TERREINSPECIFICATIE EN NADERE INFORMATIE BIJ UITGIFTE IN ERFPACHT 15-4-2016
Bouwkavel 4G Amstelkwartier 2e fase

Deze bijlage maakt een integraal onderdeel uit van de erfpachtaanbieding.

Onder punt 3 van deze bijlage wordt een specificatie gegeven van hoe de gemeente Amsterdam het erfpachtterrein aan u / uw aannemer ter beschikking zal stellen. Deze bijlage vormt daarmee de uitwerking van de in de erfpachtaanbieding opgenomen paragraaf "Aanvaarden erfpachtperceel " en de zowel in deze paragraaf als de onder bijzondere bepaling 1 vervatte verplichting tot aanvaarding.

Met de naast de leveringsspecificatie in deze bijlage opgenomen informatie is overigens niet gestreefd naar volledigheid. Bedoeld is u een globaal overzicht te verschaffen van de bij de ontwikkeling en uitvoering van een bouwplan betrokken instanties, diensten en bedrijven. Voor gedetailleerde informatie dient u, of degene die in uw opdracht werkt, zich steeds te wenden tot de betrokken instanties, diensten of bedrijven. U kunt hierbij desgewenst een beroep doen op assistentie van de in de model-erfpachtaanbieding genoemde contactpersoon. Onder 6. vindt u een overzicht van de in deze bijlage genoemde instanties en hun adressen.

1. ONTWIKKELEN BOUWPLAN

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

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

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

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

2. OMGEVINGSVERGUNNING EN WET BIBOB

Het College van B&W heeft besloten om per 1 mei 2008 een Bibob-toets toe te passen op:
- alle reguliere bouwvergunningen (dus 1e en 2e fase) met een aanneemsom van 250.000 euro of meer;

De aanvrager dient bij zijn aanvraag voor een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) het ingevulde "aanvullende Bibob-vragenformulier voor omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk " (en bijbehorende bijlagen) in te leveren. Op loket Amsterdam vindt u informatie over Bibob;

https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/openbare-orde/wet-bibob/

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

3. AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

Na de juridische levering zal de gemeente het erfpachtterrein in beginsel bouwrijp aan u opleveren. In grote lijnen houdt dit in, dat:

1. de funderingen/funderingsresten zijn verwijderd, met uitzondering de achtergebleven (paal)funderingen, zie bouwenvelop;
2. er ligt een robuuste leeflaag waarvan de onderkant op - 0,50m NAP ligt, daarmee is het terrein in milieuhygiënisch opzicht geschikt voor de op het terrein contractueel overeengekomen bestemmingen (dit sluit niet uit dat bij het door u uit te voeren werkzaamheden t.b.v. paalfundering of damwanden grond kan vrijkomen die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan nodig is);
3. leidingen en kabels zijn omgelegd of verwijderd (functievrij); voor zover daarvan niet is aangegeven, dat ze gehandhaafd dienen te worden onder de werking van artikel 17 van de AB2000 Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
4. het terrein wordt opgeleverd ter plaatse van de verwachte bebouwing op ca. 0,00m NAP en ter plaatse van de tuinen op ca. +0,70m NAP. De onderkant van de leeflaag wordt aangeduid ter plekke van de verwachte bebouwing door middel van een signaallaag van 20 cm zwart zand en ter plaats van de tuinen ligt geotextiel. Een doorsnede van de wijze waarop het terrein wordt opgeleverd is aan deze terreinspecificatie onder punt 7 toegevoegd.

Deze punten zijn hierna onder A tot en met C nader uitgewerkt.

Bij het bouwrijp maken zijn niet inbegrepen:

- ontgravingen ten behoeve van souterrains of kelders;
- enig ander grondwerk ten behoeve van de bouw; voor zover het erfpachtterrein op een lager peil ligt dan het omringende terrein, zullen de benodigde taluds zo worden aangelegd, dat de kruinlijn daarvan de grens van het uitte geven terrein niet overschrijdt;
- eventuele wijzigingen ten gevolge van wijzigingen in het bouwplan;
- eventuele grondkeringen ten behoeve van de bouw;
- eventuele algemene maatregelen ten behoeve van de bouw (bijvoorbeeld een kraanbaan);
- de bescherming en/of (tijdelijke) omlegging van kabels, leidingen, masten ten behoeve van openbare verlichting, enz. voor zover de ligging van het erfpachtterrein noodzakelijk mocht zijn.

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

De gemeente laat de in het terrein aanwezige funderingen of funderingsresten verwijderen. De ervaring leert, dat de achterblijvende funderingspalen in het algemeen weinig hinder voor de bouw veroorzaken, deze worden indien mogelijk zoveel mogelijk verwijderd, tot - 0,80m NAP verwijderd.

Mocht evenwel tijdens de bouw blijken, dat zich, afgezien van de achtergebleven funderingsresten die in kaart zijn gebracht en opgenomen in de bouwenvelop 4G in het erfpachtperceel nog funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels bevinden, welke de bouw hinderen, dan dient u direct contact op te nemen met mijn dienst dan wel met een door mijn dienst opgegeven ingenieursbureau teneinde vooraf en in onderling overleg een oplossing te regelen. Bij uw melding kunt u een voorstel voor de door u gewenste oplossing voorleggen.

De gemeente verplicht zich na deze kennisgeving van de funderingsresten/obstakels en de daarvoor voorgestelde oplossing met grote voortvarendheid mee te werken aan de keuze voor een de uit te voeren oplossing teneinde gevolg- en stagnatieschade zo mogelijk te voorkomen.

De aan de in onderling overleg gekozen oplossing eventueel voor u verbonden directe kosten, zoals extra palen en/of een overdompconstructie, zal ik aan u vergoeden na de beoordeling van deze kosten. Nadrukkelijk zijn de kosten van stagnatie- en gevolgschade van vergoeding uitgesloten. Wellicht ten overvloede wijs ik u er op, dat ik alleen die maatregelen/kosten zal vergoeden, die vooraf door mijn dienst zijn goedgekeurd.

B. MILIEUHYGIËNISCHE STAAT

Op de gemeente rust de contractuele verplichting grond te leveren, die geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming, zoals vastgelegd in de bestemmingsbepaling. De beoordeling of de locatie geschikt is voor deze bestemming wordt namens de gemeente door Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied gedaan in het kader van de beoordeling van de omgevingsvergunning. Indien de locatie als gevolg van bodemverontreiniging niet geschikt is voor de contractuele bestemming mag de Omgevingsdienst op grond van de Woningwet geen Omgevingsvergunning afgeven. Met betrekking tot de milieuhygiënische staat van het erfpachtterrein geldt in casu, dat de grond thans reeds geacht wordt geschikt te zijn voor de in deze aanbieding aangegeven bestemmingen.

Na de sanering zal de een deelevaluatierapport worden opgesteld waaruit de geschiktheid blijkt. Ik zal u een kopie van dit rapport toezenden.

C. GRONDVERZET

1. Gesloten grondbalans

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

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

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

Alle vrijkomende grond (schoon en verontreinigd) dient te worden aangeboden aan de GB volgens de procedure beschreven onder C 2. In geval van acceptatie zal de GB u een locatie aanwijzen waar de grond dient te worden gedeponeerd. Indien de aangewezen locatie buiten een straal van 25 km van het erfpachtperceel is gelegen (hemelsbreed), zal de gemeente de meerkosten van het transport vergoeden op basis van een vaste prijs per losse m³ per kilometer.

Indien het bouwplan in een later stadium door de erfpachter wordt gewijzigd, zijn de extra kosten die mogelijk hierdoor ontstaan voor rekening van de erfpachter (bijvoorbeeld kosten voor aanvullend onderzoek).

2. Procedure aanmelding bij Grondbank

Om grond te kunnen accepteren dient minimaal 5 maanden voor de start van de ontgraving bij de GB een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier ingediend te worden. Onvolledig en/of onjuist ingevulde aanvraagformulieren kunnen niet in behandeling worden genomen (aanvraagformulieren e-mail 5.1.2e @amsterdam.nl of www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bodem/grondbank/).

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

Voor de aanvoer van grond naar een depot is het Algemeen Reglement Depots voor Verontreinigende en Schone Grond van toepassing (www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bodem/grondbank/).

3. Schone grond

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

4. Verontreinigde grond

Grondwerken vanaf - 0,3m NAP zijn niet toegestaan. Dit sluit niet uit dat bij het door u uit te voeren werkzaamheden t.b.v. paalfundering of damwanden grond kan vrijkomen die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan nodig is. Deze werkzaamheden zijn voor rekening en verantwoording van de erfpachter.

5 Onverwachte verontreinigingen en asbest

De kans op het aantreffen van een verontreiniging in de bodem tot - 0,5m NAP die niet vooraf bekend was is nihil vanwege de gekozen saneringsaanpak. Alle grond is in depot gezeefd en gekeurd en is geschikt voor de op het terrein contractueel overeengekomen bestemmingen. Bij afwijking hiervan zal de gemeente alle medewerking verlenen om problemen die voor de grondafvoer kunnen ontstaan zo snel mogelijk op te lossen. In overleg zal worden bekeken in hoeverre meerkosten ten gevolge van het verontreinigd zijn van de grond voor rekening van de gemeente komen. Eventuele indirecte kosten, zoals bijvoorbeeld kosten door stagnatie van de werkzaamheden, komen derhalve uitdrukkelijk niet voor vergoeding door de gemeente in aanmerking. Kosten die bijvoorbeeld wel voor vergoeding in aanmerking kunnen komen zijn (hogere) stortkosten van de grond, aanvullend bodemonderzoek, extra milieukundige begeleiding, aanvullende ARBO-eisen etc.. Deze kosten kunnen pas worden vergoed na goedkeuring door de gemeente.

Ik verzoek u aangetroffen verontreinigingen en asbest direct te melden bij de betreffende projectleider van RVE Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam.

6. Overzicht (meer)kosten grondafvoer en verwerking.

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

			Arbo	Damwanden / Ontgraven	Transport ≤25 km	Transport > 25 km	Stort en verwerking	Tijdelijke opslag
Indeling volgens Bouwstoffenbesluit	Schoon		Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter	*Als GB locatie aanwijst > 25 km dan meerkosten voor gemeente*	Erfpachter♦	Erfpachter
	Verontreinigd grond	herbruikbaar	Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter	*Als GB locatie aanwijst > 25 km dan meerkosten voor gemeente*	Gemeente	Erfpachter
		niet herbruikbaar	Erfpachter.	Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter	nvt

3. MILIEUHYGIËNISCHE GESCHIKTHEID BODEM EN ARBO

MILIEUHYGIËNISCH

In zijn algemeenheid geldt dat de verantwoording voor het nemen van maatregelen, in het kader van de Wet Bodembescherming (Wbb), ligt bij de partij in wiens/wier opdracht een werk wordt uitgevoerd.

Zoals hiervoor uiteengezet rust op de gemeente de contractuele verplichting grond te leveren, die in geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming.

Nadrukkelijk wijs ik u erop, dat het gegeven, dat het erfpachtterrein geschikt is voor deze bestemming, niet noodzakelijkerwijs tevens inhoudt, dat u eventueel van het terrein vrijkomende grond (projectmatige afvoer)

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

zonder meer kunt afvoeren. Ook kunnen nog saneringskosten ontstaan doordat grond en/of grondwater verontreinigd zijn, waardoor mogelijk sprake is van blootstellingrisico's gedurende de bouw.

D. ARBO

De eisen die op grond van de ARBO ten aanzien van de bouw gesteld worden, kunnen ten aanzien van het grondwerk strenger zijn dan de eisen ingevolge de Wet bodembescherming, doordat tijdens bouwwerkzaamheden intensiever contact met de bodem plaatsvindt. Indien de eenvoudigste wijze om aan de ARBO-eisen te voldoen, verder gaat dan de eisen die worden gesteld bij sanering op grond van de Wet bodembescherming, wil dat niet zeggen, dat de bodem voor de te realiseren bestemming ongeschikt is. Overigens zullen op grond van de ARBO in vrijwel alle gevallen slechts beschermende maatregelen geëist worden.

Nadrukkelijk wijs ik u er op, dat de deelevaluatie is uitgevoerd voor beoordeling in het kader van de Wet bodembescherming. De gemeente kan daarom geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden indien in enige fase zou blijken, dat deze informatie onvolledig of ontoereikend is voor een in het kader van de ARBO door u of uw aannemer op te stellen en uit te voeren V&G-plan.

E. FINANCIERING

Indien het erfpachtperceel bij de feitelijke ter beschikkingsstelling geschikt was voor de bestemming, komen de eventuele meerkosten verbonden aan grondwerk in verontreinigde grond (o.a. projectmatige afvoer) voor rekening van de erfpachter. Ook de eventuele kosten ter zake van (aanvullende) sanering ten behoeve van de bouw bij een overigens voor de bestemming geschikt terrein komen voor uw rekening.

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

4. UITVOERING BOUWPLAN

A. INRICHTING WERK- EN BOUWTERREIN

Voordat met de bouw wordt gestart dient u over een objectvergunning te beschikken. Hiervoor dient u over het bouwplan en de wijze van uitvoering overleg te plegen met de betrokken diensten en bedrijven. Voorts dient u een tekening met de door u gewenste inrichting van uw werkterrein (plaats keten, ontsluiting, kraanbaan, enz.) ter goedkeuring toe te zenden aan de Bouwcoördinator Amstelkwartier. Bij werkzaamheden in de openbare ruimte waarbij de grond opengebroken moet worden, zoals wegwerkzaamheden, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen, een funderingsonderzoek of het opbreken van een stoep heeft u een Vergunning werken in de openbare ruimte (WIOR) nodig.

Vergoeding werkterrein buiten erfpachtperceel

Als het door u gewenste werkterrein naast het in erfpacht uit te geven terrein ook gemeentegrond beslaat dient u voor het gebruik van die gemeentegrond een vergoeding te betalen. Hiervoor dient een tijdelijke huur- of gebruiksovereenkomst gesloten te worden, waarvoor u zich tot mijn dienst kunt wenden.

1. *Aanvaarding werkterrein buiten erfpachtperceel*

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

B. ONTRUIMING ONBEBOUWD ERFPACHT-, WERK- EN BOUWTERREIN

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

5. NUTTIGE ADRESSEN

Commissie voor de Welstand en Monumenten
Weesperplein 5.1.2e
1018 XA Amsterdam
telefoon 5.1.2e

Gemeente Belastingen
Bijlmerplein 5.1.2e
1102 DK Amsterdam Zuidoost
Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
telefoon 5.1.2e

Gemeente Amsterdam, Ruimte en duurzaamheid
Weesperplein 5.1.2e
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
telefoon 5.1.2e

Gemeente Amsterdam, verkeer en openbare ruimte
Weesperplein 5.1.2e
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam
telefoon 5.1.2e

Afdeling Beheer
Weesperplein 5.1.2e
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam

Telefoondistrict Amsterdam
La Guardiaweg 5.1.2e
postbus 58800
1007 DA Amsterdam
telefoon 5.1.2e

Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
Ebbehout 5.1.2e
Postbus 209
1500 EE Zaandam
telefoon 5.1.2e

Grondbank Amsterdam
Weesperplein 5.1.2e
Postbus 1104
1018 XA Amsterdam
telefoon 5.1.2e

Vastgoed Informatiecentrum Amsterdam
Postbus 41808
1009 DA Amsterdam
telefoon 5.1.2e

Kadaster Noord-Holland
Prins Hendrikkade 5.1.2e
1012 TM Amsterdam
Postbus 1242 1000 BE Amsterdam
telefoon 5.1.2e

Gemeente Amsterdam, Ingenieursbureau
Weesperstraat 4 5.1.2e
Postbus 12693
1100 AR Amsterdam
telefoon 5.1.2e

Liander
Spaklerweg 5.1.2e
Postbus 41920, 1009 DC Amsterdam
telefoon 5.1.2e

Stichting Waternet
Korte Ouderkerkerdijk 7 5.1.2e
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
telefoon 5.1.2e

NUON Warmte
Vattenfall Heat Netherlands Operations
Hoekenrode 1.2 1102 BR, Amsterdam
Postadres:
Foppingadreef 12, 1102 BS, Amsterdam
PAC code 1AA3210

Ziggo (kabeltelevisie)
Kabelweg 5.1.2e
1014 BA Amsterdam
telefoon 5.1.2e

Bureau Stadsregie
Weesperplein 5.1.2e
Postbus 94188
1090 GD Amsterdam
telefoon 5.1.2e

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

6. OPLEVERING TERREIN NA SANERING

