REALISATIEOVEREENKOMST

tussen

GEMEENTE AMSTERDAM, PROJECTBUREAU NOORDWAARTS

en

EH&P (EIGENHAARD en PROJECTON)

betreffende het project

KAVEL 43/44 (voormalige HBW terrein)

te

BUIKSLOTERHAM

Gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord

25 juni 2013

[redacted]

INHOUDSOPGAVE

Artikel 1 - Definities 2
Artikel 2 - Doel en duur van de overeenkomst 5
Artikel 3 - Taken en verantwoordelijkheden van EH&P 5
Artikel 4 - Taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente 8
Artikel 5 - Planning 9
Artikel 6 - Kosten 9
Artikel 7 - Erfpachtuitgifte en bouwplicht 9
Artikel 8 - Grondwaarde 10
Artikel 9 - Winstdelingsregeling 11
Artikel 10 - Overleg 11
Artikel 11 - Stuurgroep 11
Artikel 12 - Planteam 12
Artikel 13 - Gewijzigde en/of onvoorziene omstandigheden 12
Artikel 14 - Wijziging overeenkomst 13
Artikel 15 - Rechtskeuze, domiciliekeuze en geschillen 13
Artikel 16 - Verzuim, tussentijdse beëindiging en ontbinding 14
Artikel 17 - Overdracht van rechten en verplichtingen 14
Artikel 18 - Slotbepalingen 14



REALISATIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. **GEMEENTE AMSTERDAM, PROJECTBUREAU NOORDWAARTS**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], bij het algemene mandaatbesluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam van achtentwintig mei tweeduizend twee met nummer: AB 2002/5681, gewijzigd bij besluit van elf januari tweeduizend vijf (Gemeenteblad afdeling 3B nummer 2); en het specifieke mandaatbesluit van vijf februari tweeduizend acht met nummer: BD2007-008082, gemachtigd de Gemeente Amsterdam te vertegenwoordigen, hierna te noemen: "**de Gemeente**".

   en

2. **DE SAMENWERKING IN OPRICHTING ONTWIKKELINGSCOMBINATIE KAVEL 43/44 EIGEN HAARD EN PROJECTON B.V. ONDER DE NAAM BESLOTEN VENNOOTSCHAP EH&P B.V.** i.o., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Amsterdam, Arlandaweg 88, te dezen vertegenwoordigd door:
   A) Houdstermaatschappij Eigen haard B.V., vertegenwoordigd door haar bestuurder Woningstichting Eigen Haard, vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted]
   B) Projecton B.V., vertegenwoordigd door haar bestuurder Van der Leij groep B.V., vertegenwoordigd door haar bestuurder Van der Leij beleggingsmaatschappij B.V. vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted]
   hierna te noemen: "**EH&P**";

hierna gezamenlijk ook aan te duiden als "Partijen",

Hebben het volgende overwogen:

a. De Gemeente is eigenaar van de in het plangebied Buiksloterham gelegen locaties: Kavel 43 en 44 en is als zodanig voornemens om de grond van deze locaties in het kader van erfpachtuitgifte tot woonlocaties te laten herontwikkelen.

b. EH&P is de ontwikkelende partij die voornemens is om (een deel van) de hiervoor genoemde herontwikkeling op zich te nemen en daarom bereid is om de betreffende gronden in erfpacht af te nemen.

c. Tussen Partijen is op 14 februari 2011 een intentieovereenkomst tot stand gekomen, waarin is geregeld dat EH&P de ontwikkelingsmogelijkheden van de locaties De Hoek, De Poort, en het HBW terrein gaat onderzoeken.

d. Dit onderzoek wees uit dat een tweetal op locatie het HBW terrein gelegen kavels, te weten: de kavels 43 en 44, die op de als **bijlage 1** bijgevoegde tekening nader zijn

[redacted]

aangeduid, de beste mogelijkheid bieden voor woningbouw. Op basis van de intentie-overeenkomst worden voor locatie de hoek gescheiden afspraken gemaakt over de grondposities, programma en overige ontwikkelingsvoorwaarden. De ontwikkeling van de poort kavel 57 zal niet verder door EH&P worden opgepakt. De Gemeente hervat hierbij haar vrijheid van handelen betreffende deze kavel.

e. De Gemeente is bereid het herontwikkelrecht met betrekking tot kavels 43 en 44 aan EH&P te verlenen mits Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden waaronder dit moet gebeuren.

f. Dat is de reden waarom Partijen de onderhavige realisatieovereenkomst wensen aan te gaan.

En komen hierbij overeen als volgt:

Artikel 1 - Definities

1.1 In deze overeenkomst wordt onder de volgende begrippen het daarachter gestelde verstaan, tenzij uitdrukkelijk van het tegendeel blijkt.

Bestemmingsplan het bestemmingsplan Buiksloterham (bestemmingsplankaart bijgevoegd in **bijlage 11**) zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij besluit van 16 december 2009 276/881.

Bouwrijp In het kader van deze overeenkomst wordt onder bouwrijp verstaan:

De kavel met nummer 44 is reeds gesaneerd en geschikt gemaakt voor de beoogde bestemming. In de ondergrond zijn alle obstakels verwijderd tot 1,5 m onder maaiveld, en de locatie is voorzien van een leeflaag, bestaande uit schoon zand.

De kavel met nummer 43 zal in de huidige staat worden geleverd, waarbij de mobiele verontreinigingen zijn verwijderd, ten behoeve van de beoogde bestemming bij levering. Om functionele redenen is er geen leeflaag aangebracht.

Ten aanzien van beide kavels geldt voorts dat alle overige werkzaamheden die in het kader van bouwrijp maken nog moeten worden uitgevoerd, zoals het op hoogte brengen van de kavel, de aanleg van damwanden en/of kade constructies (grondwerk, trace kabels en leidingen, riolering en bouwwegen voor rekening komen van EH&P. Op de aanwezigheid van eventuele funderingsresten en andere bouwbelemmerende obstakels, voor zover deze niet zijn ingemeten, onder het toekomstige maaiveld is de Overdomprege-

[redacted]

	ling (hierna nader gedefinieerd) van toepassing. Bij het maken van het heiplan zal EH&P in overleg met de Gemeente zoveel mogelijk rekening houden met de in de ondergrond aanwezige obstakels. Een en ander zal worden vastgelegd in de terreinspecificatie welke bij de erfpachtovereenkomst wordt geleverd.
Deelgebied	In het saneringsplan is de kavel onderverdeeld in deelgebieden. Als gesproken wordt over deelgebieden gaat het om de deelgebieden uit het saneringsplan. Zie **bijlage 2**
Duurzaamheid	EH&P streven ernaar haar nieuwbouw woningen energiezuiniger dan opgenomen in het bouwbesluit en waar mogelijk klimaatneutraal te realiseren, hetgeen past in de gemeentelijke ambitie om vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal te realiseren.
Erfpacht	Uitgifte van gronden in erfpacht door de Gemeente Amsterdam waarbij de op het moment van uitgifte in erfpacht geldende Algemene Bepalingen van toepassing zijn.
Evaluatierapport	Na de bodemsanering opgesteld rapport waarin de sanering is geëvalueerd. **Bijlage 9**
Fase	Het Plangebied is verdeeld in vastgestelde fases waarin het programma gefaseerd gerealiseerd zal worden in overeenstemming met de aan deze overeenkomst aangehechte faseringskaart **Bijlage 3.**
FSI	Floor Space Index. In het bestemmingsplan is de maximale FSI vastgelegd.
GBO	het gebruiksvloeroppervlak van de woningen, zoals gedefinieerd in de NEN 2580.
Grondwaarde	Grondprijs op basis van 50 jaar afgekochte erfpacht
Intentieovereenkomst	de tussen de Gemeente enerzijds en EH&P anderzijds gesloten intentieovereenkomst d.d. 14 februari 2011 **Bijlage 10**
Investeringsbesluit	Investeringsbesluit Buiksloterham dd. januari 2007
Leeflaag	De aangebrachte zandlaag van bepaalde dikte en kwaliteit, welke de locatie geschikt maakt voor de beoogde bestemming.
Omgevingsvergunning	de door bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning die ziet op alle activiteiten die nodig zijn om tot ontwikkeling en realisatie te komen van het programma voor de Kavels 43 en 44

[redacted]

Openbaar gebied	alle delen van het Plangebied die niet door de Gemeente in Erfpacht worden uitgegeven, met uitzondering van gronden bedoeld voor nutsgebouwen.
Optie vergoeding	Bij de ondertekening van de realisatieovereenkomst te betalen vergoeding waarbij EH&P een optie verwerft op het ontwikkelen van Fase 1, indien EH&P daarna de erfpachtaanbieding van fase 1 niet accepteert in de daarvoor gestelde termijn vervalt de optie vergoeding aan de Gemeente.
Overdompregeling	een gemeentelijke regeling, die een vergoeding regelt aan een ontwikkelaar als blijkt dat de constructie(s) aangepast moeten worden als gevolg van het aanwezig zijn van niet vooraf bekende oude palen in de grond, mits daarbij voldaan aan de daarbij gestelde voorwaarden.
Plangebied	het plangebied Buiksloterham kavel 43/44 zoals aangegeven op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst aangehechte plankaart.
Planning	de door Partijen vastgestelde planning die als **Bijlage 4** aan deze overeenkomst is gehecht en met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde door Partijen telkens zal/kan worden geactualiseerd.
Reserveringsvergoeding	Een vergoeding ter hoogte van de indexcanon incl. BTW (per jaar) die ontwikkelende partij aan de Gemeente verschuldigd is vanaf het moment van de overeengekomen ingangsdatum erfpacht tot het moment dat het erfpachtrecht daadwerkelijk gevestigd wordt, en welke per vooruitbetaling voldaan moet worden.
Sociale huurwoning	Een woning die wordt verhuurd door een Amsterdamse toegelaten instelling, die conform de productieafspraken met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) o.a. een maximale aanvangshuur van € 681 (prijspeil januari 2013) hanteert.
Stedenbouwkundig plan	Het Stedenbouwkundig Plan dat wordt opgesteld door EH&P en daarna vastgesteld door de stuurgroep en welk bestuurlijk is bekrachtigd in zowel de Staf Noordwaarts als het Bestuurlijk Overleg Noordwaarts. Deze bekrachtiging vindt plaats tegelijkertijd met het vaststellen van deze overeenkomst. Dit betekent dat het Stedenbouwkundig Plan onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst zie **Bijlage 8**
V.O./ D.O.	Respectievelijk Voorlopig en Definitief Ontwerp van het te ontwik-

[redacted]

kelen programma.

V.O.N.-prijs	de vrij-op-naam-koopprijs (inclusief BTW) van de woning(en) en/of gebouwde parkeerplaats(en) die de koper van die woning(en) en/of parkeerplaats(en) aan de verkoper dient te betalen.
Waarborgsom	een vergoeding die EH&P aan de Gemeente verschuldigd is bij acceptatie van de erfpachtaanbieding en welke gelijk is aan eenmaal de indexcanon. De waarborgsom is verrekenbaar met de betaling van de indexcanon bij vestiging van het erfpachtrecht. De waarborgsom wordt verbeurd verklaard indien EH&P niet overgaat tot het afnemen van de grond conform het gestelde in deze overeenkomst.
Woningtypologie	het woningbouwprogramma dat Partijen beogen te ontwikkelen en te realiseren, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **Bijlage 5** gehechte tabel.
Woonrijp maken	de aanleg van definitieve verhardingen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, speelvoorzieningen in de delen die openbaar zijn zoals aangegeven in bijgesloten kaart **Bijlage 6**.

Artikel 2 - Doel en duur van de overeenkomst

2.1 Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden en vereisten waaronder de herontwikkeling van Kavels 43 en 44 in Buiksloterham tot een nieuwbouwlocatie dient plaats te vinden, waarbij de Gemeente de bodem heeft gesaneerd en Bouwrijp heeft gemaakt, het inrichten van de Openbaar gebied verzorgt en EH&P het bouwplan voor de Woningtypologie ontwikkelt en realiseert en de inrichting van het in Erfpacht uitgegeven terrein verzorgt. Uitgangspunt daarbij is de realisatie van circa 235 Woningen (de maximale ontwikkelingsmogelijkheden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan middels de maximale FSI) door EH&P, waarna de Gemeente het daarbij behorende Openbare gebied per fase inricht.

2.2 De Woningtypologie op kavel 43/44 wordt gefaseerd in 3 fases ontwikkeld en gerealiseerd. De Fases worden aangeduid in **Bijlage 3**

2.3 De overeenkomst treedt in werking op het moment dat Partijen deze hebben ondertekend en duurt voort tot aan alle verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien is voldaan. Dit laat onverlet de mogelijkheden van tussentijdse beëindiging en/of ontbinding op grond van artikel 16.2 van deze overeenkomst.

Artikel 3 - Taken en verantwoordelijkheden van EH&P

[redacted]

3.1 EH&P verbindt zich jegens de Gemeente om in Fases het Plangebied conform de Planning te ontwikkelen en realiseren. Een overzicht van de te realiseren Woning typologieen (**Bijlage 5**), de fasering (**Bijlage 3**), evenals de Planning (**Bijlage 4**) zijn aan deze overeenkomst gehecht. Er worden circa 235 woningen en circa 229 parkeerplaatsen (1 parkeerplaats per woning, 0,5 parkeerplaats per sociale huur woning en 1 parkeerplaats per 100m2 bvo voorzieningen) op eigen terrein, door en voor rekening en risico van EH&P ontwikkeld en gerealiseerd, waarvan de Woningtypologie een verhouding kent van 30% Sociale huurwoningen en 70% marktwoningen. Indien dit markttechnisch mogelijk en verantwoord is, zulks ter beoordeling van EH&P worden de woningen op basis van Duurzaamheid ontwikkeld.

3.2 EH&P stelt een V.O. en een D.O. op per Fase. De stuurgroep dient het V.O. en het D.O. te accorderen, na voorafgaande vaststelling in het Planteam.

3.3 EH&P vraagt ten behoeve van de realisatie van de woningen conform de Planning tijdig alle benodigde vergunningen aan (waaronder in elk geval een Omgevingsvergunning) die voor de volledige nakoming van de ontwikkeling en realisatie benodigd zijn, waarbij EH&P is toegestaan om Fases samen te voegen. EH&P zal daarbij alle gegevens verstrekken die in het kader van de vergunningaanvraag worden vereist. Uit de plantoetsing blijkt dat het programma opgenomen in het stedenbouwkundig plan afwijkt van het vigerende Bestemmingsplan. De afwijking van het vigerende Bestemmingsplan heeft betrekking op o.a. de verhouding wonen – werken. Om realisatie van het programma mogelijk te maken is de Gemeente, in concreto projectbureau Noordwaarts, bereid mee te werken aan een door EH&P te volgen Wabo afwijkingsprocedure Deze procedure wordt doorlopen bij Stadsdeel Noord. De kosten van het maken van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de Wabo procedure komt voor rekening van EH&P

3.4 EH&P is verantwoordelijk voor het tijdig treffen van voorzieningen die voor de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ontwikkeling en realisatie van de woningen nodig zijn en die voor rekening en risico komen van EH&P.

3.5 EH&P is gehouden om in het kader van de erfpachtuitgifte van kavels 43/44 een optievergoeding te betalen ten bedrage van [redacted] Deze optievergoeding is verschuldigd bij ondertekening van deze overeenkomst, en wordt bij de acceptatie van de erfpachtaanbieding van Fase 1 verrekend met de alsdan te betalen waarborgsom. Indien EH&P de eerste erfpachtaanbieding niet accepteert, vervalt de optievergoeding aan de Gemeente.

3.6 EH&P is gehouden om uiterlijk **11 augustus 2014** een door de Stuurgroep geaccordeerd DO voor de Fase 1 aan de Gemeente te overhandigen, op basis waarvan de Gemeente uiterlijk **15 september 2014** een erfpachtaanbieding voor Fase 1 aan EH&P zal doen. EH&P heeft 1 maand om deze Erfpachtaanbieding te accepteren.

[redacted]

3.7 EH&P is op basis van de Planning gehouden uiterlijk 1 jaar na datum van acceptatie van de definitieve Erfpachtaanbieding de grond van iedere afzonderlijke Fase in Erfpacht af te nemen onder de voorwaarde dat de betreffende Omgevingsvergunning dan onherroepelijk is en dat 70% van de koopwoningen van de betreffende Fase zijn onvoorwaardelijk verkocht. Mochten beide voorwaarden tegen het einde van voornoemd jaar nog niet zijn vervuld dan gaat de afnameplicht voor de betreffende Fase pas in zodra aan beide voorwaarden is voldaan. De datum van grondafname is tevens de datum waarop het erfpachtrecht ingaat. Bij afname van de grond betaalt EH&P 2 x de indexcanon, gebaseerd op de totale grondwaarde van de in erfpacht uit te geven gronden in de betreffende fase, en de btw over de totale grondwaarde van de betreffende fase.

3.8 Indien EH&P eerder dan de in artikel 3.7 genoemde uiterlijke datum grondafname 70% van de koopwoningen in de betreffende Fase heeft verkocht en de Omgevingsvergunning dan al onherroepelijk is, is EH&P gehouden de grond van die Fase op deze eerder gelegen datum af te nemen.

3.9 Indien EH&P uiterlijk 1 jaar na datum van acceptatie van de definitieve Erfpachtaanbieding niet overgaat tot het daadwerkelijk afnemen van de grond per fase, is zij een reserveringsvergoeding in de zin van artikel 7.5. verschuldigd.

3.10 Indien EH&P uiterlijk 1 jaar na datum van acceptatie van de definitieve Erfpachtaanbieding de grond niet daadwerkelijk afneemt en geen reserveringsvergoeding heeft betaald, heeft de Gemeente het recht om deze overeenkomst (en de erfpachtovereenkomst) te ontbinden conform artikel 16.2. Daarmee vervalt voor EH&P het recht tot ontwikkeling en realisatie van de betreffende Fase en de nog resterende te ontwikkelen en te realiseren Fases binnen het Plangebied en is de Gemeente vrij in haar handelen met betrekking tot het Plangebied.

3.11 Indien EH&P uiterlijk 1 jaar na datum van acceptatie van de definitieve Erfpachtaanbieding alle benodigde vergunningen niet onherroepelijk zijn, zal in de Stuurgroep overleg plaatsvinden over de te volgen stappen. Indien er vertraging is opgetreden in de vergunningverlening en deze vertraging is niet te wijten aan het privaatrechtelijk optreden van de Gemeente dan is EH&P een reserveringsvergoeding in de zin van artikel 7.5 verschuldigd aan de Gemeente.

3.12 Indien Partijen niet aan de voorwaarde als bedoeld in artikel 3.7. voldoet en de Stuurgroep niet binnen drie maanden na het moment van beoogde grondafname (uiterlijk 1 jaar na datum van acceptatie van de definitieve Erfpachtaanbieding) tot een oplossing komt, is er sprake van een geschil in de zin van artikel 15.

3.13 EH&P is gehouden binnen 6 maanden na grondafname in de zin van artikel 3.7. te starten met de bouw van de woningen in de desbetreffende Fase.

3.14 EH&P is verantwoordelijk voor het inrichten en de ontwikkeling van de in Erfpacht uitgegeven terreinen op kavel 43/44, en het tijdig aanvragen van de huisaansluitingen van

[redacted]

de nutsvoorzieningen vanaf de openbare weg naar de woningen in de verschillende Fases.

3.15 Op de kavel is een gasverdeelstation aanwezig, deze opstal dient in de planvorming door EH&P mee te worden genomen. Partijen zullen na ondertekening van deze overeenkomst gezamenlijk inventariseren wat er met het gasverdeelstation moet gebeuren. Over de verdeling van de kosten moeten nog afspraken worden gemaakt.

3.16 EH&P dient voor eigen rekening en risico een damwand en/of kade constructie te realiseren ter hoogte van kavel 43 aan het Johan van Hasseltkanaal.

3.17 De in kavel 44 gelegen Deelgebied 5 is in het kader van de sanering van het Plangebied een Leeflaag aangebracht met een dikte van circa 1,0 meter. In de zich daarop bevindende loods is geen Leeflaag aangebracht aangezien EH&P hier moet voorzien in een verharding die de verontreiniging afdoende isoleert. Waar de toekomstige weg, volgens het bestemmingsplan gepland was, is een Leeflaag van 1,5 meter aangebracht. Onder de Leeflaag blijven immobiele verontreinigingen achter in de bodem (zie het bij deze overeenkomst bijgevoegde evaluatierapport **Bijlage 9**). Het in kavel 43 gelegen Deelgebied 7 moet nog door voor rekening van EH&P op hoogte worden gebracht en daarna worden voorzien van een Leeflaag. Deze leeflaag is minimaal 1m op de delen van kavel 43 die in erfpacht worden uitgegeven. Op de delen waar de openbare wegen worden aangelegd dient een leeflaag van 1,5m aangebracht te worden. Voor de ligging van de Deelgebieden wordt verwezen naar **Bijlage 2**.

3.18 EH&P zal voor het Woonrijpmaken door de Gemeente tijdig een Planning aan de Gemeente doen toekomen. EH&P zal er voorts voor zorgen dat de als Openbaar gebied in te richten ruimte 13 weken voordat de woningen in de betreffende fase opleveringsgereed zijn, steigervrij is en ontdaan van bouwmaterialen en -afval, met inachtneming van de aanleg van kabels en leidingen.

3.19 De loods wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt. Bij de levering van de loods moet worden bepaald wat voor partijen fiscaal gezien de beste leveringsvoorwaarden zijn.

Artikel 4 - Taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente

4.1 De Gemeente heeft voor eigen rekening en risico zorg gedragen voor het Bouwrijp maken van de kavels 43 en 44.

4.2 De Gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het gefaseerd woonrijpmaken van de fases conform de planning. Daarbij geldt het principe dat het Openbaar gebied per fase door de Gemeente gereed zal zijn gemaakt uiterlijk op het moment dat de woningen in de betreffende fase door EH&P worden opgeleverd. EH&P zal daartoe tijdig een planning aan de Gemeente doen toekomen en EH&P zal er voorts voor zorgen

[redacted]

dat de als openbaar gebied in te richten ruimte, 13 weken voordat de woningen oplevering gereed zijn, steigervrij is en ontdaan van bouwmaterialen en -afval.

4.3 De Gemeente is gehouden de evaluatie van het saneringsplan voor alle Deelgebieden aan EH&P beschikbaar te stellen zie **Bijlage 9**.

4.4 De Gemeente is verplicht alle relevante stukken met betrekking tot de bouwkundige staat van de zich op kavel 44 bevindende loods over te dragen aan EH&P. Hierbij horen de bouwkundige opnames en de onderzoeken van Royal Haskoning. Daarnaast wordt er een actuele volledige asbestinventarisatie toegevoegd aan de stukken. Voorgenoemde stukken worden geleverd voorafgaand aan de levering van de loods. Indien uit de asbest inventarisatie blijkt dat zich asbest houdende stoffen in de loods bevinden treden partijen met elkaar in overleg over de kosten van een eventuele asbestsanering.

Artikel 5 - Planning

5.1 Partijen hebben gezamenlijk de Planning opgesteld **zie Bijlage 4**. In de Planning zijn de doorlooptijden met mijlpalen vastgelegd, waarbinnen Partijen hun verplichtingen uit deze overeenkomst moeten nakomen, onderverdeeld per Fase. Naar aanleiding van de voortgang van fase 1 wordt de planning van de latere fases vastgesteld.

5.2 Indien door derden bezwaren worden ingediend c.q. beroep wordt ingesteld tegen verlening van de voor de ontwikkeling en realisatie van de woningen benodigde vergunningen, waardoor vertraging ontstaat in de voortgang van de uitvoering, zullen Partijen onverwijld met elkaar in overleg treden over de te nemen maatregelen. Indien en voor zover in de Stuurgroep besloten zal de Planning worden bijgesteld en zullen de tijdstippen die daarvoor noodzakelijkerwijs worden beïnvloed dienovereenkomstig worden verschoven. De doorlooptijden vanaf het moment van wijziging blijven ongewijzigd.

5.3 Indien een Partij voorziet dat de Planning niet gehaald gaat worden, zal zij de andere Partij per brief op de hoogte brengen van de verwachte vertraging en de reden daarvoor. Vervolgens zal in de stuurgroep overleg plaatsvinden over de te volgen stappen. Mocht dit overleg Partijen niet tot een oplossing brengen, dan is sprake van een geschil in de zin van artikel 15.

Artikel 6 - Kosten

6. Partijen voeren de in deze overeenkomst overeengekomen taken voor eigen rekening en risico uit.

Artikel 7 - Erfpachtuitgifte en bouwplicht

7.1 De Gemeente vestigt de Erfpachtrechten per Fase met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.7 door middel van een ABC-constructie, inhoudende dat het erfpachtrecht contractueel met EH&P wordt overeengekomen, maar op naam van de uiteindelijke ko-

[redacted]

per van de woning wordt gevestigd. Eventuele onverkochte woningen worden alsnog op naam EH&P gevestigd.

7.2 EH&P is gehouden de in Erfpacht uit te geven gronden in de Fases met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.7 tegen de Grondwaarde als genoemd in artikel 8 af te nemen van de Gemeente.

7.3 De Gemeente doet een definitieve Erfpachtaanbieding voor de in Erfpacht uit te geven gronden per Fase aan EH&P, nadat de Stuurgroep het D.O. en de concepterfpachtaanbieding heeft geaccordeerd. Voorafgaand aan de verzending van de Definitieve Erfpachtaanbieding zal materiële overeenstemming bereikt dienen te zijn over de inhoud van de Erfpachtaanbieding, waartoe de Gemeente tijdig concepten aan EH&P zal doen toekomen.

7.4 EH&P is gehouden de definitieve erfpachtaanbieding binnen 1 maand na ontvangst voor akkoord te ondertekenen. Bij ondertekening betaalt EH&P een waarborgsom. De waarborgsom wordt verrekend met de bij uitgifte verschuldigde canonbetaling/afkoopsom.

7.5 Indien EH&P de grond niet afneemt op de datum grondafname zoals in deze Overeenkomst is voorzien, is EH&P een reserveringsvergoeding verschuldigd bij vooruitbetaling vanaf het moment van de overeengekomen datum van grondafname, jaarlijks gelijk aan de vermoedelijke jaarcanon plus de daarover verschuldigde BTW. Deze reserveringsvergoeding wordt niet verrekend met de verschuldigde indexcanon/afkoopsom terzake de uitgifte in erfpacht.

7.6 Indien EH&P op de uiterlijke datum grondafname in de zin van artikel 3.7 de grond niet daadwerkelijk afneemt en geen reserveringsvergoeding heeft betaald, heeft de Gemeente het recht om deze overeenkomst (en de erfpachtovereenkomst) te ontbinden conform artikel 16.2. Daarmee vervalt voor EH&P het recht tot ontwikkeling en realisatie van de betreffende Fase en de nog resterende te ontwikkelen en te realiseren fases binnen het Plangebied en is de Gemeente vrij in haar handelen met betrekking tot het Plangebied.

7.7 EH&P zal gehouden zijn de bouw van de woningen te starten en te voltooien overeenkomstig het daarover bepaalde in de geaccepteerde erfpachtaanbieding.

7.8 Ontbinding in de zin van artikel 16.2 laat onverlet de verplichting van EH&P om in de fases waar de gronden wel tijdig zijn afgenomen de bouw van de woningen te starten, en te voltooien overeenkomstig het daarover bepaalde in de geaccepteerde erfpachtaanbieding.

Artikel 8 - Grondwaarde

8.1 Partijen zullen voor elke fase van het Plangebied, voorafgaand aan het vaststellen van het schetsontwerp van de overeengekomen woningtypologieën, de minimale V.O.N.-prijzen incl. BTW bij verkoop bepalen. Deze minimale V.O.N.-prijzen worden door de

[redacted]

stuurgroep vastgesteld. De minimale V.O.N.-prijzen voor de 1e fase zijn vastgelegd in **Bijlage 7**

8.2 De Gemeente zal op basis van de in het vorig lid genoemde minimale V.O.N.-prijzen en het schetsontwerp van de overeengekomen Woningtypologieën de residueel genormeerde grondwaarde per woning bepalen.

8.3 [redacted]

8.4 De grondwaarde voor sociale huurwoningen en commerciële functies zijn conform het vastgestelde grondprijsbeleid van de Gemeente Amsterdam op het moment van de definitieve erfpacht aanbieding.

[redacted]

Artikel 10 - Overleg

10.1 Partijen zullen over de voortgang van de uitvoering van deze overeenkomst regelmatig overleg met elkaar plegen en elkaar van alle relevante ontwikkelingen zo spoedig mogelijk op de hoogte brengen.

10.2 Door Partijen zal een Stuurgroep en een Planteam worden ingesteld.

Artikel 11 - Stuurgroep

11.1 In de Stuurgroep wordt EH&P vertegenwoordigd door een directielid Eigen Haard en de directeur van Projecton, ondersteund door een Projectmanager van EH&P. De Gemeente wordt vertegenwoordigd door de Projectdirecteur Noordwaarts, ondersteund door de Projectmanager van Buiksloterham. De Stuurgroep is bevoegd om bindende besluiten te nemen.

11.2 Iedere Partij heeft in de Stuurgroep één stem. Besluiten van de Stuurgroep worden schriftelijk genomen.

11.3 Voor het nemen van besluiten in de Stuurgroep is unanieme overeenstemming tussen de Partijen vereist. Indien geen overeenstemming bereikt kan worden, zal het desbe-

[redacted]

treffende onderwerp worden aangehouden en voor een volgend overleg van de Stuurgroep worden geagendeerd. Indien in die vergadering opnieuw geen overeenstemming wordt bereikt, is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 15.3 van deze overeenkomst.

11.4 De Stuurgroep heeft als taken:

a. Het nemen van besluiten t.a.v. door het Planteam voorbereide conceptbesluiten;

b. Het oplossen van eventuele knelpunten, die niet in het Planteam kunnen worden opgelost;

c. Het controleren van de werkzaamheden van het Planteam;

d. Het accorderen van besluitvormingsstukken, zoals V.O. en D.O., de Planning en de concept Erfpachtaanbiedingen;

e. De goede voortgang van het gehele project te monitoren.

11.5 De Stuurgroep voorziet zelf in haar leiding. De Stuurgroep komt tenminste één keer per half jaar bijeen.

Artikel 12 - Planteam

12.1 In het Planteam zullen Partijen ieder met één eigen projectmanager worden vertegenwoordigd. In het Planteam zullen geen bindende besluiten worden genomen. In algemene zin zal het Planteam conceptbesluiten voorbereiden voor besluitvorming binnen de Stuurgroep.

12.2 Het Planteam heeft als taken:

a. Het afstemmen en overleggen over de in deze overeenkomst overeengekomen verantwoordelijkheden en het proces;

b. Het vaststellen van V.O., D.O. op basis van door EH&P aangeleverde concepten;

c. Het voorbereiden van besluitvorming binnen de Stuurgroep.

12.3 Het Planteam komt zo vaak bijeen als nodig is voor de goede voortgang van het project.

Artikel 13 - Gewijzigde en/of onvoorziene omstandigheden

13.1 Partijen zijn zich ervan bewust dat zich bij de ontwikkeling van het Plangebied gewijzigde en/of onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen, zoals bij het niet verkrijgen van de voor de ontwikkeling benodigde publiekrechtelijke medewerking dan wel bij besluiten van overheden, rechterlijke beslissingen en/ of bijzondere marktomstandighe-

[redacted]

den, die tot gevolg hebben dat gehele of gedeeltelijke uitvoering van deze overeenkomst niet mogelijk is. In geval zulke omstandigheden zich voordoen treden Partijen in overleg over een aanpassing van deze overeenkomst op zodanige wijze dat met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van ieder der Partijen een resultaat wordt bereikt, dat zo dicht mogelijk aanligt tegen het met deze overeenkomst beoogde resultaat. Indien dergelijke aanpassingen redelijkerwijs niet van ieder van Partijen kunnen worden gevergd, treden Partijen in overleg over de eventuele beëindiging van de onderhavige samenwerking, waarbij partijen zoveel mogelijk rekening zullen houden met ieders specifieke belangen en doelstellingen.

13.2 Indien het overleg als bedoeld in artikel 13.1 niet tot overeenstemming leidt, heeft de meest gerede partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil overeenkomstig artikel 15.3 van deze overeenkomst.

13.3 De Gemeente is niet gehouden tot nakoming van haar verplichtingen die voor haar uit deze overeenkomst voortvloeien en/of tot vergoeding van schade indien overheden geen of slechts gedeeltelijke medewerking verlenen aan het nemen van publiekrechtelijke besluiten waardoor het onderhavige project onuitvoerbaar wordt dan wel wanneer het openbaar bestuur en/of de (administratieve) rechter tot (gedeeltelijke) schorsing of vernietiging van publiekrechtelijke zouden besluiten welke van wezenlijk belang zijn voor de uitvoering van het onderhavige project.

Artikel 14 - Wijziging overeenkomst

14.1 Een wijziging van deze overeenkomst is slechts van kracht indien door Partijen akkoord is bevonden en schriftelijk overeengekomen is.

Artikel 15 - Rechtskeuze, domiciliekeuze en geschillen

15.1 Op deze overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Partijen kiezen voor de uitvoering van deze overeenkomst uitdrukkelijk domicilie in Amsterdam.

15.3 Van een geschil is sprake indien een der Partijen van mening is dat er een geschil is en de wederpartij daarvan schriftelijk in kennis heeft gesteld.

15.4 Partijen hebben de verplichting zich in te spannen de tussen Partijen ontstane geschillen in der minne te schikken.

15.5 Alle uit deze overeenkomst, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen – met uitsluiting van andere rechters - in eerste instantie worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

[redacted]

15.6 Indien Partijen daaromtrent overeenstemming bereiken, sluit het bepaalde in lid 5 niet uit dat partijen in bepaalde gevallen bij akte van compromis de beslissing over een geschil aan één of meer arbiters op te dragen.

Artikel 16 - Verzuim, tussentijdse beëindiging en ontbinding

16.1 Indien een Partij, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst en niet binnen drie weken na ingebrekestelling alsnog haar verplichtingen nakomt dan wel een aanvang heeft gemaakt met de nakoming, is die Partij in verzuim en is de andere Partij bevoegd overeenkomstig artikel 15 van deze overeenkomst te handelen.

16.2 De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens EH&P te ontbinden en/of schadevergoeding te vorderen van EH&P in het geval van:

a. faillissement, aanvrage(n) van surséance van betaling en/of ontbinding van EH&P;

b. ontbinding van de erfpachtovereenkomst tussen EH&P en de Gemeente Amsterdam op grond van een toerekenbaar tekortschieten van EH&P. Onder toerekenbaar tekort schieten wordt in ieder geval, maar niet uitsluitend, verstaan het niet nakomen van de verplichting tot betaling van de reserveringsvergoeding op de overeengekomen datum grondafname conform art. 3.7.

Artikel 17 - Overdracht van rechten en verplichtingen

17.1 Het is een Partij niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij de uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen aan een derde over te dragen.

17.2 Het is een Partij niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij een derde in de plaats te stellen als partij bij deze overeenkomst.

Artikel 18 - Slotbepalingen

18.1 Met het bepaalde in deze Realisatieovereenkomst is hetgeen overeengekomen is in de Intentieovereenkomst komen te vervallen, tenzij het tegendeel expliciet is aangegeven.

18.2 De bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert de inhoud van de bepalingen van deze overeenkomst.

[redacted]

GEMEENTE AMSTERDAM, PROJECTBUREAU NOORDWAARTS

door :
plaats : Amsterdam
datum : 25 juni 2013

EH & P

Eigen haard

door :
plaats : Amsterdam
datum : 25 juni 2013

Projecton B.V.

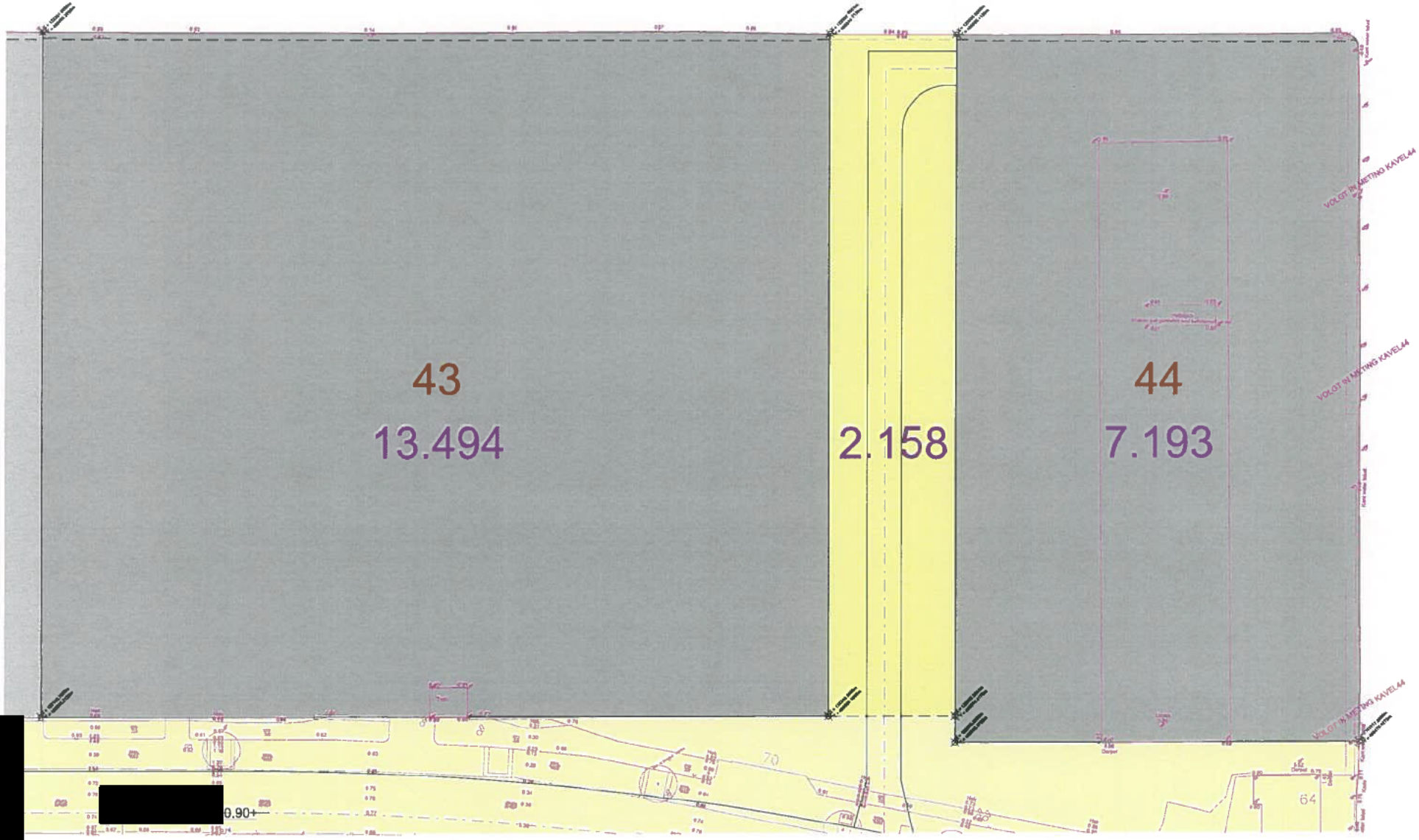
door :
plaats : Amsterdam
datum : 25 juni 2013

BIJLAGEN:

Bijlage 1	:	Kavelkaart/plankaart
Bijlage 2	:	Deelgebieden conform Saneringsplan
Bijlage 3	:	Faseringskaart
Bijlage 4	:	Planning
Bijlage 5	;	Woningtypologie.
Bijlage 6	:	Openbaar niet openbaar
Bijlage 7	:	Overzicht fase 1 van VON prijs en grondprijs per woning.
Bijlage 8	:	SO stedenbouwkundig plan
Bijlage 9	:	Evaluatierapport
Bijlage 10	:	Intentie overeenkomst
Bijlage 11	:	Bestemmingsplankaart

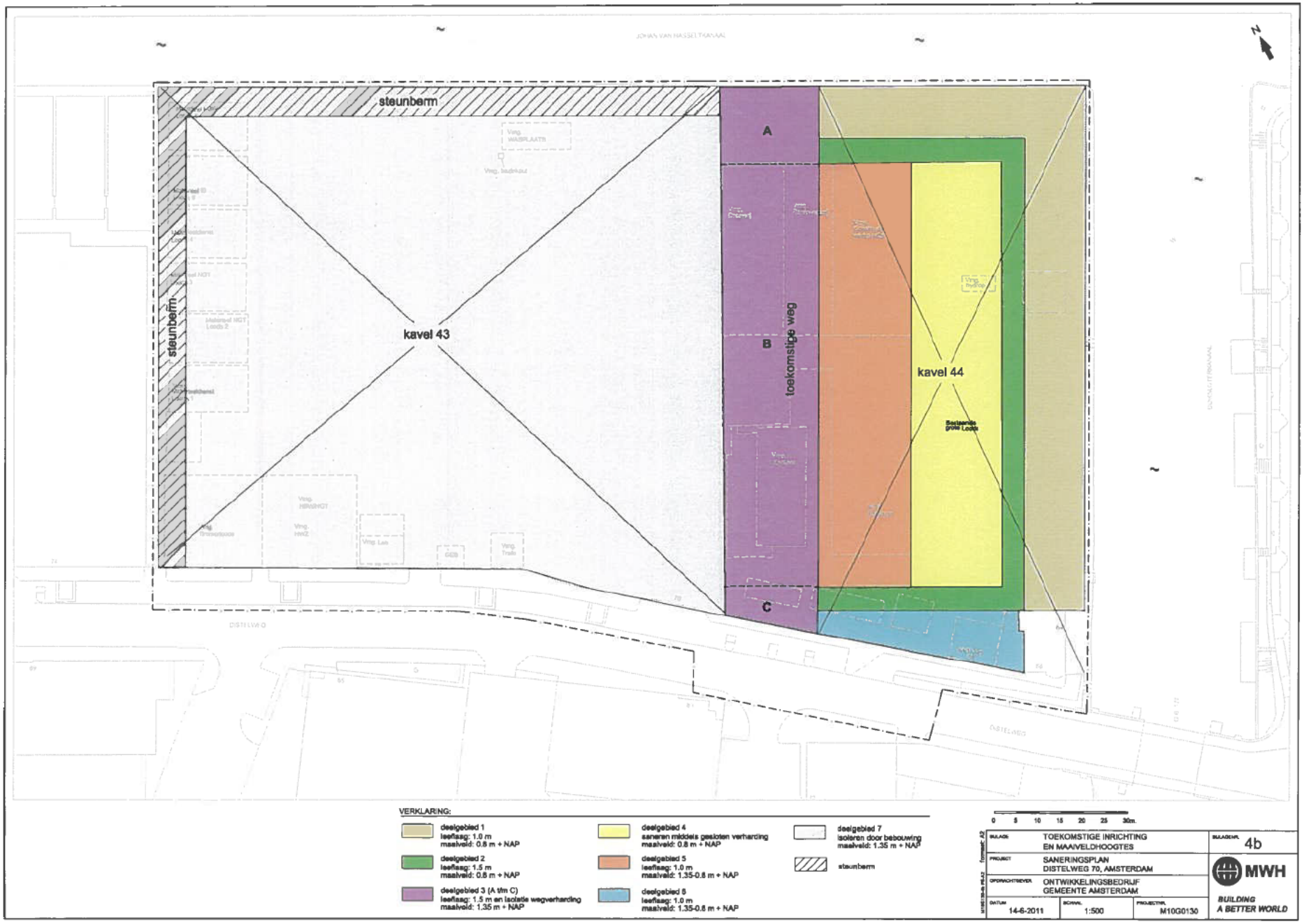
Bijlage 1 Kavelkaart / plankaart

[redacted]

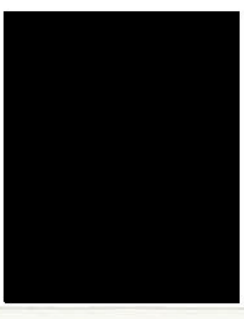

43
13.494
2.158
44
7.193
VOLGT IN METING KAVEL44
VOLGT IN METING KAVEL44
VOLGT IN METING KAVEL44
70
64
[redacted]
0.90+

Bijlage 2 Deelgebieden conform Saneringsplan

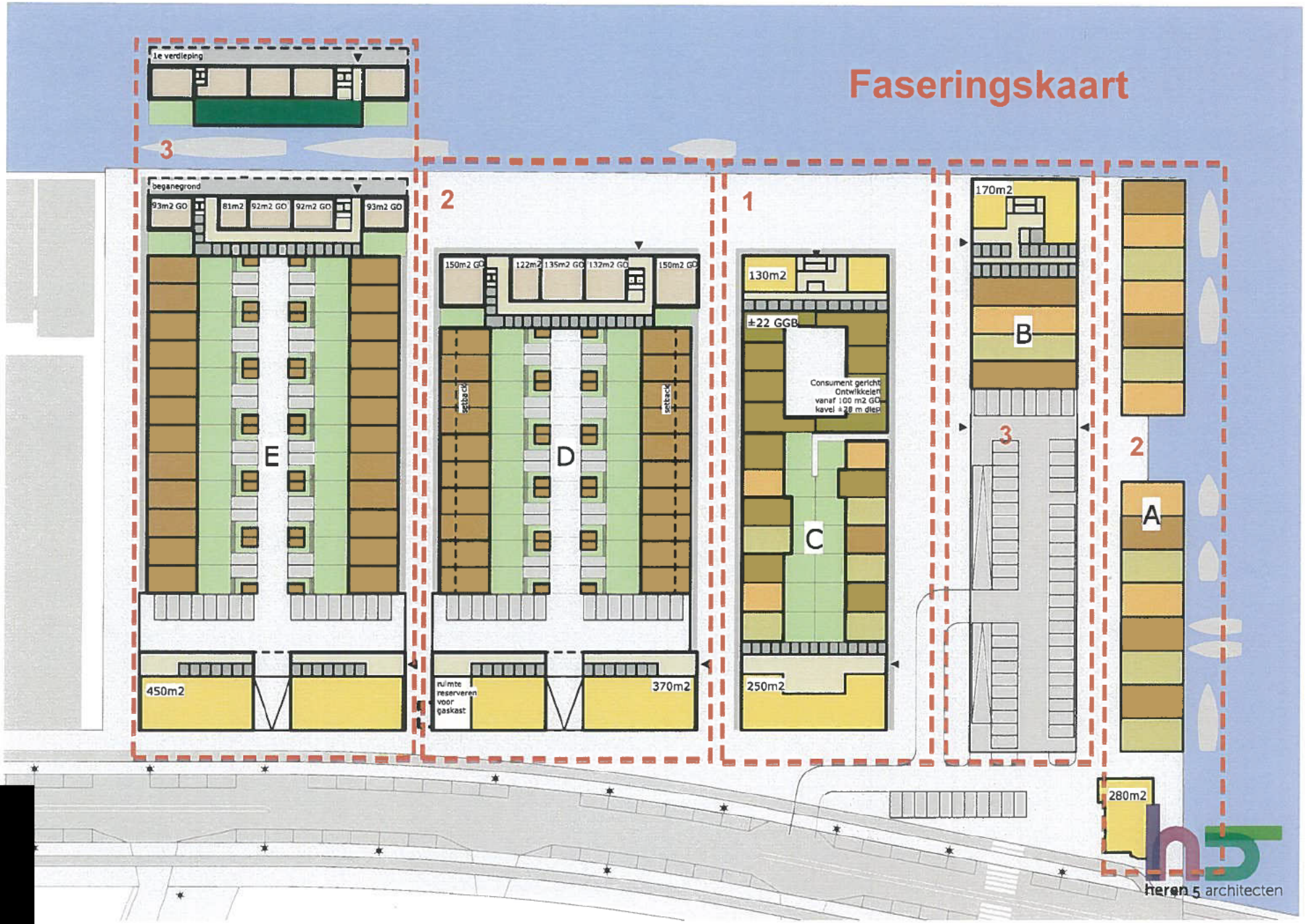



steunberm
steunberm
kavel 43
A
B
C
toekomstige weg
kavel 44
DISTELWEG
VERKLARING:
deelgebied 1
leeflaag: 1.0 m
maaiveld: 0.8 m + NAP
deelgebied 2
leeflaag: 1.5 m
maaiveld: 0.8 m + NAP
deelgebied 3 (A t/m C)
leeflaag: 1.5 m en isolatie wegverharding
maaiveld: 1.35 m + NAP
deelgebied 4
saneren middels gesloten verharding
maaiveld: 0.8 m + NAP
deelgebied 5
leeflaag: 1.0 m
maaiveld: 1.35-0.8 m + NAP
deelgebied 6
leeflaag: 1.0 m
maaiveld: 1.35-0.8 m + NAP
deelgebied 7
isoleren door bebouwing
maaiveld: 1.35 m + NAP
steunberm
0 5 10 15 20 25 30m.
BIJLAGE: TOEKOMSTIGE INRICHTING EN MAAIVELDHOOGTES
BIJLAGENR. 4b
PROJECT: SANERINGSPLAN DISTELWEG 70, AMSTERDAM
OPDRACHTGEVER: ONTWIKKELINGSBEDRIJF GEMEENTE AMSTERDAM
DATUM 14-6-2011
SCHAAL 1:500
PROJECTNR. M10G0130
MWH
BUILDING A BETTER WORLD

Bijlage 3 Faseringskaart



Faseringskaart



heren 5 architecten

Bijlage 4 Planning

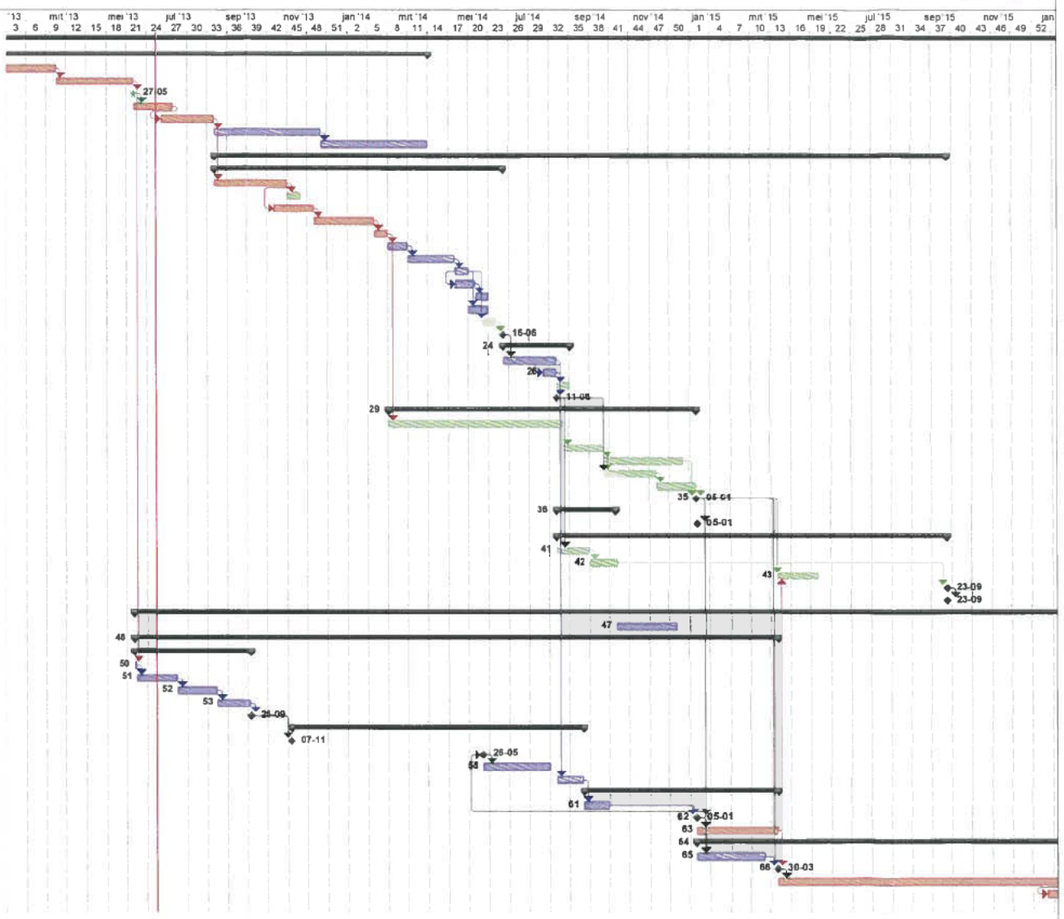


Ontwikkelingstraject

EHOW Hoekpoort planning juni 2013

EIGEN HAARD

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	Voorafgaande taken
0	**Hoekpoort planning juni 2013**	**175,3 wkn**	**vri 14-12-12**	**maa 25-04-16**	
1	**samenwerking Hoekpoort/Kavle 43/44**	**67,3 wkn**	**vri 14-12-12**	**maa 31-03-14**	
2	bespreken realisatie ovk NW/OGA	12 wkn	vri 14-12-12	vri 08-03-13	
3	programma en grondprijs 1e fase	11,3 wkn	vri 08-03-13	maa 27-05-13	2
4	Stuurgroep EH/Projecton-OGA/NW	0 wkn	maa 27-05-13	maa 27-05-13	3
5	afronden realisatieovereenkomst	6 wkn	maa 27-05-13	maa 08-07-13	4
6	Startbesluit EH	8 wkn	maa 24-06-13	maa 19-08-13	5BE-2 wkn
7	contract bespreken EH-Projecton	16 wkn	maa 19-08-13	maa 09-12-13	6
8	oprichten entiteit samenwerking Hoekpoort	16 wkn	maa 09-12-13	maa 31-03-14	7
9	**Initiatief- en definitiefase 1e fase**	**109,3 wkn**	**maa 19-08-13**	**woe 23-09-15**	
10	**Voorlopig Ontwerp**	**43 wkn**	**maa 19-08-13**	**maa 16-06-14**	
11	VO Stedenbouw	11 wkn	maa 19-08-13	maa 04-11-13	6
12	Toetsmoment VO stedenbouw door gemeente	2 wkn	maa 04-11-13	maa 18-11-13	11
13	ontwerpbesluit	6 wkn	maa 21-10-13	maa 02-12-13	11BE-2 wkn
14	DO stedenbouw	9 wkn	maa 02-12-13	maa 03-02-14	13
15	Toetsmoment DO stedenbouw door gemeente	2 wkn	maa 03-02-14	maa 17-02-14	14
16	architecten selectie	3 wkn	maa 17-02-14	maa 10-03-14	15
17	VO tekeningen	7 wkn	maa 10-03-14	maa 28-04-14	16
18	bespreking VO	2 wkn	maa 28-04-14	maa 12-05-14	17
19	bespreking VO met klanten	3 wkn	maa 28-04-14	maa 19-05-14	18GB
20	constructieve toets	2 wkn	maa 19-05-14	maa 02-06-14	19
21	financiele toets	3 wkn	maa 12-05-14	maa 02-06-14	18
22	toetsmoment VO door gemeente	2 wkn	maa 26-05-14	maa 09-06-14	18BE+2 wkn
23	VO gereed	0 wkn	maa 16-06-14	maa 16-06-14	22BE+1 wk
24	**Definitief Ontwerp**	**10 wkn**	**maa 16-06-14**	**maa 25-08-14**	
25	DO-tekeningen	8 wkn	maa 16-06-14	maa 11-08-14	23
26	Bouwkostenbegroting	2 wkn	maa 28-07-14	maa 11-08-14	25BE-10 dagen
27	toetsmoment DO door gemeente	2 wkn	maa 11-08-14	maa 25-08-14	25
28	DO gereed	0 wkn	maa 11-08-14	maa 11-08-14	26
29	**Bouwvergunning & Bestemmingsplan**	**46 wkn**	**maa 17-02-14**	**maa 05-01-15**	
30	omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan	26 wkn	maa 17-02-14	maa 18-08-14	15
31	bezwaarmogelijkheden	6 wkn	maa 18-08-14	maa 29-09-14	30
32	Beroep RvSt	3 mndn	maa 29-09-14	maa 22-12-14	31
33	Omgevingsvergunning	8 wkn	maa 29-09-14	maa 24-11-14	28,31
34	Indiening bezwaren (6weken)	30 dagen	maa 24-11-14	maa 05-01-15	33
35	Verlening onherroepelijke bouwvergunning	0 dagen	maa 05-01-15	maa 05-01-15	34,32
36	**Bestek en tekeningen**	**9 wkn**	**maa 11-08-14**	**maa 13-10-14**	
39	**Uitvoeringsbesluit**	**6 wkn**	maa 05-01-15	maa 16-02-15	35
40	**Erfpacht**	**58,3 wkn**	**maa 11-08-14**	**woe 23-09-15**	
41	erfpacht aanbieding	5 wkn	maa 11-08-14	maa 15-09-14	28
42	acceptatie&ondertekening door EH-P	4,3 wkn	maa 15-09-14	woe 15-10-14	41
43	betaling waarborgsom 1e jaars canon	6 wkn	maa 30-03-15	maa 11-05-15	42,35,63
44	ingangsdatum erfpachtcontract uiterlijk	0 wkn	woe 23-09-15	woe 23-09-15	42BE+49 wkn
45	reserveringsvergoeding	0 wkn	woe 23-09-15	woe 23-09-15	44
46	**Uitvoeringsfase**	**152 wkn**	**maa 27-05-13**	**maa 25-04-16**	
47	Werktekeningen	45 dagen	maa 13-10-14	maa 15-12-14	38
48	**Verkoop**	**98 wkn**	**maa 27-05-13**	**maa 30-03-15**	
49	**fase 1 analyse**	**17,6 wkn**	**maa 27-05-13**	**don 26-09-13**	
50	projectteam	3 dagen	maa 27-05-13	don 30-05-13	3
51	marktonderzoek	6 wkn	don 30-05-13	don 11-07-13	50
52	communicatieplan	6 wkn	don 11-07-13	don 22-08-13	51
53	projectenwebsite en databse leads	5 wkn	don 22-08-13	don 26-09-13	52
54	start communicatie, woonworkshop 1	0 wkn	don 26-09-13	don 26-09-13	53
55	**fase 2 toetsen**	**43,4 wkn**	**don 07-11-13**	**maa 08-09-14**	
56	woonworkshop 2	0 wkn	don 07-11-13	don 07-11-13	54BE+6 wkn
57	pre sales	0 wkn	maa 26-05-14	maa 26-05-14	62BE-8 mndn
58	opties en reserveringsovk	10 wkn	maa 26-05-14	maa 04-08-14	57
59	vastleggen in DO	4 wkn	maa 11-08-14	maa 08-09-14	25
60	**fase 3 verkoop**	**29 wkn**	**maa 08-09-14**	**maa 30-03-15**	
61	verkoopdocumentatie	20 dagen	maa 08-09-14	maa 06-10-14	59
62	Start verkoop	0 dagen	maa 05-01-15	maa 05-01-15	61,35
63	Verkooptraject makelaar 70%	12 wkn	maa 05-01-15	maa 30-03-15	62
64	**Uitvoering**	**68 wkn**	**maa 05-01-15**	**maa 25-04-16**	
65	Bouwvoorbereiding	10 wkn	maa 05-01-15	maa 16-03-15	62
66	Start bouw fase 1	0 dagen	maa 30-03-15	maa 30-03-15	65,35,63
67	Bouw fase 1	52 wkn	maa 30-03-15	maa 28-03-16	66
68	Oplevering	16 wkn	maa 04-01-16	maa 25-04-16	67BE-12 wkn
69	opleverng project	0 wkn	maa 25-04-16	maa 25-04-16	68



Bijlage 5 Woningtypologie

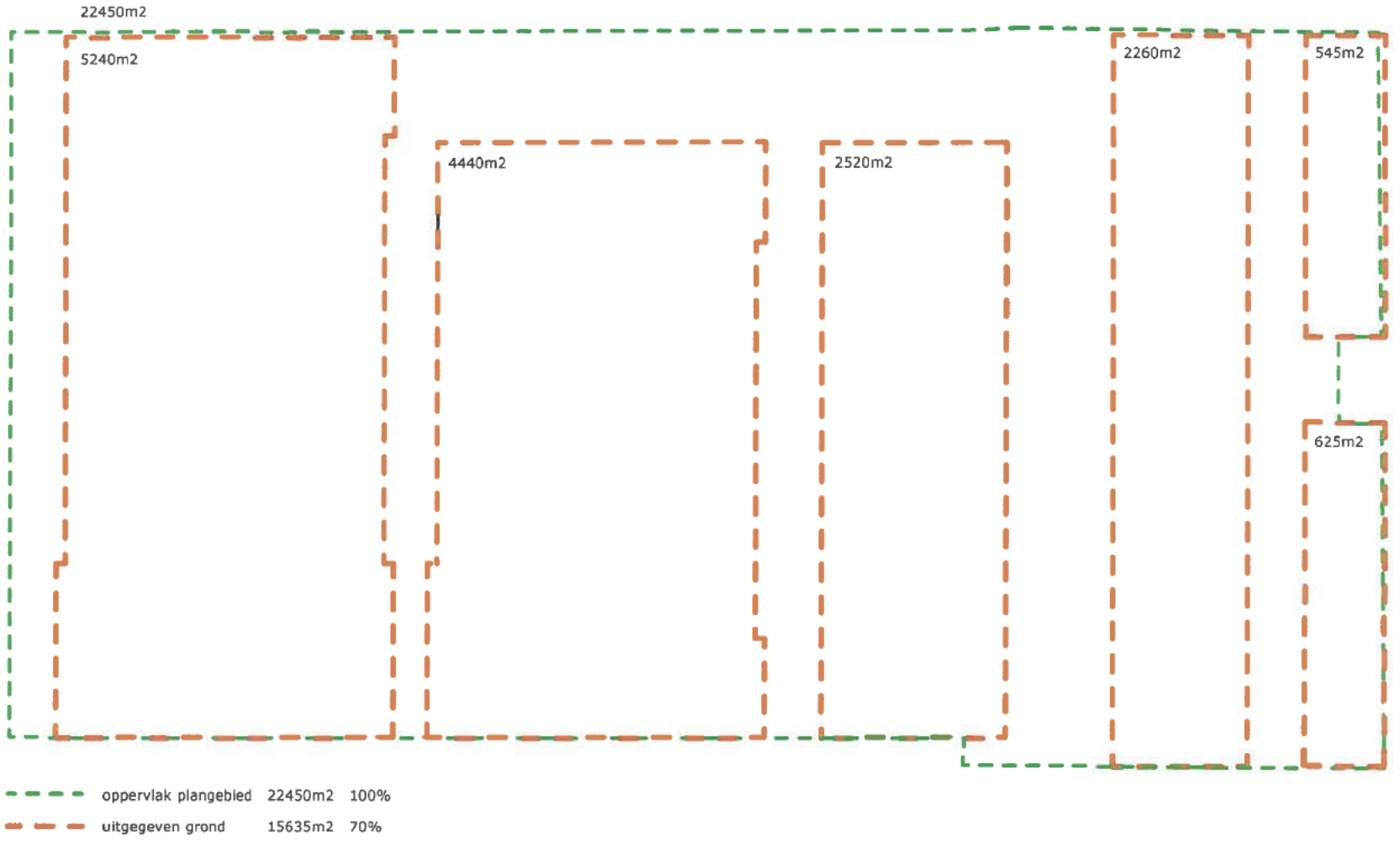


Hoekpoort-HBW

programma juni 2013	**fase 1**		**fase 2**		**fase 3**		totaal
	aantal	grootte gbo	aantal	grootte gbo	aantal	grootte gbo	
soc. Huur	12	77	28	78	28	78	68
koop eengezins	14	85	35	133	24	127	73
markthuur app.	12	71	20	90	40	75	72
app. Koop	0	75	5	138	5	100	10
pp garage					*135*		*135*
pp openb							*0*
kavels (PO)					4	200	4
consument gericht ontwikkelen GGW	8	100					8
bedrijfsruimte		300		370		450	1120
totaal:	46	4066	88	9699	101	9982	235

Bijlage 6 Openbaar / niet openbaar

[redacted]



uitgeefbaar terrein

Bijlage 7 Overzicht fase 1 van VON-prijs en grondprijs per woning

[redacted]

Overzicht VON-prijzen en grondprijzen fase 1

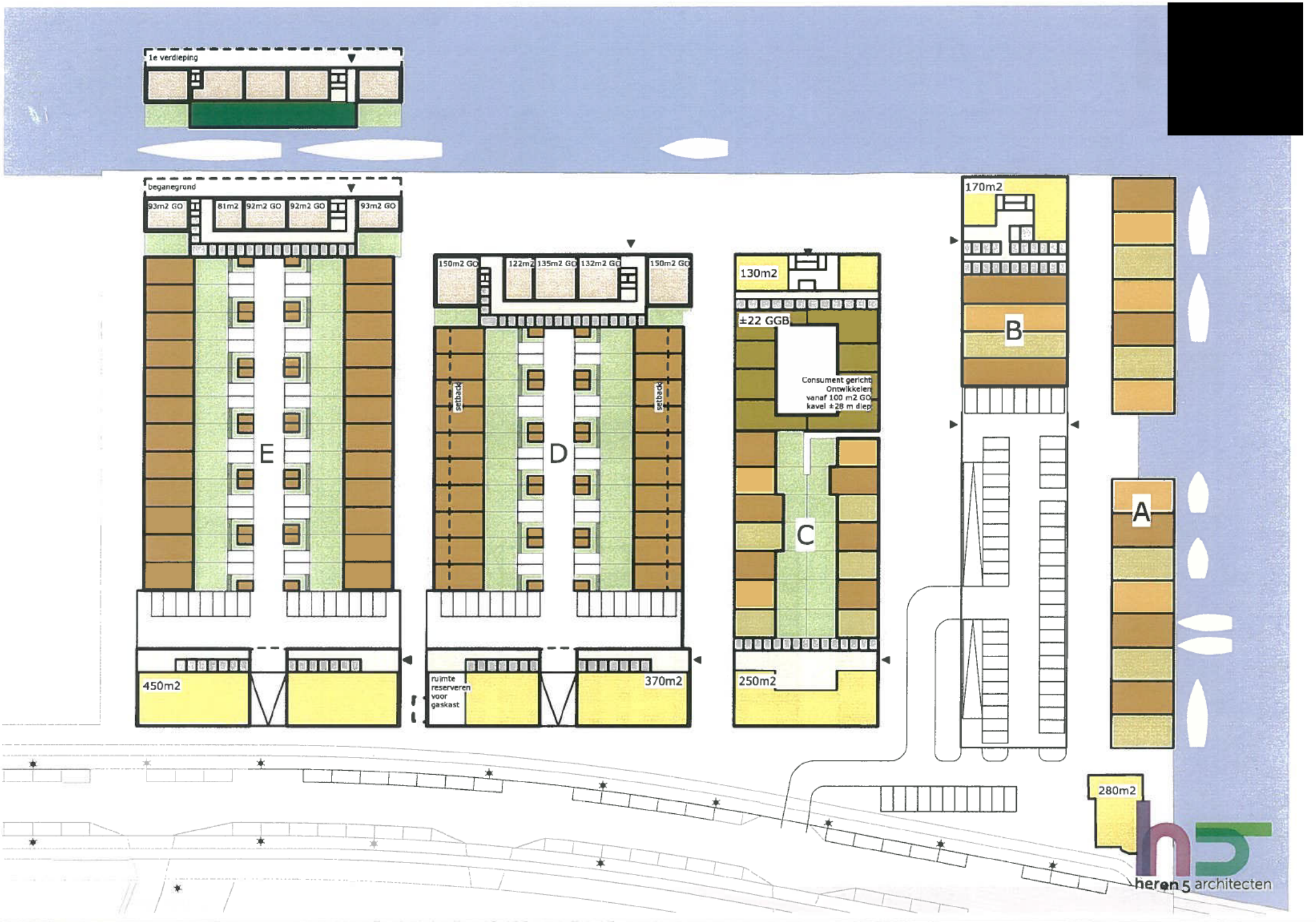
	Aantal woningen	VON-prijs	Grondprijs	eenheid
Sociale woningbouw	12	-	[redacted]	per woning
Eengezinswoning koop	22	[redacted]	[redacted]	per m2 gbo
Appartement markt huur	12	[redacted]	[redacted]	per m2 gbo
Commerciële / bedrijfsruimte	1	-	wordt vastgesteld ten tijde van erfpachtaanbieding	per m2 gbo

[redacted]

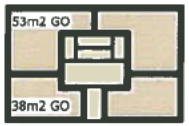
Bijlage 8 SO stedenbouwkundig plan




E
D
C
B
A
170m2
130m2
280m2
Distelweg
Asterdwarsweg
Asterweg
Chrysantenstraat
heren 5 architecten


1e verdieping
beganegrond
93m2 GO
81m2
92m2 GO
92m2 GO
93m2 GO
E
150m2 GO
122m2
135m2 GO
132m2 GO
150m2 GO
setback
setback
D
130m2
±22 GGB
Consument gericht
Ontwikkelen
vanaf 100 m2 GO
kavel ±28 m diep
C
170m2
B
A
450m2
ruimte
reserveren
voor
gaskast
370m2
250m2
280m2
heren 5 architecten



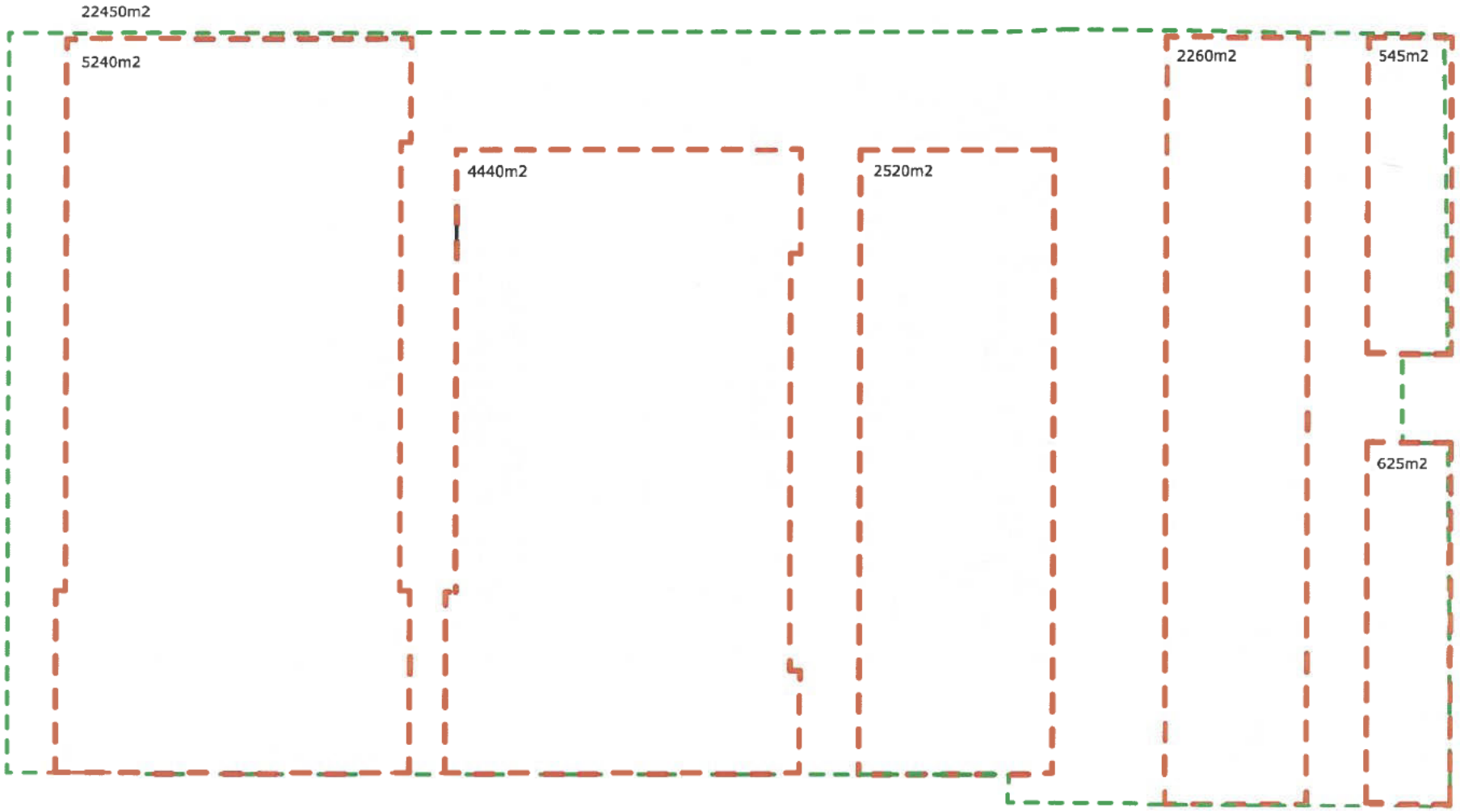


1e verdieping

[redacted]

heren 5 architecten

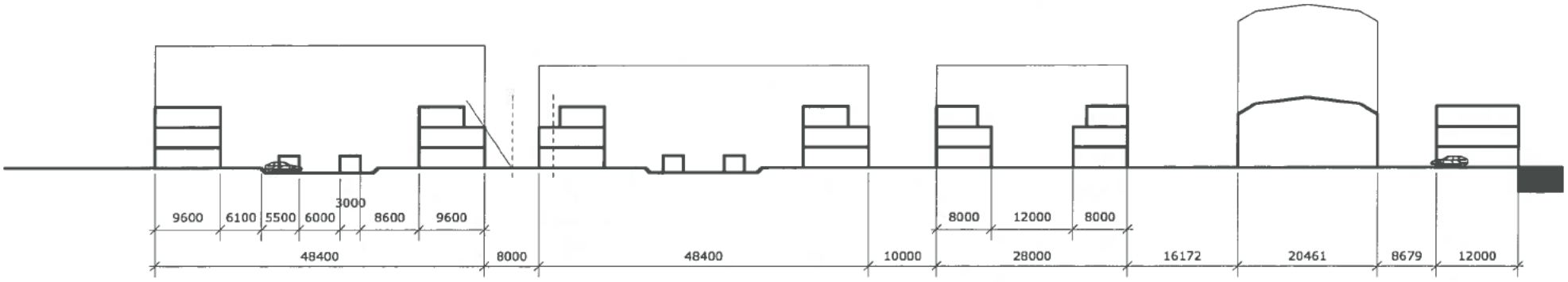
[redacted]



oppervlak plangebied 22450m2 100%

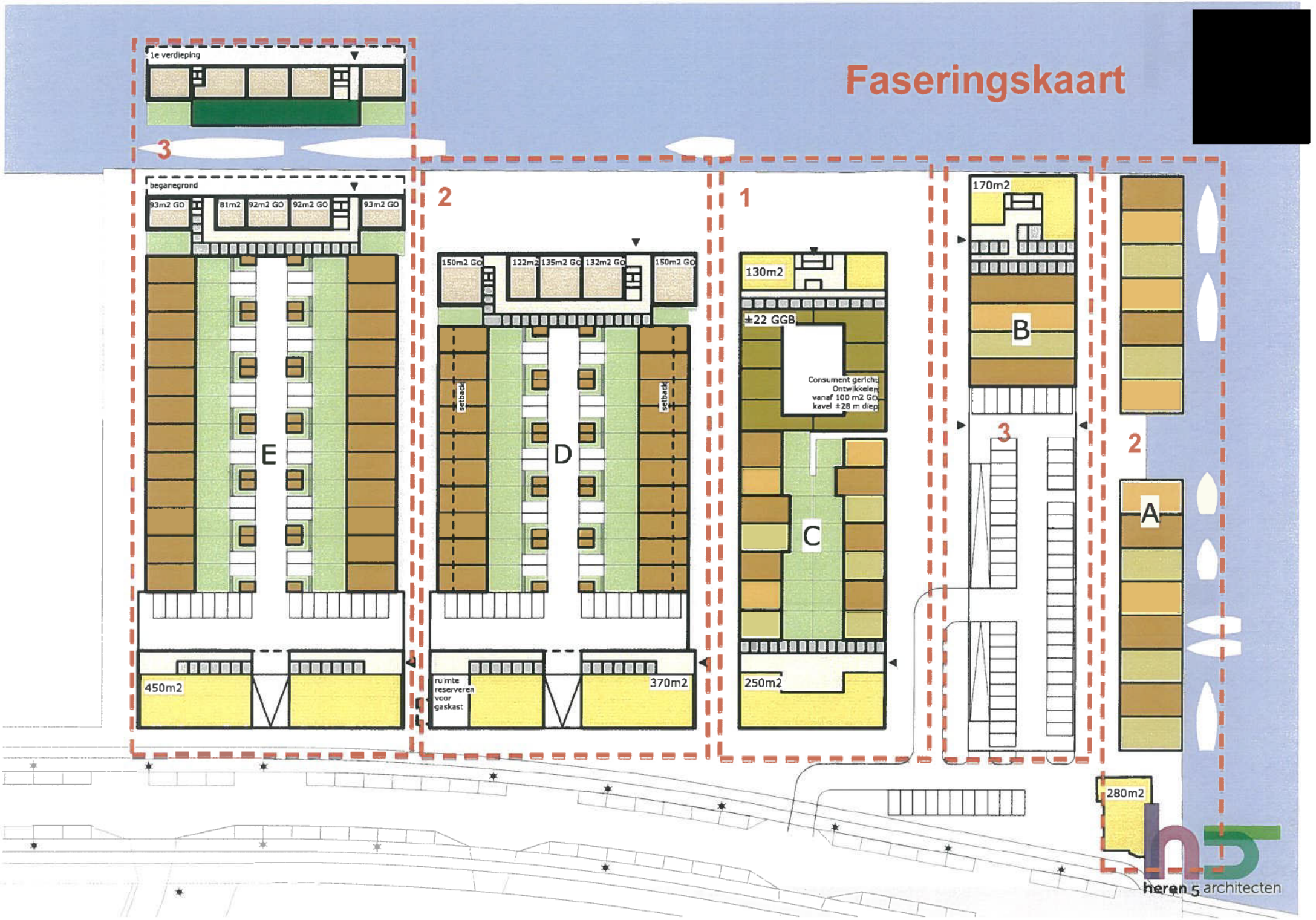
uitgegeven grond 15635m2 70%

heren 5 architecten



heren 5 architecten

Faseringskaart



heren 5 architecten

Bijlage 9 Evaluatierapport





Evaluatierapport sanering

Distelweg 70 te Amsterdam

Globiscode: AM0363/04809

Up to date and down to earth

MILIEU ■ RUIMTE ■ WATER

CSO

[redacted]



Evaluatierapport sanering

Distelweg 70 te Amsterdam

Globiscode: AM0363/04809

Opdrachtgever
Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam,
inzake projectbureau Noordwaarts
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Contactpersoon
[redacted]

CSO Adviesbureau
Postbus 2
3980 CA Bunnik
Tel. 030 – 659 43 21
Fax 030 – 657 17 92
info@cso.nl

Contactpersoon CSO
[redacted]

Projectcode: 11L373
Document: 11L373 RAP
Versiedatum: 8-5-2013
Status: Definitief

[redacted]

Autorisatie

Opgesteld door:

[redacted]

Milieukundig begeleider

[redacted]

Akkoord bevonden door:

[redacted]

Senior Adviseur Bodem en Sanering

Handtekening

[redacted]

Projectcode: 11L373.4

Versiedatum: 8 mei 2013

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

p6001

[redacted]

MILIEU ▪ RUIMTE ▪ WATER

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1
2 Basisgegevens 3
2.1 Locatiegegevens 3
2.2 Beschikbare rapporten vooronderzoek en aanbesteding 3
2.3 Bodemopbouw en geohydrologie 4
2.4 Verontreinigingssituatie 4
2.5 Relevante omgevingsfactoren 5
3 Doelstelling sanering en saneringsmethode 7
3.1 Doelstelling sanering 7
3.2 Randvoorwaarden saneringsplan 8
4 Algemene projectgegevens 9
4.1 Uitvoerende/betrokken partijen 9
4.2 Vergunningen en vergunningverleners 10
4.3 Arbeidshygiëne en veiligheid 10
4.4 Globale opzet sanering 11
5 Uitvoeringsfase sanering grond 12
5.1 Voorbereidende werkzaamheden 12
5.2 Ontgraven verontreinigde grond 12
5.2.1 Vlek 1 12
5.2.2 Vlek 2 13
5.2.3 Vlek 3 14
5.2.4 Vlek 4 15
5.2.5 Vlek 5 16
5.2.6 Vlek 6 16
5.2.7 Vlek 7 17
5.2.8 Sanering tanks 17
5.3 Grondstromen 18
5.3.1 Depots 18
5.3.2 Afvoer 18
5.3.3 Grondbalans en grondstromen 18
5.3.4 Afvoer van overige vrijgekomen materialen 20
5.3.5 Aanvulling 20
5.3.6 Putbemaling 21
6 Milieukundige verificatie 22
6.1 Controle grond 22
6.1.1 Putbodem/wanden 22
6.1.2 Depots 22
6.1.3 Aanvulgrond 23
6.2 Controle grondwater 23
6.2.1 Peilbuizen 23
6.3 Restverontreiniging 28
6.4 Afwijkingen en afspraken tijdens de sanering 29
6.5 Nazorg 29
7 Saneringsresultaat en conclusies 30

11L373
8 mei 2013
Definitief

[redacted]

MILIEU ▪ RUIMTE ▪ WATER

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht transportbonnen
Bijlage 2: Analysecertificaten en toetsingsresultaten grond
Bijlage 3: Analysecertificaten en toetsingsresultaten grondwater
Bijlage 4: Tankreinigingcertificaten en verschrotingsbewijzen
Bijlage 5: Meetgegevens in- en effluent bronbemaling (debieten en analyseresultaten)
Bijlage 6: Overzicht depots en analyseresultaten onderzoeken gronddepots
Bijlage 7: Kwaliteitsgegevens aanvulzand
Bijlage 8: Foto's
Bijlage 9: Onafhankelijkheidsverklaring milieukundig begeleider

Kaartbijlagen

1. Ligging van de saneringslocatie
2. Kadastrale kaart saneringslocatie
3. Ontgravingsgrenzen en -diepte en situering putwand en putbodemmonsters
4. Grondwateronttrekkingssysteem met ligging van controlebuizen
5. Revisietekening met restverontreiniging

1 Inleiding

In opdracht van Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam, inzake projectbureau Noordwaarts heeft CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V. een evaluatierapport opgesteld voor de bodemsanering aan de Distelweg 70 te Amsterdam. De ligging van de locatie is opgenomen in kaartbijlage 1.

De aanleiding voor de sanering is de voorziene herinrichting en ontwikkeling van de locatie. Middels bodemonderzoeken is op de locatie een aantal sterke mobiele verontreinigingen met minerale olie in de grond en het grondwater aangetoond. Daarnaast is de grond over nagenoeg het gehele terrein matig tot sterk verontreinigd met immobiele parameters (zware metalen, asbest en PAK) als gevolg van ophoging met bodemvreemd materiaal.

Het doel van het evaluatierapport is drieledig:
- Het beschrijven van de uitgevoerde bodemsanering;
- Het toetsen van het saneringsresultaat aan de saneringsdoelstelling zoals beschreven in het saneringsplan;
- Het éénduidig vastleggen van de eindsituatie na sanering (incl. de restverontreiniging, de gebruiksbeperkingen als gevolg daarvan en de noodzaak tot zorgmaatregelen).

Dit evaluatierapport heeft betrekking op de:
- De grondsanering;
- De aanleg van de systemen voor de grondwatersanering en het in werking stellen en inregelen van de saneringssystemen (tot bewezen goed functioneren);

De gekozen saneringvariant is beschreven in het saneringsplan MWH (M10G0130, d.d. 14 juni 2011) en de beschikking hierop door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (AM0363/04809/B41, d.d. 27 september 2011). De milieukundige begeleiding is uitgevoerd door CSO Adviesbureau. De milieukundige begeleiding is uitgevoerd onder het BRL SIKB 6000-certificaat en beoordelingsrichtlijn "Milieukundige begeleiding van bodemsaneringen, versie 3.1, d.d. 10 februari 2011", VKB-protocollen 6001, "Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele methoden, versie 3.0, d.d. 16 april 2009", door een daarvoor in het kader van de Regeling Kwalibo erkende milieukundige begeleider van CSO.

De opzet van dit rapport is als volgt:
- Hoofdstuk 2 : basisgegevens;
- Hoofdstuk 3 : doelstelling sanering en saneringsmethode;
- Hoofdstuk 4 : algemene projectgegevens;
- Hoofdstuk 5 : uitvoeringsfase sanering grond;
- Hoofdstuk 6 : uitvoeringsfase sanering grondwater;
- Hoofdstuk 7 : milieukundige verificatie;
- Hoofdstuk 8 : Resumé en conclusies.

Naast de gegevens die in dit evaluatierapport met bijbehorende bijlagen zijn opgenomen zijn nog meer gegevens van de sanering beschikbaar zoals een projectlogboek, notulen bouwvergadering en transportgeleidebiljetten. Deze aanvullende gegevens zijn om praktische redenen niet in dit evaluatierapport opgenomen (te omvangrijk), maar worden bewaard in het projectdossier van de opdrachtgever.

MILIEU ▪ RUIMTE ▪ WATER

CSO

CSO is een onafhankelijk adviesbureau en voert onderzoek uit op het gebied van milieu en ruimte. CSO heeft geen enkele relatie met de opdrachtgever, eigenaren van het grondgebied waarop het onderzoek is uitgevoerd en eigenaren van in depots opgeslagen partijen grond en bouwstoffen hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de BRL SIKB 6000. Een verklaring van de milieukundig begeleiders van onderhavige sanering hieromtrent is opgenomen in bijlage 9.

2 Basisgegevens

2.1 Locatiegegevens

Hieronder zijn de meest relevante gegevens van de locatie opgenomen.

Locatie-adres:	Distelweg 70 te Amsterdam
Bestek nummer:	[redacted]
Wbb code:	
Grondeigenaar:	Gemeente Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam K
Kadastrale gegevens:	[redacted]
X- en Y-coördinaten:	

In kaartbijlage 2 is een kadastrale kaart opgenomen met daarop de ligging van de betrokken percelen.

2.2 Beschikbare rapporten vooronderzoek en aanbesteding

Van de onderhavige saneringslocatie zijn de volgende ("onderzoeks")rapporten bekend;

- Historisch onderzoek Distelweg 70, ref. 50/4812 MD1997, Dienst Milieu en Bouwtoezicht, 5 februari 1997;
- Aanvullend historisch onderzoek Distelweg 70, ref. 50/4812 MD1997, Dienst Milieu en Bouwtoezicht, 25 februari 1999;
- Verkennend bodemonderzoek Distelweg 70 te Amsterdam, ref. ADA.B54.10/11, C.S.O. Adviesbureau voor Milieuonderzoek, 14 januari 1999;
- Nader bodemonderzoek Distelweg 70 te Amsterdam, ADA.B54.20/21, C.S.O. Adviesbureau voor Milieuonderzoek, 5 mei 1999;
- Evaluatie sloop ondergrondse obstakels voormalig HBW terrein aan de Distelweg 70 te Amsterdam Noord, ref. 3412001, Tebodin Consultants & Engineers, 9 juli 2002;
- Actualiserend bodem- en Asbestonderzoek Distelweg 70 te Amsterdam-Noord, Syncera Milieu, Projectnummer B07G0014, 24 augustus 2007.
- Deelsaneringsplan Distelweg 70 (voormalig HBG-terrein te Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Noord, MWH, projectnummer M10G0130, 14 juni 2011.

2.3 Bodemopbouw en geohydrologie

De regionale en lokale geohydrologische bodemopbouw zijn beschreven in tabel 1.

Tabel 1: Regionale en lokale geohydrologische bodemopbouw

Diepte (NAP)	Geohydrologische eenheid	Samenstelling
+0,8-0,7	Grootstedelijke ophooglaag	Zand met puin
-0,7-13,0	Holocene deklaag (met basisveen)	Veen en klei
-13,0-17,0	1e watervoerende pakket (Afzettingen van Calais)	Matig fijn zand
-17,0-19,0	Tussenlaag (af en toe niet aanwezig)	Klei en fijn zand
-19,0-32,0	2e watervoerende pakket	Zand
-32 en dieper	Eempakket	Klei

De lokale stromingsrichting van het freatisch grondwater is oostelijk in de richting van het Johan van Hasselt- en Buiksloterkanaal. De regionale stromingsrichting van het diepe grondwater is noordwestelijk in de richting van het IJ. In verticale richting is er sprake van een inzijgingsituatie. In verband met de lage permeabiliteit van de Holocene deklaag wordt verwacht dat de verticale stroomsnelheid van het grondwater nihil is.

2.4 Verontreinigingssituatie

In verband met de voorgenomen herontwikkeling van de locatie is op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde bodemonderzoeksrapporten een deelsaneringsplan opgesteld:

- Deelsaneringsplan Distelweg 70 (voormalig HBW-terrein) te Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Noord, MWH B.V., referentie M10G0130, d.d. 14 juni 2011.

In het deelsaneringsplan wordt de volgende verontreingingssituatie omschreven:

Immobiele verontreinigingen
De ophooglaag (0,0-1,5 m-mv) is heterogeen sterk verontreinigd met zware metalen, asbest en PAK. De verontreiniging met immobiele stoffen is gerelateerd aan de bijmengingen met bodemvreemd materiaal als gevolg van ophogingen in het verleden. De omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen, asbest en PAK in de ophooglaag wordt geschat op circa 17.220 m3. Er is conform de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het geval van ernstige bodemverontreiniging is perceelsoverschrijdend. Plaatselijk zijn over het gehele terrein aan het maaiveld asbesthoudende materialen aangetroffen. Plaatselijk (ter plaatse van RE08) is ook de ophooglaag sterk verontreinigd met asbest.

Het grondwater op de locatie is over het algemeen licht tot matig verontreinigd met arseen, chroom en zink en sterk verontreinigd met minerale olie en zeer plaatselijk met enkele andere zware metalen.

De ophooglaag is tot circa 0,7 m-mv op basis van indicatieve toetsing aan het voormalige Bouwstoffenbesluit niet toepasbaar als bouwstof (thans geldt het Besluit bodemkwaliteit, maar zal de toepasbaarheid van de bodem niet beïnvloeden). De ondergrond vanaf 0,7 m-mv is plaatselijk wel toepasbaar als bouwstof.

Mobiele verontreinigingen
Over het terrein verspreidt, is een aantal sterke verontreinigingen met minerale olie in zowel grond als het grondwater aanwezig. In onderstaande tabel is de mobiele verontreinigingsituatie in de grond per deellocatie of cluster van deellocaties weergegeven. Hierbij wordt uitgegaan van de worst case.

Tabel 1: Omvang I-contouren minerale olie in grond, traject, oppervlakte en omvang

Deellocatie(s)	Naam	Traject (m-mv)	Oppervlakte (m^2) >I	Volume (m^3) > I
Vlek 1 (L+M*)	Vml. Romney loodsen en HBO-tank	0,0-1,0	665	665
Vlek 2 (J+K+18-03)	Vml. wasplaats en gesaneerd terrein-deel en draaierij	0,0-1,0	2.900	2.900
Vlek 3 (B+C+D*+F)	Vml. asfaltcentrale en brandstof-/bitumentanks	0,0-1,0	2.600	2.600
Vlek 4 (E*)	Vml. benzinetank en afgiftepomp	0,0-0,5	180	90
Vlek 5 (I)	Vml. Werkplaats	0,0-1,0	260	260
Vlek 6 (H+25-03)	Vml. Olietank	0,0-1,0	329	329
Vlek 7 (01-04)	Naast woning Distelweg 68	1,0-1,5	96	50
Totaal		-	**7.030**	**6.894**

*: perceelsoverschrijdend

Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met mobiele parameters (minerale olie) als gevolg van de voormalige bedrijfsactiviteiten. In onderstaande tabel zijn de mobiele verontreinigingen in het grondwater per deellocatie of cluster van deellocaties weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de worst case.

Tabel 2: Omvang I-contouren minerale olie in grondwater, traject, oppervlakte en omvang

Deellocatie(s)	Traject (m-mv)	Oppervlakte (m^2) >I	Volume (m^3) >I
Vlek 1 (L+M*)	1,0-3,5	1.000	1.875
Vlek 2 (J+K)	1,0-2,0	1.963	1.963
Vlek 3 (B+C+D*+F)	1,0-4,5	1.600	4.480
Vlek 5 (I)	1,0-2,0	550	550
Vlek 6 (H+25-03)	1,0-2,0	325	325
Totaal	-	**5.438**	**9.193**

*: perceelsoverschrijdend

Ernst en spoedeisendheid
Op basis van de informatie van het eerder genoemde deelsaneringsplan is gesteld dat de sanering van de gevallen van ernstige bodemverontreiniging niet spoedeisend is. In de beschikking van Dienst Milieu en Bouwtoezicht wordt dit bevestigd.

2.5 Relevante omgevingsfactoren

Voor de sanering relevante omgevingsfactoren zijn:

- Verontreinigingen in de omgeving waarmee rekening moest worden gehouden;

ter plaatse van vlek 3 en 4 zijn verontreinigingen deels in de openbare weg aanwezig welke geen deel uitmaken van het SP of de beschikking hierop, deze verontreinigingen zijn afgeschermd met een damwand.

- Verkeer;

De Distelweg betreft een drukke doorgaande weg, ter hoogte van de werkzaamheden zijn afzettingen confom de CROW p96b geplaatst. Het is niet toegestaan het transport voor onderhavig project via het Disteldorp te laten verlopen.

- Omwonenden;

In verband met omwonenden is rekening gehouden met onder andere geluidsoverlast, zo geldt er ter plaatse van het Buiksloterkanaal een werktijd vanaf 08:00 's morgen met betrekking tot trilwerkzaamheden voor het trillen van damwanden.

- Kabels, Gastrafo en leidingen;

Op locatie is een in werkend zijnde gasregelstation en gasleiding aanwezig. De leiding is voorafgaand aan de graafwerkzaamheden in kaart gebracht. Tevens liggen loze kabels op locatie welke te midden van het te plaatsen damwandentraject aanwezig zijn. Deze kabels zijn voorafgaand het plaatsen van de damwanden afgekapt. Onder de in werking zijnde gastrafo is niet gesaneerd de verontreiniging is geïsoleerd middels damwanden.

- Bebouwing;

Op locatie zijn twee panden aanwezig welke behouden dienen te worden. Het gaat om de loods en de villa (Distelweg 66). Beide panden worden gekenmerkt als historisch en industrieel erfgoed, beide gebouwen zijn derhalve gemonitoord ten tijde van ontgraving.

- Waterbodem;

Waterbodem de waterbodem rond de locatie is eveneens gesaneerd. Zie hiervoor evaluatie waterbodem, CSO Adviesbureau 11L373-W1.

3 Doelstelling sanering en saneringsmethode

3.1 Doelstelling sanering

Het doel van de saneringswerkzaamheden is het geschikt maken van de locatie voor de toekomstige bestemming van de locatie (bedrijfsterrein met woonfunctie zonder tuin). De kwaliteit van de aangebrachte leeflaag moet conform het Besluit bodemkwaliteit voldoen aan functie wonen.

Op een deel van het terrein wordt echter geen leeflaag aangebracht omdat hier mogelijk ondergronds volume wordt gebouwd.

Voor de verontreiniging met minerale olie in de grond en grondwater wordt de saneringsambitie tot onder de interventiewaarde gehanteerd, waarbij bij geringe meerontgraving terug gegaan mag worden tot de tussenwaarde. Ter plaatse van de olieverontreiniging in de bestaande loods zal de kern zoveel mogelijk worden verwijderd, maar zal vanwege de aanwezige funderingsconstructie, (naar verwachting) een geringe verontreiniging in grond en grondwater achterblijven.

Hiermee wordt de formele saneringsdoelstelling een trede 2 zoals opgenomen in Doorstart A5 (bron 7).

Bij de sanering van de mobiele verontreinigingen in de grond zal bij het ontgraven van de verontreinigingcontouren (SP) circa 5.500 m3 sterk met mobiele parameters verontreinigde grond worden afgevoerd.

De ontgravingdiepte is per vlek van mobiele verontreiniging verschillend, maar over het algemeen is de eerste meter vanaf het maaiveld. In de ongeroerde klei op circa 1,5 m-mv zijn in het actualiserend onderzoek (zie paragraaf 2.2) geen sterke verontreinigingen met minerale olie en of vluchtige aromaten in de grond aangetroffen. In bijlage 5a zijn de geplande ontgravingen opgenomen.

Bij de aanvullende ontgraving van de mobiele verontreinigingen onder de grondwaterstand zal circa 7.000 m³ worden ontgraven. Uitgangspunt is dat hiermee het grondwater voor het grootste deel zal worden gesaneerd door middel van ontgraven en de open bemaling. Na afloop van de grondsanering zal de nulsituatie van het grondwater worden vastgelegd en een drainage worden aangebracht in de saneringsput. Indien nog sprake is van een sterke verontreiniging in het grondwater wordt een aanvullend grondwatersanering opgestart. Uitzondering hierop betreft de mobiele verontreiniging in de huidige loods. Hier wordt alleen ontgraven waarna gezien de status van de funderingsconstructie geen actieve grondwatersanering wordt opgestart. Hier wordt uitgegaan van een extensieve saneringsvariant (monitoring).

Met betrekking tot de aanwezige immobiele verontreinigingen (zware metalen en PAK) geldt de volgende doelstelling: het wegnemen van contactmogelijkheden met verontreinigde grond door middel van het realiseren van de volgende isolatiemaatregelen;
- Het aanbrengen van een leeflaag;
- Isoleren door middel van een duurzame verharding.

3.2 Randvoorwaarden saneringsplan

De sanering bestaat uit de volgende activiteiten:

- De aan te voeren grond voor de aanleg van de leeflagen voldoet minimaal aan de kwaliteit wonen, zoals vastgesteld in de Regeling bodemkwaliteit;
- De randen van de leeflaag moeten aansluiten op de bestaande Distelweg en de te realiseren tussenweg;
- Handhaven van de oude loods aan de oostzijde van de locatie;
- De hoogte van het maaiveld rondom de oude loods dient lager te liggen dan het niveau van het vloerpeil van de huidige loods;
- De oever langs het Buiksloterkanaal en de oever langs het Johan van Hasseltkanaal wordt ter plaatse van Kavel 44 voorzien van een definitieve damwand;
- Ter plaatse van Kavel 43 wordt aan de zijde van het Johan van Hasseltkanaal een tijdelijke damwand geplaatst;
- Aan de westzijde van het perceel op de grens met Distelweg 78 is een houten damwand aanwezig;
- In de openbare weg (Distelweg) vindt geen sanering plaats;
- Het gasregelstation aan de straatzijde van de Distelweg dient te worden gehandhaafd. Sanering rondom en onder het gasregelstation is niet mogelijk. De restverontreiniging die achterblijft dient te worden geïsoleerd en geregistreerd;
- Er is sprake van een deelsanering omdat de verontreinigingen ter plaatse van de Distelweg niet geheel worden verwijderd. Deze worden afgeschermd en/of geïsoleerd;
- De mobiele verontreiniging onder de grote loods wordt slechts gedeeltelijk ontgraven;
- De ontgraving en open bemaling tijdens ontgraven worden voldoende geacht om de grondwaterverontreiniging te saneren tot onder de interventiewaarden (trede 2);
- Na ontgraving van de met mobiele parameters verontreinigde grond vindt uitkeuring van de putbodem en onderzoek naar het grondwater plaats (nulsituatie grondwater) om vast te stellen in hoeverre aanvullende sanerende maatregelen noodzakelijk zijn;
- Ondergrondse obstakels, puin, nog aanwezige ondergrondse brandstoftanks inclusief appendages worden verwijderd;
- De asbestverdachte fragmenten en/of materialen aan het maaiveld worden middels handpicking voorafgaand aan de sanering verwijderd;
- De risico's van de bodemverontreiniging voor de omgeving worden uitgesloten dan wel geminimaliseerd;
- Indien de verontreinigingen vanwege technische redenen niet verwijderd kunnen worden, vindt overleg plaats met het bevoegd gezag en de opdrachtgever;
- De milieukundige begeleiding is uitgevoerd onder de BRL SIKB 6000, VKB-protocol 6001 "milieukundige begeleiding van landbodemsaneringen met conventionele methoden";
- De sanering is uitgevoerd onder de BRL SIKB 7000, VKB-protocol 7001 "uitvoering van landbodemsaneringen met conventionele methoden".

4 Algemene projectgegevens

4.1 Uitvoerende/betrokken partijen

Bij de sanering betrokken partijen zijn:

Opdrachtgever

Naam:	Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam
Adres:	Postbus 1104
Postcode en Plaats:	1000 BC Amsterdam
Contactpersoon:	[redacted]
Telefoonnummer:	020-[redacted]

Directievoering

Naam:	Gemeente Amsterdam stadsdeel Noord
Adres:	Postbus 1104
Postcode en Plaats:	1000 BC Amsterdam
Projectleider:	[redacted]
Directievoerder:	
Telefoon- / faxnummer:	020-[redacted]

Milieukundige Processturing

Naam:	CSO Adviesbureau voor milieu-onderzoek
Adres:	Regulierenring 6
Postcode en Plaats:	3981 LB Bunnik
Milieukundige begeleider:	[redacted]
Projectleider:	
Telefoon- / faxnummer:	030 – [redacted]

Milieukundige Verificatie

Naam:	CSO Adviesbureau voor milieu-onderzoek
Adres:	Regulierenring 6
Postcode en Plaats:	3981 LB Bunnik
Milieukundige begeleider:	[redacted]
Projectleider:	
Telefoon- / faxnummer:	030 – [redacted]

Hoofdaannemer

Naam:	Ballast Nedam Milieutechniek
Adres:	Meander 551
Postcode en Plaats:	6802 EL Arnhem
Projectleider:	[redacted]
Uitvoerder:	
Telefoon- / faxnummer:	035-[redacted]

Bevoegd gezag Wbb

Naam:	Dienst milieu en bouwtoezicht
Adres:	Cruquiusweg 5
Postcode en Plaats:	1000 AX Amsterdam
Contactpersoon:	[redacted]
Telefoon- / faxnummer:	020-[redacted]

4.2 Vergunningen en vergunningverleners

De sanering is uitgevoerd onder het regime van de in tabel 3 genoemde vergunningen/meldingen.

Tabel 4.1: Vergunningen/meldingen

Vergunningen/wetgeving	Bevoegd gezag	Datum vergunning / melding	Kenmerk
Wet bodembescherming	Dienst milieu en bouwtoezicht	27 september 2011	AM0363/04809/B41
Wvo	Rijkswaterstaat	21 november 2007	WSV 2007 / 6366
Wvo (lozing afvalwater op openbaar riool)	Dienst milieu en bouwtoezicht	7 november 2007	N01/8437

4.3 Arbeidshygiëne en veiligheid

Op grond van het V&G-plan uitvoeringsfase (Ballast Nedam Milieutechniek, d.d. 28-10-2011) zijn de werkzaamheden ingedeeld in klasse 3T en 1F.

Naast de maatregelen, die zijn getroffen vanuit arbeidshygiënisch- en veiligheidsoogpunt, zijn de volgende veiligheidsmaatregelen getroffen:

- Verkeersmaatregelen.
- Maatregelen met betrekking tot kabels en leidingen.
- Bevestigen van klampen ter plaatse van de loods.
- Trillingsmetingen ter plaatse van de voormalige dienstwoning.

4.4 Globale opzet sanering

De globale opzet van de sanering is in tabel 4 samengevat.

Tabel 4: Saneringswerkzaamheden

Week	Werkzaamheden
43	Inrichten werkterrein
43	Aanleggen wasstraat
45	Aanbrengen en inmeten en hoogtebouten
50 t/m 27	Aanbrengen damwanden
gedurende hele project	Lokaliseren en vrijgraven leidingwerk en tanks
47, 5	Tanks cleanen en afvoeren
gedurende hele project	Inrichten gronddepots
gedurende hele project	Aanbrengen open bemaling
44	Installeren waterzuivering
44 t/m 13	Ontgraven verontreinigde grond
44 t/m 9	Afvoeren verontreinigde grond
Gedurende het werk	aanbrengen drains en pompputten
44 t/m 13	Slopen en ontgraven funderingen
3 t/m 15	Plaatsen van monitoringspeilbuizen
10 t/m 12	Aanbrengen zanddijk kavel 43
12 t/m 15	Trekken van tijdelijke damwand
44 t/m 13	Aanvullen saneringen vlekken 1 t/m 7
14 tm 18	Monitoring peilbuizen

5 Uitvoeringsfase sanering grond

5.1 Voorbereidende werkzaamheden

Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden is een werkterrein ingericht. De werkzaamheden hebben bestaan uit:
- het aanvoeren en opstellen van saneringsunit, schaftkeet en directiekeet;
- het toepassen van een wasplaats ten behoeve van schoonmaken van terreinverlatende vrachtauto's;
- het verwijderen van de groenvoorzieningen;
- het plaatsen van een grondwaterzuiveringsinstallatie voor de zuivering van bij de bronnering vrijkomend grondwater;
- toepassen van extra verstevigingen aan de loods door middel van houten binten;
- het inrichten van de grond- en puindepots;
- het trillen van damwanden te plaatse van kavel 44 en saneringsvlekken 2, 3, 4 en 6.

5.2 Ontgraven verontreinigde grond

In de periode van 2 november 2011 t/m 4 juni 2012 zijn de saneringswerkzaamheden conform het saneringsplan en de beschikking hierop uitgevoerd.

In afwijking hierop zijn een tweetal ondergrondse HBO-tanks en een gasolietank aangetroffen en verwijderd. De tanks hadden een inhoud van respectievelijk 3, 8 en 4m³.

De uitvoering van de saneringsvlekken worden per paragraaf nader beschreven.

Tijdens de uitvoering van de bodemsanering zijn diverse foto's gemaakt, een collage hiervan is opgenomen in bijlage 8.

Een tekening met ontgravingsvakken en –dieptes is in kaartbijlage 3 opgenomen.

5.2.1 Vlek 1

Op 23 november 2011 t/m 9 december 2011 heeft de ontgraving ter plaatse van vlek 1 plaats gevonden.

Ter plaatse van vlek 1 (geval L en M) was sprake van een perceelsoverschrijdend geval, waarbij de verontreiniging op naastgelegen perceel reeds gesaneerd is. Tijdens de sanering is een houten damwand gerealiseerd. In verband met de stabiliteit van deze houten damwand is strooksgewijs ontgraven met behulp van berliner wanden. Deze berliner wanden zijn tot een diepte van 3,5 m-mv aangebracht. Na ontgraving van de verontreinigde grond en milieukundige verificatie is de ontgraving direct aangevuld met schoon zand. Dit schone

zand dient na verwijdering van de berlinerwanden als steunberm.

Ten behoeve van het ontgraven onder de grondwaterstand was open bemaling noodzakelijk. Het vrijkomende bemalingwater is via een zuivering geloosd op het vuilwaterriool.

Bij de ontgraving is rekening gehouden met verschillende grondstromen en gradatie van verontreiniging. De zandige bovengrond, de kleiige ondergrond mobiel en mogelijk immobiel verontreinigd en de kleiige mobiel en niet sterk met immobiel verontreinigde grond is separaat in depot geplaatst om te keuren.

Bij milieukundige verificatie is gebleken dat bij monster W15 niet werd voldaan aan de saneringsdoelstelling, de wand is vervolgens circa 2 meter verder in noord-oostelijke richting ontgraven. Bij herbemonstering is gebleken dat wordt voldaan aan de saneringsdoelstelling.

Uit deze keuringen is gebleken dat alleen de kleiige ondergrond mobiel en immobiel verontreinigde grond (ontgraven uit traject -0,44 tot -1,54m NAP) dient te worden afgevoerd. Deze partij is afgevoerd naar Afvalzorg te Assendelft om te storten. In totaal is 866,18 ton afgevoerd.

De resterende partijen zandige bovengrond (521 m³) en kleiige ondergrond (1.458 m³) voldoen aan de saneringsdoelstelling (minerale olie < i-waarde) deze partijen zijn teruggebracht in de ontgraving op dezelfde dieptes als ontgraving.

Afwijkend van het saneringsplan is dat de ontgraving (naast de steunberm) niet tot de aangegeven diepte van 3,5 m-mv heeft plaatsgevonden maar tot circa 2,0 m-mv. Om te verifiëren of nog mogelijk verontreiniging in een dieper gelegen laag bevindt is een drietal monsters genomen van het traject tot 3,5 m-mv. Uit deze analyseresultaten blijkt dat de dieper gelegen laag voldoet aan de saneringsdoelstelling.

De analysecertificaten van de eindverificatie is bijgevoegd in bijlage 2.

Tijdens ontgravingswerkzaamheden is een asbestnest aangetroffen. Dit asbestnest is onder milieukundige begeleiding ontgraven en direct dubbel verpakt in big-bags in container geplaatst. Totaal is 30,74 ton asbesthoudend materiaal afgevoerd. De direct omliggende asbestverdachte grond is separaat in depot geplaatst om in later stadium te keuren. Uit de bemonstering en analyseresultaten is geconcludeerd dat de partij sterk verontreinigd met asbest is. Het depot is afgevoerd naar verwerker VAR te Barneveld, in totaal is 396,24 ton afgevoerd waar deze grond vervolgens extractief gereinigd is. De afwijking is gemeld bij het bevoegde gezag.

Voor een overzicht van de afgevoerde en herschikte grond wordt verwezen naar de grondbalans in paragraaf 5.3.3 en bijlage 6.

5.2.2 Vlek 2

In de maanden februari en maart 2012 heeft de sanering ter plaatse van vlek 2 plaats gevonden.

Ter plaatse van vlek 2 (geval J, K en 18-03) was nog een oeverconstructie aanwezig die tezamen met de sanering diende te worden verwijderd. Om de constructie en de verontreiniging te verwijderen is een tijdelijke stalen damwand geplaatst. Nadat de damwand is geplaatst is de sloop van de oeverconstructie en de sanering van de verontreinigde grond uitgevoerd. Tevens zijn naast de oeverconstructie nog diverse funderingspalen

aangetroffen. Deze palen zijn tot onderzijde ontgravingsniveau (-1,20 NAP) ingekort.

Voorafgaand aan de sanering van de bovengrond van vlek 2 is RE08 gesaneerd. Gezien de minimale hoeveelheid aangetroffen asbest, is de grond eerst in depot geplaatst om in later stadium te keuren. Uit deze keuring is gebleken dat de restconcentratie voor asbest beneden de norm is gemeten. De bovengrond van RE8 is vervolgens afgevoerd naar een erkend verwerker om extractief te reinigen op basis van de gemeten gehalte minerale olie (> i-waarde).

Ten behoeve van het ontgraven onder de grondwaterstand was open bemaling noodzakelijk. Het vrijkomende bemalingwater is via een zuivering geloosd op het vuilwaterriool.

Ter plaatse van vlek 2 is totaal 1.656 m³ / 2.980,8 ton bovengrond (+ 0,40 tot – 0,10m NAP) en 5.299,2 m³ / 9.538,6 ton ondergrond (+ 0,10 tot – 1,6m NAP) ontgraven. De bovengrond is afgevoerd voor extractieve reiniging de ondergrond is afgevoerd voor thermische reiniging

In het saneringsplan wordt omschreven dat een eventuele verspreiding via de voormalige kraanbaan mogelijk is. Deze verspreiding is niet aangetoond tijdens de ontgraving en bij de verificatie van de putwanden.

Ter plaatse van vlek 2 zijn in het verleden drie proefpalen geplaatst door aannemingsbedrijf HBG. De stalen palen hebben een diameter van 1500 mm en 500 mm. Ten tijde van de bodemsanering zijn deze stalen palen ingekort tot onderzijde ontgraving niveau (-1,44 NAP) en afgedekt met een betonnen plaat. De palen zijn niet afgevuld met grond.

Na het ontgraven van de grond is voorafgaand aan het trekken van de tijdelijke damwand een zanddijk aangebracht, deze zanddijk is gerealiseerd middels het aanbrengen van schoon zand (klasse AW200) in deze dijk is circa 1.250m ³ zand toegepast.

Voor een overzicht van de afgevoerde en herschikte grond wordt verwezen naar de grondbalans in paragraaf 5.3.3 en bijlage 6.

5.2.3 Vlek 3

In de maanden december 2011 t/m februari 2012 heeft de sanering ter plaatse van vlek 3 plaatsgevonden.

Ter plaatse van vlek 3 (geval A, B, C, D) is een nog in werking zijnde gasregelstation en leidingen aanwezig. In het gebied rond dit station en de aan- en afvoerleidingen zijn damwanden geplaatst. Nadat de damwanden zijn geplaatst is de sanering van de verontreinigde grond uitgevoerd behalve onder het gastrafostation.

Het maaiveld is vooruitlopend op de bodemsanering opgeschoond. Het aanwezige puin en asfalt is met het overige op locactie aangetroffen puin en asfalt afgevoerd naar erkend verwerker Beelen te Amsterdam.

Ten behoeve van het ontgraven onder de grondwaterstand was open bemaling noodzakelijk. Het vrijkomende bemalingwater is via een zuivering geloosd op het vuilwaterriool.

De zandige bovengrond (+ 0,47 tot – 0,10m NAP) sterk mobiel verontreinigd (circa 1.215 m³ / 2.187 ton) is direct afgevoerd naar de reiniger Afvalzorg Nauerna.

Op basis van zintuigelijke waarnemingen en tussenbemonsteringen is de kleiige onderlaag afgevoerd naar de thermische reiniger. In totaal is circa 3.673 m³ / 6.612,48 ton afgevoerd naar Theo Pouw te Utrecht.

Tijdens het ontgraven van de met minerale olie verontreinigde grond is een geringe drijflaag op het grondwater waargenomen. Deze drijflaag is voor bemaling afgevangen met een olieboom. Het grondwater is voor lozing gezuiverd. De drijflaag is tijdelijk in den natte tezamen met de verontreinigde grond afgegraven.

Bij het ontgraven van de verontreinigde grond zijn op diverse plaatsen oude betonnen funderingspalen aangetroffen. Deze funderingspalen zijn tot onderzijde ontgravingsniveau (-0,2 NAP) ingekort. Het beton is op locatie gebroken en afgevoerd met het overige aanwezige beton op locatie naar Beelen als schoon betonpuin.

Ten aanzien van vlek 3 blijven restverontreinigingen achter in de openbare weg en onder bebouwing (gastrafo). Deze restverontreinigingen zijn geïsoleerd door middel van een stalen damwand zodat herverontreiniging niet mogelijk is. In totaal blijft voor vlek 3 een restverontreiniging van circa 300 m³ in de openbare weg achter en circa 25 m³ onder het nog aanwezige gasregelstation. De situering van de restverontreiniging is toegevoegd in kaartbijlage 3D.

Voor een overzicht van de afgevoerde en herschikte grond wordt verwezen naar de grondbalans in paragraaf 5.3.3 en bijlage 6.

5.2.4 Vlek 4

In februari 2012 heeft de sanering plaats gevonden ter plaatse van vlek 4.

Ter plaatse van vlek 4 (geval E) zijn leidingen in de huidige openbare weg aanwezig. Om de stabiliteit van de grond rond de leidingen te garanderen zijn damwanden geplaatst. Tevens zijn een aantal leidingen afgekapt. Nadat de damwanden zijn geplaatst, is de sanering van de verontreinigde grond uitgevoerd.

De zandige bovengrond (+ 0,63 tot + 0,13m NAP), mobiel verontreinigd (circa 22,5 m³ / 40,5 ton), is direct afgevoerd naar een extractief reiniger.

Ten aanzien van vlek 4 blijft een restverontreiniging achter in de openbare weg. Deze restverontreiniging wordt geïsoleerd door middel van een damwand zodat herverontreiniging niet mogelijk is. Ter plaatse van vlek 4 blijft een restverontreiniging van circa 50 m³ achter in de openbare weg. Voor een situering van de restverontreinigingen en de isolerende voorzieningen wordt verwezen naar kaartbijlage 3F.

Voor een overzicht van de afgevoerde en herschikte grond wordt verwezen naar de grondbalans in paragraaf 5.3.3 en bijlage 6.

5.2.5 Vlek 5

Op 15 februari t/m 17 februari heeft de sanering plaats gevonden ter plaatse van vlek 5.

Vlek 5 (geval I) is gelegen binnen de bestaande loods, waarbij de aanwezige verharding was verwijderd. Vanwege de instabiliteit van de loods zijn voorafgaand de sanering extra klampen aangebracht ter versteviging van de gemetselde muren. De constructie tijdens het uitvoeren van werkzaamheden continue gemonitord.

In de strook binnen 2 meter van de gevel (zowel binnen als buiten) is sleufgewijs ontgraven. Na ontgraving is de wand aan de funderingzijde direct afgezeild om mogelijke herverontreiniging te voorkomen. Verder is de ontgraving direct aangevuld met schoon zand. De zandige bovengrond (+ 0,70 tot +0,20m NAP), mobiel verontreinigd (circa 206,5 m³ / 371,7 ton) is afgevoerd naar een extractief reiniger Afvalzorg te Nauerna.

Rondom de smeerkelder is een sintellaag aangetroffen. De sintels zijn ontgraven en op folie in depot geplaatst. Na een indicatieve keuring is gebleken dat de partij sintels als niet toepasbaar op basis van zware metalen en minerale olie kan worden geclassificeerd. De partij is derhalve naar Afvalzorg te Nauerna in Assendelft afgevoerd om te worden gestort. In totaal is 263,37 m³ / 526,74 ton sintels afgevoerd.

Na ontgraving in en rondom de smeerkelder zijn de stalen wanden van de smeerkelder afgebrand op een diepte van – 0,3m NAP.

De kleiige ondergrond (+ 0,20 tot – 0,30m NAP), mobiel verontreinigd, is direct afgevoerd naar een tussendepot van de thermische reiniger Theo Pouw te Utrecht waar deze voor reiniging is gekeurd. In totaal is circa 247,8 m³ / 446,04 ton afgevoerd. De betreffende partij is na keuring thermisch gereinigd.

De ondergrond is op basis van voorgaande bodemonderzoeken mogelijk nog verontreinigd met immobiele parameters, milieukundige verificatie heeft op deze parameters niet plaatsgevonden. Een mogelijke restverontreiniging zal worden afgedekt middels een gesloten verhardingslaag.

Voor een overzicht van de afgevoerde en herschikte grond wordt verwezen naar de grondbalans in paragraaf 5.3.3 en bijlage 6.

5.2.6 Vlek 6

Op 27 februari t/m 2 maart 2012 is de sanering ter plaatse vlek 6 uitgevoerd.

Ter plaatse van vlek 6 (geval H) waren nog oeverconstructies aanwezig die tezamen met de sanering zijn verwijderd. Om de constructies en de verontreiniging te verwijderen, is een permanente damwand toegepast. Nadat de damwand is geplaatst is de sloop van de oeverconstructies en de sanering van de verontreinigde grond uitgevoerd.

Ten behoeve van het ontgraven onder de grondwaterstand was open bemaling noodzakelijk. Het vrijkomende bemalingwater is via een zuivering geloosd op het vuilwaterriool.

De zandige bovengrond (+ 0,74 tot + 0,20m NAP), mobiel verontreinigd (circa 215,5 m³ / 387,9 ton), is direct

afgevoerd naar een extractief reiniger. De kleiige ondergrond (+ 0,20 tot – 1,26m NAP) sterk verontreinigd met mobiele parameters is op basis van de onderzoeken (zie paragraaf 2.2) niet sterk verontreinigd met immobiele parameters (circa 527,88 m³ / 950,18 ton) en is direct afgevoerd naar een (tussendepot van de) thermische reiniger Theo Pouw te Utrecht.

Voor een overzicht van de afgevoerde en herschikte grond wordt verwezen naar de grondbalans in paragraaf 5.3.3 en bijlage 6.

5.2.7 Vlek 7

Op 23 t/m 24 februari heeft de sanering ter plaatse van vlek 7 plaats gevonden.

Ter plaatse van vlek 7 (geval 01-04) is naast de voormalige dienstwoning een olieverontreiniging aangetroffen in de grond. Als eerst is de niet mobiel verontreinigde dekkingsgrond (+ 0,70 tot + 0,20m NAP) verwijderd. Deze dekkingsgrond is in depot gezet met dekkingsgrond van de resterende locatie.

De ontgraving heeft plaatsgevonden tot het freatische grondwaterstand. Bemaling was derhalve niet noodzakelijk.

In totaal is circa 126,5 m³ / 227,7 ton bovengrond (+ 0,70 tot + 0,20m NAP) ontgraven en op locatie in depot geplaatst om later te herschikken. De mobiele verontreinigde ondergrond (+ 0,20 tot – 0,75m NAP) is afgevoerd naar Theo Pouw te Utrecht om thermisch te reinigen. In totaal is circa 81,7m ³ / 147,06 ton afgevoerd.

Voor een overzicht van de afgevoerde en herschikte grond wordt verwezen naar de grondbalans in paragraaf 5.3.3 en bijlage 6.

5.2.8 Sanering tanks

Bij het ontgraven van de verontreinigde grond zijn een drietal HBO-tanks aangetroffen hieronder worden de bevindingen per tank aangegeven.

- Tank 1;
  Deze tank is aangetroffen ter plaatse van kavel 44, het betreft een 4 m³ HBO tank. Naar aanleiding van nader bodemonderzoek is geconstateerd dat hier tevens een bodemverontreiniging bevindt. Op d.d.11 november 2011 heeft de tankreiniging plaatsgevonden en is de tank verwijderd. Hierna heeft de bodemsanering plaatsgevonden. In totaal is circa 250 m³ / 450 ton ontgraven en afgevoerd. Bij milieukundige verificatie is gebleken dat geen restverontreiniging is achtergebleven.
- Tank 2;
  De tank is aangetroffen op de perceelsgrens bij de Distelweg, het betreft een 3 m³ gasolie tank. Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat hier geen bodemverontreiniging bevindt. Na verwijdering van de tank is de uitkomende grond en de putbodem- en wanden uitgekeurd conform BRL SIKB 6000. Uit deze verificatie is gebleken dat geen restverontreiniging is achtergebleven. De uitkomende grond (circa 5m ³) is herschikt ten behoeve van de aanvulling van vlek 3.

- Tank 3;
  De tank is op de rand van vlek 3 aangetroffen. Het betreft een 8m³ HBO tank. Na tankreiniging en verwijdering is de omliggende grond apart in depot geplaatst. Bij eindverificatie is gebleken dat de putbodem voldoet aan de saneringdoelstelling. In totaal is circa 20 m³ / 32 ton ontgraven en afgevoerd naar de thermische reiniger Theo Pouw te Utrecht. Na eindverificatie is gebleken dat er geen restverontreiniging is achtergebleven.

In bijlage 4 zijn de tankreinigingcertificaten en verschrotingsbewijzen toegevoegd. De situering van de voormalige tanks is weergegeven in kaartbijlage 3A. De analyseresultaten zijn in bijlage 2 toegevoegd.

5.3 Grondstromen

5.3.1 Depots

De grond is ontgraven op basis van zintuiglijke waarnemingen en/of analytische verificatie. De vrijkomende grond is gescheiden ontgraven en in depots geplaatst en/of direct afgevoerd. Voor een overzicht van de depots wordt verwezen naar bijlage 6. In dit overzicht worden tevens de hoeveelheden en de eindbestemming weergegeven.

5.3.2 Afvoer

De extractief reinigbare grond is afgevoerd naar erkend verwerker Afvalzorg te Assendelft. De thermisch reinigbare grond is afgevoerd naar Theo Pouw te Utrecht.Een overzicht van de transportbonnen is in bijlage 1. opgenomen. De transportbonnen zijn in bezit van opdrachtgever en kunnen op verzoek worden ingezien.

5.3.3 Grondbalans en grondstromen

In tabel 5.1 is in de grondbalans de hoeveelheden ontgraven weergegeven voor de ontgraving van de mobiele verontreinigingen.

Tabel 5.1: Grondbalans mobiele verontreinigingen

Omschrijving	Ontgravingstraject (m tov NAP)	Hoeveelheden (m^3 / ton)	grondsoort	bestemming	AmvB-stroomnr.
Vlek 1 (L en M)	+ 0,40 tot – 0,10	521 / 937	Zand / klei	Herschikt in vlek 1	-
Vlek 1 (L en M)	– 0,10 tot – 1,5	1.458 / 2.624	klei	Herschikt in vlek 1	-
Vlek 1 (L en M)	– 0,44 tot – 1,54	481 / 866,18	klei	Afvalzorg Nauerna	70962621280
Vlek 1 (L en M)	– 0,10 tot – 1,5	16 / 30,74	asbestplaten	Afvalzorg Nauerna	70181019879
Vlek 1 (L en M)	– 0,10 tot – 1,5	248 / 396,24	klei/zand	VAR Barneveld	05WQ8V052436

RE08	+ 0,4 tot – 0,10	500 / 800	Kleiig zand	Afvalzorg Nauerna	72651720860
RE08	– 0,10 tot – 0,6	500 / 800	klei	Herschikt in vlek 2	-
Vlek 2 (J, K en 18-03)	+ 0,40 tot – 0,10	1.656 / 2980,8	Kleiig zand	Afvalzorg Nauerna	72561720835
Vlek 2 (J, K en 18-03)	+ 0,10 tot – 1,6	5.299,2 / 9.538,56	klei	Theo Pouw, Utrecht	63011100421
Vlek 3 (B, C, D, F)	+ 0,47 tot – 0,10	1.215 / 2.187	Kleiig zand	Afvalzorg Nauerna	72561720862
Vlek 3 (B, C, D, F)	– 0,10 tot – 1,20	1.543,3 / 2.777,94	klei	Theo Pouw, Utrecht	63011100421
Vlek 3 (B, C, D, F)	– 1,20 tot – 3,90	2.130,3 / 3.834,54	klei	Theo Pouw, Utrecht	63011100421
Vlek 4 (E)	+ 0,63 tot + 0,13	22,5 / 40,5	zand	Afvalzorg Nauerna	72561720862
Vlek 5 (I)	+ 0,70 tot + 0,20	206,5 / 371,7	zand	Afvalzorg Nauerna	72561720862
Vlek 5 (I)	+ 0,20 tot – 0,30	247,8 / 446,04	klei	Theo Pouw, Utrecht	63011100421
Vlek 6 (H, 25-03 en deel vlek 5 buiten loods)	+ 0,74 tot + 0,20	215,5 / 387,90	zand	Afvalzorg Nauerna	72561720862
Vlek 6 (H, 25-03 en deel vlek 5 buiten loods)	+ 0,20 tot – 1,26	527,88 / 950,18	klei	Theo Pouw, Utrecht	63011100421
Vlek 7 (01-04)	+ 0,70 tot + 0,20	126,5 / 227,7	zand	Herschikt in vlek 3	-
Vlek 7 (01-04)	+ 0,20 tot – 0,75	81,7 / 147,06	klei	Theo Pouw, Utrecht	63011100421
Tank 1	+0,80 tot -1,20	250 / 450	Kleiig zand	Afvalzorg Nauerna	72651720860
Tank 3	+0,8 tot 0,10	20 / 32	klei	Theo Pouw, Utrecht	63011100421
Totaal		**20.019 / 36.031**			

De vemelde ontgravingstrajecten zijn gemiddelde.

In tabel 5.2 is in de grondbalans de hoeveelheden ontgraven weergegeven voor de ontgraving van de immobiele verontreinigingen.

Tabel 5.2 grondbalans immobiele verontreinigingen

Deelgebied	Ontgravingstraject (m-NAP)	Vrijkomende grond (m³)	Bestemming	AMvB-stroom-nummer
1A strook langs JVH kanaal 1B strook langs Buiksloterkanaal	0,6 tot -0,2 0,75 tot -0,2	290 1.423	Aanvulling kavel 43	–
2A strook langs grote loods // JVH kanaal 2B strook langs grote loods // Buiksloterkanaal 2C strook langs loods // Distelweg	0,7 tot -0,7 0,8 tot -0,7 0,7 tot -0,7	302 641 302	Aanvulling kavel 43	–
3A strook bij JVH kanaal 3B tussenstraat 3C aansluiting op Distelweg	0,55 tot -0,7 0,65 tot -0,15 0,7 tot -0,7	495 1.505 360	Aanvulling kavel 43	–
A Bestaande loods 4B Hydroput	0,75 tot 0,4 0,75 tot -0,10	70 6,87	Aanvulling kavel 43	–
5A uitgeefbaar 5B voormalige kelder	0,75 tot -0,15 0,75 tot -0,15	1.571 278	Aanvulling kavel 43 Afvalzorg Nauerna	– 72561720845
6 maaiveld tussen loods en Distelweg	0,7 tot -0,2	381	Aanvulling kavel 43	–
7 resterend maaiveld kavel 43	0,5 tot -0,3	4.680	Aanvulling kavel 43	–
Totaal		**12.305**		

Afwijkend van het saneringsplan is dat vrijkomend materiaal ter plaatse van locatie 5B (voormalige kelder) is afgevoerd in plaats van herschikt. Dit materiaal (natte grond/slib) is vanwege civieltechnische eigenschappen niet geschikt voor aanvulling. Tevens gezien de milieuhygiënische kwaliteit is deze grond ter reiniging aangeboden.

5.3.4 Afvoer van overige vrijgekomen materialen

Bij de sanering van de grond zijn verder de volgende materialen vrijgekomen:

Tabel 5.2: Overig vrijgekomen materialen

Deellocatie	Omschrijving	Hoeveelheden in tonnage	bestemming	AMvB-stroomnummer
Vlek 1	Asbesthoudend puin	30,74	Afvalzorg, Nauerna	70181019879
Vlek 3	Beton (funderingen)	60	Beelen Amsterdam	073CG4099019
Vlek 3	Teerhoudend asfalt	80	Beelen Amsterdam	073CGA409901
Vlek 5	Verontreinigde sintels	526,74	Afvalzorg, Nauerna	70182020110
Gehele locatie	Verontreinigd puin	669,66	Theo Pouw, Utrecht	62411200213
funderingen	Betonpuin	780	Beelen Amsterdam	073CG4099019
Gehele locatie	Teerhoudend asfalt	612,41	Beelen Amsterdam	073CGA409901
Kavel 44	Hoogovenslakken	299,04	Beelen Amsterdam	0733CG4099028
	Totaal	**3.058,59**		

5.3.5 Aanvulling

De sanering ter plaatse van kavel 43 (mobiele verontreiniging vlekken 1 t/m 3) is na zeving en indicatieve keuring aangevuld met gebiedseigen grond. In totaal is circa 12.027 m³ gebiedseigen grond herschikt in vlek 1 t/m 3.

De saneringsvlekken op kavel 44 (vlek 4 t/m vlek 7) is aangevuld met schoon zand (klasse AW2000). Het certificaat van het schone zand is toegevoegd in bijlage 7. In totaal is circa 9.810 m³ zand verwerkt in de leeflaag.

Een overzicht van de grondbalans is weergegeven in bijlage 6.

Gezien de ondergrond van vlek 3 van betere milieuhygiënische kwaliteit is als de aanvulgrond die vrijkomt bij ontgraven van de bovengrond heeft op 16 maart 2012 overleg plaatsgevonden met Dienst Milieu en Bouwtoezicht en de opdrachtgever. Tijdens dit overleg is overeengekomen dat aanvulgrond in de ondergrond van vlek 3 maximaal de klasse industrie mag behouden. Derhalve is in de ondergrond van vlek 3 tevens aangevuld met grond met de gebruikswaarde klasse industrie.

In onderstaande tabel 5.3 is schematisch de aanleghoogtes van de aangebrachte leeflaag weergegeven.

Tabel 5.3 overzicht aanleghoogtes leeflaag (deelgebieden zijn aangegeven conform deelsaneringsplan)

Deelgebied	Onderzijde ontgraving (m -NAP)	Maaiveldhoogte (m tov NAP)	Dikte leeflaag (meter)
1	-0,20	0,55	0,75
2	-0,70	0,70	1,4
3	-0,15	0,85	1,0
4 (tpv. Sanering vlek 5)	-0,20	0,70	0,9
5	0,50	0,84	0,33

Deelgebied	Onderzijde ontgraving (m -NAP)	Maaiveldhoogte (m tov NAP)	Dikte leeflaag (meter)
6	-0,2	Variërend tussen 0,54 en 1,0	Ca. 0,7

Ter plaatse van kavel 44 is signaleringsdoek aangebracht, de in tabel 5.3 aangegeven maaiveldhoogtes zijn geen definitieve hoogtes, ter plaatse van kavel 44 dient nog een gesloten verharding te worden aangebracht.

5.3.6 Putbemaling

Om de graafwerkzaamheden in den droge te kunnen uitvoeren heeft tijdelijk putbemaling plaatsgevonden door middel van open bemaling. In de periode van 4 november 2011 t/m 20 maart 2012 is bemalen met een gemiddeld debiet van 3,31 m^3/uur en een totaal onttrokken volume van 30.536 m^3. Een overzicht van de gemeten debietstanden 5.

Gedurende de onttrekking is het water via een zuiveringsinstallatie op het vuilwaterriool geloosd. De zuiveringsinstallatie bestond uit een 60 m^3 bufferbak met olie/waterscheider, 10 m^3 olie/waterscheider en een ontijzeringsbak van 4 m^3.

De resultaten van de effluentmetingen zijn weergegeven in bijlage 5.

Bij controle van het effluent is in de beginperiode meermalen een overschrijding geconstateerd voor onopgeloste bestanddelen. In overleg met het bevoegd gezag Dienst Milieu en Bouwtoezicht Amsterdam is de lozingseis voor onopgeloste bestanddelen verhoogd van 30 mg/l naar 300 mg/l, in samenhang met de eisen zoals gesteld in het activiteitenbesluit.

6 Milieukundige verificatie

6.1 Controle grond

6.1.1 Putbodem/wanden

Alvorens de ontgravingsput te zijn aangevuld zijn eindmonsters genomen van de putbodem en van de wanden van de ontgraving. Daarbij is conform het saneringsplan en BRL SIKB 6000 (p6001) de volgende monstername-dichtheid gehanteerd voor de vlekken met de minerale olie verontreiniging (vlek 1, 2, 3, 5, 6 en 7).

- Van de putwanden zijn per 50 m² 10 deelmonsters gestoken welke tot 1 mengmonsters zijn samengesteld.
- Van de putbodem zijn per 100 m² 10 deelmonsters genomen welke tot 1 mengmonsters zijn samengesteld.

Met betrekking tot de verificatie tot vlek 4 (aromaten en minerale olie) is een andere monstername strategie en monstername-dichtheid gehanteerd, conform de BRL SIKB 6000 (p6001).

- Van de putwanden zijn per 25 m², 7 kwantitatieve in-situ metingen verricht. Waarna bij de hoogste uitslag een steekbus is genomen
- van de putbodem zijn per 50 m², 7 kwantitatieve in-situ metingen verricht. Waarna bij de hoogste uitslag een steekbus is genomen

Voor een overzicht van de verificatiemonsters wordt verwezen naar bijlage 2.

De ontgravingscontouren en -diepten zijn op de revisietekening op kaartbijlage 3a t/m 3g opgenomen. De resultaten van de analyses op grondmonsters zijn weergegeven in bijlage 3.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bodem na sanering voldoet aan de de doelstelling zoals omschreven in het saneringsplan en de beschikking hierop.

Uit eindverificatie en analysresultaten ter plaatse van vlek 5 is gebleken dat een restveronreiniging is achtergebleven. Deze restverontreiniging wordt nader omschreven in paragraaf 6.3.

6.1.2 Depots

De resultaten van de analyses van grond uit de depots zijn in bijlage 6 vermeld.

6.1.3 Aanvulgrond

Ter plaatse van vlekken 1, 2 en 3 zijn de ontgravingsputten aangevuld met gebiedseigen grond. Dit betreft de grond omliggende de saneringvlekken ter plaatse van kavel 43 en 44.

De grond is voor hergebruik gezeefd over een maaswijdte van 1 dm³. Nadat de grond is gezeefd heeft een keuring plaatsgevonden. Indien de partijen voldeden zijn de partijen toegepast als aanvulgrond in de mobiele saneringsvlekken. De analysecertificaten van de aanvulgrond zijn in bijlage 2 weergegeven. In dit overzicht worden tevens de hoeveelheden en de eindbestemming weergegeven.

Ter plaatse van kavel 44 is in de leeflaag schoon zand (klasse AW2000) aangebracht, het certificaat van dit zand is toegevoegd in bijlage 7.

6.2 Controle grondwater

6.2.1 Peilbuizen

Na afloop van de intensieve fase van de sanering en na aanvulling ter plaatse van de voormalige mobiele spots wordt het grondwater gecontroleerd middels het plaatsen van peilfilters (nulmeting). Per ontgraven mobiele vlek is op basis van van het VKB-protocol 6001 (versie 3.1, d.d. 10-2-2011) een aantal peilbuizen geplaatst. in tabel 6.1 wordt een overzicht weergegeven van de geplaatste peilbuizen.

tabel 6.1

Locatie	Locatienaam	Aantal peilbuizen	Filterstelling	Analyses
Vlek 1 (L, M)	Vml. opslag Romney loodsen en HBO-tank	8	Uiteenlopend van 0,44 -NAP tot 2,94 – NAP	Minerale olie
Vlek 2 (J, K en 18-03)	Vml. Wasplaats, gesaneerd terreindeel en draaierij	6	0,44 -NAP tot 1,44 – NAP	Minerale olie en zware metalen
Vlek 3 (B, C, D, F)	Vml. asfaltcentrale en brandstof-bitumentanks	5	Uiteenlopend van 0,44 – NAP tot 3,94 – NAP	Minerale olie
Vlek 5 (I)	Vml. olietank	2	0,26 - NAP tot -1,26 NAP	Minerale olie
Vlek 6 (H en 25-03) en deel vlek 5 buiten loods	Vml werkplaats	2	0,26 – NAP tot 1,26 - NAP	Minerale olie

De ligging van deze peilbuizen is weergegeven op kaartbijlage 4. De analyseresultaten alsmede de toetsing van beide monitoringsronden zijn in bijlage 3 weergegeven.

Na het grondwater te hebben bemonsterd en geanalyseerd is geconcludeerd dat geen overschrijdingen van de actiewaarde (interventiewaarde) voor de gemeten parameters worden gemeten. De sanering kan derhalve als afgerond worden beschouwd. Aanvullende acties met betrekking tot een verdere grondwatersanering worden niet noodzakelijk geacht. Een overzicht van de gemeten concentraties wordt in tabel 6.2 schematisch weergegeven.

Vlek 1					
Peilbuis 1	**Datum**	**Datum**	**Peilbuis 2**	**Datum**	**Datum**
	23-3-12	**25-5-12**		**23-4-12**	**25-5-12**
Minerale olie C10-C12	<25	<25		55	<25
minerale olie C12-C22	<25	<25		85	<25
minerale olie C22-C30	<25	<25		30	<25
minerale olie C30-C40	<25	<25		<25	<25
totaal minerale olie	<100	<100		190*	<100
Peilbuis 3	**Datum**	**Datum**	**Peilbuis 4**	**Datum**	**Datum**
	23-3-12	**25-5-12**		**23-3-12**	**25-5-12**
Minerale olie C10-C12	<25	<25		<25	25
minerale olie C12-C22	<25	<25		<25	35
minerale olie C22-C30	<25	<25		<25	<25
minerale olie C30-C40	<25	<25		<25	<25
totaal minerale olie	<100	<100		<100	<100
Peilbuis 5	**Datum**	**Datum**	**Peilbuis 6**	**Datum**	**Datum**
	23-3-12	**25-5-12**		**23-3-12**	**25-5-12**
Minerale olie C10-C12	<25	<25		<25	55
minerale olie C12-C22	<25	<25		<25	25
minerale olie C22-C30	<25	<25		<25	<25
minerale olie C30-C40	<25	<25		<25	<25
totaal minerale olie	<100	<100		<100	<100
Peilbuis 7	**Datum**	**Datum**	**Peilbuis 8**	**Datum**	**Datum**
	23-3-12	**25-5-12**		**23-3-12**	**25-5-12**
Minerale olie C10-C12	<25	<25		<25	<25
minerale olie C12-C22	<25	<25		<25	<25
minerale olie C22-C30	<25	<25		<25	<25
minerale olie C30-C40	<25	<25		<25	<25
totaal minerale olie	<100	<100		<100	<100

Vlek 2					
Peilbuis 1	**Datum**	**Datum**	**Peilbuis 2**	**Datum**	**Datum**
	3-4-12	**4-6-12**		3-4-12	4-6-12
arseen	-	<25		-	28*
barium	<110	-		100*	-
cadmium	<2,0	<2,0		<0,8	<0,8
chroom	-	<2,5		-	<1
koper	38	<38		<15	<15
kwik	<0,05	<0,05		<0,05	<0,05
lood	<38	<38		<15	<15
molybdeen	<9,0	-		21*	-
Nikkel	<38	<38		<15	<15
zink	<150	<150		<60	<60
Totaal minerale olie (C10-C40)	<100	<100		<100	<100
Peilbuis 3	**Datum**	**Datum**	**Peilbuis 4**	**Datum**	**Datum**
	3-4-12	**4-6-12**		**3-4-12**	4-6-12
Arseen	-	**<25**		-	23*
barium	80*	-		<45	<0,8
cadmium	<0,8	<2,0		<0,8	<1
chroom	-	<2,5		-	<15
koper	<15	<38		<15	<15
kwik	<0,05	<0,05		<0,05	<0,05
lood	<15	<38		<15	<15
molybdeen	9,7*	-		6,4*	-
Nikkel	<15	<38		<15	<15
zink	<60	<150		<60	<60
Totaal minerale olie (C10-C40)	<100	<100		<100	<100

Vlek 2					
Peilbuis 5	**Datum**	**Datum**	**Peilbuis 6**	**Datum**	**Datum**
	3-4-12	**4-6-12**		**3-4-12**	**4-6-12**
arseen	-	29*		-	21*
barium	85*	-		55*	-
cadmium	<0,8	<0,8		<0,8	<0,8
chroom	-	<1		-	<1
koper	<15	<15		<15	<15
kwik	<0,05	<0,05		<0,05	<0,05
lood	<15	<15		<15	<15
Molybdeen	14*	-		23*	-
Nikkel	<15	<15		<15	<15
zink	<60	<60		<60	<60
Totaal minerale olie (C10-C40)	<100	<100		<100	<100
Vlek 3					
Peilbuis 1	**Datum**	**Datum**	**Peilbuis 2**	**Datum**	**Datum**
	6-4-12	**4-6-12**		**6-4-12**	**4-6-12**
Minerale olie C10-C12	<25	<25		<25	<25
minerale olie C12-C22	<25	<25		<25	<25
minerale olie C22-C30	<25	<25		<25	<25
minerale olie C30-C40	<25	<25		<25	<25
totaal minerale olie	<100	<100		<100	<100
Vlek 3					
Peilbuis 3	**Datum**	**Datum**	**Peilbuis 4**	**Datum**	**Datum**
	6-4-12	**4-6-12**		**6-4-12**	**4-6-12**
Minerale olie C10-C12	<25	<25		<25	<25
minerale olie C12-C22	<25	<25		<25	<25
minerale olie C22-C30	<25	<25		<25	<25
minerale olie C30-C40	<25	<25		<25	<25
totaal minerale olie	<100	<100		<100	<100

Vlek 3					
Peilbuis 5	**Datum**	**Datum**			
	6-4-12	**4-6-12**			
Minerale olie C10-C12	<25	95			
minerale olie C12-C22	<25	250			
minerale olie C22-C30	<25	50			
minerale olie C30-C40	<25	<25			
totaal minerale olie	<100	420**			
Vlek 5					
Peilbuis 1	**Datum**	**Datum**	**Peilbuis 2**	**Datum**	**Datum**
	15-3-12	**4-6-12**		**15-3-12**	**4-6-12**
Minerale olie C10-C12	<25	<25		<25	<25
minerale olie C12-C22	<25	65		<25	<25
minerale olie C22-C30	<25	25		<25	<25
minerale olie C30-C40	<25	<25		<25	<25
totaal minerale olie	<100	<100		<100	<100
Vlek 6					
Peilbuis 1	**Datum**	**Datum**	**Peilbuis 2**	**Datum**	**Datum**
	15-3-12	**4-6-12**		**15-3-12**	**4-6-12**
Minerale olie C10-C12	<25	<25		<25	<25
minerale olie C12-C22	<25	<25		<25	<25
minerale olie C22-C30	<25	<25		<25	<25
minerale olie C30-C40	<25	<25		<25	<25
totaal minerale olie	<100	<100		<100	<100

* *het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*

** *het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde*

*** *het gehalte is groter dan de interventiewaarde*

6.3 Restverontreiniging

Bij afronding van de sanering zijn in de grond voor minerale olie de volgende restverontreinigingen achtergebleven, deze gegevens zijn gebaseerd op de onderzoeken zoals beschreven in paragraaf 2.2.

- Vlek 3 (op basis van voorgaande bodemonderzoeken):
  - maximale concentraties in grond: 2.600 mg/kgds (minerale olie > i-waarde)
  - maximale concentraties in grondwater: 2.600 ug/l (minerale olie > i-waarde)
  - geschatte omvang (boven terugsaneerwaarde): 325 m³
  - de restverontreiniging bevindt zich ter plaatse van de openbare weg en het gastrafostation. Op de grens van de Distelweg en het gastrafostation is een damwand geplaatst om herverontreiniging te voorkomen.

- Vlek 4 (op basis van voorgaande bodemonderzoeken):
  - maximale concentraties in grond: 13.000 mg/kgds (minerale olie > i-waarde)
  - maximale concentraties in grondwater: 360 ug/l (minerale olie > t-waarde), 17,5 (benzeen 17,5 ug/l > t-waarde)
  - geschatte omvang (boven terugsaneerwaarde): 50 m³
  - de restverontreiniging bevindt zich ter plaatse van de openbare weg. Op de grens van de Distelweg is een damwand geplaatst om herverontreiniging te voorkomen.

- Vlek 5: (op basis van eindverificatie conform BRL SIKB 6000)
  - maximale concentraties: 5.300 mg/kgds
  - geschatte omvang (boven terugsaneerwaarde): 22 m³
  - de restverontreiniging is in de bodem achtergebleven vanwege de instabiliteit van de loods en civieltechnisch niet verantwoord is om de verontreiniging onder/naast de fundering te verwijderen. De restverontreiniging is afgeschermd met folie om herverontreiniging van de ontgraving tegen te gaan. De ontgraving is aangevuld met schoon zand.

Op de locatie is mogelijk een restverontreiniging achtergebleven voor immobiele parameters, verificatie heeft op deze parameters conform saneringsplan niet plaatsgevonden. Ter plaatse van kavel 44 is reeds een leeflaag toegepast. Ter plaatse van kavel 43 is alleen de mobiele verontreiniging verwijderd. Kavel 43 is wel afgeschermd met hekwerk na afronding van saneringwerkzaamheden.

De restverontreinigingen zijn op de revisietekening op kaartbijlage 5 opgenomen.

Het operationeel doel van de grondsanering is het bereiken van interventiewaarde voor minerale olie. Dit werd als voldoende beschouwd om uiteindelijk een 'stabiele eindsituatie' te creëren. De beperkte restverontreinigingen in de grond vormen geen belemmering voor het ontstaan van een stabiele eindsituatie. Door tevens het grondwater te saneren, zal de omvang van de restverontreiniging en de vracht aan verontreinigende stoffen in de grond verder afnemen. Tevens zijn ter plaatse van vlek 3 en 4 de restverontreinigingen afgeschermd door middel van damwanden. Herverontreiniging wordt derhalve niet mogelijk geacht. Ter plaatse van vlek 5 is deze restverontreiniging afgeschermd door middel van folie. De eerder genoemde restverontreinigingen worden tevens reeds benoemd in het paragraaf 2.2 genoemde saneringsplan.

Tevens is een restverontreiniging aanwezig op locatie voor zware metalen. Deze immobiele verontreiniging bevindt zich op de gehele kavel 43 en in de ondergrond van kavel 44. De restverontreining in de ondergrond op kavel 44 is reeds afgedekt door middel van een leeflaag de gemiddelde dikte van deze leeflaag bedraagt circa 70 tot 100 cm. Op kaartbijlage 5 zijn de aanvulhoogtes aangegeven, tevens is in tabel 5.3 schematisch de dikte van de leeflaag weergegeven.

6.4 Afwijkingen en afspraken tijdens de sanering

De sanering is conform (de doelstellingen uit) het saneringsplan uitgevoerd.

Enkele afwijkingen op het saneringsplan zijn:
- Verwijderde ondergrondse tanks (3 stuks).
- Gebruikte hulpconstructie van Berliner wanden bij ontgraven in vlek 1.
- Asbestnest aangetroffen in vlek 1, en afgevoerd naar erkend verwerker in overleg met Dienst, Milieu en Bouwtoezicht.
- Deels terugplaatsen van grond in vlek 1.
- Deels terugplaatsen van ondergrond uit RE8 in vlek 2.

6.5 Nazorg

Omdat na de sanering nog sprake is van een restverontreiniging, is nazorg noodzakelijk. Voor deze locatie gelden de volgende aspecten van nazorg:
- De kadastrale aantekening blijft gehandhaafd, omdat de locatie niet multifunctioneel is gesaneerd.
- Wijzigingen in het gebruik dienen aan het bevoegd gezag te worden gemeld.
- Een voornemen tot graven in de restverontreiniging (grondverzet) dient aan het bevoegde gezag te worden gemeld.
- Ter plaatse van kavel 43 dient nog een leeflaag te worden aangebracht. Zie saneringsplan (paragraaf 2.2) of er dient een gesloten verharding te worden aangebracht.

De nazorg bestaat in hoofdzaak uit:
- Het vastleggen restverontreiniging bij kadaster.
- Gebruiksbeperkingen: niet dieper graven dan leeflaag
- Intact houden van de leeflaag

7 Saneringsresultaat en conclusies

De saneringsdoelstelling voor de grond is bereikt conform sanerinsplan.

Ter plaatse van vlek 3 en 4 is een restverontreiniging in de openbare weg (Distelweg) achtergebleven. Ter plaatse van vlek 5 (geval I) is conform saneringsplan een restverontreiniging in de bodem achtergebleven.

Ter plaatse van kavel 43 is conform saneringsplan een restverontreiniging achtgebleven voor immobiele parameters en is geen leeflaag toegepast, derhalve zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Met de grondwatersanering zijn de terugsaneerwaarden voor het grondwater bereikt.

Na het volledig aanbrengen van de leeflaag is de locatie geschikt voor het voorgenomen gebruik van wonen.

Met betrekking tot kavel 43 zijn aanvullende saneringswerkzaamheden nodig.

Bijlage 10 Intentieovereenkomst



Intentieovereenkomst Distelpoort

Partijen:

1. **De Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur van Projectbureau Noordwaarts, [redacted] daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet gemachtigd door de Burgemeester van deze gemeente, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Amsterdam d.d. 5 februari 2008, hierna te noemen: **De Gemeente**

2. De besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid **Projecton B.V. Vastgoed Ontwikkeling** (Projecton B.V.), **Infinite B.V.** (Infinite) en **Van der Leij Groep B.V.** (Van der Leij Groep) waarvan de zetel is gevestigd te Amsterdam, te dezer zake aldaar woonplaats kiezende ten kantore van Projecton B.V. aan de Distelweg 83, te dezer zaken rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, [redacted] hierna gezamenlijk te noemen: **Projecton**

3. De woningstichting **Eigen Haard** waarvan de zetel is gevestigd te Amsterdam, te dezer zake aldaar woonplaats kiezende ten kantore van Eigen Haard aan de Arlandaweg 88, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], hierna te noemen: **Eigen Haard**

Hierna afzonderlijk dan wel gezamenlijk aan te duiden als **Partij**, respectievelijk **Partijen**

Overwegende dat:

a) De Gemeente eigenaar is van de volgende kadastrale percelen en de zich daarop bevindende opstallen, welke op de bijgevoegde kadastrale kaart (bijlage 1) met gestreepte arceringen zijn aangegeven;

- Het terrein, gelegen aan de Distelweg te Amsterdam Noord, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 6199 en 6319 (gedeeltelijk bij deze overeenkomst betrokken), groot 13 are, plaatselijk bekend als Distelweg 64-70, hierna te noemen: **HBW (kavel 43)**
- De terreinen, gelegen aan de Chrysantenstraat te Amsterdam Noord, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 7387, 7388, 6490 en 6491, groot respectievelijk 370 centiare (7387), 2136 centiare (7388), 1471 centiare (6490) en 1606 centiare (6491), plaatselijk bekend als Chrysantenstraat 30-34 (7388), Chrysantenstraat 36 (7387), Chrysantenstrat 28 (6490) en Chrysantenstraat 26 (6491), hierna te noemen: **De Poort (kavel 57 en 58)**

[redacted]

[redacted]

- De terreinen, gelegen aan de Chrysantenstraat te Amsterdam Noord, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 6936, 6937, 6980, 7047 en 7102, groot respectievelijk 270 centiare (6936), 270 centiare (6937), 10 are en 96 centiare (6980), 1966 centiare (7047) en 143 centiare (7102), plaatselijk bekend als Chrysantenstraat 13 (6936), Chrysantenstraat 19 (6980) en onbekend adres, hierna te noemen: **De Hoek (kavel 56c en 55 deels)**

b) Projecton eigenaar is van het terrein, gelegen aan Distelweg te Amsterdam Noord, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 7046 en 7095, groot respectievelijk 1228 centiare (7046) en 190 centiare (7095), plaatselijk bekend als Distelweg 83, welke feitelijk deel uitmaakt van terrein De Hoek, maar welk juridisch onderscheiden dient te worden van het terrein De Hoek als bedoeld hiervoor in sub a onder 3e bullit;

c) Projecton gebruiker en erfpachter is van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 7047 en 7102. Percelen zijn in erfpacht uitgegeven maar de erfpachtakte is nooit gepasseerd. Wel betaalt Projecton erfpachtcanon. Het terrein is in gebruik als werkterrein.;

d) Partijen al geruime tijd in overleg zijn om tot afspraken te komen over de ontwikkeling rond **De Hoek, De Poort** en **HBW** conform het gemeentelijke Investeringsbesluit Buiksloterham. Waarbij de gemeente het stedenbouwkundige, het programmatische en juridisch planologisch kader schept en Projecton en Eigen Haard zorg dragen voor het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van bouwplannen voor betreffende kavels;

e) In 2006 zijn de gesprekken tussen **Projecton** en **de Gemeente** om tot een overeenkomst te komen gestopt.

f) Op initiatief van **Eigen Haard** is met **de** Gemeente doorgesproken om alsnog tot een overeenkomst te komen. Deze gesprekken zijn eind 2008 eveneens stopgezet.

g) Eind 2009 de partijen de gesprekken weer hervat hebben.

h) In 2010 hebben **Eigen Haard, Projecton** en **de Gemeente** besloten opnieuw met een positieve blik naar de mogelijkheden te kijken om tot een ontwikkeling van **De Hoek, De Poort** en **HBW** te komen. Wat heeft geleid tot onderhavige intentieovereenkomst;

i) De gemeente aan haar medewerking om de ontwikkelmogelijkheden van de terreinen De Hoek, De Poort en HBW te onderzoeken, en waarvan de onderhavige intentieovereenkomst het resultaat is, de voorwaarde heeft verbonden dat Projecton geen publiekrechtelijk bezwaar of beroep zal instellen tegen het bestemmingsplan en/ of exploitatieplan Buiksloterham dan wel reeds ingestelde bezwaar en/ of beroep per omgaande te zullen intrekken, en dat Projecton heeft aangegeven zonder meer aan deze voorwaarde te zullen voldoen.

[redacted]

[redacted]

j) De gemeente het terrein De Poort voor een periode van minimaal 5 jaar verhuurt aan derden voor de realisatie van een tijdelijke school. Uitgifte van deze kavel is afhankelijk van beëindiging huurovereenkomst.

k) Partijen hun geschillen uit het verleden, welke betrekking hadden op ontwikkeling van genoemde terreinen, wensen te beëindigen;

l) In eerder overleg is uitgegaan van een programma conform het Investeringsbesluit Buiksloterham te weten 21.500 m2 woningbouw, 19.100 m2 bvo werken (waarvan circa 30% kantoor) en 1.000 m2 bvo voorzieningen. Als gevolg van de Projectenschouw heeft een verschuiving in het bouwprogramma voorgedaan.

m) Eigen Haard en Projecton er naar streven haar nieuwbouw energiezuinig en waar mogelijk klimaatneutraal te realiseren, hetgeen past in de gemeentelijke ambitie om vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal te realiseren.

n) Eigen Haard en Projecton voor de ontwikkeling in Buiksloterham een consortium zullen gaan vormen.

o) Uitgangspunt voor Partijen is om maatschappelijk en financieel haalbare projecten te realiseren.

p) Partijen hun afspraken in de onderhavige intentieovereenkomst (hierna: de Overeenkomst) vastleggen.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Definities en bijlagen

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

a) Bouwkavel: dat gedeelte van het te ontwikkelen gebied in Buiksloterham dat aan Eigen Haard / Projecton in erfpacht zal worden uitgegeven;

b) Bouwprogramma: het geheel van werken dat Eigen Haard / Projecton op grond van de Overeenkomst op de Bouwkavels zal ontwikkelen en realiseren;

[redacted]

[redacted]

c) Bestemmingsplan Buiksloterham: het bestemmingsplan (gemeenteraad 2009) dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied Buiksloterham en dat in beginsel het kader zal bieden voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen en ontheffingen;

d) Duurzaamheid: hetgeen is vermeld in de duurzaamheidambities die door de gemeenteraad op 10 september 2008 zijn vastgelegd in de notitie 'Duurzaamheid in de nieuwbouw', met als belangrijkste ambitie dat Amsterdam wil starten met de realisatie van een aanzienlijk aantal klimaatneutrale gebouwen (40% van de productie woningen en utiliteit) om uiteindelijk vanaf 2015 volledig klimaatneutraal te bouwen. Klimaatneutraal bouwen houdt in dat 100% van de CO2 uitstoot van alle gebouwgebonden energieverbruik wordt gecompenseerd in de vorm van energiebesparing, lokale duurzame energieopwekking en/ of effectief inzetten van duurzame bronnen.

e) Projectenschouw: in het kader van gemeentebrede bezuinigingen is in de zomer van 2010 bekeken in hoeverre de ruimtelijke projecten hier een bijdrage aan kunnen leveren. Dit heeft geleid tot wijzigingen in de plannen. In Buiksloterham is er vooral anders gefaseerd. Voor het kantorenprogramma is besloten dat dit uit het bouwprogramma wordt gehaald. Daarnaast is besloten om waar mogelijk in te zetten op (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

f) Particulier opdrachtgeverschap: er bestaan diverse vormen van projectontwikkeling, waarbij de uiteindelijke gebruiker zeggenschap heeft over het te maken product. Naast het volledige particuliere opdrachtgeverschap, waarbij de consument zelf opdrachtgever is en er geen professionele projectontwikkelaar betrokken is, bestaat er ook 'collectief particulier opdrachtgeverschap'(CPO) en 'mede opdrachtgeverschap' (MO). In het geval van CPO is vaak professionele begeleiding wenselijk. In het geval van MO is er een professionele projectontwikkelaar die het product maakt, maar krijgt de eindgebruiker, de consument, veel keuzemogelijkheden, al vanaf het begin van het ontwikkelproces.

g) Kantoor: onder (zelfstandige) kantoorruimte wordt verstaan een ruimte, die bestemd is om gebruikt te worden als ruimte ten behoeve van management, administratie en / of zakelijke dienstverlening.

1.2 Bij de Overeenkomst horen voorts de navolgende bijlagen, die onderdeel uitmaken van de Overeenkomst.

Bijlage 1 Kaart 'Kadastrale percelen Distelweg / Chrysantenstraat', d.d.. 25/01/2011

[redacted]

[redacted]

Bijlage 2 Kaart 'Studiegebied ontwikkelingsovereenkomst', d.d. 10/02/2011

Bijlage 3 Intrekking beroep op exploitatieplan Buiksloterham door Projecton (inclusief bevestiging Raad van State, d.d.09/12/2010 en 13/12/2010

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

2.1 Het doel van deze overeenkomst is het onderzoeken van de mogelijkheden om tot een maatschappelijk en financieel haalbaar plan te komen die de goedkeuring van alle partijen kan krijgen.

2.2 De hierna op te stellen ontwikkelovereenkomst is een uitwerking van de doelstelling en gemeentelijk beleid en bevat tenminste:

- Afspraken op welke kavel(s) het Bouwprogramma zoals omschreven in artikel 3 zal worden gerealiseerd.
- Fasering van de ontwikkeling.
- Ingangsdatum afname gronden.
- Afspraken over betalingsmoment waarborgsom.
- Uitwerking van de ambities van Eigen Haard / Projecton en gemeentelijk beleid op het gebied van Duurzaamheid.
- Afspraken over het ruimtelijke en programmatisch kader van de ontwikkeling.
- Een beschrijving van de wijze waarop een vorm van Particulier Opdrachtgeverschap onderdeel uitmaakt van het plan.
- Duidelijkheid op welke wijze de partijen Eigen Haard en Projecton hoofdelijk aansprakelijk zijn.
- Afspraken hoe partijen in de toekomst handelen indien kavel 7046 en 7095 wordt herontwikkeld en de gemeente nog steeds voornemens is de Distelweg te verbreden.

Artikel 3 Omvang Bouwprogramma

3.1 Het Bouwprogramma bestaat uit maximaal 41.000 m2 bvo. Onderverdeeld in maximaal 35.000 m2 bvo wonen, en circa 6.000 m2 bvo werken.

3.2 Voor het woningbouwprogramma geldt dat 30% bestaat uit sociale huur.

3.3 Het Bouwprogramma op de Bouwkavels zal conform bestemmingsplan Buiksloterham worden opgesteld. Hier staat per kavel omschreven wat is toegestaan.

3.4 In afwijking van het bestemmingsplan Buiksloterham is in het kader van de Projectenschouw besloten om geen (zelfstandige) kantoren meer te ontwikkelen op uitgeefbare kavels. De

[redacted]

[redacted]

mogelijke invulling van het onderdeel van het Bouwprogramma 'werken' wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd.

Artikel 4 **Taken van de Gemeente**

4.1 Gemeente zet zich in om tot een ontwikkelingsovereenkomst te komen op basis van deze intentieovereenkomst. De rol van Gemeente in dit proces is actief ondersteunend en toetsend.

4.2 Gemeente is penvoerder voor het opstellen van de ontwikkelingsovereenkomst.

Artikel 5 **Taken van Eigen Haard en Projecton**

5.1 Eigen Haard en Projecton zetten zich in om tot een ontwikkelingsovereenkomst te komen op basis van deze intentieovereenkomst.

5.2 Eigen Haard en Projecton zijn opdrachtgever en penvoerder voor de uit te voeren studie.

Artikel 6 **Fasering**

6.1 Het in artikel 2.1 beschreven onderzoek gebeurt in gezamenlijk overleg gedurende een ruim half jaar met als startdatum 1 januari 2011 en einddatum 1 oktober 2011.

6.2 Partijen zullen uiterlijk 1 oktober 2011 rapporteren aan de stuurgroep.

6.3 Indien op 1 oktober 2011 nog geen sprake is van een door de stuurgroep akkoord bevonden ontwikkelovereenkomst, maar partijen wel het idee hebben dat dit op korte termijn kan worden gehaald, kunnen partijen gezamenlijk besluiten met hoeveel tijd deze intentieovereenkomst wordt verlengd.

Artikel 7 **Organisatiestructuur**

7.1 Partijen zullen voor de duur van een half jaar, in gaande op 1 januari 2011, een organisatiestructuur op stellen bestaande uit een projectgroep en een stuurgroep.

7.2 De projectgroep bestaat uit een evenredig aantal vertegenwoordigers van partijen.

7.3 De stuurgroep bestaat uit de directeuren van partijen.

7.4 Doel van de projectgroep is om uitvoering te geven aan deze intentieovereenkomst en voorstellen aan de stuurgroep te doen.

[redacted]

[redacted]

7.5 De projectgroep rapporteert tussentijds haar vorderingen aan de stuurgroep conform de fasering die staat verwoord in artikel 9.2.

7.6 Besluiten in de projectgroep worden op basis van unanimiteit genomen.

7.7 Indien er geschillen ontstaan in de projectgroep worden deze ter besluitvorming voorgelegd aan de stuurgroep.

Artikel 8 Fasen van opstellen ontwikkelingsovereenkomst

8.1 Partijen spreken af, om op 1 oktober 2011 een door partijen akkoord bevonden ontwikkelovereenkomst te hebben, dan wel tot de conclusie te komen dat er geen overeenstemming is, danwel gezamenlijk te beslissen welke termijn de intentieovereenkomst wordt verlengd.

8.2 De ontwikkelingsovereenkomst wordt na akkoord door partijen aan het bestuur van de gemeente Amsterdam voorgelegd. Indien het gemeentebestuur akkoord is kan de overeenkomst door partijen worden ondertekend.

8.3 Partijen onderscheiden de volgende fasen voor de verdere uitwerking van de afspraken uit onderhavige overeenkomst:

- Januari: Overleg over uitwerking afspraken en maken afspraken overlegstructuur
- Januari t/m maart: onderzoek en overleg projectteam
- Maart: stuurgroep.
- Maart-mei: verder uitwerking in projectteam
- Mei: stuurgroep
- Voorjaar: tussentijdse rapportage aan bestuurlijk opdrachtgever
- Juni: juridische toets partijen
- juni: definitieve ontwikkelingsovereenkomst aanbieden aan stuurgroep
- 1 oktober 2011: stuurgroep.
- Na 1 oktober: voor leggen overeenkomst aan bestuur gemeente Amsterdam
- Na akkoord bestuur gemeente Amsterdam ondertekening overeenkomst op een nader te bepalen moment.

Artikel 9 Kosten

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

Artikel 10 Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

10.1. De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken een eigen

[redacted]

[redacted]

verantwoordelijkheid, welke zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de onderhavige Overeenkomst valt.

Artikel 11 Erfpacht

11.1 Uitgifte in erfpacht van kavels zal plaatsvinden onder het dan geldende grondprijsbeleid.

11.2 De uitgifte zal plaatsvinden onder:

a) voor wat betreft de sociale huurwoningen: onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam ("Algemene Bepalingen 1998") alsmede het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008 van 27 mei 2008 ("Uitvoeringsbesluit 2008")

b. voor de overige bestemmingen: onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ("Algemene Bepalingen 2000").

Artikel 12 Overdracht rechten en verplichtingen

12.1. De rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar.

Artikel 13 Ontbinding

13.1. Ieder der Partijen is bevoegd de Overeenkomst, na deugdelijke ingebrekestelling, te ontbinden, indien de wederpartij in de nakoming van een verplichting onder de Overeenkomst ernstig tekortschiet.

13.2. Indien er op 1 oktober 2011 een getekende ontwikkelovereenkomst ligt, of partijen op deze datum de verwachting uitspreken deze op korte termijn met elkaar te gaan afsluiten vervallen alle aanspraken tegenover elkaar, zowel gericht op ontwikkelrechten als financiën, welke dateren uit de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze Overeenkomst.

13.3. Indien er op 1 oktober 2011 geen getekende ontwikkelovereenkomst ligt of partijen op deze datum niet de verwachting uitspreken deze op korte termijn met elkaar te gaan afsluiten blijven alle aanspraken tegenover elkaar, zowel gericht op ontwikkelrechten als financiën, welke dateren uit de periode voorafgaand aan de datum van ondertekening van deze Overeenkomst van kracht. Uitzondering hierop vormen de gemaakte kosten die in het kader van deze overeenkomst zijn gemaakt in de periode 1 januari 2011 tot 1 oktober 2011.

Artikel 14 Informatie-uitwisseling

14.1 Het is Eigen Haard / Projecton bekend dat het Bestemmingsplan voor Buiksloterham nog

[redacted]

[redacted]

niet onherroepelijk is.

14.2 Het is Eigen Haard / Projecton bekend dat het gebied Buiksloterham een coalitieproject is en dat er een verdeling van bevoegdheden bestaat tussen de centrale stad en Stadsdeel Noord. Dit heeft tot gevolg dat de onderhavige omgevingsvergunningaanvraag bij Stadsdeel Noord moet worden ingediend.

Artikel 15 Overige bepalingen

15.1 De Gemeente kiest voor de uitvoering van de Overeenkomst tot nader order woonplaats ten kantore van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Projectbureau Noordwaarts (Projectgroep Buiksloterham) aan de Asterweg 20f, 1031 HN te Amsterdam (Postadres: Postbus 1104 1000 BC Amsterdam).

15.2 De Overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd indien Partijen tevoren over de inhoud en de gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk in een allonge is vastgelegd. De allonges zullen bij de Overeenkomst worden gevoegd.

15.3 De Overeenkomst treedt in de plaats van alle voorgaande afspraken tussen Partijen.

15.4 Partijen doen bij ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst onherroepelijk afstand van aanspraken tegenover elkaar, zowel gericht op ontwikkelrechten als financiën, welke dateren uit de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze overeenkomst. Zij zullen elkaar ter zake finale kwijting verlenen.

Artikel 16 Geschillen

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

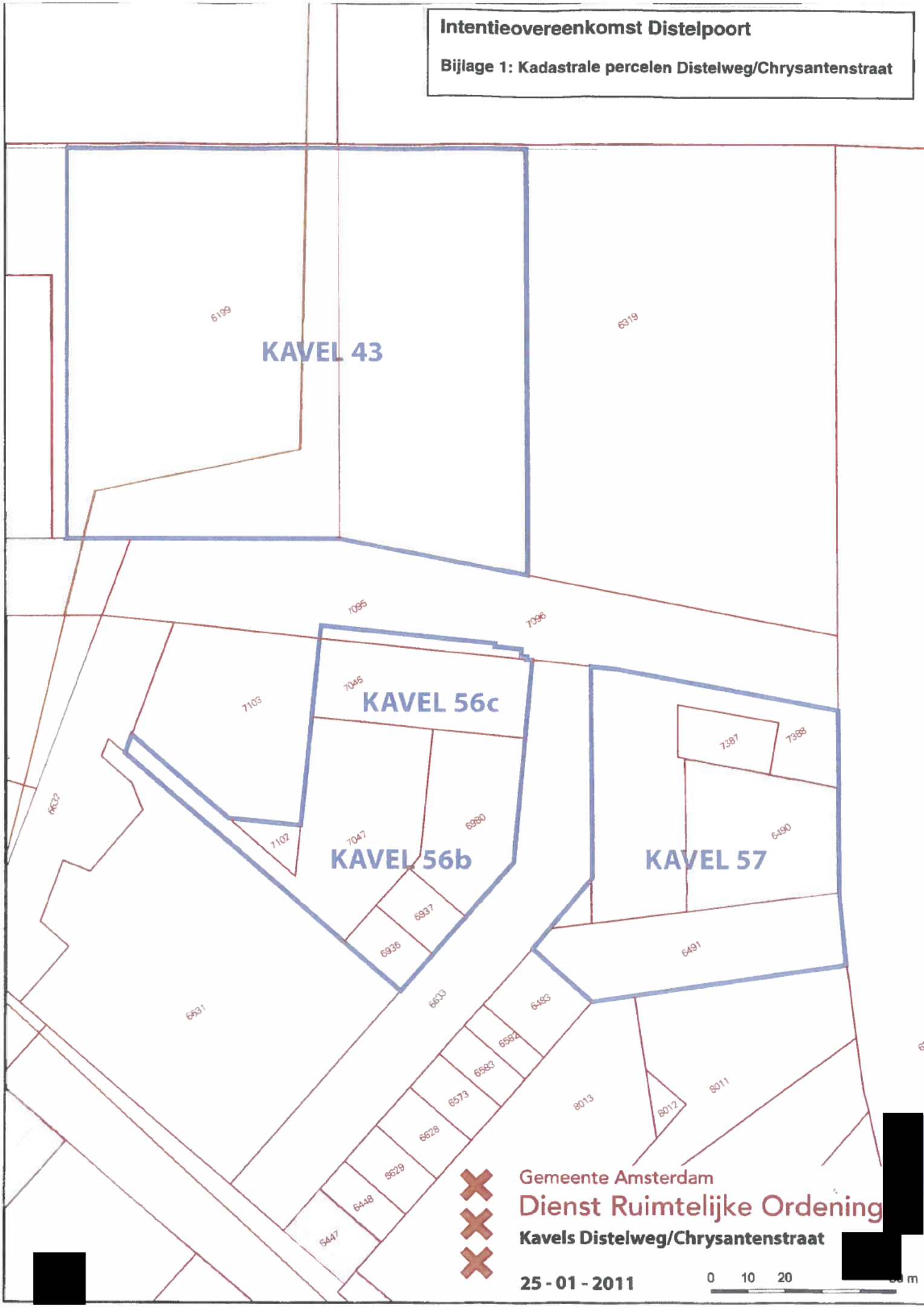
Aldus tussen Partijen overeengekomen, op 14 februari [redacted] sterdam

[redacted]

[redacted]

Intentieovereenkomst Distelpoort

Bijlage 1: Kadastrale percelen Distelweg/Chrysantenstraat



Gemeente Amsterdam

Dienst Ruimtelijke Ordening

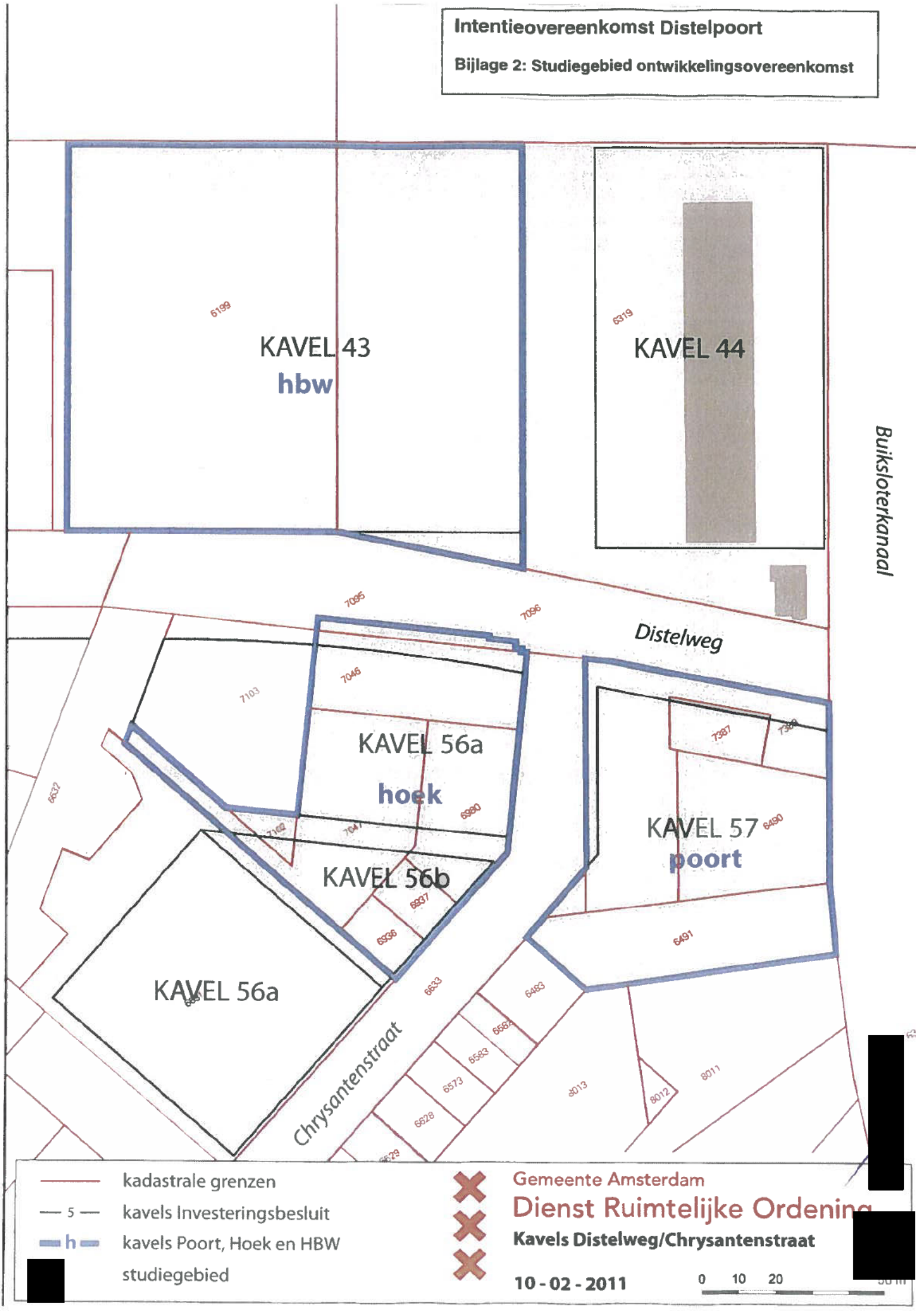
Kavels Distelweg/Chrysantenstraat

25 - 01 - 2011

0 10 20 m

Intentieovereenkomst Distelpoort

Bijlage 2: Studiegebied ontwikkelingsovereenkomst



Warendorf

Intentieovereenkomst Distelpoort
Bijlage 3

Koningslaan 42
1075 AE Amsterdam
Postbus 75914
1070 AX Amsterdam
T +31 (0)20 - 798 82 00
F +31 (0)20 - 798 82 01
E info@warendorf.nl
www.warendorf.nl

[redacted]
T: +31(0)20 – 798 82 00
F: +31(0)20 – 798 82 90
[redacted]@warendorf.nl

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
T.a.v. [redacted]
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Datum	9 december 2010
Onze ref	10.414 /10/2419-i.k.
Uw ref	201002167/1/R1
Inzake	Intrekken beroep tegen het Exploitatieplan Buiksloterham gemeente Amsterdam

Geachte Raad,

Hierbij bericht ik u dat mijn cliënten Projecton B.V. Vastgoedontwikkeling, Infinite BV, en de Van der Leij Groep, gevestigd te Amsterdam, om haar moverende redenen het beroep tegen het Exploitatieplan Buiksloterham van de gemeente Amsterdam intrekt.

Een kopie van deze brief zend ik aan de gemeente Amsterdam ter attentie van Bureau Noordwaarts.

Hoogachtend,
Uw dw.

[redacted]
gemachtigde

Warendorf, advocaten en notarissen te Amsterdam, is een maatschap naar Nederlands recht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34374797. Warendorf is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van Warendorf waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden, die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam, kunnen worden geraadpleegd op www.warendorf.nl en worden op verzoek toegezonden.

[redacted]

[redacted]

Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Betreft : Infinite B.V. e.a.

[redacted]
Postbus 75914
1070 AX AMSTERDAM

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
13 december 2010	201002167/1/R1	10.414/10/2112-i.k.

Onderwerp
Amsterdam
bp. Buiksloterham

Behandelend ambtenaar
[redacted]
070-[redacted]

Bij brief, ingekomen bij de Raad van State op 13 december 2010, heeft u te kennen gegeven dat u uw beroep in de bovenvermelde zaak intrekt.
De behandeling van uw beroep door de Afdeling is daarmee beëindigd. Dit betekent dat in uw zaak geen uitspraak wordt gedaan.

Hoogachtend,

de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak,
voor deze,

mr. E.J. Arkenbout,
directeur Bestuursrechtspraak

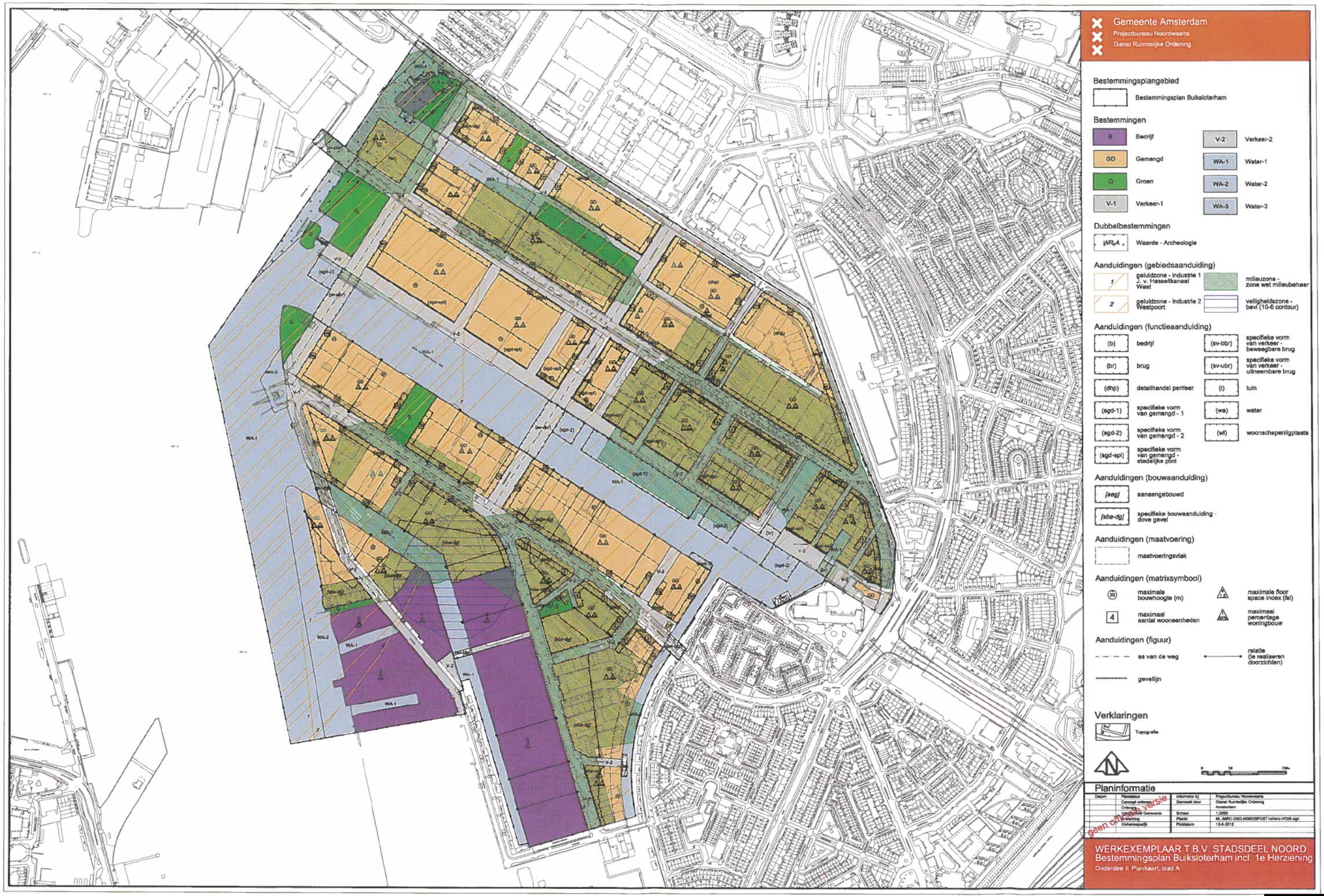
[redacted]

1855550(120)

Postbus 20019 - 2500 EA 's-Gravenhage - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

[redacted]

Bijlage 11 Bestemmingsplankaart



Gemeente Amsterdam
Projectbureau Noordwaarts
Dienst Ruimtelijke Ordening

Bestemmingsplangebied

Bestemmingsplan Buiksloterham

Bestemmingen

B	Bedrijf	V-2	Verkeer-2
GD	Gemengd	WA-1	Water-1
G	Groen	WA-2	Water-2
V-1	Verkeer-1	WA-3	Water-3

Dubbelbestemmingen

WR-A	Waarde - Archeologie

Aanduidingen (gebiedsaanduiding)

1	geluidzone - industrie 1 J. v. Hasseltkanaal West		milieuzone - zone wet milieubeheer
2	geluidzone - industrie 2 Westpoort		veiligheidszone - bevi (10-6 contour)

Aanduidingen (functieaanduiding)

(b)	bedrijf	(sv-bbr)	specifieke vorm van verkeer - beweegbare brug
(br)	brug	(sv-ubr)	specifieke vorm van verkeer - uitneembare brug
(dhp)	detailhandel perifeer	(t)	tuin
(sgd-1)	specifieke vorm van gemengd - 1	(wa)	water
(sgd-2)	specifieke vorm van gemengd - 2	(wl)	woonschepenligplaats
(sgd-spl)	specifieke vorm van gemengd - stedelijke plint		

Aanduidingen (bouwaanduiding)

[aeg]	aaneengebouwd
[sba-dg]	specifieke bouwaanduiding - dove gevel

Aanduidingen (maatvoering)

maatvoeringsvlak

Aanduidingen (matrixsymbool)

20	maximale bouwhoogte (m)	1,5	maximale floor space index (fsi)
4	maximaal aantal wooneenheden	60%	maximaal percentage woningbouw

Aanduidingen (figuur)

as van de weg

relatie (te realiseren doorzichten)

gevellijn

Verklaringen

Topografie

0 50 100m

Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Projectbureau Noordwaarts
	Concept ontwerp	Gemaakt door	Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam
	Ontwerp		
	Vaststelling Gemeente	Schaal	1:2000
	Vaststelling	Plantid	NL.IMRO.0363.NO802BPDST1eHerz-VO06.dgn
	Onherroepelijk	Plotdatum	13-8-2012

geen officiële versie

WERKEXEMPLAAR T.B.V. STADSDEEL NOORD
Bestemmingsplan Buiksloterham incl. 1e Herziening
Onderdeel II Plankaart, blad A