHIKTHEID BODEM EN ARBO

Zoals hiervoor uiteengezet zal het stadsdeel grond leveren, die in milieuhygiënisch opzicht ongeschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming. Omdat op het terrein een aantal verontreinigingen zijn aangetroffen dient door erfpachter een sanering te worden uitgevoerd conform het bij de beschikking van 17 mei 2006 goedgekeurde saneringsplan voor de locatie Kwakersstraat 3 / Bilderdijkkade 50 (De Hallen) waarop wijzigingen m.b.t. de einddatum van de sanering op 11 maart 2008 en 27 januari 2012 .

De eisen die op grond van de ARBO ten aanzien van de bouw gesteld worden, kunnen ten aanzien van het grondwerk strenger zijn dan de eisen ingevolge de Wet bodembescherming, doordat tijdens bouwwerkzaamheden intensiever contact met de bodem plaatsvindt. Overigens zullen op grond van de ARBO in vrijwel alle gevallen slechts beschermende maatregelen geëist worden.

Voor informatie omtrent de geconstateerde verontreiniging in de bodem die u mogelijk nopen tot het nemen van maatregelen in het kader van de ARBO of Wbb, verwijs ik u naar de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. De Dienst Milieu en Bouwtoezicht kan u tegen vergoeding van kosten en na afspraak de door het stadsdeel uitgevoerde bodemonderzoeken en rapporten ter inzage stellen. Nadrukkelijk wijs ik u er op, dat deze bodemonderzoeken zijn uitgevoerd voor beoordeling in het kader van de Wet Bodembescherming. Het

♦ Ook indien de grondbank de grond kan accepteren komen de kosten voor rekening van de erfpachter.

stadsdeel kan daarom geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden indien in enige fase zou blijken, dat deze informatie onvolledig of ontoereikend is voor een in het kader van de ARBO door u of uw aannemer op te stellen en uit te voeren V&G-plan.

De kosten verbonden aan op grond van de ARBO-wetgeving te stellen eisen behoren tot de kosten van het werk. De opdrachtgever van het werk, waaraan deze ARBO-eisen worden gesteld, dient deze kosten te dragen. Dat wil zeggen, dat maatregelen ingevolge de ARBO voor grondwerk ten behoeve van de bouw alsmede de bouw zelf voor uw rekening komen.

## 5. UITVOERING BOUWPLAN

### A. INRICHTING WERK- EN BOUWTERREIN

*1. Objectvergunning*

Voordat met de bouw wordt gestart dient u over een objectvergunning te beschikken. Hiervoor dient u over het bouwplan en de wijze van uitvoering overleg te plegen met de betrokken diensten en bedrijven. Voorts dient u een tekening met de door u gewenste inrichting van uw werkterrein (plaats keten, ontsluiting, kraanbaan, enz.) ter goedkeuring toe te zenden aan Stadsdeel West, t.a.v. 5.1.2e

*2. Vergoeding werkterrein buiten erfpachtperceel*

Indien het door u gewenste werkterrein waarop de objectvergunning betrekking heeft naast het in erfpacht uit te geven terrein ook gemeentegrond beslaat dient u voor het gebruik van die gemeentegrond een vergoeding te betalen. Indien dit openbare grond betreft (weg of groen) betreft dit de heffing van precario. Hiervoor kunt u zich wenden tot de Gemeente Belastingen. Voor andere gemeentegrond dient een tijdelijke huur- of gebruiksovereenkomst gesloten te worden, waarvoor u zich tot stadsdeel West, t.a.v. 5.1.2e kunt wenden.

*3. Aanvaarding werkterrein buiten erfpachtperceel*

Voor de goede orde wijs ik u er op, dat het werkterrein voor zover dat buiten het in erfpacht uit te geven perceel ligt, aanvaard dient te worden in de staat waarin het zich bevindt. Het stadsdeel is niet gehouden deze terreindelen functievrij te maken en/of maatregelen ten behoeve van de bouw te treffen.

### B. ONTRUIMING ONBEBOUWD ERFPACHT-, WERK EN BOUWTERREIN

Tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient u er voor zorg te dragen dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen of in orde te maken. Stadsdeel West de heer 5.1.2e treedt hierin als coördinator op. Omtrent de precieze planning dient u dan ook in een vroeg stadium contact met hen op te nemen en hen gedurende de bouw van de voortgang op de hoogte te houden.

## 6. NUTTIGE ADRESSEN

Commissie voor de Welstand en Monumenten
Weesperplein 4
1018 XA Amsterdam
telefoon 020- 5513404

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

Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer
Nieuwevaart 5-9
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam
telefoon 020-5565000

Afdeling Beheer
Nieuwe Uilenburgerstraat 59
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam

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

Dienst Milieu en Bouwtoezicht
Weesperplein 4 / Cruquiusweg 5
1018 XA Amsterdam/1019 AT
telefoon 020- 5513888/14020
Buiten kantooruren: 020-5513456

Grondbank Amsterdam
Weesperplein 8
Postbus 1104
1018 XA Amsterdam
telefoon 020-5525701

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

Kadaster Noord-Holland
Prins Hendrikkade 33
1012 TM Amsterdam
Postbus 1242 1000 BE Amsterdam
telefoon 020-5557911

Ingenieursbureau Amsterdam (IBA)
Weesperstraat 430
Postbus 12693
1100 AR Amsterdam
telefoon 020-2511111

Liander
Spaklerweg 20
Postbus 41920, 1009 DC Amsterdam
telefoon 020-5971111

Stichting Waternet
Korte Ouderkerkerdijk 7
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
telefoon 0900-9394

Dienst Ruimtelijke Ordening
Jodenbreestraat 25
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
telefoon 020-5527711

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 en omstreken
(ivm bluswatervoorzieing)
Afdeling Proactie
Weesperzijde 99
1091 EL Amsterdam