Samenwerkingsovereenkomst

d.d. 31 augustus 2016

Project Houthaven
(kavels op eiland 2 en kavel 4cg en kavels op eiland 6)

De ondergetekenden:

(1) De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente AMSTERDAM**, waarvan de zetel is gevestigd te Amsterdam, domicilie kiezende aan het Weesperplein 8 (postadres: postbus 1104, 1000 BC Amsterdam), op grond van het bevoegdhedenbesluit zoals vastgesteld op 16 december 2014 (BD01377613776) te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted] Directeur Grond en Ontwikkeling, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

(2) BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende aan de Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ te Hoevelaken, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende aan de Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ te Hoevelaken, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted] hierna te noemen "**BPD**";

Hierna ook gezamenlijk aan te duiden als "**Partijen**" en ieder afzonderlijk ook te noemen "**Partij**".

NEMEN IN AANMERKING DAT

a) De Gemeente eigenares is van de gronden (inclusief de daartoe behorende waterpercelen) welke zijn gelegen in de voormalige Houthaven te Amsterdam;

b) De gemeenteraad van Amsterdam op 8 juli 1998 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna: "**SPvE**") voor de Houthaven heeft vastgesteld, krachtens welk SPvE in de Houthaven door de Gemeente in samenwerking met private partijen op de Eilanden een

[redacted]

omvangrijk woningbouwprogramma, met andere bestemmingen zal worden ontwikkeld en gerealiseerd;

c) De taken en bevoegdheden van de gemeenteraad, de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam met toepassing van de Verordening op de Stadsdelen na 1 juli 1998 zijn overgedragen aan de bestuursorganen van het Stadsdeel Westerpark en deze tot en met 12 maart 2014 hebben berust bij (de bestuursorganen van) het Stadsdeel, waarna zij zijn overgegaan naar (de bestuursorganen van) de Gemeente;

d) Het te ontwikkelen en te realiseren woningbouwprogramma in de Houthaven is verdeeld in deelgebieden die ieder apart maar in onderlinge samenhang zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd;

e) Door de stadsdeelraad van het (voormalige) stadsdeel Amsterdam West en haar voorganger het stadsdeel Amsterdam Westerpark een Stedenbouwkundig Plan is vastgesteld op 24 juli 2000 en dit op 31 januari 2006, 23 april 2013, 18 juni 2013 en 17 september 2013 is herzien en in februari 2010 is aangevuld;

f) In het kader van de planontwikkeling in opdracht van de Gemeente een tunnel zal worden gerealiseerd voor het doorgaande autoverkeer, welke tunnel is gelegen langs (en deels in) de Tasmanstraat -Spaarndammerdijk, ten zuidwesten van het plangebied, de Spaarndammertunnel;

g) Na de openstelling van deze tunnel de geluidbelasting vanwege het autoverkeer op de geprojecteerde woningen in de zuidwest hoek van de Eilanden aanzienlijk zal verminderen;

h) Sinds 29 april 2010 het bestemmingsplan "De Houthaven" uit 2009 onherroepelijk is, welk bestemmingsplan, via uitwerkingsplannen en na partiële herziening het planologisch kader bood voor de realisering van de zeven Eilanden en het daarop te realiseren programma;

i) Het totaal aantal op de Eilanden te bouwen woningen na herziening van het Stedenbouwkundig Plan is vastgesteld op maximaal 1.400;

j) De stadsdeelraad van het (voormalige) stadsdeel Amsterdam West op 18 februari 2014 het bestemmingsplan "De Houthaven 2013" heeft vastgesteld welk bestemmingsplan sedert de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 juli 2014 (zaak nr. 201403274/1/R6) onherroepelijk is;

k) Het Stadsdeel (het dagelijks bestuur) voorts ten behoeve van dit bestemmingsplan op 7 januari 2014 heeft besloten met toepassing van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals deze zijn geprojecteerd in het bestemmingsplan De Houthaven;

[redacted]

l) De Gemeente en V.O.F. BB de Dijk (KvK nummer 34244595) op 8 juli 1999 een Samenwerkingsovereenkomst (hierna: de "**Samenwerkingsovereenkomst 1999**") hebben gesloten met betrekking tot, kort gezegd, de ontwikkeling en realisering van 35,6% van 900 woningen in de sociale en vrije sector van de Houthaven op door de Gemeente aan V.O.F. BB de Dijk in voortdurende erfpacht uit te geven gronden;

m) De Gemeente en V.O.F. BB de Dijk na 8 juli 1999 met elkaar hebben onderhandeld over nieuwe kaderafspraken en daarbij behorende BEO's, op basis waarvan zij met elkaar zouden samenwerken bij de ontwikkeling van de Eilanden. Het op 1 juli 2013 tussen de Gemeente en V.O.F. BB de Dijk bereikte onderhandelingsresultaat vormt de basis van de op 27 november 2014 gesloten Samenwerkingsovereenkomst Project Houthaven (eilanden), (hierna: de "**Samenwerkingsovereenkomst 2014**").

n) De Gemeente en V.O.F. BB de Dijk bij het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst 2014 overeenstemming hebben bereikt over (i) de uitgifte in erfpacht (na bouwrijpe oplevering) via het Primaire Voorkeursrecht door de Gemeente aan V.O.F. BB de Dijk van Kavel 1A en een deel van Eiland 7 ten behoeve van de realisering van 84 Sociale Huurwoningen alsmede de uitgifte in erfpacht (na bouwrijpe oplevering) van Kavels op de Eilanden 2, 4 en 6 voor de realisering van Marktwoningen, inclusief de bij de woningen (Sociale huur- en marktwoningen) behorende parkeerplaatsen, alsmede (ii) over de aanspraken (middels het Secundaire Voorkeursrecht) van V.O.F. BB de Dijk op (a) de voor Woonstichting De Key gereserveerde kavels voor de realisering van 275 Sociale huurwoningen, indien en voor zover De Key afstand doet van deze ontwikkelrechten en (b) een eventueel door de Gemeente vast te stellen aanvullend programma aan Sociale Huurwoningen op andere Kavels in de Houthaven op de eilanden, met uitzondering het te realiseren programma op kavel 3B waar seniorenwoningen in de sociale huur sector onderdeel van zijn.

o) De resterende te bouwen woningen door andere private partijen, waaronder Woonstichting De Key, zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd;

p) De Gemeente en V.O.F. BB de Dijk de Samenwerkingsovereenkomst 2014 hebben gesloten ter vervanging van de Samenwerkingsovereenkomst 1999;

q) De Gemeente en V.O.F. BB de Dijk op 27 november 2014 ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst 2014 eveneens de BEO 'Bouwenvelopovereenkomst eiland 2 kavels 2a,b,c,f,g,h en 2i' (hierna: "**BEO 2abcfghi**") zijn overeengekomen;

r) Bij brief van 28 oktober 2015 (kenmerk 10209/JZ/LW) V.O.F. BB de Dijk de Gemeente heeft verzocht om de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Samenwerkingsovereenkomst 2014 en BEO 2abcfghi te verdelen als volgt :

[redacted]

- naar Stichting Ymere (KvK nummer 41212857), de sociale huurwoningen op de kavels 1a en een deel eiland 7; en
- naar BPD, de marktwoningen op de kavels op eiland 2 en kavel 4cg en kavels op eiland 6.

s) De Gemeente bereid is aan de onder r) genoemde verdeling mee te werken mits:
- Stichting Ymere met de Gemeente een samenwerkingsovereenkomst sluit ter zake de hiervoor onder r genoemde sociale huurwoningen; en
- BPD met de Gemeente een samenwerkingsovereenkomst sluit ter zake de hiervoor onder r genoemde marktwoningen; en
- BPD met de Gemeente en V.O.F. BB de Dijk een overeenkomst tot contractsovername sluit voor de BEO 2abcfghi; en
- V.O.F. BB De Dijk en de Gemeente de Samenwerkingsovereenkomst 2014 gelijktijdig met het sluiten van voornoemde overeenkomsten bij akte doen eindigen;

t) De Gemeente, V.O.F. BB de Dijk, Ymere en BPD overeenstemming hebben bereikt over de onder overweging s. genoemde documenten;

u) De Gemeente en BPD in deze Overeenkomst de hiervoor onder overweging s bedoelde samenwerking vastleggen voor wat betreft de marktwoningen op de kavels op eiland 2 en kavel 4cg en kavels op eiland 6.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN

1. Definities

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

1. Bestemmingsplan: het Bestemmingsplan "De Houthaven 2013", vastgesteld door de Stadsdeelraad van het (voormalige) stadsdeel Amsterdam West op 18 februari 2014 en onherroepelijk sedert de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state van 31 juli 2014 (zaak nr. 201403274/1/R6) .

2. BEO: de bouwenvelop overeenkomsten als bedoeld onder 3.

3. BEO- Marktwoningen: de model "Bouwenvelop Overeenkomst Eiland marktwoningen" voor de uitgifte in erfpacht van de Kavels op de Eilanden 2, 4 en 6 ten behoeve van de realisering van de Marktwoningen, die als bijlage **B** bij deze Overeenkomst is gevoegd. Een BEO-Marktwoning kan betrekking hebben op meerdere kavels en/of delen van één kavel.

[redacted]

4. BEO 2abcfghi: De op 27 november 2014 ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst 2014 tussen de Gemeente en V.O.F. BB de Dijk gesloten 'Bouwenvelopovereenkomst eiland 2 kavels 2a,b,c,f,g,h en 2i'.

5. Besluit hogere waarden: het besluit van het Stadsdeel (het dagelijks bestuur) van 7 januari 2014.

6. Bouwkavels Marktwoningen: de bouwkavels zoals aangeduid op het Kaveloverzicht die zijn bestemd voor de realisering van de Marktwoningen. Deze laatste Kavels zijn zodanig gedimensioneerd dat daarop circa 320 Marktwoningen van diverse typen kunnen worden gerealiseerd.

7. Bouwrijp maken (Bouwrijp leveren): het bewerken (het leveren) van Bouwkavels in de staat als omschreven in de BEO's en in de terreinspecificaties, die als onderdeel van de model erfpachtaanbiedingen aan de BEO's zijn gehecht, waarbij de garantie wordt gegeven dat de Bouwkavel kwalificeert als bouwterrein, als bedoeld in het artikel 11.4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

8. Eilanden: de zeven nieuw te maken (schier)eilanden, welke aan de noordwest zijde van het plangebied zullen worden afgeschermd door een aaneengesloten bouwblok (Blok 0, De Knik, Cluster en Entreegebouw).

9. Kavel: een in erfpacht uit te geven stuk grond waarop zelfstandig een programma is te realiseren, waarbij onderscheid gemaakt wordt in landkavels en waterkavels. Waterkavels zijn gelegen in het huidige water en hiervoor dient nog land gemaakt te worden. Landkavels zijn gelegen op het huidige landdeel van de Houthaven.

10. Kaveloverzicht: de tekening van 19 mei 2014 die als bijlage **C** bij deze Overeenkomst is gevoegd, met in beige kleur de door de Gemeente aan BPD in erfpacht uit te geven Kavels.

11. Landmaken: het realiseren en gereed maken van de gronden voor het Bouwrijp leveren van de Bouwkavels Marktwoningen op de te maken Eilanden.

12. Marktwoning: Een woning die geen Sociale huurwoning is.

13. Mijlpalen: de in de Planning op te nemen harde data omtrent de door Partijen te nemen stappen.

14. Notitie financiële uitgangspunten: de notitie d.d. 11 september 2014, aangepast d.d. 15 juli 2016, inclusief bijlage "Houthaven"Programmaoverzicht en referentiemodellen Eiland 2 (zuid en noord), Eiland 4 (noord) en Eiland 6 (zuid en noord) van 01 september 2014 die als vertrouwelijke bijlage **D** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

[redacted]

15. Ontheffing ruimtelijke ingrepen: de door de Staatssecretaris van Economische Zaken bij besluit van 6 mei 2014 toegekende ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora en faunawet, welke ontheffing (inclusief de begeleidende brief van de Staatsecretaris van 6 mei 2014 en de overige bij die brief gevoegde bijlagen) is toegekend voor de realisatie van het project "Tijdelijke Natuur Houthaven Amsterdam"

16. Overeenkomst: deze Samenwerkingsovereenkomst, met bijlagen.

17. Planning: de planningen die als bijlagen **E**, bij deze Overeenkomst zijn gevoegd. Partijen hanteren drie type planningen. De eerste planning is de overall planning van de Gemeente welke betrekking heeft op de realisering van de Eilanden, met het daarin opgenomen bouwprogramma voor die Eilanden **(E1)** . De tweede planning bestaat uit een memo met relevante informatie met betrekking tot het landmaken en de bouwrijpe oplevering van de Kavels op de Eilanden ten behoeve van (onder meer) de realisering van het tussen de Gemeente en BPD overeengekomen woningbouwprogramma **(E2)** . Het memo E2 gaat, gelet op een aantal in de toelichting bij deze planning nader omschreven onzekerheden, uit van geschatte doorlooptijden . Het memo E2 gaat vergezeld van een toelichting waarin de belangrijkste onzekerheden en risico's per Eiland zijn geïnventariseerd en beschreven, inclusief een inschatting van de tijd die naar verwachting met het wegnemen van deze onzekerheden en risico's zal zijn gemoeid.
De derde planning is een model kavelplanning, zowel voor een standaard "landkavel" als een standaard "waterkavel" **(E3a en E3b)** . Partijen zullen een van deze twee modellen telkens gebruiken voor de realisering van de onderdelen van het bouwprogramma op basis van een concrete BEO en erfpachtaanbieding en als basis voor een telkens specifiek te maken kavelplanning. Bij de uitvoering van deze Overeenkomst is de tweede planning (het memo, E2) richtinggevend. Die planning kan worden beïnvloed en, indien noodzakelijk, worden aangepast als gevolg van wijzigingen in de overall planning en het daarin opgenomen bouwprogramma.

18. Primair Voorkeursrecht: het exclusief voorkeursrecht als bedoeld in artikel 3.3. van de Overeenkomst.

19. Project: de uitgifte in erfpacht (na het Bouwrijp maken) van Kavels op de Eilanden 2, 4 en 6 voor de realisering van Marktwoningen, conform deze Overeenkomst, een en ander inclusief de bij de woningen behorende parkeerplaatsen en de daaropvolgende realisering van de Marktwoningen door BPD en conform hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald.

20. 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 van 35,6% van 900 woningen in de sociale en vrije sector van de Houthaven op door de gemeente in voortdurende erfpacht uit te geven gronden.

[redacted]

21. Samenwerkingsovereenkomst 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.

22. Sociale huurwoning: een woning die wordt verhuurd tegen een netto huurprijs onder de liberaliseringsgrens, exclusief de bij deze woning behorende parkeerplaats(en).

23. 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 op 18 juni en 17 september 2013 in "Stedenbouwkundige Plan Houthaven 2013".

24. Secundair Voorkeursrecht: het exclusief voorkeursrecht als bedoeld in artikel 8 van de Overeenkomst.

25. Woonrijp maken: de inrichting van het maaiveld aansluitend aan de in erfpacht uitgegeven Kavel. De gemeente kan besluiten voor een tijdelijke inrichting van het maaiveld afhankelijk van de bouw-logistieke omstandigheden, een en ander zoals telkens nader te regelen in de BEO's.

26. Ymere: de besloten vennootschap Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere VII B.V.

2. Beëindiging Samenwerkingsovereenkomst

Partijen stellen vast dat per heden de Gemeente en V.O.F. BB de Dijk de Samenwerkingsovereenkomst 2014 met wederzijds goedvinden per de ingangsdatum van deze Overeenkomst beëindigen. Voor zover de Gemeente en BPD uitvoering wensen te geven aan in de Samenwerkingsovereenkomst 2014 opgenomen rechten en plichten zijn deze rechten en plichten uitdrukkelijk in deze Overeenkomst opgenomen.

3. Doel van de Overeenkomst

3.1 BPD verbindt zich jegens de Gemeente om op basis van de door de Gemeente aan BPD aan te bieden en door BPD te aanvaarden BEO en bijbehorende erfpachtaanbiedingen waarover voorafgaand materiële overeenstemming is bereikt, en met inachtneming van de Planning en de overige bepalingen van deze Overeenkomst op de Kavels Marktwoningen (woningen) te realiseren.

3.2 Op in 3.1 aangegeven wijze is op basis van de Samenwerkingsovereenkomst 2014 tussen de Gemeente en V.O.F. BB de Dijk BEO 2abcfghi tot stand gekomen. De Gemeente, BPD en

[redacted]

V.O.F. BB de Dijk zijn overeengekomen dat BPD de rechtsverhouding van V.O.F. BB de Dijk tot de Gemeente uit BEO 2abcfghi bij akte zal overnemen, waarbij alle rechten en plichten uit BEO 2abcfghi overgaan op BPD, tenzij in de daartoe bestemde akte anders bepaald. BPD en de Gemeente komen overeen, dat tussen Partijen zal gelden als ware BEO 2abcfghi in het kader van deze Overeenkomst tot stand gekomen op de wijze zoals in dit artikel omschreven. Voor die gevallen dat BEO 2abcfghi terugverwijst naar de Samenwerkingsovereenkomst 2014 of een van de Partijen in het kader van BEO 2abcfghi een beroep wil doen op de Samenwerkingsovereenkomst 2014, treedt deze Overeenkomst daarvoor in de plaats. Ten aanzien van het aantal door BPD te realiseren Marktwoningen zijn de aantallen maatgevend die worden genoemd in de referentiemodellen die deel uitmaken van de Notitie financiële uitgangspunten. BPD is, met inachtneming van de planregels van het Bestemmingsplan en het Besluit hogere waarden, vrij om naar beneden en om met maximaal 10% (afgerond naar hele woningen) van deze aantallen naar boven af te wijken. BPD zal, met inachtneming van de Planning variant E2, voorafgaand aan elke aanbieding van de Gemeente van een BEO Marktwoningen en erfpachtaanbieding Marktwoningen, het aantal door BPD te realiseren Marktwoningen en kavels aan de Gemeente opgeven. Dat aantal geldt vervolgens als basis voor de betreffende BEO en erfpachtaanbieding.

3.3 BPD heeft een exclusief voorkeursrecht ten aanzien van de verwerving van door de Gemeente aan haar op grond van deze Overeenkomst middels de BEO's en erfpachtaanbiedingen aan te bieden Kavels Marktwoningen op de Eilanden 2, 4 en 6 (het "**Primaire Voorkeursrecht**"). Het Primaire Voorkeursrecht geldt niet ten aanzien van de kavels 2abcfghi, welke kavels bij BEO 2abcfghi aan V.O.F. BB de Dijk op de dit artikel omschreven wijze werd aangeboden en ten aanzien waarvan BPD met de Gemeente en V.O.F. BB de Dijk een overeenkomst tot contractsoverneming zal sluiten, een en ander zoals omschreven in overweging 's'. Ten aanzien van de uitoefening van het Primaire Voorkeursrecht geldt telkens het volgende:

a. De Gemeente biedt een BEO Marktwoningen en bijbehorende erfpachtaanbieding schriftelijk aan BPD, met inachtneming van de Notitie financiële uitgangspunten.
b. BPD zal vervolgens binnen drie maanden te rekenen vanaf de datum van verzending van de BEO Marktwoningen de erfpachtaanbieding de Gemeente schriftelijk berichten of zij de betreffende BEO en erfpachtaanbieding aanvaardt. Partijen dienen vervolgens binnen drie maanden te rekenen vanaf de datum waarop BPD de Gemeente schriftelijk heeft bericht dat zij de betreffende BEO en erfpachtaanbieding aanvaardt overeenstemming te bereiken over de BEO.
c. Indien BPD niet binnen de gestelde termijn schriftelijk reageert of het aanbod niet aanvaardt en indien partijen niet binnen de gestelde termijn overeenstemming bereiken over de BEO, vervalt het Primaire Voorkeursrecht en is de Gemeente vrij de betreffende Kavels Marktwoningen aan derde(n) onder dezelfde voorwaarden aan te bieden.
d. Indien de betreffende derde(n) het aanbod van de Gemeente slechts wil aanvaarden met inachtneming van gunstiger voorwaarden (waaronder een lagere grondprijs), dan zal de Gemeente de betreffende Kavels Marktwoningen niet aan de betreffende der-

[redacted]

de(n) gunnen, dan nadat zij BPD nog éénmaal en gedurende een periode van vier weken schriftelijk en met opgave van de betreffende gunstiger voorwaarden in de gelegenheid heeft gesteld de betreffende Kavels alsnog te verwerven, tegen die gunstiger voorwaarden.

e. Wanneer BPD van deze laatste gelegenheid geen dan wel niet tijdig gebruik maakt, staat het de Gemeente vrij de Kavels Marktwoningen aan derden te gunnen en vervalt het Primaire Voorkeursrecht voor de betreffende Kavels definitief.

4. Het publiekrechtelijk kader

4.1 Partijen verbinden zich jegens elkaar om bij de ontwikkeling en realisering van het Project het Stedenbouwkundig Plan, het Bestemmingsplan, en het Besluit hogere waarden in acht te nemen.

4.2 Eventuele (tijdelijke en/of definitieve) afwijkingen die niet in het Bestemmingsplan zijn voorzien behoeven voorafgaand aan de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente is in ieder geval bevoegd deze goedkeuring te weigeren indien het op de Eilanden of elders in het plangebied te ontwikkelen en te realiseren programma daardoor in enigerlei opzicht wordt verstoord of vertraagd. Deze bepaling is niet van toepassing op afwijkingen, die nodig blijken te zijn om te voldoen aan akoestische eisen. In dat geval zal de Gemeente daaraan in redelijkheid medewerking verlenen.

4.3 De bepalingen van deze Overeenkomst laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheid van de Gemeente om in deze of gene zin te besluiten op verzoeken om afwijkingen die in het Bestemmingsplan zijn voorzien (de binnenplanse afwijkingen). In die gevallen zal steeds van geval tot geval en op basis van een concrete aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder b van de Wabo door de Gemeente worden getoetst of aanleiding bestaat de omgevingsvergunning te verlenen.

4.4 Indien BPD conform artikel 4.2 voornemens is een deel van de woningen te realiseren in afwijking van het Bestemmingsplan en daartoe een aanvraag als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid aanhef en onder a sub 3 Wabo (definitieve afwijking) respectievelijk een omgevingsvergunning die voorziet in planologisch strijdig gebruik van beperkte duur (tijdelijke afwijking), dan behoeft BPD daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente als bedoeld in artikel 4.2. BPD zal in een dergelijk geval tijdig tevoren een deugdelijk verzoek doen, welk verzoek in ieder geval zal moeten zijn vergezeld van een "goede ruimtelijke onderbouwing" inclusief de daarvoor benodigde onderzoeksrapporten en een voorstel met betrekking tot de financiële gevolgen van de afwijking. Indien de Gemeente bereid is haar toestemming te verlenen, dan zal deze toestemming worden verleend onder de ontbindende voorwaarde dat de vergunning die voorziet in de afwijking niet zal worden geweigerd. Een eventuele toestemming van de Gemeente op grond van deze Overeenkomst be-

[redacted]

tekent niet dat een bestuursorgaan van de Gemeente als bevoegd gezag op grond van de Wabo gehouden zal zijn planologische medewerking te verlenen aan de door BPD gewenste afwijking.

4.5 Indien de Gemeente wenst af te wijken van het Bestemmingsplan en door de afwijking BPD in haar belangen wordt geraakt , zal de Gemeente voorafgaand aan de afwijking op overeenstemming gericht overleg met BPD voeren. Wanneer BPD meent dat alsdan sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro en BPD dat laatste ook aannemelijk heeft gemaakt, zullen Partijen gezamenlijk een onafhankelijk onderzoeksbureau vragen onderzoek te doen naar aard en omvang van deze planschade. Een eventuele vergoeding van planschade zal nimmer hoger kunnen zijn dan de tegemoetkoming die BPD zou hebben ontvangen bij toepassing van afdeling 6.1 Wro.

4.6 Een door de Gemeente voorgenomen afwijking van het Bestemmingsplan als bedoeld in het vorige lid die de realisering van het Project conform de afspraken in deze Overeenkomst belemmert, beperkt, vertraagt of feitelijk blokkeert, behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van BPD. BPD is alsdan bevoegd aan haar goedkeuring nadere (financiële) voorwaarden te verbinden.

5. Werkwijze per Kavel

5.1 De Gemeente zal bij elke aanbieding van een BEO gebruik maken van de modellen welke als bijlage **B** bij deze Overeenkomst zijn gevoegd. Ten aanzien van de aan elke BEO ten grondslag te leggen financiële uitgangspunten zal de Gemeente zich baseren op de Notitie financiële uitgangspunten.

6. Planning

6.1 Het Project zal worden gerealiseerd met inachtneming van de Planningen (bijlagen **E**). De aanbieding door de Gemeente van de BEO's en de erfpachtaanbiedingen van de Kavels voor de door BPD te ontwikkelen en te realiseren Marktwoningen zal telkens plaatsvinden met inachtneming van de voor die woningen geldende Planning (Planning **E2**).
De model kavelplanningen (Planning **E3a** en **E3b**) en de daarin opgenomen doorlooptijden gelden als uitgangspunt voor de per Kavel op te stellen planning die als bijlage aan de BEO's zal worden gehecht ("de kavelplanning"). De kavelplanning bevat in ieder geval per Kavel de door Partijen in acht te nemen doorlooptijden met betrekking tot het Landmaken, de Bouwrijpe en Woonrijpe oplevering, het indienen van ontvankelijke aanvragen omgevingsvergunning (BPD) en de beslistermijnen op die aanvragen (Gemeente), de overeenstemming over de BEO en Erfpachtaanbieding (beide Partijen), de aanlevering van VO en DO (BPD) en de beoordeling van VO en DO (Gemeente), de verwachte bouwtijd en het tijdstip van oplevering (ingebruikname).

[redacted]

6.2 Partijen stellen eens per zes maanden een geactualiseerde Planning E1 en E2 vast, die vanaf dat moment geldt als Planning. Elke actualisatie vindt primair plaats aan de hand van mogelijkheden om land te kunnen maken en bouwrijpe kavels te kunnen leveren, waarbij rekening wordt gehouden met (bijgestelde) realistische verwachtingen ten aanzien van de perifere omstandigheden, de opname capaciteit van de markt en ten aanzien van de tussentijds beschikbaar gekomen gegevens over de specifieke planning per afzonderlijke Kavel, na vaststelling waarvan de Mijlpalen zo nodig opnieuw in de tijd worden gezet. Tot de perifere omstandigheden worden in ieder geval gerekend (i) de ontwikkeling en realisering van het woningbouwprogramma elders op de Eilanden op basis van de Planning E1 (ii) gewijzigde wet en regelgeving en gewijzigd beleid van hogere overheden, (iii) een gehele of gedeeltelijke vernietiging als bedoeld in artikel 7.6, (iv) de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek "Bouwen in het water" zoals bedoeld in artikel 6.3

6.3 Wanneer partijen het niet eens worden over een aanpassing van de Planning, is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 17 van deze Overeenkomst, waarbij de beslechting erop gericht zal zijn om over de gevraagde aanpassing een bindende uitspraak te krijgen.

6.4 Partijen stellen elkaar in aanvulling op het bepaalde in artikel 6.2 onverwijld in kennis van een dreigende vertraging in de Planning, met daarbij een schatting van de termijn van de verwachte vertraging.

7. Werkwijze per BEO

7.1 De Gemeente zal bij elke aanbieding van een BEO gebruik maken van het model dat als bijlage bij deze Overeenkomst is gevoegd. Ten aanzien van aan elke BEO en erfpachtaanbieding ten grondslag te leggen financiële uitgangspunten zal de Gemeente zich telkens baseren op de Notitie financiële uitgangspunten.

8. Sociale huurwoningen

8.1. BPD heeft geen voorkeursrecht met betrekking tot kavels die zijn bedoeld voor sociale huurwoningen waarin artikel 8 van de Samenwerkingsovereenkomst 2014 ten behoeve van Ymere voorzag.

8.2. Conform de afspraken in 'Bouwen aan de stad 2' geldt voor parkeerplaatsen ten behoeve van sociale huurwoningen een marktconforme huur- en grondprijs. In (bijlage D van) de Samenwerkingsovereenkomst 2014 was voor deze parkeerplaatsen, in een gesloten gebouwde parkeergarage op maaiveld met mechanische ventilatie, een residuele grondwaarde van [redacted] per parkeerplaats (prijspeil 2014) vastgesteld, te actualiseren in het jaar van uitgifte. Op basis van (bijlage D van) de Samenwerkingsovereenkomst 2014 gold dat:

(i) voor de grondwaarde voor de parkeerplaatsen die voor de resterende 15 woningen gerealiseerd worden op eiland 7, als onderdeel van de overeengekomen 84 sociale huur-

[redacted]

woningen, de grondwaarde voor de parkeerplaatsen bij deze sociale huurwoningen in mindering zal worden gebracht op de te betalen grondprijs voor een eerst volgend bouwprogramma met marktwoningen op eiland 6; en

(ii) indien er geen opvolgend bouwprogramma gerealiseerd wordt op eiland 6 of indien deze al gerealiseerd zijn en verrekening niet meer mogelijk is, de verrekening komt te vervallen; en

(iii) de grondwaarde voor de parkeerplaatsen die onderdeel uitmaken van het secundair voorkeursrecht niet in aanmerking komen voor verrekening.

8.3. BPD verklaart jegens de Gemeente een financiële regeling te hebben getroffen met Stichting Ymere voor het feit dat Stichting Ymere de reguliere grondwaarde voor de parkeerplaatsen die gerealiseerd worden op eiland 7 aan de Gemeente dient te voldoen, en de Gemeente de in artikel 8.2. van deze Overeenkomst aangehaalde mindering op de te betalen grondprijs voor een eerst volgend bouwprogramma met marktwoningen op eiland 6 gestand zal doen.
BPD vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van Stichting Ymere ter zake.

9. Gewijzigde omstandigheden

9.1. Partijen verklaren dat zij de gevolgen van de huidige economische omstandigheden (op macro en op micro niveau) in deze Overeenkomst hebben verdisconteerd. Een wijziging van deze omstandigheden gedurende de looptijd van deze Overeenkomst rechtvaardigt niet een beroep van een Partij op de artikelen 6:2, 6:248 en/of 6:258 BW.

9.2 Partijen verdisconteren in de Overeenkomst de mogelijkheid dat de Gemeente op enig moment als gevolg van het niet kunnen beschikken over een of meer van de noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en/of vrijstellingen dan wel privaatrechtelijke toestemmingen voor het landmaken, dan wel op grond van financiële redenen (waaronder financiële redenen die verband houden met het wegnemen van de in de planning E2 beschreven belemmeringen) en/of het ontbreken van geschikt areaal voor de noodzakelijke watercompensatie kan besluiten dat ten aanzien van één of meer Kavels geen land zal worden gemaakt en dat zij als gevolg daarvan één of meer Kavels niet aan BPD in erfpacht zal uitgeven. Wanneer gedurende looptijd van de Overeenkomst het Landmaken voor één of meer Kavels niet door de Gemeente wordt gerealiseerd en als gevolg daarvan de aanspraak van BPD op een BEO voor de betreffende Kavel(s) niet kan worden geëffectueerd, treden Partijen met elkaar in overleg. BPD kan alsdan jegens de Gemeente hetzij aanspraak op een BEO en Erfpachtaanbieding voor een vergelijkbare Kavel elders in Amsterdam, met een waarde in het economisch verkeer die overeenkomt met de vergelijkbare waarde van de niet geëffectueerde Kavel, dan wel, naar keuze van de Gemeente, een vergoeding van de geleden schade. Onder vergelijkbaar als hiervoor bedoeld wordt door Partijen verstaan een kavel die voor wat betreft woningtypologieën, woningaantallen en VON-prijzen zoveel mogelijk overeenkomt met de niet te realiseren Kavel.

[redacted]

9.3 Wanneer Partijen bij de toepassing van artikel 9.2 geen overeenstemming bereiken over de vraag of een Kavel en/of grondprijs vergelijkbaar is of niet, geldt als uitgangspunt dat de Gemeente alleen bevoegd is een kavel van mindere kwaliteit aan BPD aan te bieden, wanneer ook de grondprijs naar evenredigheid wordt verminderd, en omgekeerd, zodat vervolgens alsnog sprake is van een vergelijkbare kavel in de zin van artikel 9.2. Voorts geldt als uitgangspunt dat Partijen niet zullen afwijken van de overeengekomen woningcategorie (Marktwoningen) en het te realiseren totaal aantal woningen.

9.4 Wanneer Partijen onverhoopt geen overeenstemming bereiken over de aanvaardbaarheid van een door de Gemeente gedaan aanbod aan BPD als bedoeld in artikel 9.2 dan zullen de alsdan bestaande geschilpunten op schriftelijk verzoek van de meest gerede Partij bij wijze van bindend advies worden beslist door drie externe deskundigen. Elk van de Partijen zal alsdan één deskundige benoemen. De aldus benoemde twee deskundigen zullen de derde deskundige (tevens jurist) benoemen. De drie deskundigen zullen binnen twee maanden na aanvaarding van hun benoeming bindend adviseren.

9.5 Een toekomstige wijziging van regelgeving en/of beleidsregels van bestuursorganen, met uitzondering van toekomstige wijziging van beleidsregels van bestuursorganen die deel uitmaken van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam, wordt door Partijen slechts aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 BW wanneer een dergelijke wijziging de totstandkoming van het Project substantieel vertraagt of belemmert. Tot een dergelijke onvoorziene omstandigheid wordt ten aanzien van BPD mede gerekend een wijziging van de voor BPD geldende sector brede regelgeving en/of beleidsregels van de rijksoverheid en/of een verzwaring buiten schuld van BPD van de voor haar geldende financiële solvabiliteits- en liquiditeitseisen, wanneer een dergelijke wijziging de totstandkoming van het Project substantieel vertraagt of belemmert. Met substantiële vertraging wordt in dit artikel bedoeld een vertraging van meer dan één jaar ten opzichte van de oorspronkelijke Planning.

9.6 Indien en zodra zich een onvoorziene omstandigheid voordoet en Partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet mogen verwachten zullen Partijen op overeenstemming gericht overleg voeren en trachten een resultaat te bereiken dat het doel van deze Overeenkomst zo dicht mogelijk benadert. Wanneer dat overleg niet binnen drie maanden tot overeenstemming leidt is elk van Partijen bevoegd toepassing te geven aan artikel 6:258 BW.

10. Duur van de Overeenkomst

Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de tijd die benodigd is voor de uitgifte in Erfpacht van de Kavels en de ontwikkeling en realisatie van de woningen en zal eindigen zodra de laatste woning gebruiksklaar is opgeleverd.

[redacted]

11. Tussentijdse beëindiging

11.1 De Gemeente is uitsluitend gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds per aangetekende brief geheel of gedeeltelijk op te zeggen of te ontbinden zonder dat een rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist indien:

a. aan BPD met toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt geweigerd of wordt ingetrokken;
b. aan BPD surseance van betaling wordt verleend dan wel door haar daartoe een aanvraag wordt ingediend;
c. indien BPD in staat van faillissement wordt verklaard.

11.2. De Gemeente zal bij uitoefening van haar bevoegdheid als bedoeld in artikel 11.1 eerst voorafgaand BPD daarvan schriftelijk op de hoogte stellen, waarna de Gemeente een termijn in acht neemt, waarin BPD haar zienswijze kan geven of alsnog een verplichting na kan komen, die onder de gegeven omstandigheden redelijk is.

11.3. Indien deze Overeenkomst tussentijds zal worden beëindigd als bedoeld in artikel 11.1, zullen de rechten van intellectuele eigendom op de nog niet gerealiseerde plannen waarbij BPD betrokken was - 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.

12. Ontbinding

12.1. Partijen zijn gerechtigd van deze Overeenkomst 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 deze Overeenkomst 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 Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een buitenrechtelijke verklaring.

13. Milieu

13.1 Het Project 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 binnen het plangebied. Deze situatie kan zich ook voordoen indien de betreffende emissies binnen de normen van de wet- en regelgeving blijven. Met drie van deze bedrijven is door de gemeente Amsterdam het Convenant gesloten. Hierin hebben betrokken partijen

[redacted]

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.

13.2 Indien BPD woningen in dit Bouwprogramma verhuurt dienen alle huurders door haar voorafgaand aan de totstandkoming van de huurovereenkomst geïnformeerd te worden over de milieuaspecten van hun toekomstige woonsituatie. BPD neemt de tekst hieromtrent uit de erfpachtaanbieding (erfpachtvoorwaarde 11) als bijlage op in de huurovereenkomsten. Kandidaat-kopers nemen kennis van de op deze informatieplicht betrekking hebbende erfpachtvoorwaarden die zijn opgenomen in de erfpachtaanbieding.

13.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor de door BPD te maken kosten in verband met beperking van de in artikel 13.1 bedoelde overlast. De omstandigheid als bedoeld in artikel 13.1 levert geen toerekenbare tekortkoming zijdens de Gemeente op in de nakoming van enige bepaling van deze Overeenkomst en rechtvaardigt niet de gehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst.

13.4 BPD verklaart bekend te zijn met de Ontheffing ruimtelijke ingrepen en de aan die ontheffing verbonden voorschriften (bijlage F). BPD zal bij de uitvoering van de Overeenkomst de voorschriften van de Ontheffing in acht nemen. Indien de door BPD uit te voeren werkzaamheden in het kader van de Overeenkomst op enig moment vergen dat gebruik wordt gemaakt van de Ontheffing dan zullen Partijen nader met elkaar in overleg treden over dat gebruik, hetzij door de Gemeente voor rekening van BPD, hetzij door BPD als opdrachtnemer van de Gemeente en over de overige met dat gebruik samenhangende voorwaarden en hun afspraken schriftelijk vastleggen,. Wanneer wordt besloten tot het gebruik van de Ontheffing door BPD als opdrachtnemer van de Gemeente, dan zal BPD de Gemeente vrijwaren tegen de gevolgen van eventuele overtredingen door BPD en/of door haar in te schakelen derde partijen van aan de Ontheffing verbonden voorschriften.

14. INTEGRITEITSCLAUSULE

14.1 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;

[redacted]

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 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.

14.2 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.

[redacted]

14.3 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 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 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.

14.4 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.

14.5 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 €500.000,-, 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.

14.6 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.

14.7 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.

14.8 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om BPD te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoel-

[redacted]

de omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van BPD nodig heeft, zal BPD hier op eerste verzoek aan voldoen.

14.9 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 beeindiging van de rechtshandeling over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

15. VERKLARINGEN OVER EN WEER

15.1 Partijen verklaren jegens elkaar dat zij voorafgaand aan de totstandkoming van deze Overeenkomst kennis hebben genomen van de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende informatie waaronder (oude en nieuwe) besluiten die betrekking hebben op het planologisch kader, de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken (rapporten van akoestisch onderzoek, rapporten van onderzoek van andere milieuaspecten, etc).

15.2 BPD verklaart dat zij bekend is met de "Overeenkomst Stadswarmte en Comfortkoeling Houthavens" van 20 november 2012 tussen de gemeente Amsterdam en Westpoort Warmte B.V. en de daarin opgenomen bepalingen omtrent de aansluitvoorwaarden voor respectievelijk Warmte en warm tapwater en voor Comfortkoeling en de aan BPD in haar hoedanigheid van "ontwikkelaar" als bedoeld in die overeenkomst in rekening te brengen Aansluitbijdragen en overige economische bepalingen. In de BEO's en bijbehorende erfpachtaanbiedingen zullen deze verplichtingen, inclusief die van de (eind)gebruikers, uit hoofde van deze overeenkomst worden opgenomen.

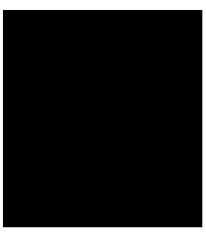
15.3 BPD verklaart voorts bekend te zijn met het gegeven dat per 1 januari 2016 van het experimentenbesluit Excellente gebieden voor het project de Houthaven is komen te vervallen, en tevens akkoord te zijn om in het kader van de ambitie om in de Houthaven 100% Energieneutraal te bouwen een prestatie eis te hanteren om woningen te realiseren met een aangescherpte EPC van 0,15 (conform NEN 7120).

16. Overdracht rechten en verplichtingen.

Het is BPD zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan de voor haar uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een derde. De Gemeente is bevoegd aan haar toestemming voorwaarden te verbinden.

17. Regeling geschillen

Indien en voor zover tussen Partijen enig geschil mocht ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst, daaronder begrepen overeenkomsten tussen Partijen die daarvan het ge-



volg zijn of daarmee ten nauwste verband houden, zal de meest gerede Partij bevoegd zijn het geschil ter beslechting voor te leggen aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

18. Vertrouwelijkheid

De bij deze Overeenkomst gevoegde Notitie financiële uitgangspunten en de daarin opgenomen financiële informatie alsmede het advies van de deskundige als bedoeld in artikel 19 zijn vertrouwelijk. Partijen zullen deze informatie niet aan derden openbaren. Het College van burgemeester en wethouders zal bevorderen dat de betreffende informatie in voorkomende gevallen met toepassing van de artikel 55, 60 en 83 van de Gemeentewet uitsluitend onder oplegging van geheimhouding aan de gemeenteraad en/of een bestuurscommissie wordt verstrekt.

19. Slotbepalingen

19.1 Partijen verklaren dat met deze Overeenkomst en de eveneens per heden gesloten overeenkomst met Stichting Ymere ter zake van de sociale huurwoningen voor de kavels 1a en deel eiland 7, het kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 e.v Wro voldoende anderszins is verzekerd. Van deze Overeenkomst zal de Gemeente zo nodig binnen twee weken na het sluiten daarvan met toepassing van artikel 6.24, derde lid, Wro en artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening kennis geven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huis blad.

19.2 Indien een deel van deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar is, laat dit de geldigheid van het overige deel van deze Overeenkomst onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

19.3 Ingeval van strijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de tekst van de bijlagen, prevaleert de tekst van deze Overeenkomst.

19.4 Deze Overeenkomst omvat alle afspraken tussen Partijen in verband met het Project.

Bij deze Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

B. Model BEO Marktwoningen, d.d. 15 juli 2016;
C. Kaveloverzicht, d.d. 19 mei 2014;
D. Notitie Financiële uitgangspunten, d.d. 11 september 2014, aangepast d.d. 15 juli 2016.
Incl. bijlage referentie modellen d.d. 01 september 2014;

[redacted]

E. Planning: E1, E2 en E3a & E3b d.d. 10 september 2014;
F: Ontheffing ruimtelijke ingrepen, d.d. 6 mei 2014.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Amsterdam / Hilversum

op 21/2/ 2014 / 7-9- 2016

De gemeente Amsterdam

[redacted]

BPD Ontwikkeling B.V.

[redacted]

Model Bouwenvelopovereenkomst MARKTWONINGEN BPD
[Gemeente Amsterdam – Houthaven]

Partijen:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht, de **gemeente Amsterdam**, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gebiedsmanager Houthaven, daartoe gemachtigd bij besluit van 21 januari 2014. Hierna te noemen: "**Gemeente**";

   en

2. BPD Ontwikkeling B.V. gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende aldaar aan de Westerdorpsstraat 66 (postadres: Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken (KvK nummer 08013158) te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] en [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 kavels, gelegen binnen het Plangebied Houthaven.

b) de Gemeente en de rechtsvoorganger van BPD 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 socialen en de vrije sector van de Houthavenop door de Gemeente aan BPD in voortdurende erfpacht uit te geven gronden.

c) de Gemeente en de rechtsvoorganger van BPD in 2014 de afspraken nader schriftelijk hebben uitgewerkt en vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst 2014, ter vervanging van de Samenwerkingsovereenkomst 1999.

d) Partijen in 2016 de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst 2014 ter zake van de woningen in de vrije sector hebben bevestigd, ter vervanging van de Samenwerkingsovereenkomst 2014.

d) Partijen overeenstemming hebben bereikt over de uitgifte in erfpacht (na bouwrijpe oplevering) 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

e) 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 [bijlage 1]

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

[redacted]

g) het college van B&W van de Gemeente in 2013 het besluit heeft genomen tot gunning en realisatie van de Spaarndammertunnel.

h) Partijen in deze Bouwenvelopovereenkomst de afspraken en voorwaarden op grond waarvan de Gemeente overgaat tot aanbieding in erfpacht van de Bouwkavels 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 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000') [toevoegen indien de erfpachtaanbieding het vervolg / de bevestiging is van een contractuele relatie of precontractuele binding die ná 1 oktober 2014 tot stand is gekomen] 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

Bestemmingsplan
het Bestemmingsplan De Houthaven 2013, vastgesteld door de raad van Stadsdeel West op 18 februari 2014, 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
de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan, waarin onder andere is opgenomen de uiterste begrenzing van het op de Bouwkavel te realiseren bouwvolume, inclusief de randvoorwaarden en toetsingscriteria.

Bouwenvelopovereenkomst
onderhavige overeenkomst, tussen Partijen tot stand gekomen voor de Bouwkavels op Eiland [nummer] op basis van de "BEO Marktwoningen", die als bijlage B bij de Samenwerkingsovereenkomst 2016 is gevoegd.

Bouwkavels
de percelen, die plaatselijk de naam hebben [….], kadastraal bekend als [naam/nummer], welke op de kadastrale kaart bij de Model erfpachtaanbieding aan de Bouwenvelopovereenkomst zijn aangegeven met Fase […] en die worden onderverdeeld (gesplitst) en in erfpacht uitgegeven aan BPD.

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

[redacted]

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 Overeenkomst 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

Eiland [nummer]
deelplan van de Houthaven bestaande uit Bouwkavels [nummers], waarvan BPD de Bouwkavels als onderdeel van de Bouwenvelopovereenkomst zal ontwikkelen en realiseren.

Erfpachtaanbieding
de aanbieding van de Gemeente betreffende de vestiging van het Erfpachtrecht, zoals overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst 2014 en opgesteld op basis van het DO van BPD en de Model Erfpachtaanbieding (bijlage 3)

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

Grondprijs
het lumpsum bedrag dat BPD moet voldoen aan de Gemeente bij levering van het Bouwkavel [nummer(s)]

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

Mijlpalen
in de Planning op te nemen 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.

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
de planning voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, als bedoeld in artikel 10

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

Samenwerkingsovereenkomst 2014

[redacted]

de samenwerkingsoverenkomst die de Gemeente en de rechtsvoorganger van BPD op 27 november 2014 hebben gesloten en die in de plaats is gekomen van de Samenwerkingsovereenkomst 1999

Samenwerkingsovereenkomst 2016
de samenwerkingsovereenkomst die Partijen op xx 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"

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

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

1) Bouwenvelop d.d. [datum]

2) Planning d.d. [datum]

3) Model Erfpachtaanbieding d.d. [datum]

4) Algemene Bepalingen 2000

5) Uitgangspunten Bouwlogistiek d.d. [datum]

2.2 Overige relevante documenten:

a) Convenant Houthaven / NSDM-werf
te raadplegen op
http://www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads

b) Stedenbouwkundig Plan Houthaven d.d. 17 september 2013
te raadplegen op
http://www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads

c) Beeldkwaliteitplan, april 2007
te raadplegen op
http://www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads

d) Plan Openbare Ruimte Houthaven, september 2008
te raadplegen op
http://www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads

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

f) Bestemmingsplan
te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

[redacted]

g) (voorbeeld) Project Specifieke Overeenkomst Westpoortwarmte te raadplegen op een nog nader op te geven website door WPW of www.blok0.nl/downloads
h) (concept) Bouwkundig Programma van Eisen voor betreedbare middenspanningsruimten van Liander d.d. 1 januari 2013 toevoegen aan stukken
i) (concept) Richtlijn ruimte voor inpandige regelkamer van NUON d.d. 11 september 2011 toevoegen aan stukken

Artikel 3 Bouwprogramma

3.1 Op alle Bouwkavels wordt het Bouwprogramma gerealiseerd bestaande uit [grondgebonden woningen/appartementen] in de vrije marktsector. Het aantal woningen per Bouwkavel mag wijzigen, mits het totaal aantal van [...] woningen niet wordt overschreden. De parkeernorm is 0,6 – 1,0 per woning. Zie voor nadere informatie de Bouwenvelop (bijlage 1). Afspraak is dat er 100% klimaatneutraal gebouwd wordt, zoals nader omschreven in de Bouwenvelop.

3.2 Als BPD het maximaal aantal woningen, vastgelegd in het artikel 3.1, wil overschrijden, dient hij daarvoor vooraf een schriftelijk verzoek in bij de Gemeente, waar in omschreven staat hoe wordt voldaan aan de bepalingen in het artikel 3.3 van de Ontwikkelingsovereenkomst 2014. Het Bouwprogramma mag alleen aangepast worden na schriftelijke toestemming van de Gemeente.

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 Bouwkavels en BPD 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 zorg met de benodigde voortvarendheid en zorgvuldigheid voor:

a) het voor eigen rekening en risico volgens de Planning Bouwrijp maken en leveren van de Bouwkavels;
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, en het afgeven van een schriftelijk akkoord ter zake van het VO en DO, overeenkomstig het 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, bouwterrein (niet zijnde Bouwkavel) ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma tegen de dan geldende huurprijs van € xx,- per m^2 per jaar middels een huurovereenkomst;
e) het, in overleg met BPD, voor eigen rekening en risico ontwerpen en aanleggen van het maaiveld van de Openbare ruimte in erfpacht;

[redacted]

f) het nader uitwerken van het Model Erfpachtaanbieding tot een definitieve Erfpacht aanbieding na toetsing van het DO;

g) het creëren van de appartementsrechten voor levering van de erfpachtrechten aan BPD, 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 [Eiland .....,] vanaf de erfpachtgrens van de Bouwkavels 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 op de plek van de toekomstige grachten staan, zodat BPD de grond- en waterkerende deel van de gevel kan realiseren;

i) het verbinden van de grachten met het IJ uiterlijk zes maanden na de bouwkundige oplevering door BPD en andere ontwikkelende partij(en) van de naastgelegen eilanden [.....] van de laatste bebouwing op de kavels, gelegen aan weerskanten van desbetreffende gracht;

j) de bereikbaarheid van het bouwterrein tijdens de bouw en de bereikbaarheid van de woningen na bouwkundige oplevering;
de inrichting van openbare ruimte

k) de coördinatie tussen BPD en betrokken instanties ten behoeve de realisering van de onderscheiden huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering volgens Planning.

Artikel 6 Verplichtingen van BPD

6.1 BPD draagt 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 het artikel 8, van de Bouwenvelopovereenkomst ter toetsing aan de Gemeente voorleggen van het VO, DO en BLVC-plan (ad artikel 5b);

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 spoedig 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 aansluiten van alle woningen op het stadswarmtenet en koudenetwerk van Wespoortwarmte en hiertoe afsluiten van een Project Specifieke Bouwenvelopovereenkomst (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 voor de nutsbedrijven voorgeschreven, opnemen van inpandige ruimten van de diverse nutsbedrijven in het VO en DO van de diverse nutsbedrijven volgens de programma's van eisen van de nutsbedrijven, onder andere Liander opgestelde Bouwkundig Programma van Eisen voor betreedbare middenspanningsruimten van Liander en de Richtlijn ruimte voor inpandige regelkamer van NUON 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 Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer uiterlijk 30 dagen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden

[redacted]

6.2 Indien enig onderdeel van de documenten, als bedoeld in het 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 hoogte stellen. 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 afstemming van bouwlogistiek en het naleven van de BLVC-plannen.
BPD dient aan dat overleg deel te nemen.

7.3 Het is BPD niet toegestaan zonder toestemming van de Gemeente om in verband met de Bouwenvelopovereenkomst zonder toestemming van de Gemeente 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 na overleg, overeenkomstig het artikel 6, aan de Gemeente voorgelegd. De documenten dienen digitaal en in drievoud te worden aangeleverd.

8.2 De Gemeente heeft een kwaliteitsteam, die de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de ontwerpen van de gebouwen en openbare ruimte en hun onderlinge samenhang beoordeelt, zoals omschreven in de Bouwenvelop.

8.3 Het VO, DO en BLVC- plan worden door de Gemeente getoetst aan de bepalingen in deze Bouwenvelopovereenkomst en de uitgangspunten van de bijlagen 1,2 en 5 vermeld in het artikel 2.1.

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 het artikel 8.4 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

[redacted]

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 10.2.

8.7 Toetsing en acceptatie van een document door de Gemeente leidt in geen geval tot aansprakelijkheid van de Gemeente voor de inhoud daarvan.
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 de door hem aangegeven kwaliteitsniveau en 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.

Artikel 9 Ingangsdatum erfpachtrecht[1]

9.1 De Ingangsdatum Erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e dag van de maand drie maanden na de datum, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk is geworden. Op deze datum zal de Gemeente de Bouwkavel Bouwrijp aan BPD leveren en heeft BPD een verplichting tot betaling van de Grondprijs 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 als BPD niet minimaal voor [redacted] van de te realiseren woningen uit het Bouwprogramma koopovereenkomsten met woningkopers heeft gesloten. Zo lang dit niet het geval is kan de Ingangsdatum Erfpachtrecht, met inachtneming van het artikel 14.5 worden opgeschort, met een termijn van maximaal één jaar, dan wel tot het moment dat of zoveel eerder als dit percentage is bereikt. BPD is gerechtigd binnen voornoemde periode van één jaar de te realiseren woningen opnieuw in verkoop brengen met aangepaste VON-prijzen dan wel het Bouwprogramma te herzien binnen de kaders van de Bouwenvelop.
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] van de woningen in voorverkoop is afgenomen kan BPD uiterlijk vier weken voor het verstrijken van de in artikel 9.2 van de Bouwenvelopovereenkomst, maximale termijn, een schriftelijk verzoek indienen voor een nieuwe ver-

[1] De extra verkoop tijd van 1 jaar kan slechts eenmalig gebruik worden per woning typologie. Er is sprake van 2 woning typologieën; voor de eilanden 2 en 6 geld dat hier één typologie gerealiseerd wordt, voor eiland 4 is ook sprake van één typologie

[redacted]

schuiving van de Ingangsdatum erfpachtrecht, waarbij de artikelen 14.5 en 14.6 van toepassing zijn.

9.4 Indien de Gemeente niet instemt met een verzoek van BPD, als bedoeld in het artikel 9.3 en de Bouwenvelopovereenkomst, is de Gemeente bevoegd om de Bouwenvelopovereenkomst op basis van artikel 14.7 te ontbinden. De bevoegdheid heeft de Gemeente ook indien BPD nalaat binnen de in artikel 9.3 van de Bouwenvelopovereenkomst genoemde termijn van vier weken het verzoek tot verlenging in te dienen, Na ontbinding is de Gemeente gerechtigd om, in overeenstemming met het artikel 20.4, het Erfpachtrecht onder gelijke condities en Grondprijs aan een derde partij aan te bieden. Indien de condities en/of de Grondprijs 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 één of meerdere van de Bouwkavel niet op de in artikel 10.1 genoemde (en eventueel met toepassing van de artikels 9.2 of 9.3 gewijzigde) Ingangsdatum erfpachtrecht niet 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, dat de Gemeente de kavel(s) 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 aan toonbaar 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.

Artikel 10 Planning

10.1 Partijen dienen hun verplichtingen binnen de, in de Planning (bijlage 2) opgenomen, termijnen na te komen

De Planning bevat de volgende Mijlpalen:

Indiening DO	:	[...]
Indiening ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning	:	[...]
Ingangsdatum erfpachtrecht	:	[...]

10.2 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 de Bouwenvelopovereenkomst .

Artikel 11 Kosten

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

[redacted]

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, voor zover dat in de onderhavige situatie van toepassing is, de procedure met betrekking tot de vaststelling 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 (hogere) overheid of een (administratieve) rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent 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 daarvan minimale schade door 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 opgave van BPD, als bedoeld in het artikel 13.1. 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 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 de Bouwenvelopovereenkomst en waarbij de belangen van beide partijen worden meegewogen.

13.3 Indien de Gemeente binnen vier weken na de verkrijging van de opgave van BPD, als bedoeld in het artikel 13.1, 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 tussenkost te ontbinden

13.4 Indien het overleg, als bedoeld in het artikel 13.2, niet binnen acht weken na de schriftelijke opgave van BPD, als bedoeld in het artikel 13.1, heeft geleid tot schriftelijke aanpassing van de Bouwenvelopovereenkomst , is elk der Partijen bevoegd de Bouwenvelopovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechtelijke tussenkomst te ontbinden. BPD heeft deze bevoegdheid niet indien is voldaan aan het gestelde onder artikel13.3 van de Bouwenvelopovereenkomst. Partijen kunnen overeenkomen dat de in de aanhef van dit artikel genoemde termijn wordt verlengd met een nader te bepalen periode.

[redacted]

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 lumpsum Grondprijs voor de Bouwkavel bedraagt € [...]

In de Grondprijs is al rekening gehouden met een compensatie van de extra bouwkosten voor de gevels, die aan het water grenzen.

14.2 De Grondprijs wordt vanaf [datum] tot de Ingangsdatum Erfpachtrecht geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100), 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 het artikel 15) is BPD vanaf de datum van de acceptatie van de Erfpachtaanbieding een waarborgsom aan de Gemeente verschuldigd. De waarborgsom is gelijk aan tweemaal de indexcanon (lumpsum met het ten tijde van ondertekening van deze Bouwenvelopovereenkomst 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 schriftelijk een verzoek indient bij de Gemeente en de Gemeente schriftelijk instemt met verschuiving, is BPD jaarlijks, bij vooruitbetaling, een reserveringsvergoeding aan

[redacted]

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, Grondprijs 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 Grondprijs op datum prijspeil [datum],
CPI_n	: het voor indexering van de Grondprijs in jaar n geldende prijsindexcifer
$CPI_{[datum]}$	: 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.

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

14.5 Indien de Gemeente niet instemt met een verzoek van BPD, als bedoeld in artikel 14.4, en Partijen derhalve geen overeenstemming bereiken over de Ingangsdatum erfpacht recht, is de Gemeente gerechtigd om de Bouwenvelopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden.

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 het artikel 14 zal worden bepaald op basis van de geïndexeerde Grondprijs. Voor zover van toepassing dient hieronder mede begrepen te worden de uitgifte van op de Bouwkavel door de Gemeente gevormde hoofd- en/of onderap-

[redacted]

partementsrechten dan wel de uitgifte van een combinatie van een opstalrecht en erfpacht(en), wat nader is uitgewerkt in de Model erfpachtaanbieding (bijlage 3)

15.2 De uitgifte zal plaatsvinden onder de Algemene Bepalingen 2000 (bijlage 4).

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 3).

15.4 De Gemeente werkt de Model Erfpachtaanbieding aan de hand van het, 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 zal dienen als grondslag voor de erfpacht(uitgifte)akte.
De Gemeente stuurt de definitieve Erfpachtaanbieding uiterlijk vier weken na dagtekening van het schriftelijke akkoord op het DO, als bedoeld in het artikel 5b, naar BPD.

15.5 De verdeling over de te realiseren bestemmingen van de geïndexeerde Grondprijs 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 (voor woningen), de bruto vloeroppervlakte (voor niet-woon bestemmingen) en het aantal gebouwde parkeerplaatsen.

15.6 Indien BPD niet binnen zes maanden na de Ingangsdatum Erfpachtrecht daad werkelijk 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

16.2 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.

16.3 Indien BPD woningen in dit Bouwprogramma verhuurt dienen alle huurders door haar voorafgaand aan de totstandkoming van de huurovereenkomst geïnformeerd te worden over de milieuaspecten van hun toekomstige woonsituatie. BPD neemt de tekst hieromtrent uit de Model Erfpachtaanbieding (Erfpachtvoorwaarde 11) als bijlage op in de huurovereenkomsten. Kandidaat-kopers nemen kennis van de op deze informatieplicht betrekking hebbende erfpachtvoorwaarden, die zijn opgenomen in de Model Erfpachtaanbieding

Artikel 17 Overdracht rechten en verplichtingen

17.1 De rechten en verplichtingen uit de Bouwenvelopovereenkomst zijn overdraag- baar, mits de Gemeente met de overdracht instemt. 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 toe-

[redacted]

stemming 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 te 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 het artikel 14, uitblijft;
b) 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 verkeert,
d) als het DO niet volgens Planning door BPD ter toetsing zijn aangeboden;
e) in de gevallen als bedoeld in de artikelen 9.4, 13.3, 14.6 en 15.6..

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 de 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 Overeenkomst 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 volledige ontbinding in rechte van de Bouwenvelopovereenkomst gerechtigd om teruglevering van de Bouwkavels te vorderen in eenzelfde staat als waarin zij deze Bouwrijp heeft geleverd aan BPD. Ontbinding van de Bouwenvelopovereenkomst leidt tot beëindiging van de erfpachtrechten (ook op de appartementsrechten) welke beëindiging bij notariële akte dient te worden geconstateerd. Tot dan toe gemaakte kosten door BPD of kosten om de Bouwkavel(s) weer in oorspronkelijke staat terug te leveren komen onder geen beding in aanmerking voor vergoeding en er bestaat evenmin een aanspraak op een alternatieve locatie of enig andere vorm van compensatie.

[redacted]

19.5 Na opzegging of ontbinding van de Bouwenvelopovereenkomst vervalt het ontwikkelrecht van BPD op de Bouwkavel(s) en is de Gemeente gerechtigd om het Erfpachtrecht op de Bouwkavel(s) aan een derde partij aan te bieden met inachtneming van het 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 navolgende rangorde in het artikel 2, waarbij de hoger genoemde document prevaleert boven het lagere genoemde.

Artikel 21 Geschillen

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

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;

[redacted]

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 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.

[redacted]

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 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 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 €500.000,-, 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.

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 het 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 [datum]

Gemeente [redacted] BPD


N:\01 Stadsdeel\03 HOUTHAVENS\Houthaven\011 Uitvouring\011.01 Projectleiding\2 Planning\Planning bouwkavels\Planningtekeningen.dgn Nieuwe ontwikkeling met ontwikkelaars
Bijlage C bij samenwerkingsovereenkomst BPD "kaveloverzicht"
DMO / Esprit
Synchroon
CPO
Ymere
BPD
De Key
Tender 2013
De Nijs / Dura Vermeer
COA
Stadsdeel West
Houthavenkade
Kopblok
Wiborg-eiland
Stettin-eiland
Reval-eiland
Hotel
Narva-eiland
Memel-eiland
Libau-eiland
Karlskrona-eiland
Hoogendijkwest
Blok O
De Gym
Cluster
COA
Knik
Houthavenweg
Entreegebouw
PSG
Kistdamgarage
3a school
1a
1b
1c
1d
2a, 8
2b
2c
2d
2e
2f
2g
2h
2i
2k
3b
3c
3d
3e
4a
4b
4c
4d
4e
4f
4g
5a
5b
5c
5d
5e
5f
5g
6a
6b
6c
6d
6e
6f
6g
7a
7b
Status datum: 19-05-2014

Vertrouwelijk

Bijlage D bij Samenwerkingsovereenkomst 2016 BPD Notitie financiële uitgangspunten

De afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst 2016 zijn (voor zover mogelijk en toepasbaar) de basis voor de afzonderlijke Bouwenvelopovereenkomsten met BPD. Een Bouwenvelopovereenkomst kan één of meerdere bouwenveloppen betreffen. Bij het opstellen van de Bouwenvelopovereenkomsten wordt zoveel mogelijk uitgegaan van een uniforme opzet en dezelfde uitgangspunten.

Voor elke bouwenvelop is een mogelijk programma vastgelegd, dat gebaseerd is op een voorbeelduitwerking (referentiemodel) binnen het te realiseren bouwvolume. Dit referentiemodel wordt gemaakt door de gemeente. Op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid zal voor dit referentiemodel een bijbehorende lumpsum grondprijs worden vastgesteld. Na ondertekening van de Bouwenvelopovereenkomst heeft Ontwikkelaar vervolgens de volledige vrijheid om binnen de contouren en spelregels van de Bouwenvelopovereenkomst, de bouwenvelop en het bestemmingsplan een geheel eigen bouwplan uit te werken, zonder dat de lumpsum grondprijs zal worden herzien.

Bij de berekening van de lumpsum grondprijs gelden de volgende uitgangspunten.
De lumpsum grondprijs wordt opgebouwd uit de som van de grondprijzen per bestemming.
Per bestemming wordt de grondprijs conform het Gemeentelijk Grondprijsbeleid voor de commerciële functies residueel bepaald op basis van normatieve stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten), de geraamde commerciële waarde en de bij deze bijlage gevoegde referentiemodellen.
Indien er aanleiding is om de referentiemodellen te herzien, treden partijen met elkaar in overleg om overeenstemming te bereiken over de eventuele gevolgen van deze herziening voor de in deze notitie gemaakte afspraken.
Voor woningen die aan het water grenzen en waarvan de gevel een grond- en waterkerende functie heeft, worden de excessieve bouwkosten voor deze gevel in mindering gebracht op de lumpsum grondprijs.

De in deze bijlage beschreven financiële uitgangspunten gelden voor alle nog af te sluiten Bouwenvelopovereenkomsten, met uitzondering van de Bouwenvelopovereenkomst met betrekking tot het zuidelijk deel van eiland 2, kavels 2a,b,c,f,g,h en i.

Woningbouw marktsector.
De grondprijs voor marktwoningen wordt conform het Gemeentelijk Grondprijsbeleid op basis van een genormeerde residuele methodiek berekend per m2 gbo excl. btw op basis van de bij deze bijlage gevoegde referentiemodellen. Daarbij is het uitgangspunt, dat de grondprijs het verschil is tussen de door de gemeente geraamde commerciële waarde en de genormeerde stichtingskosten (exclusief grondkosten). Bij het vaststellen van de commerciële waarde wordt onderscheid gemaakt in koopwoningen en beleggershuurwoningen. De hoogte van de genormeerde stichtingskosten wordt ondermeer beïnvloed door de ontsluiting van het woongebouw (galerij, trapontsluiting), de bvo/gbo verhouding en het aantal bouwlagen. Voor beleggers-huurwoningen geldt dat de erfpachter verplicht deze woningen gedurende tenminste 15 jaar na de datum van eerste in gebruikneming als huurwoning te gebruiken.

Parkeren.
De grondprijs voor parkeerplaatsen bij marktwoningen wordt residudeel vastgesteld op basis van de commerciële waarde van een parkeerplaats en de genormeerde stichtingskosten excl. grondkosten. Conform de afspraken in Bouwen aan de stad 2 geldt voor parkeerplaatsen ten behoeve van sociale huurwoningen een marktconforme huur- en grondprijs. Voor deze parkeerplaatsen, in een gesloten gebouwde parkeergarage op maaiveld met mechanische ventilatie, is een residuele grondwaarde van [redacted] (prijspeil 2014) vastgesteld. Deze grondwaarde zal geactualiseerd worden in het jaar van uitgifte op basis van het dan geldende grondprijsbeleid.
Voor de grondwaarde voor de parkeerplaatsen van de resterende 15 sociale huurwoningen die door Stichting Ymere gerealiseerd worden op eiland 7, als onderdeel van de overeengekomen 84 sociale

[redacted]

huurwoningen, geldt dat de grondwaarde voor de parkeerplaatsen bij deze sociale huurwoningen in mindering zal worden gebracht op de te betalen grondprijs voor een eerst volgend bouwprogramma met marktwoningen op eiland 6. Indien er geen opvolgend bouwprogramma gerealiseerd wordt op eiland 6 of indien deze al gerealiseerd zijn en verrekening niet meer mogelijk is komt de verrekening te vervallen.
De grondwaarde voor de parkeerplaatsen die onderdeel uitmaken van het secundair voorkeursrecht komt niet in aanmerking voor verrekening.

Bouwen aan het water.
In de Bouwenvelop zijn voorwaarden opgenomen voor het bouwen aan het water en de grond- en waterkerende functie van de gevel. Voor woningen die aan het water grenzen en waarvan de gevel een grond- en waterkerende functie heeft, worden de excessieve bouwkosten voor deze gevel in mindering gebracht op de lumpsum grondprijs.

Algemeen.
De grondwaarde wordt overeengekomen op een prijspeildatum die gelijk is aan de datum van ondertekening van de Bouwenvelopovereenkomst. De lumpsum grondwaarde wordt vanaf de prijspeildatum geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek (reeks alle huishoudens) tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien 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.

Het door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp op basis waarvan de omgevingsvergunning wordt aan gevraagd is uitgangspunt voor de erfpachtaanbieding. De erfpachtaanbieding moet binnen 4 weken worden geaccepteerd. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding wordt de factuur voor de waarborgsom verstuurd, die vervolgens binnen een termijn van 2 weken moet worden betaald.

De hoogte van de waarborgsom is gelijk aan tweemaal de indexcanon (zoals geldt ten tijde van ondertekening) en gebaseerd op de lumpsum grondwaarde. De waarborgsom is verrekenbaar met de betaling van de canon bij de vestiging van het erfpachtrecht. De waarborgsom vervalt als de erfpachtuitgifte buiten toedoen van de gemeente niet tot stand komt.

Indien de in de Bouwenvelopovereenkomst vastgestelde datum voor het ingaan van het erfpachtrecht op verzoek van BPD en met instemming van de gemeente voor een bepaalde periode wordt uitgesteld, is hiervoor een reserveringsvergoeding verschuldigd. De hoogte van de reserveringsvergoeding is afhankelijk van de geïndexeerde lumpsum grondwaarde en het op dat moment geldende canonpercentage van de indexcanon. Deze reserveringsvergoeding komt niet voor verrekening in aanmerking en zal in geen enkel geval worden terugbetaald.

Ontwikkelaar is verplicht om de marktwoningen 100% klimaatneutraal te bouwen. Eventuele meerkosten, die naar het oordeel van BPD met deze eis samenhangen, komen niet voor vergoeding door de gemeente en/of verrekening van de grondprijs in aanmerking, tenzij aanspraak kan worden gemaakt op reguliere subsidiebeschikkingen.

[redacted]

HOUTHAVEN

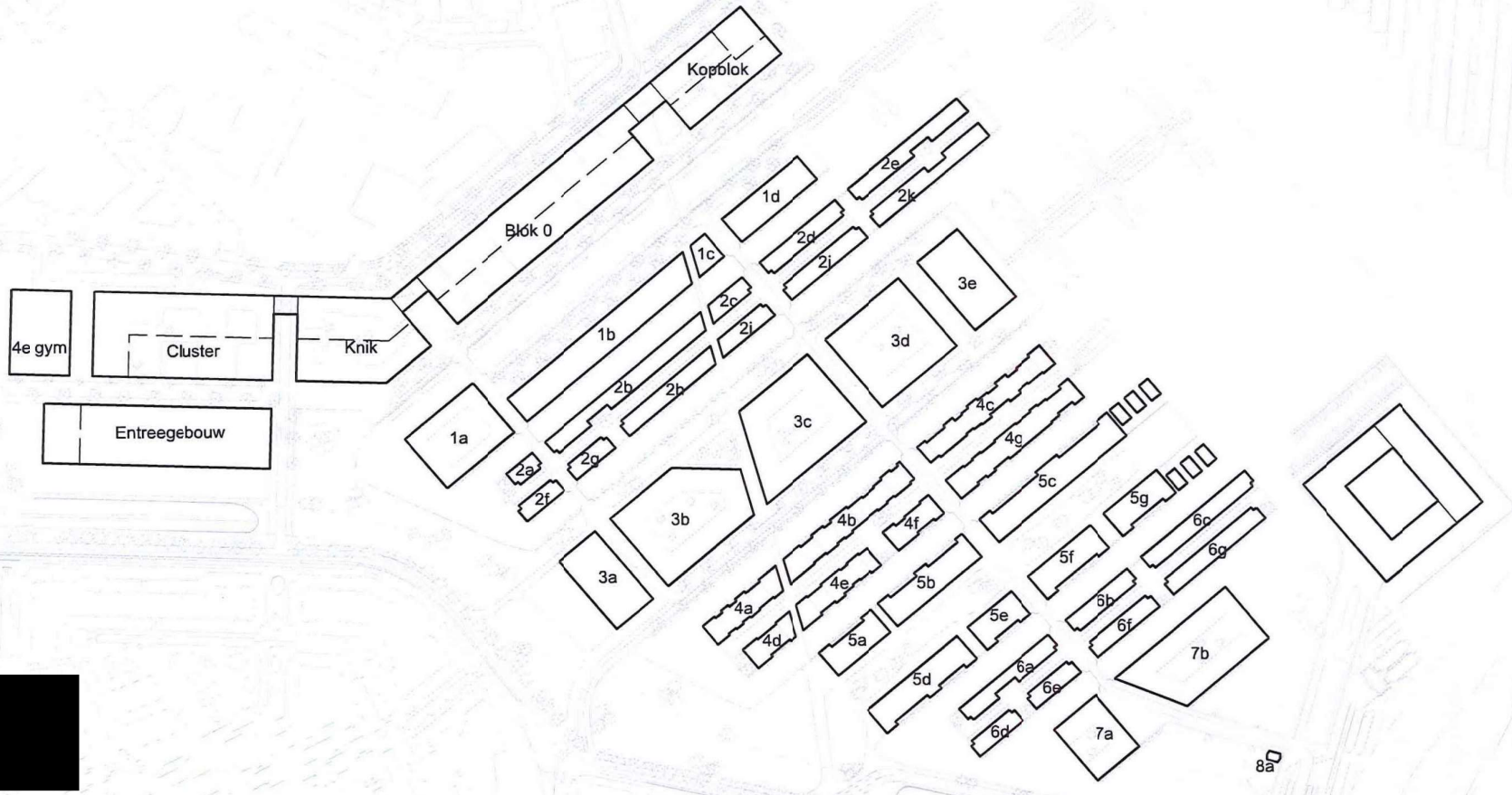


Programmaoverzicht en referentiemodellen

Eiland 2 (zuid en noord), Eiland 4 (noord) en Eiland 6 (zuid en noord)

1 september 2014

[redacted]


Kopblok
Blok 0
1d
2e
2k
1c
2d
2j
1b
2c
2i
3e
3d
4e gym
Cluster
Knik
2b
2b
1a
3c
4c
4g
Entreegebouw
2a
2g
5c
5g
6c
2f
3b
4b
4f
6g
5f
3a
4e
5b
6b
4a
5e
6f
4d
5a
7b
6a
5d
6e
6d
7a
8a

Referentie modellen Zuid

[redacted]

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 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 á 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 normaliter gerekend met 25 m2 bvo per parkeerplaats. Op deze kavels wordt uitgegaan van 30 m2 bvo vanwege de minder efficiënt indeelbare parkeeroplossing d.m.v. parkeerpockets in de eerste bouwlaag. 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 2
Op alle kavels worden marktwoningen gerealiseerd. Er wordt geparkeerd in parkeerpockets in de eerste bouwlaag. In onderstaande tabel is aangeven hoeveel woningen op elke kavel mogelijk zijn.
Binnen elke kavel zijn voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Alleen is op kavel 2c de max. norm niet te halen.

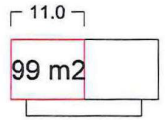
Op kavel 2c wordt rekening gehouden met een traforuimte voor elektra (25 m2).

Programma Houthaven Zuid (fase 1)

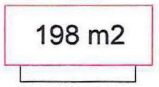
18-02-14

kavel	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 noodzakelijk
eiland 2													
2a	*777*	*150*	*0*	*0*	*627*	*5*	*0*	*0*	*5*	*0*	*5*	*5*	*5*
2b	*4633*	*930*	*0*	*0*	*3703*	*31*	*0*	*0*	*31*	*0*	*31*	*31*	*31*
2c	*1147*	*210*	*25*	*0*	*912*	*8*	*0*	*0*	*8*	*0*	*8*	*7*	*8*
2f	*1144*	*240*	*0*	*0*	*904*	*8*	*0*	*0*	*8*	*0*	*8*	*8*	*8*
2g	*1187*	*240*	*0*	*0*	*947*	*8*	*0*	*0*	*8*	*0*	*8*	*8*	*8*
2h	*2794*	*570*	*0*	*0*	*2224*	*19*	*0*	*0*	*19*	*0*	*19*	*19*	*19*
2i	*1511*	*300*	*0*	*0*	*1211*	*10*	*0*	*0*	*10*	*0*	*10*	*10*	*10*
totaal	**13193**	**2640**	**25**	**0**	**10528**	**89**	**0**	**0**	**89**	**0**	**89**	**88**	**89**

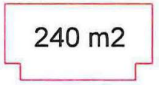
[redacted]



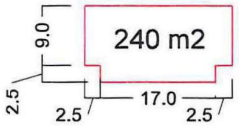
bouwlaag 4: 99 m2 bvo wonen



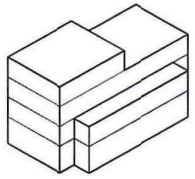
bouwlaag 3: 198 m2 bvo wonen



bouwlaag 2: 240 m2 bvo wonen

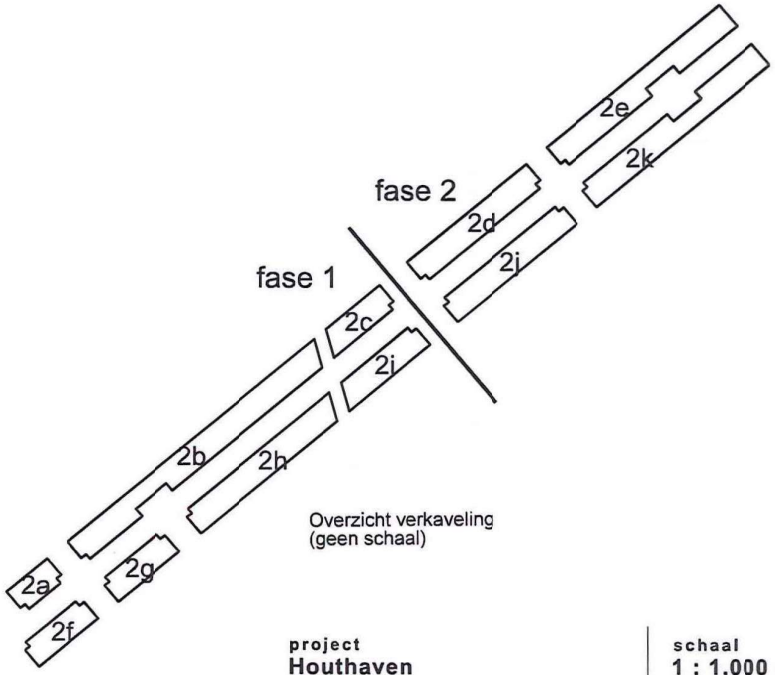


bouwlaag 1: 90 m2 bvo wonen + 150 m2 bvo parkeren



Kavel 2A:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	: 777 m2 bvo
- wonen	: 627 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 150 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 5
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 5



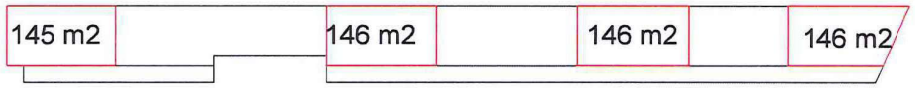
Overzicht verkaveling
(geen schaal)

project
Houthaven

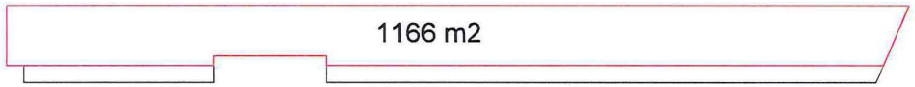
tekening
Kavel 2a fase 1
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

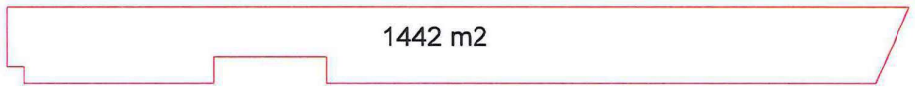
datum
20 feb. 2014



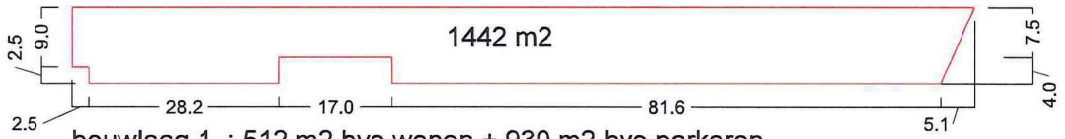
bouwlaag 4: 583 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 1166 m2 bvo wonen



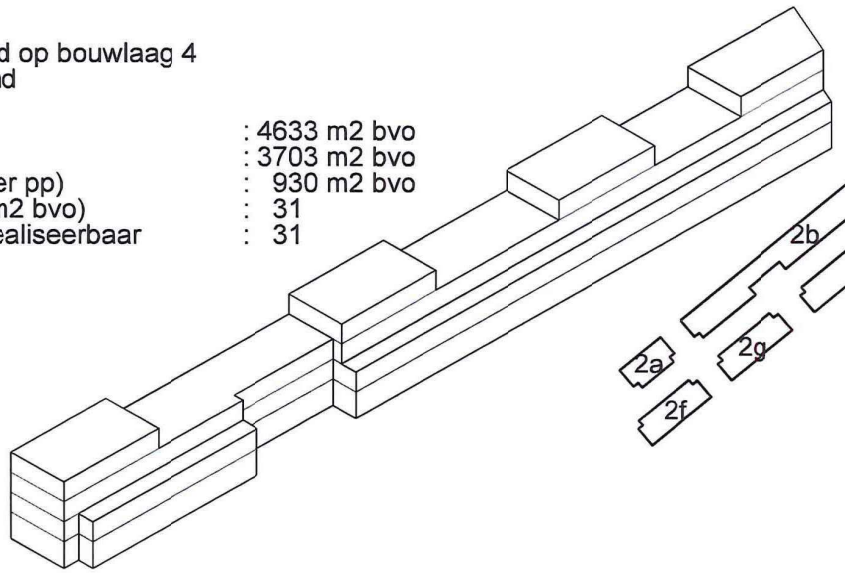
bouwlaag 2 : 1442 m2 bvo wonen

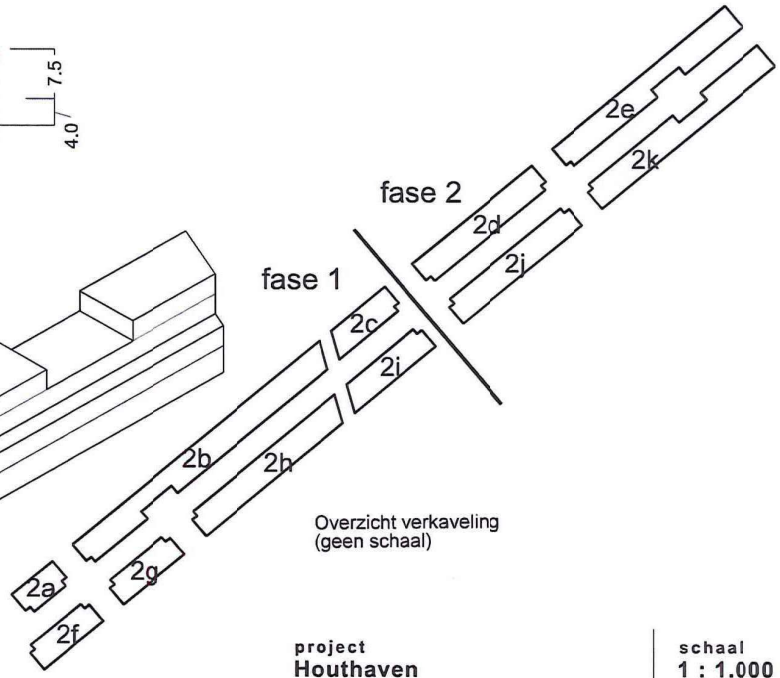


bouwlaag 1 : 512 m2 bvo wonen + 930 m2 bvo parkeren

Kavel 2B:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	: 4633 m2 bvo
- wonen	: 3703 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 930 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 31
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 31





Overzicht verkaveling
(geen schaal)

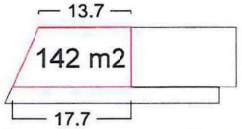
[redacted]

project
Houthaven

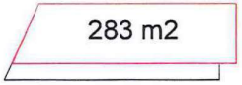
tekening
Kavel 2b fase 1
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
20 feb. 2014



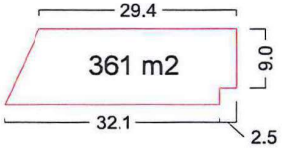
bouwlaag 4: 142 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 283 m2 bvo wonen



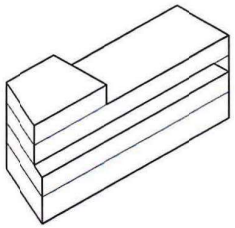
bouwlaag 2: 361 m2 bvo wonen

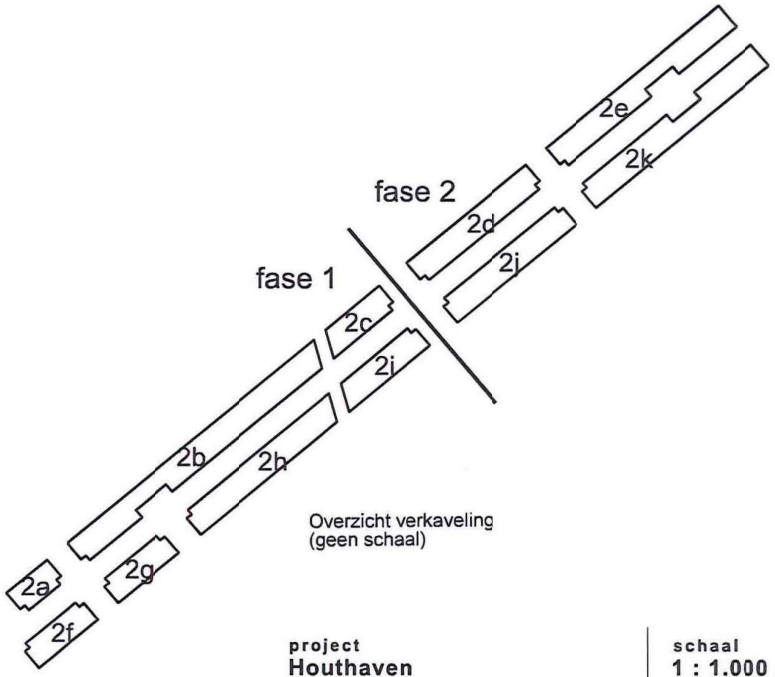


bouwlaag 1 : 126 m2 bvo wonen + 210 m2 parkeren +
25 m2 bvo NUTS traforuimte

Kavel 2C :
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:1147 m2 bvo
- wonen	: 912 m2 bvo
- NUTS traforuimte	: 25 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 210 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 8
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 7





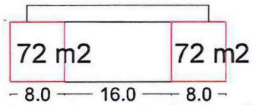
Overzicht verkaveling
(geen schaal)

project
Houthaven

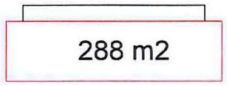
tekening
Kavel 2c fase 1
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

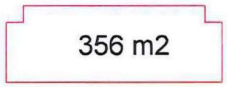
datum
20 feb. 2014



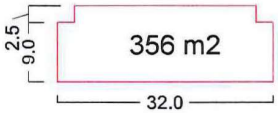
bouwlaag 4: 144 m2 bvo wonen



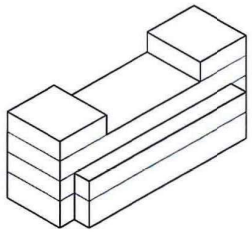
bouwlaag 3: 288 m2 bvo wonen



bouwlaag 2: 356 m2 bvo wonen

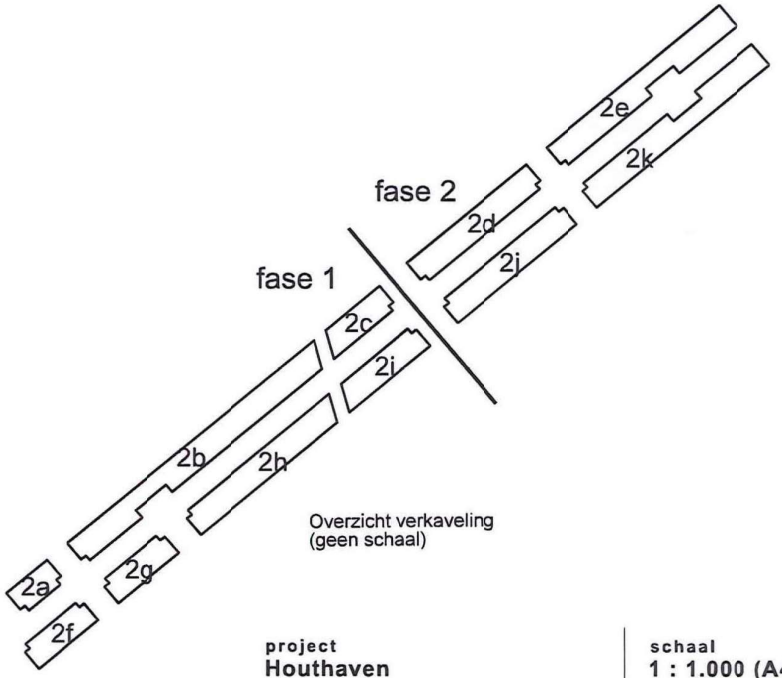


bouwlaag 1: 116 m2 bvo wonen
+ 240 m2 bvo parkeren



Kavel 2F:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	: 1144 m2 bvo
- wonen	: 904 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 240 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 8
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 8



Overzicht verkaveling
(geen schaal)

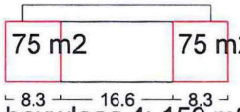
[redacted]

project
Houthaven

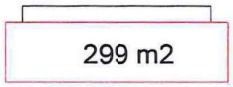
tekening
Kavel 2f fase 1
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
20 feb. 2014



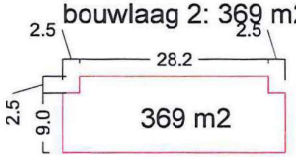
bouwlaag 4: 150 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 299 m2 bvo wonen



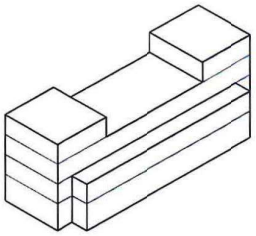
bouwlaag 2: 369 m2 bvo wonen

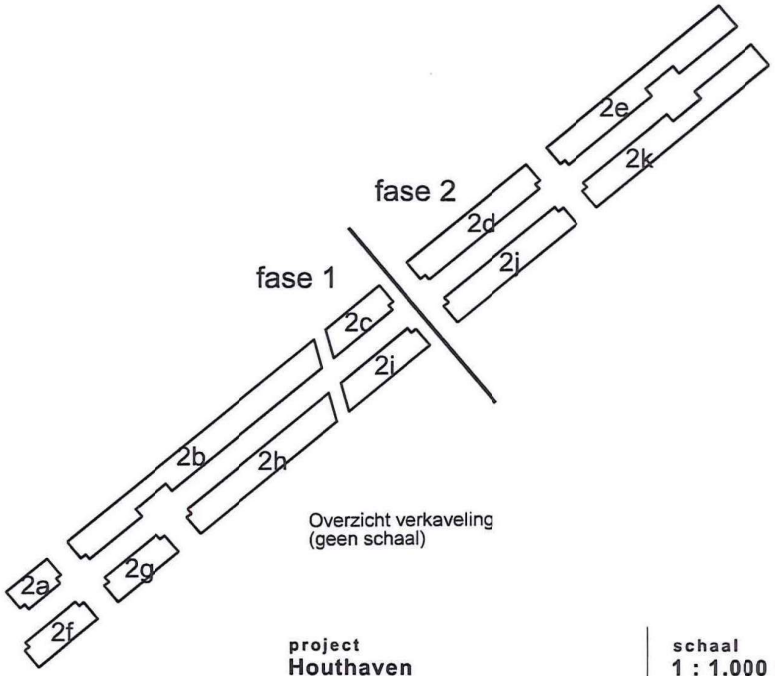


bouwlaag 1: 129 m2 bvo wonen
+ 240 m2 bvo parkeren

Kavel 2G:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:1187 m2 bvo
- wonen	: 947 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 240 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 8
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 8





Overzicht verkaveling
(geen schaal)

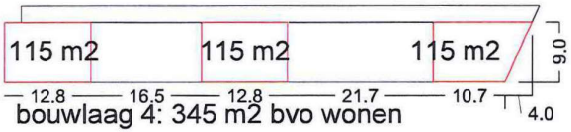
[redacted]

project
Houthaven

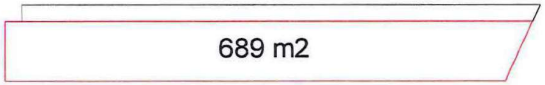
schaal
1 : 1.000 (A4)

tekening
Kavel 2g fase 1
referentie model

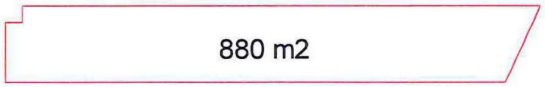
datum
20 feb. 2014



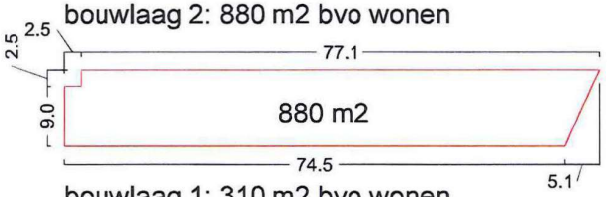
bouwlaag 4: 345 m2 bvo wonen



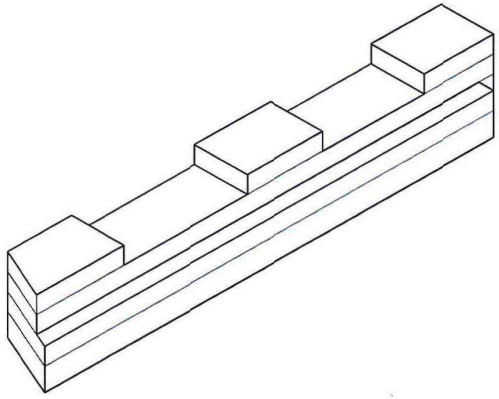
bouwlaag 3: 689 m2 bvo wonen



bouwlaag 2: 880 m2 bvo wonen

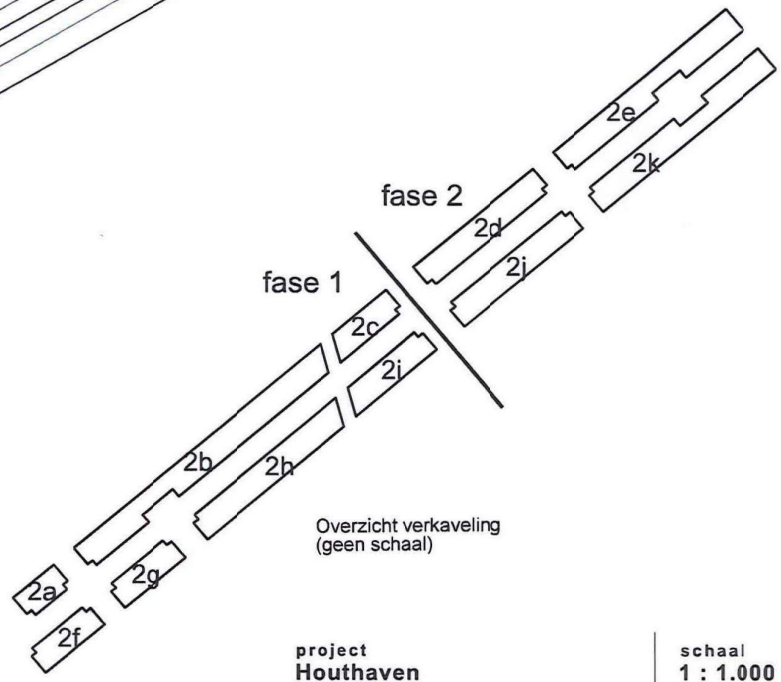


bouwlaag 1: 310 m2 bvo wonen
+ 570 m2 bvo parkeren



Kavel 2H:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:	2794 m2 bvo
- wonen	:	2224 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	:	570 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	:	19
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	:	19



Overzicht verkaveling
(geen schaal)

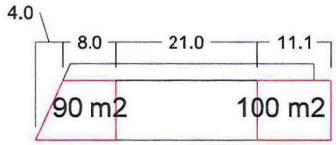
[redacted]

project
Houthaven

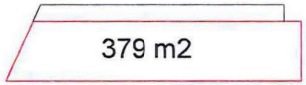
tekening
Kavel 2h fase 1
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

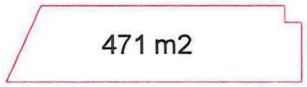
datum
20 feb. 2014



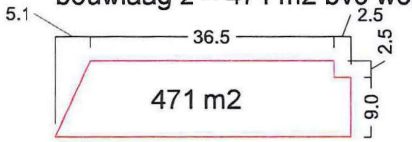
bouwlaag 4: 190 m2 bvo wonen



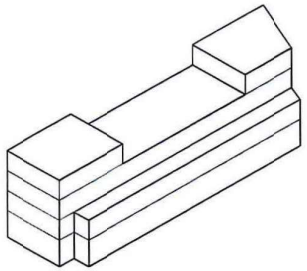
bouwlaag 3: 379 bvo wonen



bouwlaag 2 = 471 m2 bvo wonen

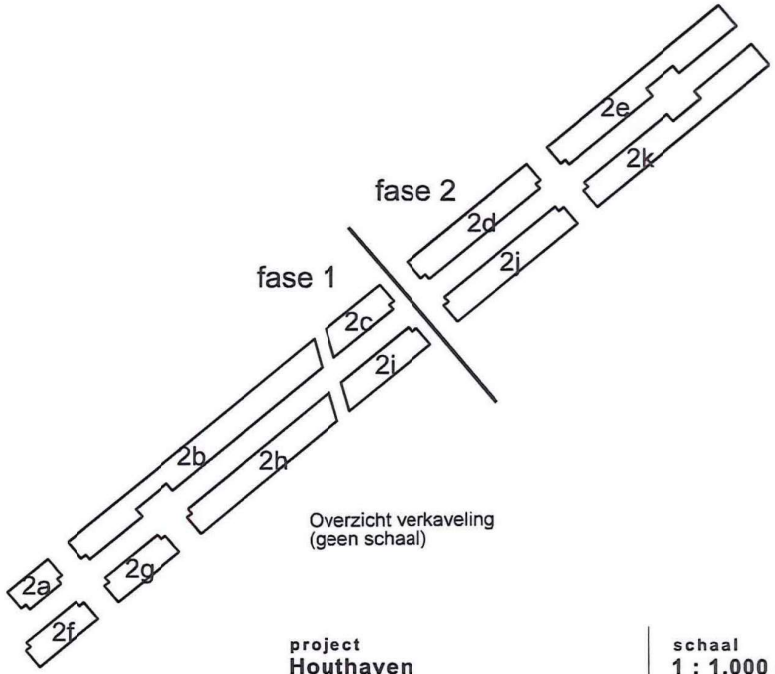


bouwlaag 1 = 171 m2 bvo wonen + 300 m2 parkeren



Kavel 2i:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:	1511 m2 bvo
- wonen	:	1211 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	:	300 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	:	10
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	:	10



Overzicht verkaveling
(geen schaal)



project
Houthaven

tekening
Kavel 2i fase 1
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
20 feb. 2014

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 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 á 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 normaliter gerekend met 25 m2 bvo per parkeerplaats. Op deze kavels wordt uitgegaan van 30 m2 bvo vanwege de minder efficiënt indeelbare parkeeroplossing d.m.v. parkeerpockets in de eerste bouwlaag. 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.

[redacted]

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

Eiland 6
Op alle kavels worden marktwoningen gerealiseerd. Er wordt geparkeerd in parkeerpockets in de eerste bouwlaag. In de tabel is aangeven hoeveel woningen op elke kavel mogelijk zijn.
Binnen elke kavel zijn voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Alleen is op kavel 6e de max. norm niet te halen.

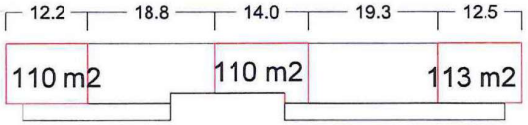
Op kavel 6e wordt rekening gehouden met een traforuimte voor elektra (25 m2) en een onderstation warmte- en koudevoorziening (40 m2 bvo).

Programma Houthaven Zuid (fase 1)

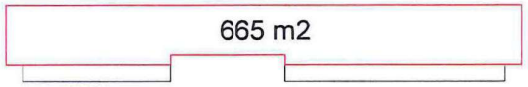
26-02-14

kavel	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 noodzakelijk
eiland 6													
6a	*2602*	*510*	*0*	*0*	*2092*	*17*	*0*	*0*	*17*	*0*	*17*	*17*	*17*
6d	*1326*	*270*	*0*	*0*	*1056*	*9*	*0*	*0*	*9*	*0*	*9*	*9*	*9*
6e	*1354*	*240*	*65*	*0*	*1049*	*9*	*0*	*0*	*9*	*0*	*9*	*8*	*9*
totaal	**5282**	**1020**	**65**	**0**	**4197**	**35**	**0**	**0**	**35**	**0**	**35**	**34**	**35**

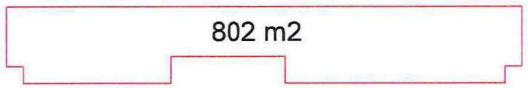
[redacted]



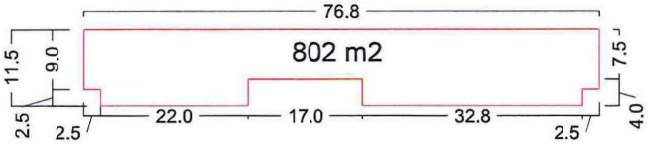
bouwlaag 4: 333 m2 bvo wonen



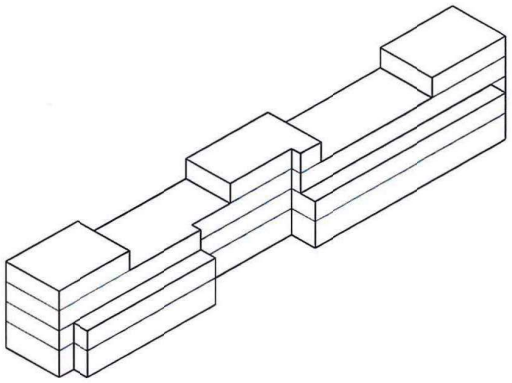
bouwlaag 3: 665 m2 bvo wonen



bouwlaag 2: 802 m2 bvo wonen

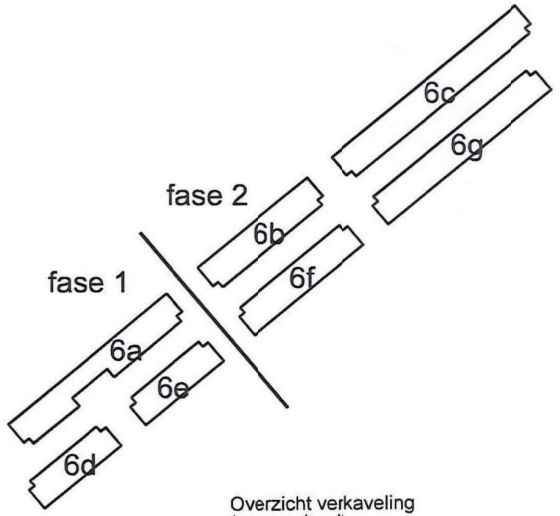


bouwlaag 1 : 292 m2 bvo wonen + 510 m2 parkeren



Kavel 6A:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:	2602 m2 bvo
- wonen	:	2092 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	:	510 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	:	17
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	:	17



Overzicht verkaveling
(geen schaal)

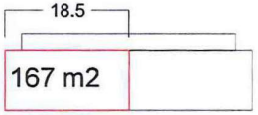
[redacted]

project
Houthaven

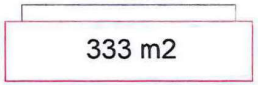
tekening
Kavel 6a fase 1
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

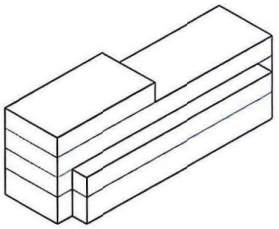
datum
26 feb. 2014

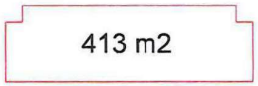


bouwlaag 4: 167 m2 bvo wonen

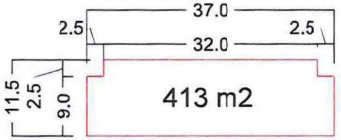


bouwlaag 3: 333 m2 bvo wonen





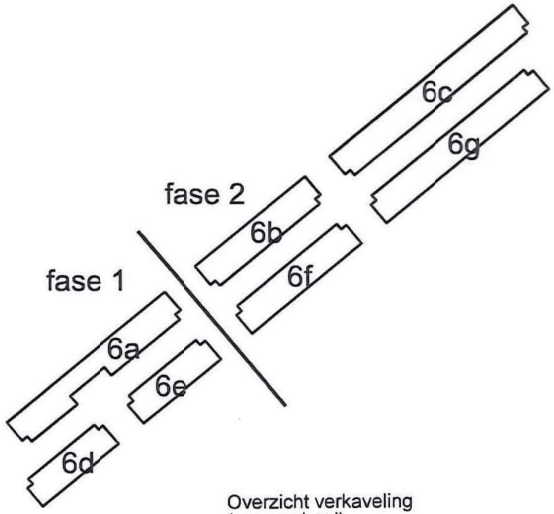
bouwlaag 2: 413 bvo wonen



bouwlaag 1 : 143 m2 bvo wonen + 270 m2 parkeren

Kavel 6D:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:	1326 m2
- wonen	:	1056 m2
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	:	270 m2
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	:	9
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	:	9



Overzicht verkaveling
(geen schaal)

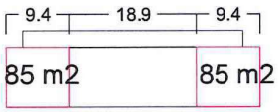
[redacted]

project
Houthaven

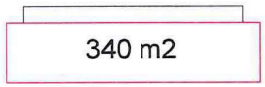
tekening
Kavel 6d fase 1
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

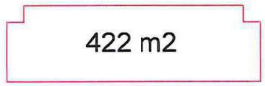
datum
26 feb. 2014



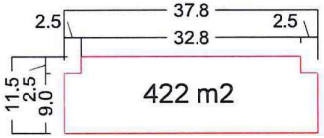
bouwlaag 4: 170 m2 bvo wonen



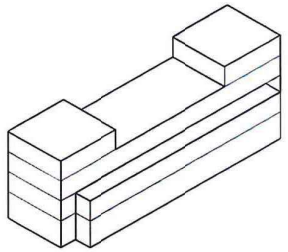
bouwlaag 3: 340 m2 bvo wonen



bouwlaag 2: 422 bvo wonen

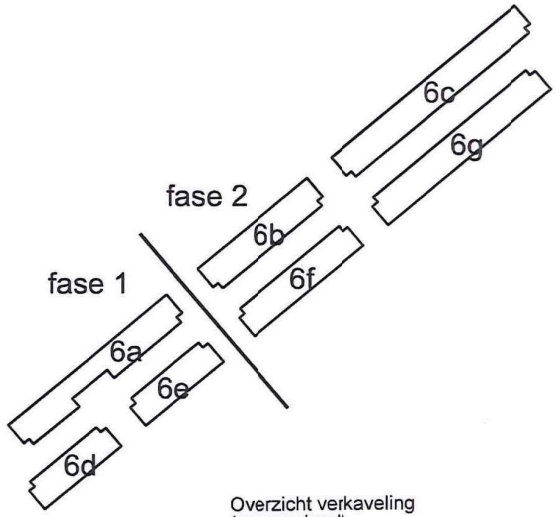


bouwlaag 1 : 117 m2 bvo wonen + 240 m2 parkeren
+ 65 m2 nutsbedrijven



Kavel 6E:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:	1354 m2 bvo
- wonen	:	1049 m2 bvo
- NUTS traforuimte	:	25 m2 bvo
- NUTS onderstation K-W	:	40 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	:	240 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	:	9
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	:	8



Overzicht verkaveling
(geen schaal)

[redacted]

project
Houthaven

tekening
Kavel 6e fase 1
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
26 feb. 2014

Referentie modellen Noord



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 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 á 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 normaliter gerekend met 25 m2 bvo per parkeerplaats. Op deze kavels wordt uitgegaan van 30 m2 bvo vanwege de minder efficiënt indeelbare parkeeroplossing d.m.v. parkeerpockets in de eerste bouwlaag. 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 2
Op alle kavels worden marktwoningen gerealiseerd. Er wordt geparkeerd in parkeerpockets in de eerste bouwlaag. In onderstaande tabel is aangeven hoeveel woningen op elke kavel mogelijk zijn.

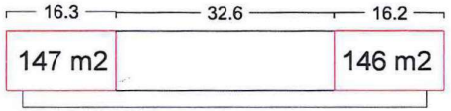
Binnen elke kavel zijn voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Alleen is op kavel 2j de max. norm niet te halen.

Programma Houthaven Noord (fase 2)

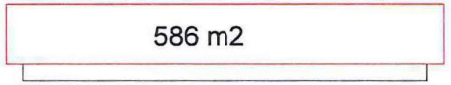
25-02-14

kavel	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 noodzakelijk
eiland 2													
2d	*2353*	*450*	*0*	*0*	*1903*	*16*	*0*	*0*	*16*	*0*	*16*	*15*	*16*
2e	*3271*	*660*	*0*	*0*	*2611*	*22*	*0*	*0*	*22*	*0*	*22*	*22*	*22*
2j	*2353*	*450*	*0*	*0*	*1903*	*16*	*0*	*0*	*16*	*0*	*16*	*15*	*16*
2k	*3271*	*660*	*0*	*0*	*2611*	*22*	*0*	*0*	*22*	*0*	*22*	*22*	*22*
totaal	**11248**	**2220**	**0**	**0**	**9028**	**76**	**0**	**0**	**76**	**0**	**76**	**74**	**76**

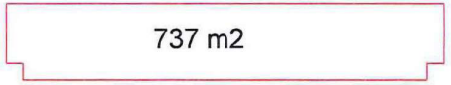
[redacted]



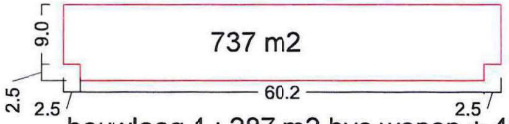
bouwlaag 4: 293 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 586 m2 bvo wonen



bouwlaag 2: 737 m2 bvo wonen

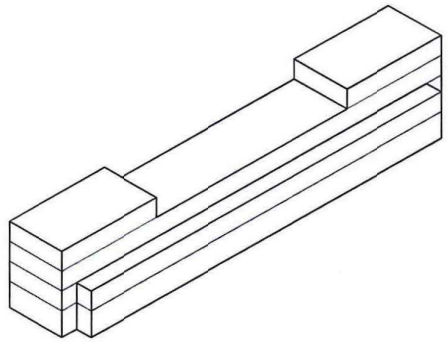


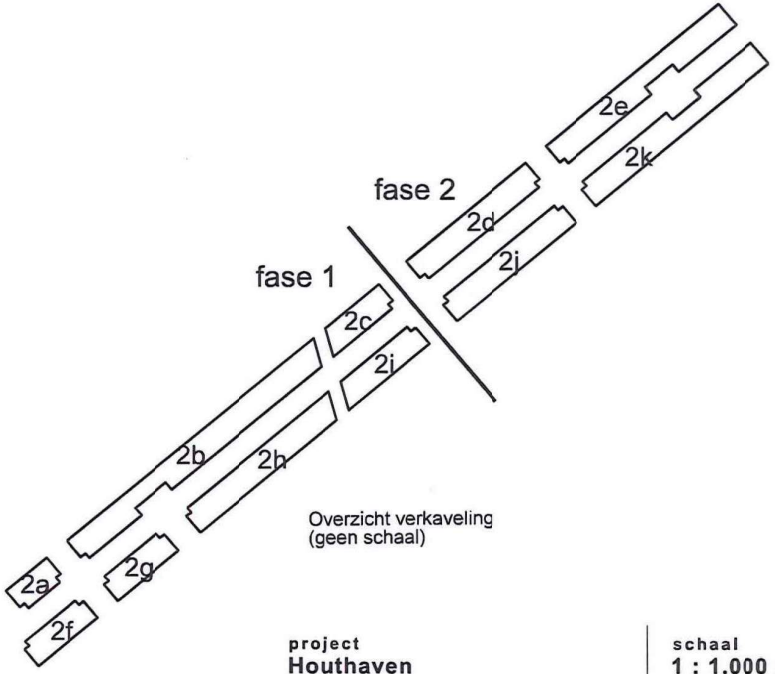
bouwlaag 1 : 287 m2 bvo wonen + 450 m2 parkeren

Kavel 2D
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:2353 m2 bvo
- wonen	:1903 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 450 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 16
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 15

[redacted]





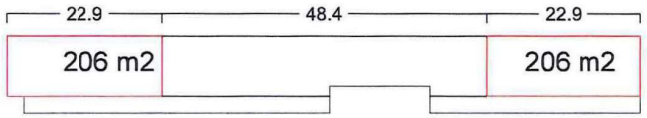
Overzicht verkaveling
(geen schaal)

project
Houthaven

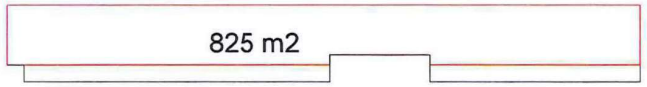
tekening
Kavel 2d fase 2
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
26 feb. 2014



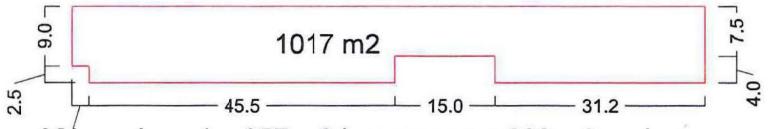
bouwlaag 4: 412 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 825 bvo wonen



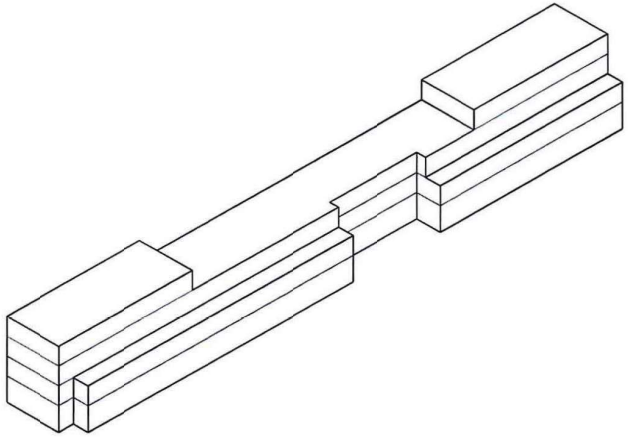
bouwlaag 2 = 1017 m2 bvo wonen

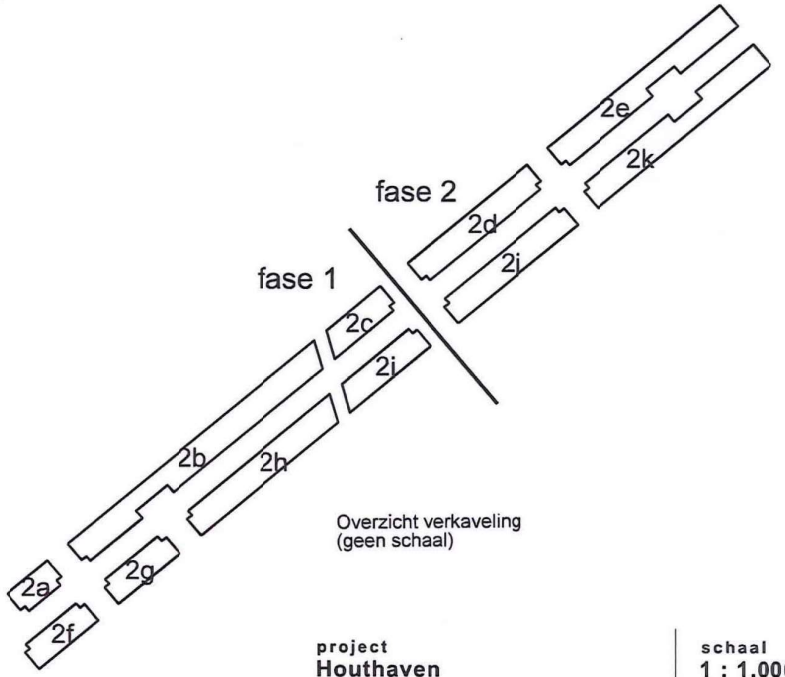


bouwlaag 1 = 357 m2 bvo wonen + 660 m2 parkeren

Kavel 2E
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:3271 m2 bvo
- wonen	:2611 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 660 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 22
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 22





Overzicht verkaveling
(geen schaal)

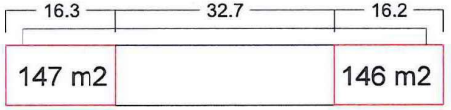
[redacted]

project
Houthaven

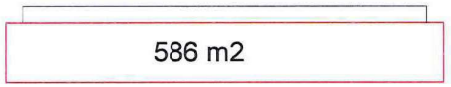
tekening
Kavel 2e fase 2
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

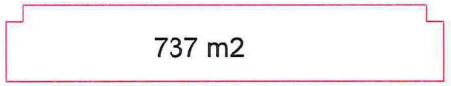
datum
26 feb. 2014



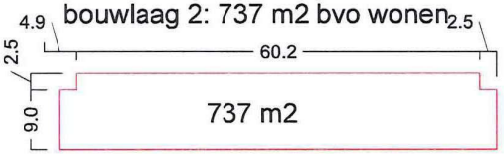
bouwlaag 4: 293 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 586 m2 bvo wonen



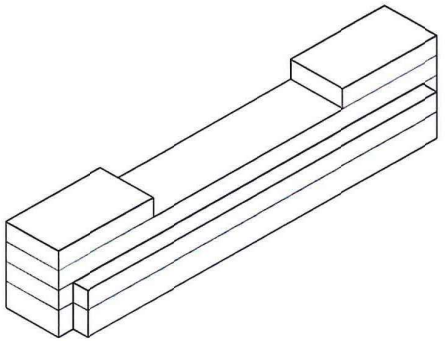
bouwlaag 2: 737 m2 bvo wonen

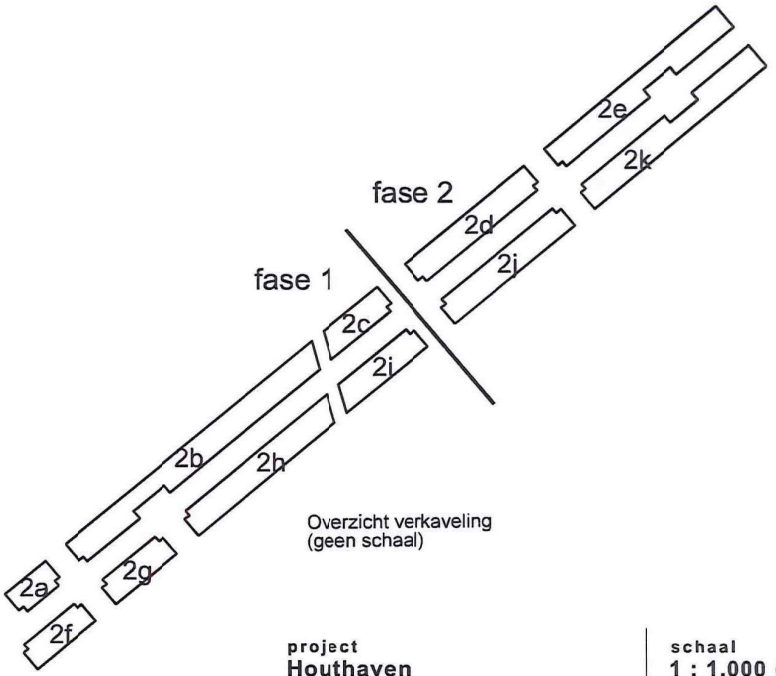


bouwlaag 1 : 287 m2 bvo wonen + 450 m2 parkeren

Kavel 2J
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:2353 m2 bvo
- wonen	:1903 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 450 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 16
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 15





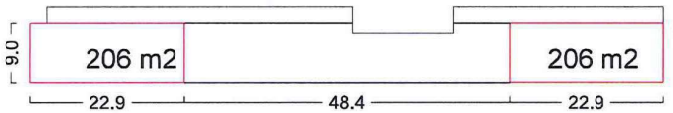
Overzicht verkaveling
(geen schaal)

project
Houthaven

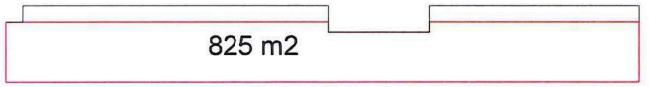
tekening
Kavel 2j fase 2
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
26 feb. 2014



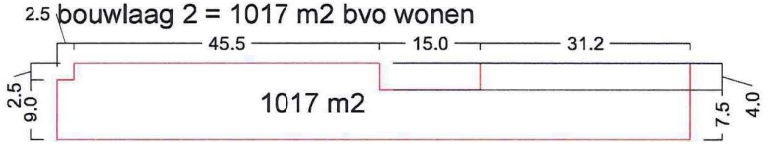
bouwlaag 4: 412 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 825 bvo wonen



bouwlaag 2 = 1017 m2 bvo wonen

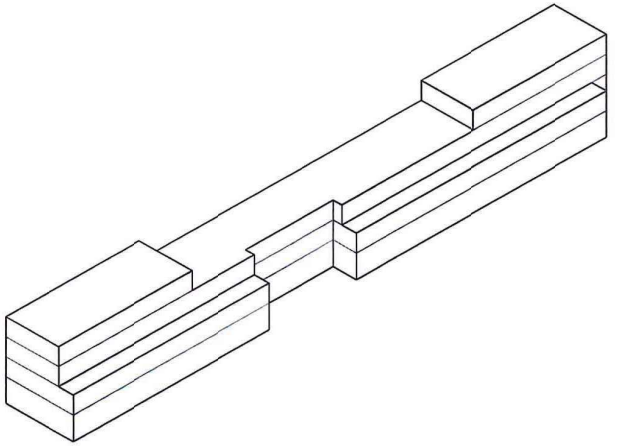


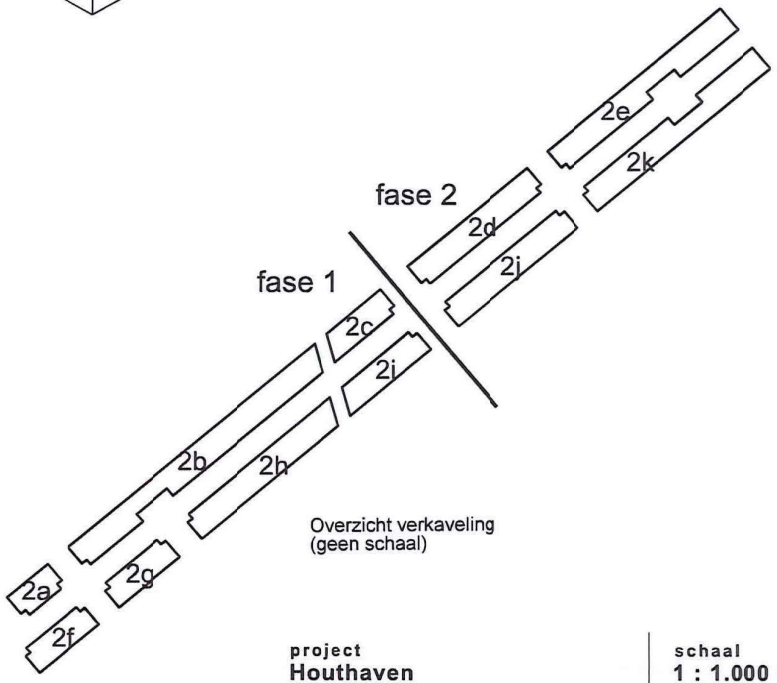
bouwlaag 1 = 357 m2 bvo wonen + 660 m2 parkeren

Kavel 2K
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:3271 m2 bvo
- wonen	:2611 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	: 660 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 22
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 22

[redacted]





Overzicht verkaveling
(geen schaal)

project
Houthaven

tekening
Kavel 2k fase 2
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
26 feb. 2014

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 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 á 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 eiland 4 worden op alle kavels 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 kavels het aantal parkeerplaatsen ruimschoots gerealiseerd kan worden voor het woonprogramma.

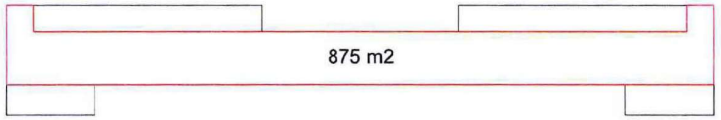
De inpandige hellingbanen van de parkeergarage 4c en 4g hebben invloed op het bvo van de eerste bouwlaag. Daarvoor wordt een oppervlak 180 m2 aangehouden.

Programma Houthaven Noord (fase 2)

05-06-14

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 noodzakelijk
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**

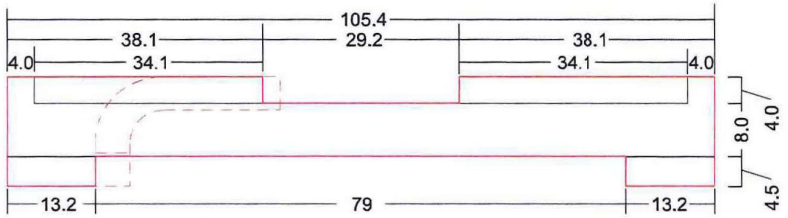
[redacted]



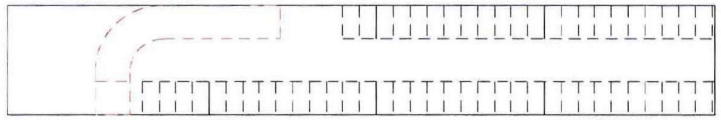
bouwlaag 5 : 875 m2 bvo wonen



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



bouwlaag 1 : 1087 m2 bvo wonen + 180 m2 parkeren



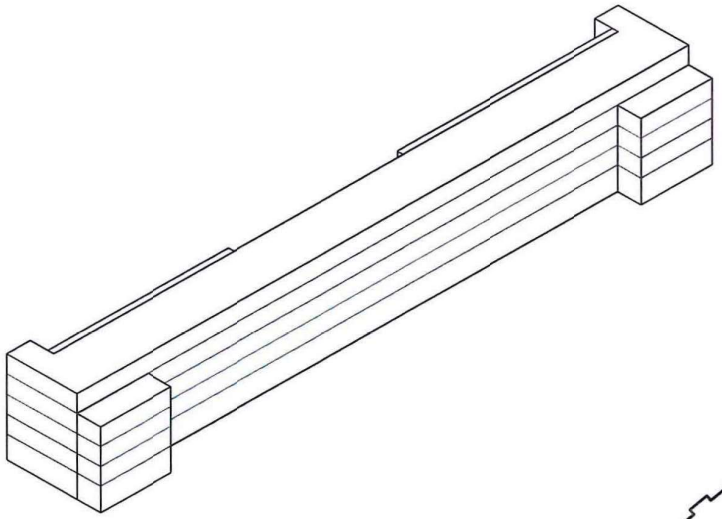
parkeergarage ondergronds : 1739 m2 bvo (56 pp)

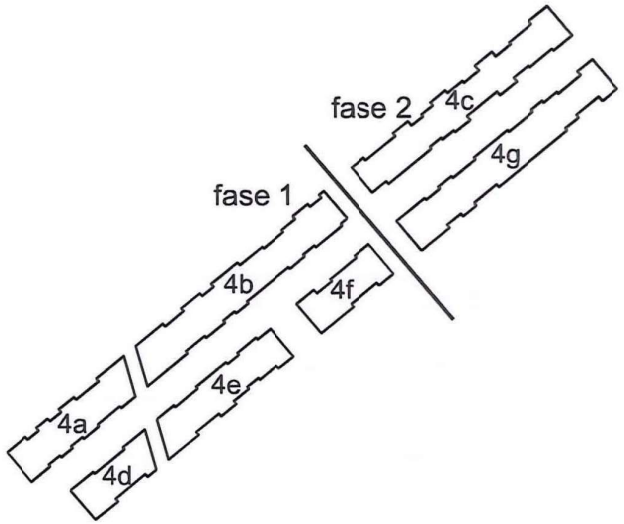
Kavel 4C:
- 100% marktwoningen
- 70% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de waterzijde (o.b.v. SP 2006)
- 25% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de straatzijde (o.b.v. SP 2006)
- parkeren ondergronds

- totaal vloeroppervlak	: 5943 m2 bvo
- wonen	: 5763 m2 bvo
- inrit parkeergarage	: 180 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 48
- aantal parkeerplaatsen benodigd (1/won)	: 48

- parkeren ondergronds binnen de kavel	: 1739 m2 bvo
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 56

[redacted]



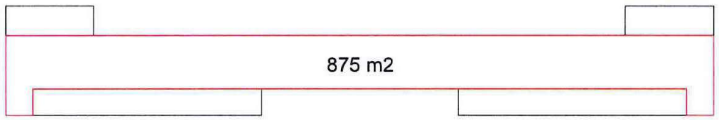


project
Houthaven

tekening
Kavel 4c - fase 2
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

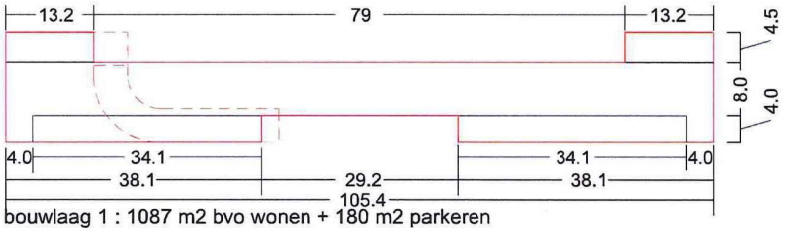
datum
5 juni 2014



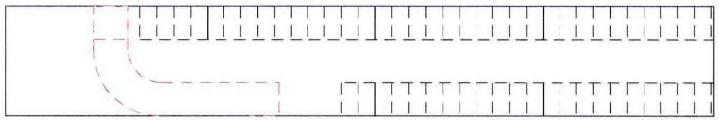
bouwlaag 5 : 875 m2 bvo wonen



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



bouwlaag 1 : 1087 m2 bvo wonen + 180 m2 parkeren

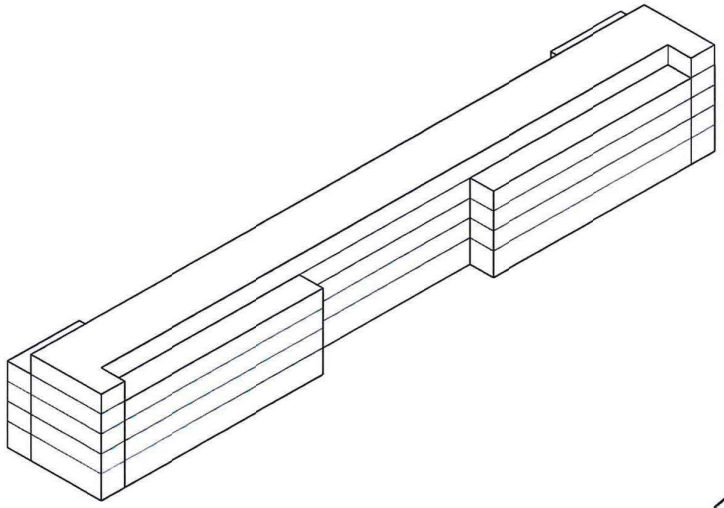


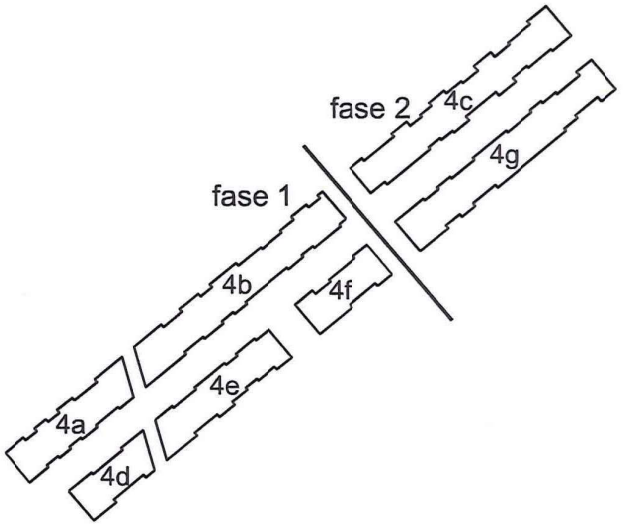
parkeergarage ondergronds : 1739 m2 bvo (56 pp)

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 (á 120 m2 bvo)	: 48
- aantal parkeerplaatsen benodigd (1/won)	: 48
- parkeren ondergronds binnen de kavel	: 1739 m2 bvo
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 56

[redacted]





project
Houthaven

tekening
Kavel 4g - fase 2
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
5 juni 2014

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 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 á 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 normaliter gerekend met 25 m2 bvo per parkeerplaats. Op deze kavels wordt uitgegaan van 30 m2 bvo vanwege de minder efficiënt indeelbare parkeeroplossing d.m.v. parkeerpockets in de eerste bouwlaag. 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.

[redacted]

Eiland 6
Op alle kavels worden marktwoningen gerealiseerd. Er wordt geparkeerd in parkeerpockets in de eerste bouwlaag. In onderstaande tabel is aangeven hoeveel woningen op elke kavel mogelijk zijn.

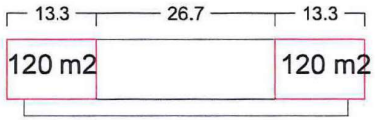
Binnen elke kavel zijn voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Alleen is op kavel 6c de max. norm niet te halen.

Programma Houthaven Noord (fase 2)

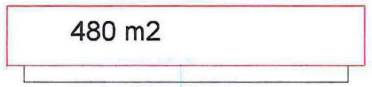
26-02-14

kavel	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 noodzakelijk
eiland 6													
6b	*1922*	*390*	*0*	*0*	*1532*	*13*	*0*	*0*	*13*	*0*	*13*	*13*	*13*
6c	*3236*	*630*	*0*	*0*	*2606*	*22*	*0*	*0*	*22*	*0*	*22*	*21*	*22*
6f	*1922*	*390*	*0*	*0*	*1532*	*13*	*0*	*0*	*13*	*0*	*13*	*13*	*13*
6g	*2871*	*570*	*0*	*0*	*2301*	*19*	*0*	*0*	*19*	*0*	*19*	*19*	*19*
totaal	**9951**	**1980**	**0**	**0**	**7971**	**67**	**0**	**0**	**67**	**0**	**67**	**66**	**67**

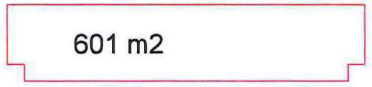
[redacted]



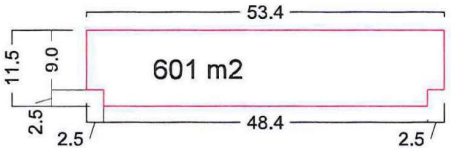
bouwlaag 4: 240 m2 bvo wonen



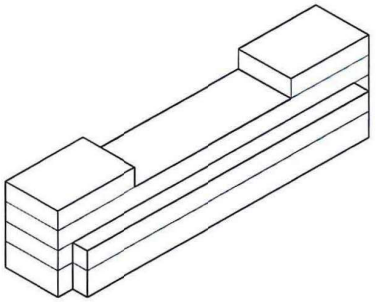
bouwlaag 3: 480 m2 bvo wonen



bouwlaag 2: 601 m2 bvo wonen

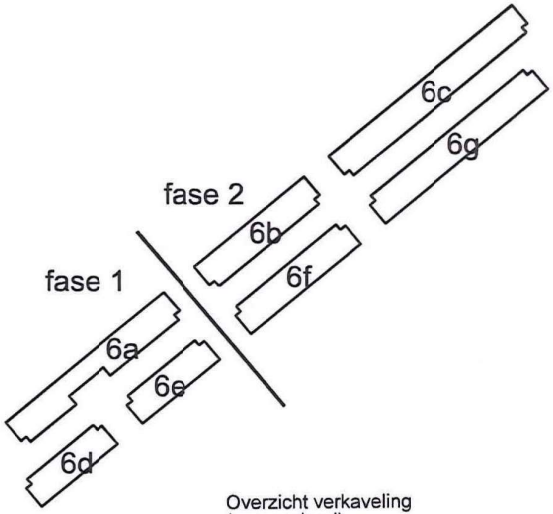


bouwlaag 1 : 211 m2 bvo wonen + 390 m2 parkeren



Kavel 6B:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:	1922 m2 bvo
- wonen	:	1532 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	:	390 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	:	13
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	:	13



Overzicht verkaveling
(geen schaal)

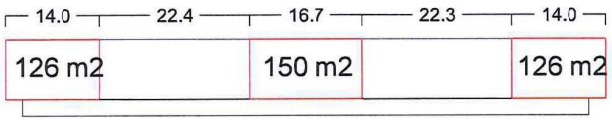
[redacted]

project
Houthaven

tekening
Kavel 6b fase 2
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

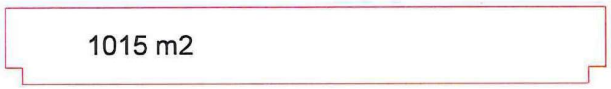
datum
26 feb. 2014



bouwlaag 4: 402 m2 bvo wonen



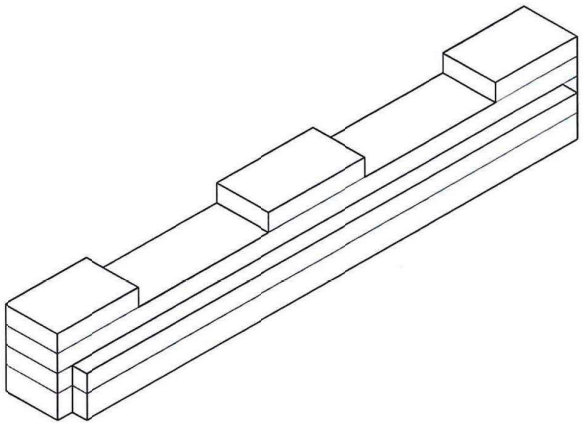
bouwlaag 3: 804 m2 bvo wonen



bouwlaag 2: 1015 m2 bvo wonen

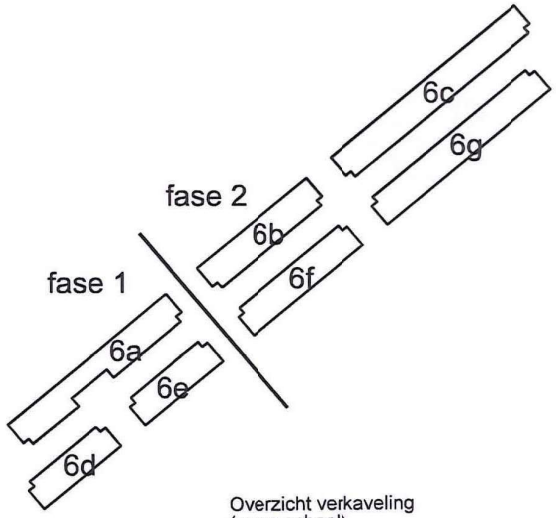


bouwlaag 1 : 385 m2 bvo wonen + 630 m2 parkeren



Kavel 6C:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:	3236 m2 bvo
- wonen	:	2606 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	:	630 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	:	22
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	:	21



Overzicht verkaveling
(geen schaal)

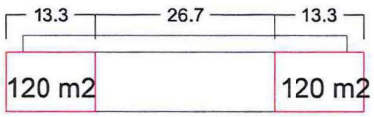
[redacted]

project
Houthaven

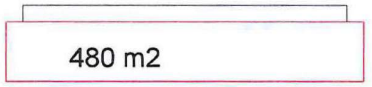
tekening
Kavel 6c fase 2
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

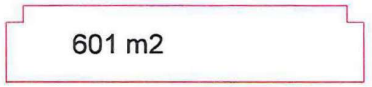
datum
26 feb. 2014



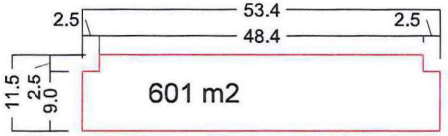
bouwlaag 4: 240 m2 bvo wonen



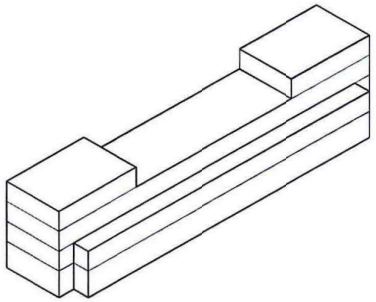
bouwlaag 3: 480 m2 bvo wonen



bouwlaag 2: 601 m2 bvo wonen

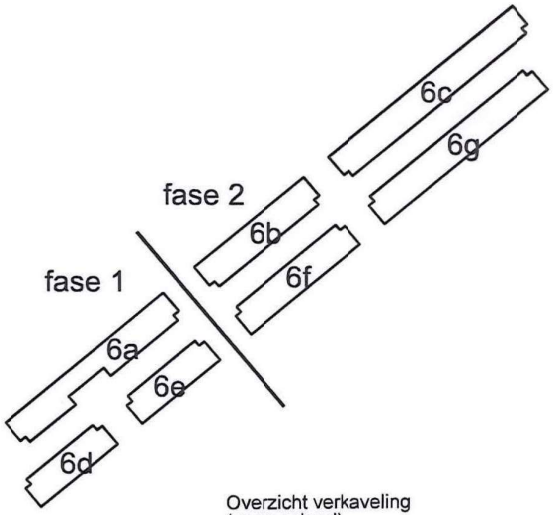


bouwlaag 1 : 211 m2 bvo wonen + 390 m2 parkeren



Kavel 6F:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:	1922 m2 bvo
- wonen	:	1532 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	:	390 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	:	13
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	:	13



Overzicht verkaveling
(geen schaal)

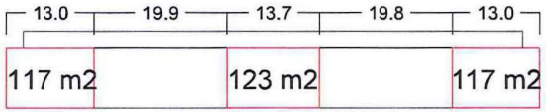
[redacted]

project
Houthaven

tekening
Kavel 6f fase 2
referentie model

schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
26 feb. 2014



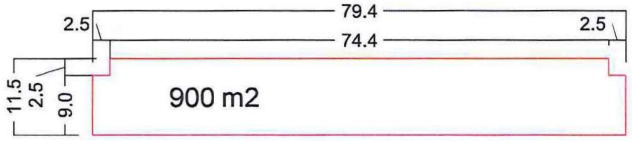
bouwlaag 4: 357 m2 bvo wonen



bouwlaag 3: 714 m2 bvo wonen



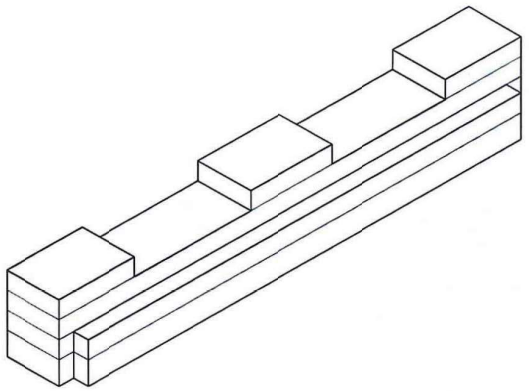
bouwlaag 2: 900 m2 bvo wonen

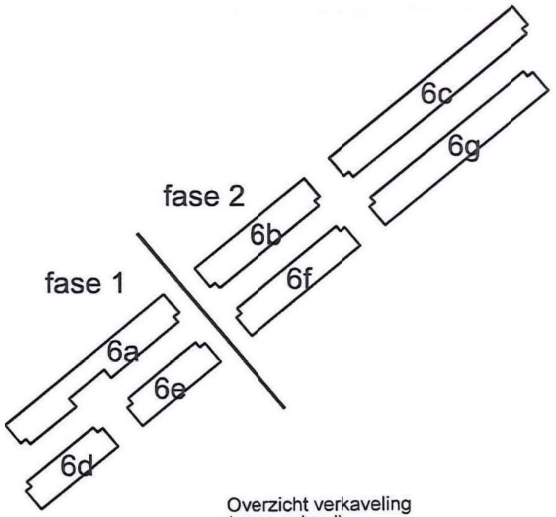


bouwlaag 1 : 330 m2 bvo wonen + 570 m2 parkeren

Kavel 6G:
- 100% marktwoningen
- 50% bebouwing gerekend op bouwlaag 4
- parkeren op begane grond

- totaal vloeroppervlak	:	2871 m2 bvo
- wonen	:	2301 m2 bvo
- parkeren (á 30 m2 bvo per pp)	:	570 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	:	19
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	:	19





Overzicht verkaveling
(geen schaal)

[redacted]

project
Houthaven

tekening
Kavel 6g fase 2
referentie model

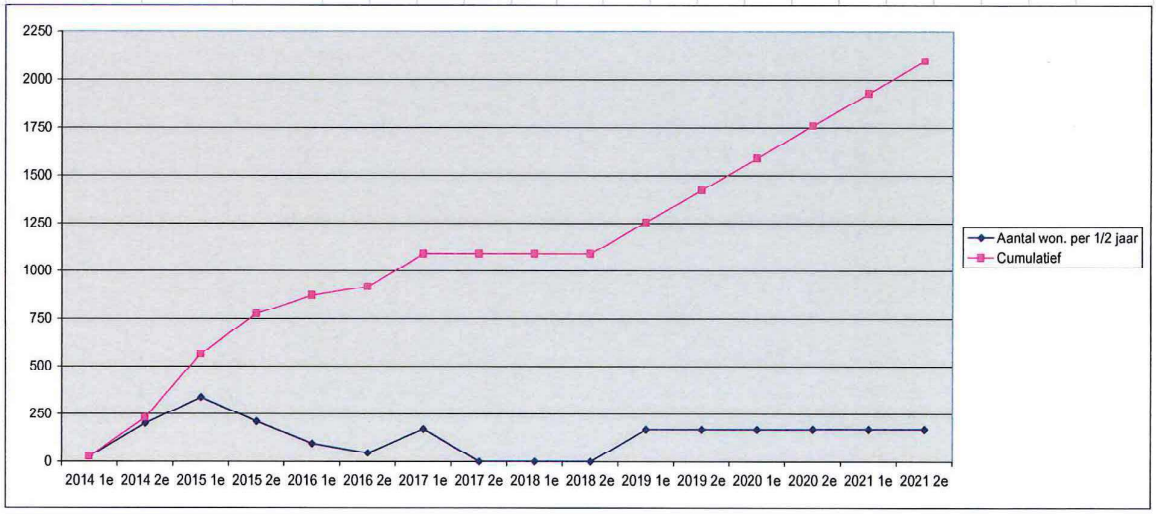
schaal
1 : 1.000 (A4)

datum
26 feb. 2014



Bijlage E1 bij samenwerkingsovereenkomst BBdeDijk 'overall planning start verkoop Houthaven" 19 mei 2014

Kavel	Ontwikkelaar	Aantal won. á 120 m2bvo	Aantal won. Max. BEO	2014 1e	2014 2e	2015 1e	2015 2e	2016 1e	2016 2e	2017 1e	2017 2e	2018 1e	2018 2e	2019 1e	2019 2e	2020 1e	2020 2e	2021 1e	2021 2e	Onbekende oplev.
Cluster III West	DMO / Esprit	0	0																	
Cluster II	Synchroon	157	173																	173
Cluster I	COA	73	67																	
Knik	Synchroon	159	175		86	89														
Blok 0	CPO	223	232	30																
Kopblok	Synchroon	180	160			53	53	54												
Entreegebouw	Synchroon	164	180																	180
1a Sociaal	BB de Dijk	68	68																	
1b	CPO	91	100		100															
1c	Energie 0 / CPO	13	14		14															
1d Sociaal	De Key	38	38																	38
2 zuid fase 1	BB de Dijk	44	44			44														
2 zuid fase 2	BB de Dijk	32	32						32											
2 zuid fase 3	BB de Dijk	13	13						13											
2 noord fase 1	BB de Dijk	32	32																	32
2 noord fase 2	BB de Dijk	44	44																	44
3a School	SD West	0	0																	
3b	Tender senioren	101	111					41												
3c Sociaal	De Key	102	105																	
3d		92	92																	92
3e Hotel		0	0																	X
4 zuid I		75	83							83										
4 zuid II	Tender	63	70				70													
4 noord	BB de Dijk	96	106																	53
5 zuid I	Tender	80	88				88													
5 zuid II		80	80							80										
5 noord I	De Key	70	70																	70
5 noord II		69	76																	76
5 noord III		1	1																	1
5 noord IV		1	1																	1
5 noord V		1	1																	1
5 noord VI		1	1																	1
5 noord VII		1	1																	
5 noord VIII		1	1																	
6 zuid	BB de Dijk	35	35																	35
6 noord	BB de Dijk	67	67																	67
7 zuid	de Key of BB de Dijk	33	33																	33
7 noord	de Key of BB de Dijk	80	80																	80
Pontsteigergebouw	Duravermeer/de Nijs	450	450			150														
Prognose														168	168	168	169	169	169	1011
Totaal		2830	2932	30	200	336	211	95	45	171	0	0	0	168	168	168	169	169	169	2099
Cumulatief				30	230	566	777	872	917	1088	1088	1088	1088	1256	1424	1592	1761	1930	2099	
Gerealiseerd																				



toelichting:* Aantallen woningen zijn indicatief, daadwerkelijke aantallen worden vastgelegd in de bouwenvelopovereenkomsten.

* Programma per kavel is gebaseerd op de huidige inzichten en wordt vastgelegd in de bouwenvelopovereenkomst.
* Aantal woningen per kavel in de half-jaarkolommen zijn het geraamde aantal marktwoningen op basis van de huidige inzichten t/m 2e helft 2016.
* Aantallen woningen vanaf 2017 zijn het gemiddelde aantallen woningen per half jaar voor het gehele project Houthaven.
* De aantallen woningen genoemd in de halfjaar kolommen zijn start verkoop.

[redacted]

Memo

Aan	BPD
Van	[redacted]
Kopie aan	-
Datum	26 januari 2016
Kenmerk	-
Onderwerp	Bijlage E2 samenwerkingsovereenkomst BPD

Voor de ontwikkeling van kavels zijn twee standaardplanningen opgesteld met standaard doorlooptijden. Deze planningen worden projectspecifiek gemaakt waarbij doorlooptijden kunnen worden aangepast. De kavelplanning zal toegevoegd worden als bijlage aan de af te sluiten bouwenvelopovereenkomst (BEO).

Bijgevoegd zijn twee verschillende standaard planningen.

1. voor landkavels, die is van toepassing voor kavels gelegen op het huidige landdeel van de Houthaven. Bijlage E3b
2. voor waterkavels, die van toepassing is voor kavels gelegen in het watergedeelte van de Houthaven en waarvoor nog land gemaakt moet worden. Bijlage E3a

Mijlpalen in deze overeenkomst zijn harde planningsdata die per kavel worden uitgewerkt en vastgelegd worden in de bouwenvelopovereenkomst. De mijlpalen in de planning zijn

- indiening Definitief Ontwerp
- indiening Ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning
- ingangsdatum erfpachtrecht

De gemeente onderschrijft het uitgangspunt om op de voor BPD geselecteerde waterkavels land te maken voor de realisatie van marktwoningen

3 van de 5 kavels zijn momenteel waterkavels. Naast het land maken spelen bij 2 van de 3 waterkavels nog aanvullende belemmeringen waardoor op dit moment het niet mogelijk is om een concrete start datum aan te geven voor die kavels.

Onderstaand per kavel een opsomming van de belemmeringen/knelpunten

Kavel 2 land: Locatie is deels beschikbaar. Ontwikkeling zal gefaseerd plaats vinden. Voor fase 2 en 3 wordt tijdelijke bebouwing 4e Gymnasium verwijderd, na oplevering nieuwbouw voor het 4e gym in de Houthaven, waarna de verhuizing, verwijdering van bestaande bebouwing en bouwrijpe levering van kavel kan plaats vinden

Geplande oplevering nieuwbouw 4e Gym zomer 2016
Fase 1 Ingangsdatum erfpachtrecht 01-10-2015
Fase 2 Ingangsdatum erfpachtrecht 02-01-2017
Fase 3 Ingangsdatum erfpachtrecht 17-05-2017

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling

Kavel 2 water: locatie is beschikbaar. Conform art. 6 zal gezamenlijk onderzocht worden of bouwen in het water haalbaar is. Afhankelijk van het resultaat zullen nadere project specifieke afspraken gemaakt worden

Kavel 4 water: Moet nog land voor gemaakt worden, maar de uitvoering hiervan kan pas plaats vinden nadat de charters en binnenvaart die momenteel op de locatie zijn afgemeerd aan een tijdelijke steiger verplaatst zijn naar hun definitieve locaties aan de Pontsteiger en de Oude Houthaven. Dit is afhankelijk van de voortgang vervanging Pontsteiger.
Conform art. 6 zal gezamenlijk onderzocht worden of bouwen in het water haalbaar is. Afhankelijk van het resultaat zullen nader project specifieke afspraken gemaakt worden
Start land maken of bouwen in het water na 2018

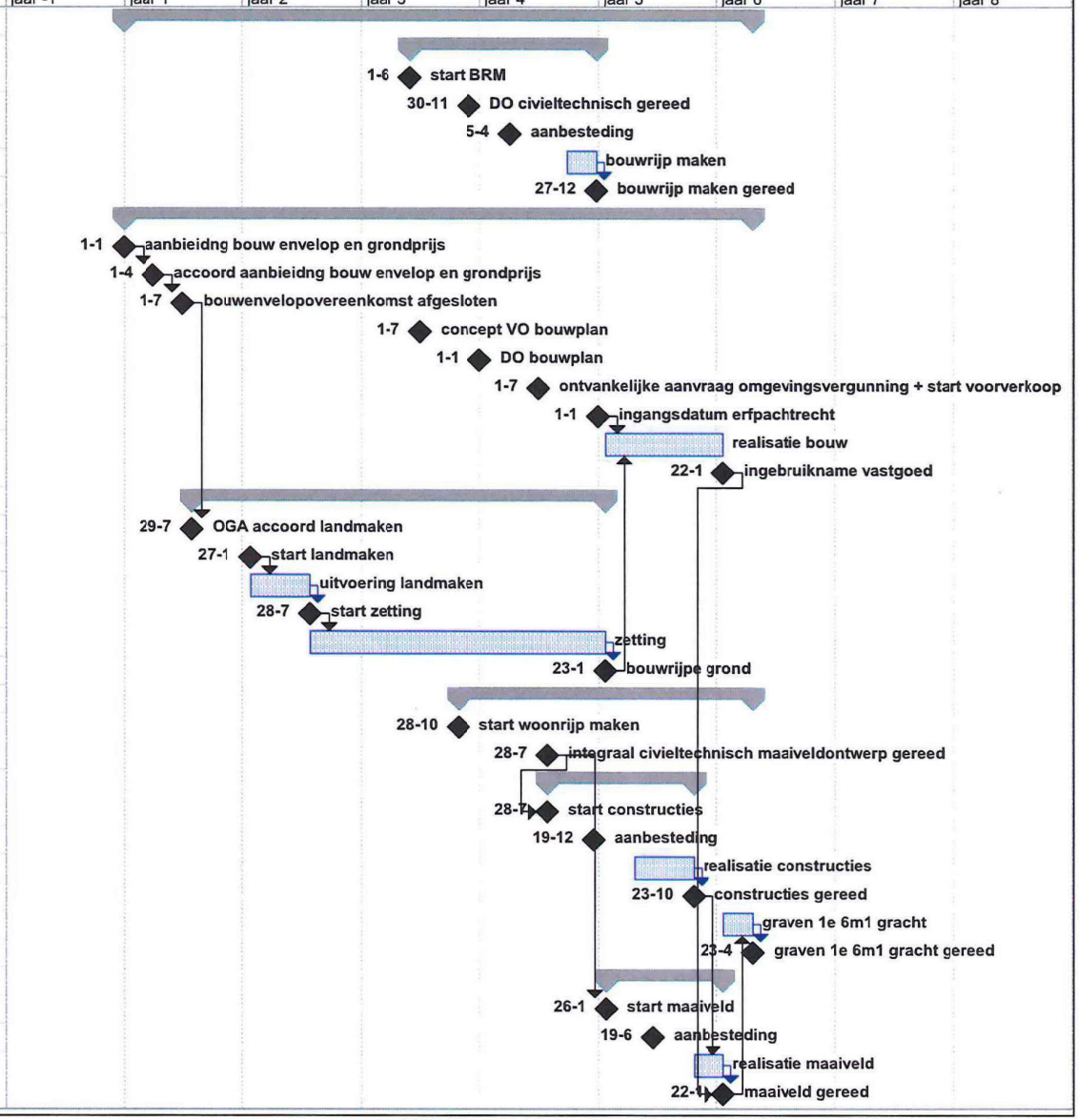
Kavel 6 land: locatie is nog niet beschikbaar. Beschikbaarheid is afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de Pontsteiger. Locatie wordt tijdens de bouw van het Pontsteigergebouw gebruikt als bouwontsluitingweg
Locatie waarschijnlijk niet beschikbaar voor 2018

Kavel 6 water: locatie is nog niet beschikbaar. Beschikbaarheid is afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de Pontsteiger. Mogelijk wordt al landgemaakt voor de ontwikkeling van het Pontsteigergebouw.
Locatie waarschijnlijk niet beschikbaar voor 2018

[redacted]

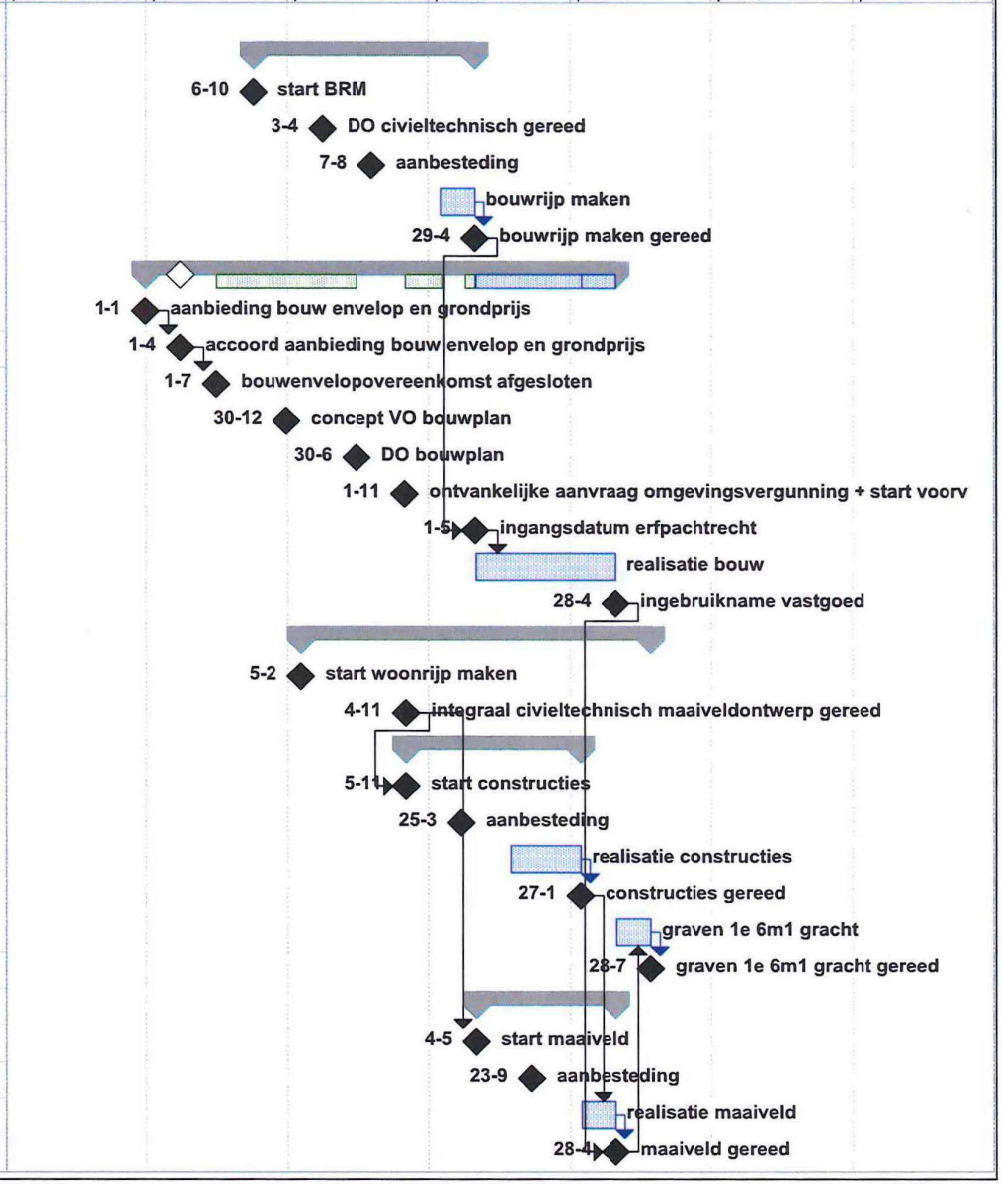
Concept planning vastgoed waterkavel

Id	Taaknaam
1	**Planning Locatie xxxx**
2	**Fase voorbereiding en realisatie bouwrijp maken gemeente**
3	start BRM
11	DO civieltechnisch gereed
21	aanbesteding
31	bouwrijp maken
32	bouwrijp maken gereed
54	**Fase voorbereiding en realisatie ontwikkelende partij**
55	aanbieidng bouw envelop en grondprijs
56	accoord aanbieidng bouw envelop en grondprijs
57	bouwenvelopovereenkomst afgesloten
60	concept VO bouwplan
61	DO bouwplan
64	ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning + start voorverkoop
71	ingangsdatum erfpachtrecht
73	realisatie bouw
75	ingebruikname vastgoed
76	**Landmaken**
77	OGA accoord landmaken
79	start landmaken
80	uitvoering landmaken
81	start zetting
82	zetting
83	bouwrijpe grond
84	**Fase voorbereiding en realisatie woonrijp maken gemeente**
85	start woonrijp maken
88	integraal civieltechnisch maaiveldontwerp gereed
94	**Constructies**
95	start constructies
106	aanbesteding
116	realisatie constructies
117	constructies gereed
118	graven 1e 6m1 gracht
119	graven 1e 6m1 gracht gereed
120	**Maaiveld**
121	start maaiveld
131	aanbesteding
141	realisatie maaiveld
142	maaiveld gereed



Concept planning vastgoed landkavel

Id	Taaknaam
1	**Planning Locatie xxxx**
3	**Fase voorbereiding en realisatie bouwrijp maken gemeente**
4	start BRM
12	DO civieltechnisch gereed
22	aanbesteding
32	bouwrijp maken
33	bouwrijp maken gereed
76	**Fase voorbereiding en realisatie ontwikkelende partij**
77	aanbieding bouw envelop en grondprijs
78	accoord aanbieding bouw envelop en grondprijs
79	bouwenvelopovereenkomst afgesloten
82	concept VO bouwplan
83	DO bouwplan
86	ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning + start voorverkoop
93	ingangsdatum erfpachtrecht
95	realisatie bouw
97	ingebruikname vastgoed
98	**Fase voorbereiding en realisatie woonrijp maken gemeente**
99	start woonrijp maken
102	integraal civieltechnisch maaiveldontwerp gereed
108	**Constructies**
109	start constructies
120	aanbesteding
130	realisatie constructies
131	constructies gereed
132	graven 1e 6m1 gracht
133	graven 1e 6m1 gracht gereed
134	**Maaiveld**
135	start maaiveld
145	aanbesteding
155	realisatie maaiveld
156	maaiveld gereed



[redacted]

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

> Retouradres Postbus 19530 2500 CM Den Haag

[redacted]
Gemeente Amsterdam, Projectbureau Houthaven
[redacted]
Gevleweg 116
1013 AJ AMSTERDAM

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Postbus 19530
2500 CM Den Haag
mijn.rvo.nl

T 088 042 42 42
F 070 378 61 39
ffwet@rvo.nl

Onze referentie
Aanvraagnummer
[redacted]

Bijlagen
1

Datum 6 mei 2014
Betreft Toekenning ontheffing
Ruimtelijke ingrepen

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van uw verzoek van 16 december 2013 en de aanvulling hierop van 29 april 2014, geregistreerd onder aanvraagnummer [redacted], om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 8 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vernielen, beschadigen of op enigerlei andere wijze van de groeiplaats verwijderen van de groenknolorchis, alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet wat betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis,
gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis,
ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, watervleermuis, buizerd,
groene specht, oeverzwaluw, ringslang en de rugstreeppad.

De aanvraag
De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van het project "Tijdelijke Natuur Houthaven Amsterdam", gelegen in de gemeente Amsterdam. Er wordt ontheffing aangevraagd voor het creëren en over een aantal jaren weer verwijderen van tijdelijke natuur. Op termijn wordt een woongebied met andere niet-woonfuncties gerealiseerd, zoals bedrijven en horeca. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8 en 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de groenknolorchis (*Liparis loeselii*), boommarter (*Martes martes*), gewone dwergvleersmuis (*Pipistrellus pipistrellus*),
gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*),
meervleermuis (*Myotis dasycneme*), rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*),
ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*), tweekleurige vleermuis (*Vespertillio murinus*), watervleermuis (*Myotis daubentonii*), buizerd (*Buteo buteo*), groene specht (*Picus viridus*), oeverzwaluw (*Riparia riparia*),
ringslang (*Natrix natrix*), rugstreeppad (*Bufo calamita*) en de gevlekte witsnuitlibel (*Leucorrhinia pectoralis*).

[redacted]

Beleidslijn Tijdelijke Natuur
In de praktijk blijkt dat grondeigenaren, bouwers en projectontwikkelaars het niet aandurven om tijdelijke natuurontwikkeling op hun terreinen toe te staan. Ondanks dat de meeste soorten die van tijdelijke natuur profiteren niet beschermd zijn, proberen grondeigenaren en projectontwikkelaars tot op heden dergelijke natuur toch buiten de deur te houden vanwege het risico dat zich ook beschermde soorten vestigen. Voor het verwijderen van beschermde soorten is ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet vereist. Beschermde soorten kunnen (indien hier geen rekening mee is gehouden) daarom bouwplannen tenminste ophouden, hetgeen extra kosten met zich mee brengt. Vaak zouden in dat geval de bouwplannen moeten worden gewijzigd en worden compenserende maatregelen voorgeschreven. In een enkel geval kan een project zelfs geen doorgang vinden. Daarom wordt gepoogd om dergelijke natuur weg te houden. Het ontstaan van nieuwe natuur wordt zodoende tegen gegaan, wat niet de bedoeling is geweest van de wetgever (ministerie van Economische Zaken). Het ministerie van Economische Zaken heeft daarom de concept beleidslijn Tijdelijke Natuur opgesteld. In deze concept beleidslijn worden de mogelijkheden verkend om binnen de bestaande wettelijke kaders tijdelijke natuur een kans te geven zich te ontwikkelen en de mogelijkheid te bieden dergelijke natuur ook weer te ruimen, wanneer het betreffende terrein zijn uiteindelijke definitieve bestemming krijgt.

Wat wordt onder Tijdelijke Natuur verstaan: natuur op terreinen die een andere bestemming hebben dan natuur. Deze bestemming ligt vast, maar is nog niet gerealiseerd en er vindt tussen het vaststellen van de bestemming en de daadwerkelijke realisatie van de bestemming spontane of geleidelijke natuurontwikkeling plaats.

Tijdelijke Natuur is met name van belang voor pioniersoorten en vroege soorten, die afhankelijk zijn van dynamiek in het landschap en die in een volgend stadium van natuurlijke successie vanzelf verdwijnen. Tijdelijke Natuur kan permanente winst zijn. Soorten kunnen zich in het tijdelijke gebied versterken en van daaruit nieuwe terreinen bezetten.

Overwegingen
Wettelijk kader
Beschermde soorten
De groenknolorchis is een beschermde inheemse plantensoort als bedoeld in artikel 3, lid 1, van de Flora- en faunawet. De boommarter, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis en de watervleermuis zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet. De buizerd, groene specht en de oeverzwaluw zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder b, van de Flora- en faunawet. Voor vogels is alleen ontheffing nodig indien het nest valt onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Hieronder zal dit nader worden toegelicht.

De ringslang en de rugstreeppad zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder c, van de Flora- en faunawet. De gevlekte witsnuitlibel is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 2, van de Flora- en faunawet. De groenknolorchis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, watervleermuis, rugstreeppad en de gevlekte witsnuitlibel zijn tevens opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. De boommarter en de ringslang zijn tevens opgenomen in bijlage 1, behorende bij het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten[1].

Verbodsbepalingen
Op grond van artikel 8 en 13, lid 1, van de Flora- en faunawet is het onder meer verboden om beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen, te vervoeren en onder zich te hebben.

Op grond van artikel 11 van de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde inheemse diersoorten nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse diersoorten te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Afwijzing artikel 13, lid 1,van de Flora- en faunawet
U heeft ontheffing aangevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 13, lid 1 van de Flora- en faunawet voor zover dit het vervoeren en onder zich hebben van de groenknolorchis betreft. U heeft hiervoor echter geen ontheffing van het betreffende artikel nodig, omdat het vervoeren valt onder artikel 8 van de Flora- en faunawet. Slechts als soorten niet binnen een redelijke termijn worden teruggeplaatst, heeft u ontheffing nodig van artikel 13, lid 1, van de Flora- en Faunawet.

<u>Functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen boommarter en gevlekte witsnuitlibel</u>
De verbodsbepalingen worden enkel overtreden als de door dit artikel beschermde voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen hun specifieke functie niet meer naar behoren kunnen vervullen. De functionaliteit van deze beschermde voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen gaat dan door het uitvoeren van de werkzaamheden achteruit of wordt (volledig) aangetast. De voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen kunnen hierdoor niet meer dezelfde functie aan de beschermde diersoorten bieden als voorheen. Onder bepaalde omstandigheden kan het zelfs zo zijn dat aantasting van een - op zich zelf niet beschermd - gebied deze functionaliteit van de beschermde voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats aantast en derhalve leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet.

[1] Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (Stb. 2000, 525), laatstelijk gewijzigd bij Stb.2012, 615.

Boommarter
De boommarter is niet in het plangebied aangetroffen. Het plangebied is zeer open en bevat nauwelijks bomen. De aanwezige bomen bevatten geen geschikte holten die als verblijfplaats van de boommarter kunnen gaan fungeren. Het is dan ook niet te verwachten dat de boommarter het plangebied zal gaan koloniseren.

Gevlekte witsnuitlibel
Het plangebied is in de huidige situatie niet geschikt als leefgebied voor de gevlekte witsnuitlibel. Bekende groeiplaatsen zijn gelegen nabij de duingebieden ten westen van Amsterdam en het plassengebied ten oosten van Amsterdam. Gezien de grote afstand van deze groeiplaatsen tot het plangebied is het niet waarschijnlijk dat de gevlekte witsnuitlibel het plangebied zal koloniseren gedurende de uitvoering van de werkzaamheden.

Het is onwaarschijnlijk dat de boommarter en gevlekte witsnuitlibel zich zullen vestigen in het plangebied. Voor deze soorten is dan ook geen ontheffing nodig in het kader van tijdelijke natuur.

Conclusie boommarter en gevlekte witsnuitlibel
Dit houdt in dat het toegestaan is bovenstaande werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de in dit besluit genoemde maatregelen worden uitgevoerd.

Dit besluit geldt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen. Dit besluit geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in dit besluit zelf niet anders is aangegeven. U dient direct contact op te nemen met Rijksdienst voor Ondernemend Nederland indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als beoordeeld bij dit besluit noodzakelijk zijn. Als u de maatregelen zoals genoemd in dit besluit niet uitvoert, heeft u (mogelijk) toch ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.

Als u toch een ontheffing nodig heeft voor een soort die genoemd is op bijlage IV van de Habitatrichtlijn dient u voor het verkrijgen van deze ontheffing voor het project een belang, genoemd in de Habitatrichtlijn, aan te tonen. Indien dit belang niet kan worden aangetoond, wordt de aanvraag afgewezen en mag u het project niet uitvoeren. De belangen genoemd in de Habitatrichtlijn zijn:

- Bescherming van de wilde flora en fauna en instandhouding van natuurlijke habitats.
- De volksgezondheid, de openbare veiligheid.
- Andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Daarnaast wijs ik u erop dat als u afwijkt van de maatregelen zoals genoemd in dit besluit, zonder ontheffing of goedkeuring aan te vragen, u zeer waarschijnlijk in overtreding bent van de Flora- en faunawet. Ik kan dan door estuursrechtelijke dwang toe te passen de strijdige situatie alsnog beëindigen.

[redacted]

Dat kan betekenen dat een last onder dwangsom wordt opgelegd, of dat bestuursdwang wordt toegepast. Ook kunnen strafrechtelijke sancties worden opgelegd. Dit kan in uw geval betekenen dat de werkzaamheden ten behoeve van bovengenoemd project geheel of gedeeltelijk worden stilgelegd totdat weer wordt voldaan aan het bij of krachtens de Flora- en faunawet bepaalde.

Ontheffing

Op grond van artikel 75, lid 5, van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Op grond van artikel 75, lid 6, aanhef en onder c, wordt voor soorten genoemd op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn of bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. De belangen waarnaar verwezen wordt, zijn genoemd in artikel 2, lid 3 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten.

Instandhouding van de soorten

Groene knolorchis

De groene knolorchis is niet in het plangebied aangetroffen. De aanwezigheid van braakliggend terrein vormt echter geschikte vestigingsmogelijkheden voor de soort. Bekende groeiplaatsen zijn gelegen in duingebieden ten westen van Amsterdam en het plassengebied ten oosten van Amsterdam. Het zaad van de soort kan via de wind over grote afstanden verspreid worden. Het is daarom mogelijk dat de groenknolorchis op braakliggende terreinen binnen het plangebied kan gaan groeien. Deze groeiplaatsen zullen door de verdere ontwikkelingen binnen het plangebied weer verloren gaan.

Hoewel de kans klein is, bestaat er een kans dat de soort zich binnen 10 jaar in het plangebied kan gaan vestigen. Het concept 'tijdelijke natuur' zal succesvol zijn als soorten daadwerkelijk de kans krijgen om zowel het gebied te koloniseren, als vanuit het gebied nieuwe gebieden te koloniseren. Daarom is het van belang dat maatregelen die ertoe leiden dat:

- de kans op kolonisatie van het gebied, door de soort waarvoor ontheffing wordt verleend, wordt verkleind;
- de kans op verspreiding vanuit het plangebied naar de omgeving, van de soort waarvoor ontheffing wordt verleend, wordt verkleind;

zoveel mogelijk achterwege worden gelaten vanaf het begin van de ontheffingsperiode tot het moment van ingebruikname van het gebied. Vóórafgaand aan het in gebruik nemen van het terrein dienen een aantal mitigerende maatregelen te worden genomen, die alle voortvloeien uit de zorgplicht, zoals genoemd in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Het uitvoeren van de werkzaamheden in de kwetsbare perioden van de eventueel voorkomende soorten dient te worden vermeden. Om deze maatregelen te kunnen uitvoeren dient vóóraf geïnventariseerd te worden of de soorten aanwezig zijn in het plangebied. Bovenstaande mitigerende maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen.

[redacted]

Dit ecologisch werkprotocol dient op de locatie aanwezig te zijn en onder betrokken werknemers bekend te zijn. Werkzaamheden dienen conform dit protocol te worden uitgevoerd.

Gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis en de watervleermuis
Tot voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen als bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden locaties gerekend waarin zich kraamkolonies, paarverblijven, overwinteringsplaatsen en verblijven van groepen mannetjes bevinden, afhankelijk van de soort. Essentiële migratie- en vliegroutes en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijvoorbeeld holen) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Het plangebied heeft in de huidige situatie een functie als foerageergebied en vliegroute voor de soort. Er zijn echter geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes voor de gewone dwergvleermuis aanwezig in het plangebied. De laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis en de watervleermuis zijn in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het plangebied bevat nauwelijks bomen. Ten aanzien van de soorten is dus niet te verwachten dat er verblijfplaatsen aanwezig zullen zijn in bomen, voorafgaand aan de kapwerkzaamheden. De soorten kunnen zich wel vestigen in de te slopen gebouwen in het plangebied. De gewone grootoorvleermuis is niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Het plangebied vormt echter wel een geschikt biotoop voor de soort en het is het niet uit te sluiten dat de soort zich zal vestigen in het gebied. De verblijfplaatsen in de te slopen gebouwen zullen verloren gaan door de verdere ontwikkelingen binnen het plangebied. Het plangebied zal naar verwachting niet essentieel worden als foerageergebied of als vliegroute, er is voldoende alternatief aanwezig.
Hoewel de kans klein is, bestaat er een kans dat de soorten zich binnen 10 jaar in het plangebied kan gaan vestigen. Het concept 'tijdelijke natuur' zal succesvol zijn als soorten daadwerkelijk de kans krijgen om zowel het gebied te koloniseren, als vanuit het gebied nieuwe gebieden te koloniseren. Daarom is het van belang dat maatregelen die ertoe leiden dat:

- de kans op kolonisatie van het gebied, door de soort waarvoor ontheffing wordt verleend, wordt verkleind;
- de kans op verspreiding vanuit het plangebied naar de omgeving, van de soort waarvoor ontheffing wordt verleend, wordt verkleind;

zoveel mogelijk achterwege worden gelaten vanaf het begin van de ontheffingsperiode tot het moment van ingebruikname van het gebied.
Vóórafgaand aan het in gebruik nemen van het terrein dienen een aantal mitigerende maatregelen te worden genomen, die alle voortvloeien uit de zorgplicht, zoals genoemd in artikel 2 van de Flora- en faunawet.

Het uitvoeren van de werkzaamheden in de kwetsbare perioden van de eventueel voorkomende soorten dienen te worden vermeden.
Om deze maatregelen te kunnen uitvoeren dient vóóraf geïnventariseerd te worden of de soorten aanwezig zijn in het plangebied. Bovenstaande mitigerende maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit ecologisch werkprotocol dient op de locatie aanwezig te zijn en onder betrokken werknemers bekend te zijn. Werkzaamheden dienen conform dit protocol te worden uitgevoerd.

Buizerd, groene specht en de oeverzwaluw
Het nest van een vogel is de plaats of ruimte die een vogel gebruikt voor het leggen en uitbroeden van de eieren en, voor zover het geen nestvlieders betreft, het grootbrengen van de jongen. In de context van artikel 11 van de Flora- en faunawet moet onder nest ook de inhoud en de functionele omgeving daarvan, voor zover het broedsucces van vogels daarvan afhankelijk is, worden begrepen. Daartoe zijn alle activiteiten begrepen die het broedsucces negatief beïnvloeden of teniet doen. Artikel 11 van de Flora- en faunawet is gedurende het broedseizoen van toepassing op alle in gebruik zijnde nesten van vogels. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat een nieuw nest te maken en gebruiken hun nest niet als vaste rust- of verblijfplaats. Dergelijke nesten voor eenmalig gebruik genieten buiten het broedseizoen niet de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet.

Nesten van de groene specht en de oeverzwaluw vallen buiten het broedseizoen niet onder de definitie van het begrip nesten in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Dit type wordt niet weer in gebruik genomen en is dus buiten het broedseizoen niet van belang voor de instandhouding van soorten. Derhalve is ontheffing hiervoor niet aan de orde.

Nesten van de buizerd vallen ook buiten het broedseizoen onder de definitie van 'vaste rust- of verblijfplaatsen' in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Deze nesten zijn daarom, voor zover ze niet permanent verlaten zijn, jaarrond beschermd. Derhalve is, bij overtreding van de verbodsbepalingen, ontheffing nodig van artikel 11 van de Flora- en faunawet met betrekking tot de vaste rust- of verblijfplaatsen van de soort.
De buizerd, groene specht en de oeverzwaluw zijn niet in het plangebied aangetroffen. Het plangebied fungeert in de huidige situatie niet als nest- of vaste rust- of verblijfplaats voor de soorten. Echter zijn de vogels zowel binnen als buiten Amsterdam vrij algemeen. Gezien de aanwezigheid van opgaande begroeiing is het mogelijk dat de buizerd, groene specht en de oeverzwaluw een nest gaan bouwen in het plangebied. Deze nestplaatsen zullen door de verdere ontwikkelingen binnen het plangebied weer verloren gaan.
Hoewel de kans klein is, bestaat er een kans dat de soort zich binnen 10 jaar in het plangebied kan gaan vestigen. Het concept 'tijdelijke natuur' zal succesvol zijn als soorten daadwerkelijk de kans krijgen om zowel het gebied te koloniseren, als vanuit het gebied nieuwe gebieden te koloniseren.

[redacted]

Daarom is het van belang dat maatregelen die ertoe leiden dat:

- de kans op kolonisatie van het gebied, door de soort waarvoor ontheffing wordt verleend, wordt verkleind;
- de kans op verspreiding vanuit het plangebied naar de omgeving, van de soort waarvoor ontheffing wordt verleend, wordt verkleind;

zoveel mogelijk achterwege worden gelaten vanaf het begin van de ontheffingsperiode tot het moment van ingebruikname van het gebied. Vóórafgaand aan het in gebruik nemen van het terrein dienen een aantal mitigerende maatregelen te worden genomen, die alle voortvloeien uit de zorgplicht, zoals genoemd in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Het uitvoeren van de werkzaamheden in de kwetsbare perioden van de eventueel voorkomende soorten dienen te worden vermeden. Om deze maatregelen te kunnen uitvoeren dient vóóraf geïnventariseerd te worden of de soorten aanwezig zijn in het plangebied. Bovenstaande mitigerende maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit ecologisch werkprotocol dient op de locatie aanwezig te zijn en onder betrokken werknemers bekend te zijn. Werkzaamheden dienen conform dit protocol te worden uitgevoerd.

Ringslang en rugstreeppad

Het plangebied is voor de ringslang in de huidige situatie niet geschikt. Op langere termijn kan het plangebied een functie krijgen als voortplantings- of vaste rust-verblijfplaats, essentieel foerageergebied of migratieroute voor de soort.
De rugstreeppad is niet in het plangebied aangetroffen. Het plangebied is voor de rugstreeppad in de huidige situatie geschikt als leefgebied en is tevens in de zeer nabije omgeving van het plangebied aanwezig.
Hoewel de kans klein is, bestaat er een kans dat de soorten zich binnen 10 jaar in het plangebied kunnen gaan vestigen. Het concept 'tijdelijke natuur' zal succesvol zijn als soorten daadwerkelijk de kans krijgen om zowel het gebied te koloniseren, als vanuit het gebied nieuwe gebieden te koloniseren. Daarom is het van belang dat maatregelen die ertoe leiden dat:

- de kans op kolonisatie van het gebied, door de soort waarvoor ontheffing wordt verleend, wordt verkleind;
- de kans op verspreiding vanuit het plangebied naar de omgeving, van de soort waarvoor ontheffing wordt verleend, wordt verkleind;

zoveel mogelijk achterwege worden gelaten vanaf het begin van de ontheffingsperiode tot het moment van ingebruikname van het gebied. Vóórafgaand aan het in gebruik nemen van het terrein dienen een aantal mitigerende maatregelen te worden genomen, die alle voortvloeien uit de zorgplicht, zoals genoemd in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Het uitvoeren van de werkzaamheden in de kwetsbare perioden van de eventueel voorkomende soorten dienen te worden vermeden. Om deze maatregelen te kunnen uitvoeren dient vóóraf geïnventariseerd te worden of de soorten aanwezig zijn in het plangebied. Bovenstaande mitigerende maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit ecologisch werkprotocol dient op de locatie aanwezig te zijn en onder betrokken werknemers bekend te zijn. Werkzaamheden dienen conform dit protocol te worden uitgevoerd.

[redacted]

[redacted]

De gunstige staat van instandhouding van de groene knolorchis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, watervleermuis, buizerd, groene specht, oeverzwaluw, ringslang en de rugstreeppad komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de bovengenoemde maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde voorwaarden.

Belang van de ingreep
U heeft ontheffing van verbodsbepalingen aangevraagd op grond van het belang: "De bescherming van flora en fauna". Tijdelijke Natuur draagt bij aan de duurzame instandhouding van de inheemse flora en fauna; het biedt mogelijkheden om de verspreiding van soorten te bevorderen.
Met name pioniersoorten en vroege soorten die afhankelijk zijn van dynamiek in het landschap, zullen profiteren. In een volgend stadium van natuurlijke successie zullen deze soorten vanzelf verdwijnen. Tijdelijke natuur kan daarom een permanente winst zijn. Soorten kunnen zich in het tijdelijke gebied versterken en van daaruit nieuwe terreinen bezetten. Het belang waarop ontheffing wordt verleend is de bescherming van de flora en fauna. Gelet op het voorgaande en door het treffen van de in de ontheffing genoemde maatregelen ben ik van oordeel dat het verbeteren van de situatie voor de eerdergenoemde soorten van een zodanig belang is dat de negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten die als gevolg van de opruiming van de Tijdelijke natuur van het project zullen optreden rechtvaardigen.

Andere bevredigende oplossing
Een alternatievenafweging is niet aan de orde. De terreinen waar nu natuur wordt geweerd kunnen de kans krijgen geschikt te worden voor pioniersoorten.
De alternatievenafweging ziet dan meer toe op de te treffen maatregelen in het kader van de zorgplicht. Hiermee is het voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

Overige soorten
De ontheffing geldt voor de soorten die hierboven zijn genoemd. Het is echter mogelijk dat zich in de toekomst soorten gaan vestigen die niet in deze ontheffing zijn genoemd of die hierboven zijn afgewezen. Als soorten worden aangetroffen op welke deze ontheffing geen betrekking heeft moet u deze melden bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. De ontheffing zal dan worden aangepast.

Vogels
U dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Ik wijs u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

[redacted]

[redacted]

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Datum
6 mei 2014

Onze referentie
aanvraagnummer [redacted]

Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

De ontheffing en de voorschriften treft u hierbij aan.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u binnen zes weken na verzending van deze brief digitaal of schriftelijk een bezwaarschrift indienen. Een digitaal bezwaarschrift kunt u indienen via mijn.rvo.nl. Om in te loggen heeft u uw gebruikerscode en wachtwoord nodig, voor de ondertekening een TAN-code. Als u schriftelijk bezwaar wilt maken, stuurt u het ondertekende bezwaarschrift naar de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, afdeling Juridische Zaken, Postbus 40219, 8004 DE Zwolle.

Bij het indienen van een digitaal bezwaarschrift vragen wij u naar een aantal gegevens uit deze brief.
Maakt u schriftelijk bezwaar, vermeld in uw bezwaarschrift dan in ieder geval onze referentie en de datum van de beslissing waartegen u bezwaar maakt. U vindt dit nummer in de rechter kantlijn in deze brief.

Op mijn.rvo.nl vindt u meer belangrijke informatie over het digitaal en schriftelijk indienen van een bezwaarschrift.

Meer informatie

Heeft u nog vragen, kijk dan op onze website mijn.rvo.nl. Of bel ons: 088 042 42 42 (lokaal tarief).

Met vriendelijke groet,

De Staatssecretaris van Economische Zaken, [redacted]

[redacted]

Teammanager Vergunningen

[redacted]

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

ONTHEFFING

Naar aanleiding van het verzoek van [redacted] op 16 december 2013, namens de Gemeente Amsterdam, Projectbureau Houthaven en de aanvulling hierop van 29 april 2014

gelet op artikel 75, lid 3, van de Flora- en faunawet

Verleent de Staatssecretaris[1] van Economische Zaken hierbij aan:

Naam:	Gemeente Amsterdam, Projectbureau Houthaven (hierna: ontheffinghouder)
Adres:	Gevleweg 116
Postcode en woonplaats:	1013 AJ AMSTERDAM

Ontheffing [redacted] voor het tijdvak van: 6 mei 2014 tot en met 1 november 2023

Van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8 en 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vernielen, beschadigen of op enigerlei andere wijze van de groeiplaats verwijderen van de groenknolorchis en het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), meervleermuis (*Myotis dasycneme*), rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*), tweekleurige vleermuis (*Vespertillio murinus*), watervleermuis (*Myotis daubentonii*), buizerd (*Buteo buteo*), groene specht (*Picus viridus*), oeverzwaluw (*Riparia riparia*), ringslang (*Natrix natrix*) en de rugstreeppad (*Bufo calamita*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft het plangebied voor de realisatie van het project "Tijdelijke Natuur Houthaven Amsterdam", gelegen in de gemeente Amsterdam. Het plangebied is gelegen in stadsdeel West en wordt begrensd door de Haparandaweg, het verlengde daarvan tot de strekdam in het IJ, de Spaarndammerdeijk en de dam naar de pont over het IJ, één en ander zoals is weergegeven in figuur 1 van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Quickscan en tabel potentiële beschermde soorten in Tijdelijke Natuur Houthaven" van 1 oktober 2013.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. Deze ontheffing geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. De ontheffinghouder dient onverwijld contact op te nemen met Rijksdienst voor Ondernemend Nederland indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als bedoeld in voorschrift 1 noodzakelijk zijn.

---

[1] Krachtens de wettekst is de Minister bevoegd tot het afgeven van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Op basis van de portefeuilleverdeling tussen de Minister van EZ en de Staatssecretaris van EZ is deze bevoegdheid belegd bij de Staatssecretaris.

[redacted]

[redacted]

4. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing en de bijbehorende brief op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.

Specifieke voorschriften

6. Maatregelen die ertoe leiden dat de kans op kolonisatie door de soorten waarvoor ontheffing wordt verleend wordt verkleind, dienen zoveel mogelijk achterwege te worden gelaten vanaf het begin van de ontheffingsperiode tot het moment van ingebruikname van het plangebied.
7. Maatregelen die ertoe leiden dat de kans op verspreiding vanuit het plangebied naar de omgeving, van de soorten waarvoor ontheffing wordt verleend wordt verkleind, dienen zoveel mogelijk achterwege te worden gelaten vanaf het begin van de ontheffingsperiode tot het moment van ingebruikname van het plangebied.
8. Vóórafgaand aan het in gebruik nemen van het plangebied dient een inventarisatie te worden uitgevoerd van de eventueel in het gebied voorkomende soorten waarvoor ontheffing is verleend. De methodologie van deze inventarisatie dient afgestemd te zijn op de soorten die redelijkerwijs kunnen worden verwacht in het gebied, gebaseerd op de bij de aanvraag gevoegde biotoopanalyse.
9. Bij de planning van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de seizoensactiviteiten van de soorten waarvoor ontheffing wordt verleend, om verstoring in de meest kwetsbare perioden (voortplanting, winterrust) te voorkomen. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige[2] op het gebied van de betreffende soorten.
10. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient, indien de soort aanwezig is, de vaste rust- of verblijfplaats, groeiplaats en/of het foerageergebied van de betreffende soort op het juiste moment (buiten de kwetsbare periode van die soort) ongeschikt gemaakt te worden, om herkolonisatie tegen te gaan. Dit dient onder begeleiding van een deskundige op het gebied van rugstreeppad uitgevoerd te worden.
11. Alle mitigerende maatregelen dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.
12. Bovenstaande mitigerende maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit ecologisch werkprotocol dient op de locatie aanwezig te zijn en onder betrokken werknemers bekend te zijn. Werkzaamheden dienen conform dit protocol te worden uitgevoerd.
13. Er dient te worden gemonitord welke soorten (wettelijk beschermd) op welke wijze gebruik maken van het terrein. Een tussenrapportage over deze monitoring dient 5 jaar na dato te worden overgelegd en een eindrapport onmiddellijk na het aflopen van de geldigheidstermijn van deze ontheffing.

---

[2] Het Ministerie van Economische Zaken verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- op MBO niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Flora- en faunawet, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of
- als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of - bescherming.

[redacted]

[redacted]

Overige voorschriften

14. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.
15. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren, dient u, zeker vier maanden voor het verstrijken van deze termijn een nieuwe aanvraag indienen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.
16. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorschriften is Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Postbus 19530, 2500 CM Den Haag.

Den Haag, 6 mei 2014

De Staatssecretaris van Economische Zaken,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Meldingsformulier start werkzaamheden

Ontheffing Flora- en faunawet, artikel 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c

Gegevens

Aanvraagnummer	[redacted]
Project	Tijdelijke Natuur Houthaven Amsterdam
Ontheffingsperiode	6 mei 2014 tot en met 1 november 2023
Naam	Gemeente Amsterdam, Projectbureau Houthaven
Adres	[redacted] Gevleweg 116
Woonplaats	1013 AJ AMSTERDAM

Gegevens werkzaamheden

Contactpersoon uitvoering werkzaamheden	.....
Telefoonnummer (vast)	.....
Telefoonnummer (mobiel)	.....
Locatie(s) werkzaamheden	.....
	.....
	.....
Datum start werkzaamheden	.....
Overzicht planning werkzaamheden	.....
	.....
	.....
	.....
	.....
	.....

Dit formulier dient zodra de aanvang van de werkzaamheden bekend is te worden ingediend bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland!

Retouradres	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland Postbus 19530 2500 CM Den Haag Fax: 070-3786139 Email : ffwet@rvo.nl	

[redacted]