Amsterdam **Oud Zuid**

Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
Sector Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling
Afdeling Grondzaken

CONCEPT

Onderwerp
Erfpachtaanbieding van terrein aan de Generaal Vetterstraat / voormalig 'VLUG'-terrein te Amsterdam

Datum
2003

Behandeld door
[redacted]

Doorkiesnummer
[redacted]

Doorkiesfaxnummer
020 6781961

Bijlage
div.

Geachte mevrouw / mijnheer,

Onder verwijzing naar de uitgeschreven Tender d.d. 20 mei 2003 en de door het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid verleende goedkeuring aan de benoeming van u / uw organisatie tot kandidaat-erfpachter op ..... 2003, deel ik u mede dat ik het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid zal voorstellen om het op bijgaande tekening met enkele arcering aangegeven terrein, plaatselijk bekend als Generaal Vetterstraat, thans nog ongenummerd, kadastraal bekend Gemeente Sloten, Sectie F, nummer 2141 gedeeltelijk, groot ca. 1700 m² aan u in voortdurende erfpacht uit te geven tegen een aanvangscanon van minimaal **€ ..... ,00 per jaar, welke canon voor een 50-jarig erfpachttijdvak zal worden vooruitbetaald.**

Op het terrein zal worden gerealiseerd circa 6600 m² brutovloeroppervlak (BVO) bedrijfsruimte met bijbehorende c.q. onzelfstandige kantoorruimte van maximaal 30% van het gebouwde, en inpandige parkeerplaatsen ten behoeve van die bedrijfs- en kantoorruimte waarbij als norm geldt 1 parkeerplaats per 125 m² BVO bedrijfs- en kantoorruimte en ... m² BVO (inpandige) laad- en losruimte ten behoeve van de gebruiker, thans drukkerij Jubels Groep, van het aangrenzende bedrijfspand aan de Generaal Vetterstraat 78-80.

Nadat de bouwvergunning voor het betreffende bouwplan zal zijn vergund en het besluit tot erfpachtuitgifte zal zijn genomen zal ik de Dienst GEO-informatie Amsterdam daarover informeren. De notaris kan t.z.t. bij deze Dienst om de kadastrale inmeting verzoeken.
De met deze erfpachtuitgifte gepaard gaande kosten, waaronder de kosten voor het opmaken van de akte tot erfpachtuitgifte en de kadastrale inmeting, komen geheel voor rekening van de erfpachter.

Erfpachtvoorwaarden

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht van 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d.15 november 2000 (zie bijlage).

Karel du Jardinstraat 65
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam

Telefoon
020 6781678
Telefax
020 6781679

E-mail stadsdeel@oudzuid.amsterdam.nl
www.oudzuid.amsterdam.nl



Op grond van de bepalingen van 2000 wordt het terrein voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgegeven tegen een waardevaste canon, welke voor het eerste 50-jarig erfpachttijdvak bij vooruitbetaling wordt voldaan. (ook wel genoemd het "afkopen").

Telkens na 50 jaar wordt de canon in onderling overleg tussen de Gemeente en de erfpachter opnieuw bepaald, of bij gebrek aan overeenstemming door drie deskundigen.

Naast de Algemene Bepalingen zullen de volgende Bijzondere Bepalingen van kracht zijn:

1. Het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2. (en 3) genoemde bestemmingen;

2. Het terrein dient te worden bebouwd met maximaal ..circa 6600 m².. brutovloeroppervlak (BVO) bedrijfsruimte met bijbehorende c.q. onzelfstandige kantoorruimten van maximaal 30% van het gebouwde, en ... (inpandige) parkeerplaatsen ten behoeve van die bedrijfs- en kantoorruimte waarbij als norm geldt 1 parkeerplaats per 125 m² BVO bedrijfs- en kantoorruimte, en ... m² BVO (inpandige) laad- en losruimte ten behoeve van de gebruiker van het aangrenzende bedrijfspand aan de Generaal Vetterstraat 78-80, thans drukkerij Jubels Groep, overeenkomstig het bouwplan waarop op ...datum... , onder nummer ..... de bouwvergunning is afgegeven; de erfpachter is verplicht het dienovereenkomstig te gebruiken;

(3. De onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot ..... en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;)

4. Geen artikelen mogen direct, met uitschakeling van de detailhandel, vanuit het gebouwde en/of vanaf het terrein aan de consument worden verkocht en/of geleverd;

5. Het parkeren, laden en lossen dient geheel op eigen terrein te geschieden;

6. De erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - de verplichting het perceel te bebouwen conform het goedgekeurde bouwplan,
   - de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken

   en
   - het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene bepalingen van 2000

   en
   - de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

7a. De erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na het tijdstip waarop daarmee naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Amsterdam Oud Zuid een begin kan worden gemaakt en vervolgens regelmatig met de bouw voort te gaan;

7b. De bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dient te zijn voltooid binnen 18 maanden na de datum van ingang van de erfpacht;

7c. Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder 7a. en/of 7b. omschreven verplichtingen is het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid bevoegd naast de uit de Algemene bepalingen voortvloeiende sanctiemogelijkheden, zolang de erfpacht niet in de openbare registers is ingeschreven naar hun keuze:

1. geen uitvoering meer te geven aan de erfpachtovereenkomst;
2. zolang van de onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil;

(8. De erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit uit de uitvoering van het onder 2. genoemde bouwplan volgt;)

9a. In aanvulling op artikel 14 lid 1 van de Algemene bepalingen van 2000 geldt, dat de erfpachter van het terrein zonder toestemming van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid tevens niet bevoegd is het *recht op levering* van zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene bepalingen van 2000;

9b. In afwijking van artikel 14 van de Algemene bepalingen van 2000 is de eerste erfpachter, als bedoeld in 9a., in zijn hoedanigheid van ontwikkelaar wel bevoegd om zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de eerste koper, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene bepalingen van 2000 uit hoofde van een tussen hen (ontwikkelaar en koper) gesloten koop/aannemings-overeenkomst;

10. De erfpachter dient te gedogen dat in de onbebouwde terreinen kabels, leidingen, buizen en dergelijke worden gelegd, gehouden en onderhouden ten behoeve van gemeenschappelijke diensten en bedrijven alsmede van telecommunicatie;

11. Het is niet geoorloofd boven of direct naast kabel- en leidingstroken opstallen, opslagmateriaal, zwaar materieel etc. te plaatsen, diepwortelende beplanting, palen, pennen en andere voorwerpen aan te brengen of te houden, of een gesloten wegdek aan te brengen anders dan thans in de tekeningen van de bouwvergunning is voorzien;

12. Met inachtneming van het onder punt 11. gestelde zal schade ten gevolge van bovengenoemde werken door of namens de uitvoerder van die werken, voorzover het gemeentelijke diensten of bedrijven betreft, worden hersteld of vergoed; betreft het particuliere bedrijven, dan worden deze geacht overeenkomstig te handelen;

13. De kosten van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht van het terrein en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Voor het bepalen van het te bouwen brutovloeroppervlak zal als norm NEN 2580 worden gehanteerd en vormt de eerdergenoemde bouwvergunning met tekeningen de onderlegger.

1.1.030.007.02



Wellicht ten overvloede wijs ik u erop, dat indien u de onroerende zaak niet (geheel) zelf gebruikt, u ervoor zorg dient te dragen, dat de uit de Algemene bepalingen en uit bovenstaande Bijzondere Bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

Aanvaarden erfpachtterreinen

U dient het in erfpacht uit te geven terrein te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieu-hygiënische zin geschikt zal zijn voor de in deze erfpachtaanbieding opgenomen bestemmingen. Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het erfpachtterrein verwijs ik u naar de bijlage "Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Onderdeel 2 van deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Vaststelling ingangsdatum erfpachtrecht / bouwrijpe levering

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt in de regel bepaald op de 1e of 16e van de maand, het dichtst liggend bij de datum waarop u volgens planning met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden zal starten.
Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken. De ingangsdatum erfpacht is in overleg met u vastgesteld op basis van de in een eerder stadium overeengekomen planning, zijnde:

Bouwvergunning d.d.	……..
Bouwrijpe levering	1 september 2003
ingangsdatum erfpacht	**1 september 2003, of zo veel eerder indien op een vroeger tijdstip bouwrijp wordt geleverd**
Start bouw	……..

De ingangsdatum van de erfpacht wordt opgeschort voor zover het opschorten van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

Economische levering

Er is sprake van economische levering zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering of tenietgaan van het perceel.

Indien de erfpachtakte niet op bovengenoemde ingangsdatum is verleden, is op de ingangsdatum sprake van economische levering van het terrein. De economische levering is belast met overdrachtsbelasting. De levering van erfpacht bij bouwrijpe grond is een BTW-belaste levering; de BTW is verschuldigd op de datum van de economische levering. Op grond van samenloop van heffingen kan vrijstelling van de overdrachtsbelasting worden verleend.

Indien de economische levering eerder plaatsvindt dan de juridische levering, zal ik zonodig de economische levering melden aan de Belastingdienst en daarbij vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de Wet Belastingen van Rechtsverkeer.

Voor de goede orde deel ik u nog mede, dat u verplicht bent binnen vier weken na de datum van economische levering aangifte overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte een beroep doen op de genoemde vrijstelling.

1.1.001/07.02



Financiële gegevens

De grondprijs is gelijk aan de afkoopsom canons voor een 50-jarig erfpachttijdvak en bedraagt conform uw tenderbod € ..... excl. BTW.
De afkoopsom is verschuldigd met ingang van de datum, dat het recht ingaat dan wel geacht wordt te zijn ingegaan.

De aanvangscanon per jaar bij prijspeil 2003 wordt verkregen door toepassing van een canonpercentage van 4,35% (dit canonpercentage is door B&W van Amsterdam vastgesteld voor het tweede kwartaal van het kalenderjaar 2003).

Op het moment van de juridische levering of (indien dit eerder plaatsvindt) op het moment van de economische levering is over het bedrag van de grondwaarde BTW verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 19%) . Conform uw tenderbod bedraagt de BTW € .....

Grondslagen prijzen / prijsaanpassing

De genoemde bedragen zijn overgenomen uit uw tenderbod.

Voor zover relevant is bij het bepalen van de brutovloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat de vorenstaande bedragen kunnen worden aangepast indien de definitieve bouwplannen van deze grondslagen afwijken. Aan de hand van de revisietekeningen zal gecontroleerd worden of het brutovloeroppervlak, waarop de vorengenoemde bedragen zijn gebaseerd, zijn gewijzigd.
Indien uit controle blijkt, dat bijvoorbeeld een groter vloeroppervlak en/of een andere verhouding tussen kantoor- en bedrijfsvloeroppervlak zijn gerealiseerd, dan zal dit aanleiding zijn om een hieraan aangepaste canon c.q. afkoopsom aan u in rekening te brengen, dan wel de realisering van een groter oppervlak en/of andere verhouding niet toe te staan. Indien toegestaan, zal de verhoogde canon c.q. afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd; de kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Betalingen erfpacht

Zoals in het onderdeel 'Financiële gegevens' al staat vermeld, is de afkoopsom verschuldigd met ingang van de datum dat het recht ingaat of geacht wordt te zijn ingegaan (valutadatum). Hetzelfde geldt voor de eventueel aanvullende bedragen die verschuldigd zijn op grond van de herziening van de brutovloeroppervlakte e.d. (zie paragraaf Grondslagen Prijzen / Prijsaanpassing). De BTW is verschuldigd op het moment van de (economische) levering. Deze bedragen dienen uiterlijk te zijn voldaan bij het verlijden van de erfpachtakte. Indien betaling later plaatsvindt dan op de datum waarop de erfpacht ingaat dan wel het moment van de (economische) levering, is over de tussenliggende periode een rente verschuldigd. Deze rente wordt berekend op basis van de samengestelde interest bij het percentage van de wettelijke rente (thans 7%).

Wij wijzen u erop dat er tussen het afschrijven van uw rekening en de bijschrijving op onze rekening veelal een periode van twee tot vier dagen zit.

Ook de eventueel aan het stadsdeel opgelegde aanslagen Onroerende Zaak Belasting, polderlasten e.d. over de lopende periode zijn door de erfpachter vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht verschuldigd.

1.1.001/07.02



Waarborgsom/reserveringsvergoeding

Voor uw erfpachtaanvraag verder in behandeling wordt genomen dient, in het geval dat de ingangsdatum van de erfpacht niet op of vóór 1 september 2003 valt, een waarborgsom van € ..... (bedrag gelijk aan één jaarcanon) te zijn ontvangen. Direct na het bekend worden van het feit dat de ingangsdatum van de erfpacht ná 1 september 2003 zal vallen, zal ik u een nota voor dit bedrag doen toekomen. U gelieve de waarborgsom te voldoen binnen twee weken na dagtekening van deze nota. Bij eventueel latere betaling bent u rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente, of, indien deze hoger ligt het bij uitgifte gehanteerde canonpercentage.

De waarborgsom strekt tot zekerheid van de nakoming van deze overeenkomst.

De waarborgsom bedraagt eenmaal de aanvangscanon. De waarborgsom wordt t.z.t. op de (nieuwe) ingangsdatum van de erfpacht in mindering gebracht op de afkoopsom. Voor de goede orde wijs ik u erop dat de gemeente over de waarborgsom geen rente vergoedt.

Indien het erfpachtrecht, anders dan door toedoen van de gemeente, niet tot stand komt, zal de waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid aanleiding bestaat.

Indien het erfpachtrecht op 1 september 2003 niet is gevestigd of geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u en het Stadsdeel overeenstemming over wordt bereikt, tegen betaling van een vergoeding tot voortzetting van de terreinreservering worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode vanaf 1 oktober 2003 tot 1 oktober 2004. Deze reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende canon vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW en dient vooruit te worden betaald. Deze reserveringsvergoeding wordt niet verrekend met de canon c.q. afkoopsom. Zonodig zult u hierover nader worden geïnformeerd. De verschuldigdheid van de reserveringsvergoeding zal worden opgeschort indien en voor zover het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

Zakelijke verplichtingen

Conform artikel 41 van de Algemene bepalingen en het ten aanzien van de eerste uitgifte door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam genomen besluit ter uitwerking van dat artikel komen alle op de uitgifte in erfpacht vallende kosten, (o.a. notariskosten, kadastraal recht, belastingen), voor rekening van de erfpachter.

Vanaf de ingangsdatum van de erfpacht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming van het terrein (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht alsmede alle overige zakelijke lasten voor rekening van de erfpachter.

Eerste paal

Tenminste vier weken voordat de eerste (feitelijke) paal wordt geslagen dient daarvan schriftelijk melding te zijn gemaakt aan de in hoofde genoemde contactpersoon van het Stadsdeel.

Slotbepalingen

- <u>aktepassering</u>
Indien blijkt, dat u het terrein vooruitlopend op het verlijden van de erfpachtakte in gebruik hebt genomen, zullen partijen vanaf deze datum (die dan geacht zal worden de ingangsdatum van het erfpachtrecht te zijn) handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

1.1.00/07.02

Ik vestig u er nu reeds de aandacht op, dat te zijner tijd een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte dient te passeren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene bepalingen wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bijgaande bericht van acceptatie in te vullen; zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen.

- plankosten

Ik maak u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, indien geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en het Stadsdeel, dan wel in het geval het stadsdeelbestuur geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform mijn voorstel.

- bericht van acceptatie

Ik verzoek u mij binnen **twéé weken** na dagtekening van deze brief te berichten of u accoord gaat met het bovenstaande door inzending van het bijgaande bericht van acceptatie. Nadat dit bericht en de daarop separaat te vragen afkoopsom dan wel waarborgsom zijn ontvangen zal verdere behandeling van uw aanvraag plaatsvinden.

Overigens wijs ik u erop, dat het feitelijk in gebruik nemen van het terrein, geheel of gedeeltelijk, door mij zal worden beschouwd als acceptatie van het vorenstaande.

> *Aangezien bij besluit van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid d.d. ..... 2003 u / uw organisatie als winnaar van de Tender m.b.t. onderhavig terrein is aangewezen, wil ik u nog wijzen op de volgende Tendervoorwaarde: 'Met deelname aan de Tender is de gegadigde automatisch gebonden de erfpachtaanbieding te accepteren'.*

- verdere procedure

Indien het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid het betreffende bouwplan heeft goedgekeurd én genoemd bericht van acceptatie door het Stadsdeel is ontvangen zal ik aan het stadsdeelbestuur voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven.

Een afschrift van deze erfpachtaanbieding zal ik om advies zenden aan de verschillende bij het bouwplan betrokken afdelingen van het Stadsdeel en aan de betrokken nutsbedrijven. Eventueel van die zijden nader te stellen voorwaarden zal ik u mededelen, indien de adviezen van deze instellingen mij daartoe aanleiding geven.

Wellicht ten overvloede wijs ik u erop, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht nadrukkelijk is voorbehouden aan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid.

Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de in hoofde genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,

W. Hövelmann
Hoofd Grondzaken

1.1.001/07.02

bijlage bij erfpachtaanbieding aan de tenderwinnaar ..... van een terrein gelegen aan de Generaal Vetterstraat te Amsterdam, voormalige 'VLUG'-terrein

Bijlage: NADERE INFORMATIE BIJ UITGIFTE IN ERFPACHT

Onder punt 2 van deze bijlage wordt een specificatie gegeven van hoe mijn dienst het erfpachtterrein aan u / uw aannemer ter beschikking zal stellen. Deze bijlage vormt daarmee de uitwerking van de in de erfpachtaanbieding opgenomen paragraaf "Aanvaarden erfpachtterrein" en de daarin en in bijzondere bepaling 2 vervatte verplichting tot aanvaarding daarvan.

Met de u naast deze specificatie in deze bijlage opgenomen informatie is overigens niet gestreefd naar volledigheid. Bedoeld is u een globaal overzicht te verschaffen van de bij de ontwikkeling en uitvoering van een bouwplan betrokken instanties, diensten en bedrijven. Voor gedetailleerde informatie dient u, of degene die in uw opdracht werkt, zich steeds te wenden tot de betrokken instanties, diensten of bedrijven. U kunt hierbij desgewenst een beroep doen op assistentie van de in de erfpachtaanbieding genoemde contactpersoon. Onder 4. vindt u een overzicht van de in deze bijlage genoemde instanties en hun adressen.

1A. ONTWIKKELEN BOUWPLAN

Voorzover dit niet door de bebouwing geschiedt dient rondom het terrein een degelijke terreinafscheiding te worden geplaatst; ontwerptekeningen dienen gelijktijdig met die voor de bebouwing te worden ingediend.

De met de medewerkers van de afdeling Nieuw Werk van het Stadsdeel overeengekomen inritsituatie dient u duidelijk, met maatvoering, te vermelden op de situatietekening van de bouwaanvraag. Een bredere inrit of een tweede inrit is bespreekbaar, maar de extra kosten hiervan zijn voor uw rekening.

U dient in een zo vroeg mogelijk stadium over uw bouwplannen overleg te voeren met de betrokken diensten en bedrijven over de plaats waar kabels en leidingen moeten worden aangesloten op het openbare net. Bij het ontwerpen van de bouwplannen dienen eventueel ruimten te worden gereserveerd ten behoeve van de openbare diensten en bedrijven.

Eveneens in een vroeg stadium dient met de Dienst Waterbeheer en Riolering Amsterdam contact opgenomen te worden over de eventueel door deze dienst aan het bouwplan of de realisatie daarvan te stellen voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding, de waterkeringen en het grondwater.

Onder 4. vindt u een overzicht van deze instellingen.

Voor een snelle en efficiënte afwikkeling van uw bouwplan verdient het overigens aanbeveling van meet af aan contact te onderhouden met deze diensten en de medewerkers van mijn Dienst.

Indien u op of aan de te stichten bebouwing of op het terrein reclame voor uw bedrijf wenst aan te brengen zal deze reclame in het bouwplan moeten worden opgenomen.

1B. COÖRDINATIE VAN BOUW- EN MILIEUVERGUNNING VOLGENS DE WET MILIEUBEHEER

Met de inwerkingtreding van de Wet Milieubeheer zijn ook de bepalingen met betrekking tot de coördinatie van de bouw- en milieuvergunning van kracht geworden.

De regeling kent twee belangrijke momenten.

Het eerste moment is de ontvankelijkheid van de bouwaanvraag. De bouwaanvraag kan alleen ontvankelijk worden verklaard, indien ook een aanvraag om een milieuvergunning is ingediend en daarvan een bewijs kan worden overlegd (indien deze vergunning nodig is).

Het tweede moment is daar als het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid zo ver is, dat zij de bouwvergunning kan verlenen. Zij moet deze namelijk aanhouden, indien nog geen inhoudelijke beslissing is genomen op de aanvraag om een milieuvergunning.

Het is dus voor de aspirant bouwer van groot belang in een vroeg stadium te onderkennen, dat hij een milieuvergunning nodig heeft. De procedure voor de milieuvergunning duurt namelijk zes maanden, dat is drie maanden langer dan de bouwvergunning.

De aspirant bouwer doet er verstandig aan om de milieuvergunning eerder aan te vragen dan de bouwvergunning. De milieuvergunning kan te allen tijde worden afgegeven, zij wordt dan van kracht op het moment, dat de bouwvergunning wordt verleend.

Overigens is de coördinatie-regeling een formele en geen inhoudelijke; als de milieuvergunning wordt geweigerd, kan het best nog zo zijn, dat de bouwvergunning wordt verleend. Door deze formele coördinatie is het mogelijk de milieu-eisen mee te nemen bij de te verlenen bouwvergunning, zodat direct na afgifte van de bouwvergunning kan worden gebouwd met inachtneming van de milieu-eisen.

Bij de Milieudienst kan elke dag tussen 15.30 en 16.30 uur worden geïnformeerd of voor de voorgenomen bouw een milieuvergunning nodig is. De inspecteurs van de Milieudienst houden dan (telefonisch) spreekuur.

2. AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

Zoals reeds is vermeld zal u het erfpachtterrein worden opgeleverd in de staat waarin dit zich bevindt ten tijde van de feitelijke ter beschikkingstelling van het terrein. In beginsel betekent dit, dat het terrein bouwrijp is gemaakt; in grote lijnen houdt dit in, dat:

1 de eventueel aanwezige bebouwing is gesloopt en de funderingen / funderingsresten tot op de paalkoppen zijn verwijderd;
2 het terrein in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de op het terrein te realiseren bestemmingen en
3 voor zover nodig een grondaanvulling is aangebracht op basis van een gesloten grondbalans.

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

Bij het bouwrijpmaken zijn niet inbegrepen:

1 ontgravingen ten behoeve van souterrains of kelders;
2 enig ander grondwerk ten behoeve van de bouw; voor zover het erfpachtterrein op een lager peil dan het omringend terrein wordt opgeleverd, zullen de benodigde taluds zodanig worden aangelegd, dat de kruinlijn daarvan de grens van het uit te geven terrein niet overschrijdt;
3 eventuele wijzigingen ten gevolge van wijzigingen in het bouwplan;
4 eventuele grondkeringen ten behoeve van de bouw;
5 eventuele algemene maatregelen ten behoeve van de bouw (bijvoorbeeld een kraanbaan);
6 de bescherming en/of (tijdelijke) omlegging van kabels, leidingen, masten ten behoeve van openbare verlichting, enz. voor zover gegeven de ligging van het erfpachtterrein noodzakelijk mocht zijn.

Conform de tender geldt het volgende:

Nadere toelichting op hoofdstuk E van het SPvE, de Randvoorwaarden

Onder E.5 'Technische aspecten' staat o.a. het volgende vermeld:

Aan de waterkant kan in principe tot op de kademuur gebouwd worden. De kademuur moet dan echter geheel vervangen worden. Vanuit kosten- en beheeroogpunt is het plausibeler om de eerste twee meter uit het water onbebouwd te laten.

Uitsluitend in het geval dat de kademuur wordt bebouwd en dit ook blijkt uit het bouwplan dat de tenderwinnaar indient, dan ontvangt deze ontwikkelaar van de gemeente een eenmalige tegemoetkoming in de herstelkosten van de kademuur ad € 21.000,00 excl. BTW bij prijspeil 2003. E.e.a. vanwege het feit dat de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de kademuur bij de gemeente ligt.

In het geval dat de kademuur niet wordt bebouwd, zal de gemeente de kademuur herstellen en daarmee een aanvang nemen op een nog nader te bepalen tijdstip.

A. VERWIJDEREN FUNDERINGEN/FUNDERINGSRESTEN

In beginsel worden de eventueel in het terrein aanwezige funderingen of funderingsresten tot op de paalkoppen verwijderd. De ervaring leert, dat dit de achterblijvende funderingspalen als regel weinig hinder voor de bouw veroorzaken.

Mocht evenwel tijdens de bouw blijken, dat zich in de grond nog obstakels bevinden, welke de bouw hinderen, dan dient u direct contact op te nemen met Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid dan wel met een door mijn Stadsdeel opgegeven ingenieursbureau teneinde vooraf en in onderling overleg een oplossing te regelen. De hieraan eventueel voor u verbonden directe kosten (stagnatie en gevolgschade zijn uitgesloten), zoals extra palen en/of een overdompconstructie, zal ik aan u vergoeden na de beoordeling van deze kosten. Nadrukkelijk zijn de kosten van stagnatie- en gevolgschade van vergoeding uitgesloten. Wellicht ten overvloede wijs ik u er op, dat ik alleen die maatregelen/kosten zal vergoeden, die vooraf door mijn dienst zijn goedgekeurd.

1.1.001/07.02



B. MILIEUHYGIËNISCHE STAAT

Met betrekking tot de milieuhygiënische staat van het terrein bij de bouwrijpe levering geldt, dat de grond met het bouwrijpmaken geschikt zal worden gemaakt voor de in deze aanbieding aangegeven bestemmingen; na de sanering zal een evaluatierapportage, waaruit de geschiktheid blijkt door de directeur van de Milieudienst namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam worden afgegeven en aan u worden toegezonden.

Nadrukkelijk wijs ik u erop, dat het gegeven, dat het erfpachtterrein geschikt is voor de te realiseren bestemmingen, niet noodzakelijkerwijs tevens inhoudt, dat eventueel van het terrein vrijkomende grond zonder meer kan worden afgevoerd. De eventueel aan de afvoer van verontreinigde, doch voor de bestemming geschikte grond (projectmatige afvoer) verbonden kosten komen voor rekening van de erfpachter.

C. MILIEUHYGIËNISCHE GESCHIKTHEID BODEM EN ARBO

In zijn algemeenheid geldt dat in het kader van de Wet Bodembescherming (WBB) iedere partij die maatregelen moet treffen, die verband houden met het in zijn/haar opdracht uit te voeren werk. De aan eventueel op grond van de ARBO-wetgeving te stellen eisen verbonden kosten behoren tot de kosten van het werk en dienen door de desbetreffende opdrachtgever gedragen te worden.

Op de gemeente rust de verplichting grond te leveren, die geschikt is voor de bestemming. Dat wil zeggen, dat die grond moet voldoen aan de ingevolge de WBB te stellen eisen. Zonder dat aan deze voorwaarde wordt voldaan mag op grond van het bouwbesluit ook geen bouwvergunning worden afgegeven. Eventuele maatregelen ingevolge de ARBO voor het slopen, bouwrijpmaken en saneren behoren tot het bouwrijpmaken en de daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de gemeente.

De eisen, die op grond van de ARBO ten aanzien van de bouw gesteld worden, kunnen ten aanzien van het grondwerk strenger zijn dan de eisen ingevolge de Wet Bodembescherming, omdat de blootstellingsrisico's groter zijn door het directer en door de zwaarte van het werk intensievere contact. Ook indien de eenvoudigste wijze om aan de ARBO-eisen te voldoen een verdergaande sanering is dan op grond van Wet Bodembescherming vereist, wil dat dus niet zeggen, dat de bodem voor de te realiseren bestemming ongeschikt is. Overigens zullen op grond van de ARBO in vrijwel alle gevallen slechts beschermende maatregelen geëist worden.

Voor informatie omtrent het voorkomen en de concentratie van stoffen, welke op grond van de ARBO-wetgeving mogelijk tot het nemen van maatregelen in het kader van het door u op te stellen V&G-plan nopen, verwijs ik u naar de Milieudienst Amsterdam, welke tegen vergoeding van kosten na afspraak voor u ter inzage heeft de voor deze lokatie door de gemeente uitgevoerde bodemonderzoeken.Nadrukkelijk wijs ik u er op, dat deze bodemonderzoeken zijn uitgevoerd terzake van de beoordeling in het kader van de Wet Bodembescherming. De gemeente kan dan ook geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden indien in enige fase zou blijken, dat deze informatie onvolledig of ontoereikend is voor uw V&G-plan.

D. GESLOTEN GRONDBALANS

Bij de oplevering van het erfpachtterrein is uitgangspunt, dat voor zover nodig een grondaanvulling is aangebracht op basis van een gesloten grondbalans. Dat wil zeggen, dat u de bij het grondwerk voor het bouwplan vrijkomende grond opslaat en in een latere bouwfase op de locatie hergebruikt voor gevel- en/of tuinaanvullingen. In deze situatie vindt er in principe geen afvoer naar of aanvoer uit een gronddepot plaats.

11.001/07.02



Bij de bouw van souterrains / kelders wordt in verband met de aanlegdiepte in onderling overleg vaak van de gesloten grondbalans afgeweken. Rekening houdend met de voor de gevel- en tuinaanvullingen benodigde grond dient de overtollige grond door de erfpachter op diens kosten te worden afgevoerd (projectmatige afvoer). Desgevraagd kan de sector Stadsdeelwerken van het Stadsdeel behulpzaam zijn bij het vinden van een bestemming/depot voor deze grond.

Voor zover er uit de bouwput zand vrijkomt, dat niet voor aanvullingen ter plaatse benodigd is, dan dient dit aan de gemeente te worden aangeboden en op haar verzoek om niet aan haar te worden overgedragen. De sector Stadsdeelwerken zal u in dat geval een stortplaats aanwijzen. Voor zover deze stortplaats verder dan 10 kilometer van de bouwput is verwijderd worden de transportkosten over het resttraject vergoed.

De bij het grondwerk vrijgekomen en voor de gevel- en tuinaanvullingen benodigde hergebruikgrond dient in alle gevallen door de erfpachter in afwachting van het hergebruik tijdelijk op de bouwlocatie te worden opgeslagen. Indien er geen mogelijkheden zijn of het onwenselijk wordt geacht om de voor de fundering c.a. ontgraven grond tijdelijk op de bouwlocatie zelf op te slaan, dan kan de gemeente desgevraagd behulpzaam zijn bij het vinden van een depot. Met nadruk wijs ik u er op, dat zowel aan de opslag in depot als de aanvoer uit het depot kosten verbonden zijn, welke voor uw rekening komen.

3. UITVOERING BOUWPLAN

inrichting werk- en bouwterrein

Voordat met de bouw wordt gestart dient u aan de hand van een bij de sector Stadsdeelwerken van het Stadsdeel verkrijgbaar "loopbriefje" over het bouwplan en de wijze van uitvoering overleg te plegen met de betrokken diensten en bedrijven. Voorts dient u een tekening met de door u gewenste inrichting van uw werkterrein (plaats keten, ontsluiting, kraanbaan, enz.) ter goedkeuring toe te zenden aan de sector Stadsdeelwerken van het Stadsdeel.

Als het door u gewenste werkterrein naast het in erfpacht uit te geven terrein ook gemeentegrond beslaat dient voor het gebruik van die gemeentegrond een vergoeding te worden betaald. Indien het openbare grond betreft (weg of groen) dient u zich te wenden tot de Gemeentebelastingen Amsterdam; anders dient u zich tot de sector Stadsdeelwerken van het Stadsdeel te wenden.

ontruiming terrein

Tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn moeten het onbebouwde en het werkterrein in overleg met de betrokken diensten en bedrijven van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan om deze diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zonodig de bestrating aan te leggen of in orde te maken. De sector Stadsdeelwerken van het Stadsdeel treedt hierin als coördinator op; u dient dan ook in een vroeg stadium contact met deze sector op te nemen en deze gedurende de bouw van de voortgang op de hoogte te houden.

11.001/07.02

4. NUTTIGE ADRESSEN

Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid

Sector Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling
Afdeling Grondzaken / Planbegeleiding en Erfpachtzaken
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam
tel. 020-678.1678

Sector Stadsdeelwerken
Afdeling Nieuw Werk
Karel du Jardinstraat 65
tel. 020-678.1912

Ingenieurs Bureau Amsterdam (IBA)
Mevr. M. Kikkert
Frankemaheerd 12
1102 AN Amsterdam
Postbus 12963
1100 AR Amsterdam
tel. 020-6501650

Gemeentebelastingen Amsterdam
Karspeldreef 8
1101 CJ Amsterdam Zuid Oost
tel. 020-6513513

Vastgoed Informatiecentrum Amsterdam
Postbus 41808
1009 DA Amsterdam
tel. 020-5964662

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

Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer
Wibautstraat 3
1091 GH Amsterdam
tel. 020 5964400
fax 020-5964405

Dienst Waterbeheer en Riolering
Spaklerweg 18
1096 BA Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
tel. 020-4602100

1.1.1003807.02



Telefoondistrict Amsterdam
La Guardiaweg 5
1043 DE Amsterdam
Postbus 58800
1007 DA Amsterdam
tel. 020-4848484

Datum
2003

Blad
14/14

NUON NV
Spaklerweg 20
1096 BA Amsterdam
Postbus 41920
1009 DC Amsterdam
tel. 020-5971111

NUON NV
Adviesbureau voor bouw & installaties
Hoogoorddreef 66/68
1101 BE Amsterdam
tel. 020-6513900

Gemeente Waterleidingen
Condensatorweg 54
1014 AX Amsterdam
Postbus 8169
1005 AD Amsterdam
tel. 020-5802911

UPC NV (kabeltelevisie)
Kabelweg 51
1014 BA Amsterdam
tel. 020-7700700

Milieudienst Amsterdam
Weesperplein 4
1018 XA Amsterdam
tel. 020-5513888
fax 020-6240636

1.1.01.007.02