Besluitnummer:	MB 2016-5685
Uitgifte twee erfpachtrechten:	kavel ZB5B17
Dossiernummer:	E 14416/1
Plannummer:	285.03
Project:	Sportheldenbuurt, Zeeburgereiland (strook 5B)

De directeur van Grond en Ontwikkeling, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam,

Overwegende:

- dat de aspirant erfpachters een erfpachtaanbieding hebben ontvangen met nummer 2015-10310 van 12 november 2015 en deze hebben geaccepteerd op 12 december 2015;

- dat de erfpachters conform het gestelde in bovengenoemde erfpachtaanbieding bevoegd zijn het erfpachtrecht en de op het perceel te bouwen opstallen te splitsen en de toestemming tot deze splitsing als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 reeds is verleend (bij bijzondere bepaling 6. van bovengenoemde erfpachtaanbieding);

- dat door de erfpachters het verzoek is gedaan om in afwijking van de geaccepteerde erfpachtaanbieding de erfpachtuitgifte van het perceel te wijzigen in een uitgifte van twee erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht, waarbij de gemeente vooraf gevormde appartementsrechten afzonderlijk in erfpacht uitgeeft; een en ander conform bijgevoegd financieel overzicht van > juli 2016 (aspirant erfpachters hebben hiervoor bij email van > 2016 goedkeuring verleend);

- dat de gemeente, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, overeenstemming heeft bereikt met mevrouw E.S. Kasanmoentalib en de heer M. van de Vaarst over de uitgifte in erfpacht van twee erfpachtrechten (elk omvattende één appartementsrecht), gelegen aan de John Blankensteinstraat 189A-B (kavel ZB5B17) op het Zeeburgereiland, zoals op de bij dit besluit behorende tekening nummer 2015-413 van 2 november 2015) met enkele lijnarcering aangegeven terrein, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer > ged. en groot ongeveer 110 m². Een en ander volgens de aan aspirant erfpachters gestuurde en geaccepteerde erfpachtaanbieding en het door de aspirant erfpachters goedgekeurde financieel overzicht);

- dat de conceptakte houdende de splitsing in twee appartementsrechten, en de vestiging van de afzonderlijke erfpacht daarop, aan de gemeente ter goedkeuring is voorgelegd;

- dat vanwege de splitsing in appartementsrechten en de vorming en uitgifte van twee erfpachtrechten de bijzondere bepalingen worden aangepast, de aspirant erfpachters hebben het concept van dit besluit met de herziene bijzondere bepalingen geakkordeerd op > juli 2016;

- dat door de gemeente wordt meegewerkt aan een overschrijding van de uiterste bebouwingsgrens aan de noordoostzijde van het bouwvlak (achtertuin) op uitdrukkelijke voorwaarde dat deze overschrijding vergunningvrij (conform het vigerende Besluit omgevingsrecht) kan worden gerealiseerd, zoals gemeld in de brief van > juli 2016 met kenmerk 2016->; op de uitbouw mag geen balkon of terras worden gerealiseerd, met uitzondering van een frans balkon;

- dat, wegens een overschrijding van het overeengekomen aantal vierkante meters bruto

vloeroppervlak (bvo), de grondwaarde en canon zijn aangepast en dienovereenkomstig bijzondere bepaling 3a; een en ander conform bijgevoegd financieel overzicht van > juli 2016;

- dat conform het bepaalde in de toelichting op de bijzondere erfpachtvoorwaarden, opgenomen in voornoemde erfpachtaanbieding, de gemeente op grond van het thans bestuurlijk vastgestelde parkeerbeleid voor strook 4B geen parkeervergunning (voor parkeren op straat) zal verstrekken; dit geldt nadrukkelijk ook voor het parkeren ten behoeve van eventuele bedrijfs- en/of praktijkruimte aan huis.

Gelet op het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam van Burgemeester en Wethouders van 16 december 2014, nummer BD2014-01377613776, waarbij onder meer de directeur van Grond en Ontwikkeling onder andere gemandateerd werd namens hen besluiten te nemen tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen als de onderhavige;

B E S L U I T :

I. **A. Met betrekking tot de vorming van de twee appartementsrechten:**

de ondergrond en de daarop te bouwen opstallen op het terrein aan de John Blankensteinstraat 189A-B op het Zeeburgereiland, zoals op de bij dit besluit behorende tekening nummer 2015-413 van 2 november 2015 met enkele lijnarcering is aangegeven, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 9716 ged., groot ongeveer 110 m² in twee appartementsrechten te doen splitsen en aan mevrouw E.S. Kasanmoentalib en de heer M. v.d. Vaarst uit te geven in erfpacht, met de bestemming meergezins koopwoning c.a., een en ander conform het aan dit besluit gehechte financieel overzicht van > juli 2016;

Een en ander:
conform de door notaris van kantoor Abma Schreurs opgestelde en door de gemeente goedgekeurde conceptakte van splitsing met bijbehorende splitsingstekening en splitsingsreglement.

B. Met betrekking tot de uitgifte in erfpacht van de aldus te vormen appartementsrechten:

tot de uitgifte aan de onder IA. genoemde personen, van twee erfpachtrechten, ieder omvattende één appartementsrecht meergezinskoopwoning c.a. gelegen aan de John Blankensteinstraat 189A-B op het Zeeburgereiland, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de aan dit besluit gehechte erfpachtaanbieding c.a. met nummer 2015-10310 van 12 november 2015 met het bericht van acceptatie van 15 december 2015 waarbij de erfpachters hebben gekozen voor een 25 jaar vastecanon, een en ander conform bijgevoegd financieel overzicht van > juli 2016.

II **tot aanpassing van de bijzondere bepalingen als volgt:**

1. afwijking canonpercentage
het canonpercentage voor de canon met jaarlijkse aanpassing als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AB2000 wordt gesteld op 3,00% als vaststelling van dit percentage volgens dat artikel tot een lager canonpercentage leidt;

2. de erfpachter aanvaardt het perceel in de staat waarin het zich bevindt; daarbij geldt, dat:
   A. het perceel bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 3. genoemde bestemmingen;

B. het perceel vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;

C. Aan de noordoost zijde van het perceel (op bijgaande uitgiftetekening nummer 2015-413 van 2 november 2015 (aangegeven met een zwarte stippelarcering) waar het perceel aan de achtertuin van de achterburen grenst - is een keermuur aangebracht op uw perceel om het hoogteverschil tussen de tuinen te overbruggen en om zorg te dragen voor een goede afwatering van het perceel. De erfpachter is verplicht de keermuur te onderhouden en in stand te houden. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor elke eventuele schade verbandhoudende met de keermuur;

3a. de twee erfpachtrechten omvatten ieder één appartementsrecht meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector, waarbij de grootte van het appartementencomplex maximaal > m² bruto vloer oppervlak (bvo) bedraagt;

3b. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot (achter)tuin;

3c. de erfpachter is verplicht een onderdeel van de bebouwing in te richten als parkeerplaats voor tenminste één auto, tenzij hij het aangrenzende perceel zoals op tekeningnummer 2015-413 van 2 november 2015 aangeduid met kruisarcering, welk perceel is belast met een erfdienstbaarheid ten nutte van het erfpachtperceel, heeft ingericht als parkeerplaats;

3d. de erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen overeenkomstig de onder 3a. tot en met 3c. genoemde bestemmingen te gebruiken, met inachtneming van de Kavelregels;

voorts dient de erfpachter bij verkoop c.q. verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt. De verkrijger van een erfpacht omvattende een parkeerplaats wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid;

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:

- de verplichting het perceel te bebouwen conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
- de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
- het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen,

zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de AB2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing; dit laat onverlet de rechten van de erfpachter om het onder 3a genoemde vloeroppervlak op enig moment alsnog te bouwen, zonder dat daar een canonverhoging tegenover staat;

5a. de erfpachter is verplicht de bebouwing van het perceel te voltooien vóór 18 december 2018 (3 jaar na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding);

5b. als de erfpachter de bebouwing van het perceel niet vóór de in lid a vermelde datum voltooit, dan legt de gemeente de erfpachter een boete op van € 10.000,00 voor elke kalendermaand dat het verzuim duurt, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, en met een maximum van € 120.000,00;

5c. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, moet de erfpachter ervoor zorgen dat de onbebouwde gedeelten van het perceel en het overige werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, zodat de betrokken diensten en bedrijven de nodige distributieleidingen en zo nodig de bestrating aan kunnen leggen;

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

7a. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers verplicht om het terrein door Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V., zulks tegen door Westpoort Warmte B.V. te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;

7b. het is de erfpachter nimmer toegestaan om voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater, anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V. aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven;

7c. het in lid 7b. bedoelde verbod geldt niet voor de erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpachtrecht;

7d. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste verzoek van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) onmiddellijk toegang aan Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en vervanging van door Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aangebrachte warmteleidingen en toebehoren, indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden;

7e. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het terrein waarin warmteleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het terrein waarin warmteleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) alsmede daarop bomen en diepwortelende beplanting aan te (doen) brengen) danwel objecten de grond in te drijven.

7f. de gemeente kan vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid 7a. tot en met lid 7e. indien de verleende omgevingsvergunning voor het door u te realiseren bouwplan een EPC-berekening bevat, welke conform NEN 7120 en NVN 7125 resulteert in een EPC ≤ 0.15 en uw bouwplan tevens geen voorziening bevat die werkt op aardgas of elektrische boilers.

III dat de ingangsdatum van het erfpachtrecht is vastgesteld op 16 september 2016;

IV vast te stellen, dat:

A. de onder I vermelde te vormen twee erfpachtrechten een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de (niet gemeenschappelijke) kadastrale grenzen van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd;

B. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een appartementsrecht, gelegen in het onder A omschreven bouwblok, in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de onder III vermelde ingangsdatum;

C. het eerste erfpachttijdvak voor het in deze bepaling onder A. omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op 15 september 2066;

D. dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de 16e september en de 16e maart van elk jaar.

Pierre van Rossum

Directeur

Grond en Ontwikkeling

Datum: 2016

En nog een bouwplan voor toets aan kavelregels, ZB5B17. Onze bevindingen:

- Uitbouw in achtertuin van 3 m diep over breedte kavel à akkoord mits vergunningvrij en mits m2 €
- Bouwhoogte aan voorzijde en achterzijde wordt overschreden met toegestane overschrijding van max 1 m (resp 14+1 en 11+1) à akkoord
- Aansluithoogte maaiveld achtertuin ligt hoger dan 2400 +NAP à NIET AKKOORD. Het hoogteverschil tussen aansluithoogte voorzijde (+2400) en achterzijde (+1800) dient in woning of tuin opgelost te worden. In dit bouwplan wordt hoogteverschil eerst vergroot en vervolgens opgelost in achtertuin, niet akkoord

5.1.2e reactie? Nog meer?

5.1.2e

Wil je ook hier alvast een concept brief opstellen aan de hand van vb' en?
En wil je dan twee extra punten afstemmen:

- Op doorsnede rechterzijgevel staat " erfafscheiding iom vve blok 6". Op de tekening lijkt het (niet gecheckt) alsof ze als onderdeel van die erfafscheiding ook een poort ofzo opnemen. **@Jorinde**: moet daarover iets in de uitgiftestukken voor kavel ZB5B17 opgenomen worden? Of kunnen ze dat zelf tzt onderling met blok 6 bespreken en vastleggen?
- Dit is het eerste kavel in strook 5B wat getoetst wordt. Voor deze strook is in de erfpachtaanbieidng opgenomen dat het onder voorwaarde mogelijk is niet aan te sluiten op stadswarmte. In de brief moeten we aan zefbouwer vragen te bevestigen dat de woningen zullen worden aangesloten op stadswarmte.
  NB: Indien zelfbouwer de woningen niet op stadswarmte wil aansluiten (op grond van artikel 8f uit de erfpachtaanbieiding), dan moet hij aanvullende stukken aanleveren zoals in art 8f staat.
  @Jorinde, deze check op aansluiten stadswarmte moeten we bij alle kavels in strook 5B doen!