Gemeente Amsterdam

BOUWPLAATS PROTOCOL KAVELS STROOK 5B SPORTHELDENBUURT ZEEBURGEREILAND

Preambule

In de komende periode worden in de Sportheldenbuurt door een groot aantal erfpachters bouwactiviteiten ontplooid ten behoeve van de zelfbouwkavels. De voor het werk, de bouwterreinen en bouwwegen benodigde ruimte is zeer beperkt. Teneinde een zo goed mogelijke voortgang voor iedere belanghebbende te bevorderen is het noodzakelijk de bouwactiviteiten en daaraan verbonden logistieke- en kraanactiviteiten in te plannen. Om dit te kunnen realiseren is dit protocol op alle bij de zelfbouw betrokkenen (erfpachters, aannemers, nevenaannemers, toeleveranciers, nutsbedrijven en derden) van toepassing. De erfpachters en overige ondernemers van de zelfbouwkavels hebben de plicht dit protocol in het bestek (contract met de aannemer(s) op te nemen en deze verplichtingen aan alle direct en indirect in zijn opdracht werkende bedrijven op te leggen respectievelijk te doen opleggen. Voor de overige bouwers in de Sportheldenbuurt geldt een vergelijkbaar protocol, genaamd 'Voorschriften voor werken op IJburg 1e fase en Zeeburgereiland'.

Definities

1. In dit protocol wordt verstaan onder:
    - G&O: Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam;
    - Stadsdeel: stadsdeel Oost;
    - Project: G&O, (team) Gebiedsontwikkeling, Zeeburgereiland;
    - Erfpachter: de erfpachter van het erfpachtterrein, tevens opdrachtgever voor de bebouwing daarvan;
    - Aannemer: de opdrachtnemer van de erfpachter of de erfpachter zelf, indien en voor zover deze zijn erfpachtterrein zelf bebouwt;
    - Onderaannemer en toeleverancier: de opdrachtnemer(s) van de erfpachter, van de aannemer, van de onderaannemer, van de toeleverancier en van anderen, die ter zake van de bouw toegang behoeven tot het erfpachtterrein, werkterrein en/of de bouwwegen;
    - Erfpachtterrein: het door het G&O in erfpacht uitgegeven terrein;
    - Betrokkenen: G&O, erfpachters, aannemers, onderaannemers, toeleveranciers en anderen, die ter zake van de bouw toegang behoeven tot de erfpachtterreinen, werkterreinen en/of bouwwegen;
    - Bouwweg: de door de gemeente als zodanig ingerichte weg;
    - Werkterrein: het door middel van een huurovereenkomst door de gemeente aan de erfpachter of diens aannemer ter beschikking gestelde terrein niet zijnde erfpachtterrein. De strook grond die langs de gevel van de betreffende kavel nodig is voor bijvoorbeeld het opstellen van bouwstellages en dergelijke wordt ook beschouwd als zijnde werkterrein;
    - Doorgaande weg: hiermee wordt bedoeld de weg genaamd 5.1.2e 5.1.2e en de 5.1.2e 5.1.2e
    - Projectleider Openbare Ruimte (5.1.2e 5.1.2e): de door de gemeente aangewezen functionaris belast met de aanleg van de openbare ruimte en daaruit voortvloeiend de afstemming van alle bouwactiviteiten;

- Beheerder [redacted]): de door de gemeente aangewezen functionaris belast met het dagelijks beheer van het (openbaar) terrein in de Sportheldenbuurt. Zolang G&O, team Gebiedsontwikkeling het beheer van de openbare ruimte nog niet aan het Stadsdeel heeft overgedragen is de beheerder van G&O, team Gebiedsontwikkeling aanspreekpunt.
  De beheerder ziet toe op het dagelijks beheer en zal zo nodig handhavend optreden, eventueel gebruikmakend van publiekrechtelijke bevoegdheden. De beheerder maakt afspraken omtrent gelijktijdige uitvoering van diverse werken en daaraan verbonden logistieke- en kraanactiviteiten;
- Uitvoeringsoverleg: het periodiek overleg onder voorzitterschap van de Uitvoeringscoördinator ter afstemming van alle bouwactiviteiten en daaraan verbonden logistieke- en kraanactiviteiten;
- Uitvoeringscoördinator [redacted]): de door de gemeente aangewezen functionaris belast met het maken van afspraken omtrent gelijktijdige uitvoering van diverse werken en daaraan verbonden logistieke- en kraanactiviteiten;
- Logistieke planning: de door de Uitvoeringscoördinator op basis van de van de bouwers verkregen planningsinformatie opgestelde planning ten behoeve van de afstemming van de aan de bouw verbonden logistieke- en kraanactiviteiten en de aan de inrichting van de openbare ruimte verbonden activiteiten (middel; datum en venster).

Algemeen

1. Voorliggend Bouwplaatsprotocol is specifiek van toepassing op de zelfbouwkavels strook 5B in de Sportheldenbuurt, dat in de uitvoeringsfase is van bouwen en aanleg openbare ruimte.
2. De gemeente heeft voor de bouwlogistieke coördinatie een Uitvoeringsoverleg in het leven geroepen. Deelnemers van deze werkgroep zijn: uitvoeringscoördinator Zeeburgereiland (voorzitter), projectleider openbare ruimte, planner, directievoerders (bouw)werken (alleen op eigen verzoek of op afroep), vertegenwoordigers kabels en leidingen, Stadsdeel en de beheerder. Te bespreken zaken worden ingebracht bij de voorzitter.
3. De uitvoeringscoördinator heeft als taak in overleg met de deelnemers van het Uitvoeringsoverleg afspraken te maken inzake de fasering en de logistieke afstemming van alle uitvoeringswerkzaamheden binnen het plangebied en hiervoor een logistieke planning op te stellen.
4. Alle erfpachters en opdrachtnemers zijn verplicht de logistieke planning in hun (bouw)planning te verwerken.
5. Alle erfpachters en opdrachtnemers zijn jegens hun handelen of nalaten aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade ten gevolge van overschrijding van de hen toegewezen periode en tijd en/of ten gevolge van overtredingen van anderen in dit protocol opgelegde verplichtingen
6. De beheerder is verantwoordelijk voor de handhaving van verkeersregels, parkeerbeleid, opbreektoestemmingen en openbare orde. Op de openbare gedeeltes worden sancties opgelegd in overleg met de politie en Handhaving en Toezicht.
7. Iedere erfpachter of aannemer is verplicht (bijvoorbeeld in de administratieve bepalingen van het bestek) aan de in zijn opdracht werkende (onder)aannemer of toeleverancier van diensten, waaronder mede worden begrepen verhuisbedrijven, de uit dit protocol voortvloeiende verplichtingen op te leggen.
8. Dit protocol is tevens een integrale voorwaarde welke gehecht wordt aan de erfpachtaanbieding (de erfpachter) en de huurovereenkomst (de aannemer).
9. De taken/bevoegdheden van de uitvoeringscoördinator laat te allen tijde de eigen verplichtingen en verantwoordelijkheden onder dit protocol van de

erfpachters of diens aannemer en van hen die in hun opdracht werken onverlet.

10. De betrokkenen dienen er bij de keuze voor het inzetten van het groot materieel (kranen en vrachtwagens) voor zorg te dragen, dat te allen tijde tenminste 3,5 meter van de bouwweg een vrije doorgang blijft. Vooraf dient altijd overleg gevoerd te worden met de beheerder. Zijn aanwijzingen dienen opgevolgd te worden.
11. De bouwers van de zelfbouwkavels kunnen zich bij problemen die een relatie hebben met de openbare ruimte richten tot de beheerder.

Toestemming en vergunningen

1. Voor werkzaamheden in, op en aan de openbare ruimte dan wel in het gebied met tijdelijke verharding en openbaar toegankelijk gebied gelden de bepalingen van WIOR (Werken In de Openbare Ruimte) en de MOOR (Melding Opbrekingen Openbare Ruimte). Voor meer informatie over de WIOR en MOOR zie www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/werken-openbare/ .
2. Voor het lozen van (bemalings-)water op het binnenwater moet u een vergunning aanvragen bij Waternet in het kader van de Waterwet. Dit geldt ook voor het onttrekken van grondwater. Lozen van (bemalings-)water op het buitenwater is niet toegestaan. Contactpersoon: Klantenservice Waternet 0900-9394.
3. Voor alle werken binnen de kern- of beschermingszone van de waterkering (op moment van schrijven tot 25 meter binnen waterkering) moet een watervergunning worden aangevraagd / melding worden gedaan via het Omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl. Contactpersoon: Klantenservice Waternet 0900-9394.
4. Bij aanvang van de werkzaamheden dient u naast een door de bouwinspectie (bouw- en woningtoezicht) goedgekeurd bouwveiligheidsplan in het bezit te zijn van een veiligheids- en gezondheidsplan.
5. Zes weken voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient de (aannemer van de) erfpachter een afspraak te maken met de uitvoeringscoördinator. In dat startgesprek wordt de bouwplaatstekening van de aannemer besproken. Er wordt besproken hoe het bouwterrein wordt ingericht, de ruimte voor bouwketen, tijdelijke opslag van uitkomende grond, bouwmateriaal en materieel en hoe bouwstroom en bouwwater geregeld zijn. Er wordt ook een eventuele huurovereenkomst getekend als er meer werkruimte wordt gevraagd dan de beschikbare kavel. Dat laatste kan alleen als er ruimte beschikbaar is.
6. Voor de plaatsing van bouwborden op het eigen terrein, het werkterrein en terreinen daarbuiten is voorafgaande toestemming nodig van de beheerder. In verband hiermee dient bij het startgesprek een voorstel te worden gevoegd die informatie verschat over de vorm van het bouwbord, de plek en de periode van plaatsing.
7. De erfpachter of diens aannemer is verplicht een huurovereenkomst af te sluiten met G&O / Vastgoed voor het gebruik van een werkterrein gelegen buiten het "eigen" erfpachtterrein - erfpachtterrein of de strook met erfdienstbaarheid. Indien het naar het oordeel van de Uitvoeringscoördinator noodzakelijk is, worden over de afmetingen van het werkterrein nadere afspraken gemaakt tussen de erfpachter of diens aannemer en G&O. De huurprijs van de grond bedraagt € 26,-- per m2/jaar, exclusief BTW (onbebouwd of tijdelijk bebouwd)
8. Ten aanzien van het gebruik van het werkterrein gelden in ieder geval de navolgende bepalingen. Deze bepalingen zullen in de huurovereenkomst voor het werkterrein nader worden uitgewerkt:

- alle aannemers zijn verplicht bouwmateriaal en klein bouwmaterieel binnen de grenzen van het erfpachtterrein en het toegewezen werkterrein op te slaan. Indien deze worden aangetroffen buiten deze grenzen kunnen deze, op kosten van de aannemer, door de gemeente Amsterdam worden verwijderd. De gemeente zal dan niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele bij verwijdering ontstane schade, behoudens bij nalatigheid en/of grove schuld;
- alle aannemers zijn verplicht het werkterrein goed te beheren en te onderhouden en dagelijks van alle zwervende bouwafval te ontdoen, opdat een ordelijk terrein wordt gehandhaafd. Wanneer er op de werkterreinen toch zwervend bouwafval wordt aangetroffen zal dat afval, op kosten van de aannemer op wiens terrein het is aangetroffen, door de gemeente Amsterdam worden verwijderd;
- het werkterrein zal bij teruggave aan het G&O in de oorspronkelijke staat, dat wil zeggen op de oorspronkelijke hoogte en in ieder geval [redacted] van bouw- en andere materialen, zoals onder andere kabels en leidingen gebruikt voor de bouw, alsmede [redacted] van bouwwegen worden opgeleverd volgens goedkeuring van het G&O. Bij de teruggave van het werkterrein dient de betreffende aannemer tevens een rapport van de verdichtingen voor de grondaanvullingen te overhandigen;
- parkeren op een bouwweg is te allen tijde verboden;
- de veiligheid van huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van de Sportheldenbuurt en de toegankelijkheid van de looproutes, openbare wegen en doorgaande wegen op of in de directe nabijheid van het werkterrein dienen door de aannemer gewaarborgd te worden;
- alle aannemers zijn verplicht te gedogen dat, op het binnen het werkterrein aanwezige tracégedeelte, gemeente of instanties met daartoe strekkende vergunning of opdracht van de gemeente openbare werken uitvoeren, waaronder constructie, wijziging, uitbreiding en herstel van kabels & leidingen en alle daarbij behorende objecten en inrichtingen, en dat de grond daartoe gedurende de daarvoor afgesproken periode aan de verhuur wordt onttrokken. Het totale gehuurde dient bij aanvang van deze periode zowel onder- als bovengronds geheel [redacted] van obstakels te zijn die ten behoeve van de bouw zijn aangebracht. Er kan door de huurder van het werkterrein geen aanspraak gemaakt worden op enige vorm van schadevergoeding ten gevolge van hetgeen gesteld in deze bepaling.
- De betrokkenen zijn aansprakelijk voor eventuele schade aan de in de ondergrond aanwezige dienstleidingen en/of huisaansluitingen.

9. De beheerder zal op handhaving van bovenstaande punten toezicht houden en in overleg met de verhuurder (G&O en Vastgoed) naleving kunnen afdwingen. Wanneer er door de beheerder nalatigheid wordt geconstateerd zal de huurder(ster) hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld. Blijft de huurder(ster) in gebreke dan zal de huurder(ster) er schriftelijk van in kennis worden gesteld dat de gemeente zelf datgene zal doen herstellen wat de huurder(ster) heeft nagelaten te doen. De kosten hiervan komen voor rekening van de in gebreke zijnde huurder(ster).
10. De aanvullende voorwaarden die worden opgenomen in de betreffende huurovereenkomst zijn afhankelijk van de situatie en worden in overleg nader bepaald.
11. Het is de erfpachter of diens aannemer bekend dat niet gestart mag worden met activiteiten op het werkterrein voor de in de afgesloten huurovereenkomst genoemde ingangsdatum.

Bouw- en werkterrein

1. De afspraken met betrekking tot werkterreinen worden weergegeven op de werkterreintekening. Alle bouwwegen en wegen in het openbaar toegankelijk gebied zijn aangegeven op de vigerende werkterreinentekening. Deze tekening wordt geregeld herzien en verspreid.
2. Alle bouwlocaties en werkterreinen dienen volledig te zijn voorzien van deugdelijke bouwhekken.
3. Alle bouwactiviteiten moeten uitgevoerd worden op 'eigen' bouw- en (gehuurd) werkterrein.
4. Voor de zelfbouwkavels gelden de bepalingen zoals vastgelegd in onderhavige "Bouwplaatsprotocol".

Parkeren

1. Parkeren dient uitsluitend plaats te vinden op een daartoe door de gemeente beschikbaar gestelde parkeerplaats. Mochten deze parkeerplaatsen ontoereikend zijn dan is parkeren binnen het plangebied enkel en alleen toegestaan op het eigen erfpachtterrein of het eigen werkterrein.
2. In het hele gebied en op het parkeerterrein gelden de nationale verkeersregels.
3. Er wordt tegen fout parkeren in de openbare ruimte en op de bouwwegen opgetreden door het Stadsdeel en de beheerder.

Verkeer

De wegenverkeerswet is van toepassing op de Sportheldenbuurt Zeeburgereiland.

a. De maximale snelheid is 30 km per uur tenzij anders aangegeven.
b. Het belemmeren van de vrije doorgang van verkeer op de wegen is alleen toegestaan na goedkeuring van de beheerder.
c. De bouwwegen sluiten niet aan op de kavels. De overbrugging tussen de bouwweg en de kavel dient door de individuele bouwers zelf te worden geregeld. Eventueel aanwezig kabels en leidingen dienen door de aannemer te worden beschermd.
d. Voor kraanbewegingen over bouwwegen en openbare ruimte dienen afspraken te worden gemaakt met de beheerder, ongeacht de wettelijke verplichtingen uit het bouwveiligheidsplan behorend bij de bouwvergunning.
e. De bestaande of in aanbouw zijnde bruggen of bruggenhoofden zijn verboden voor parkeren en/of opslag van bouwmateriaal en –materieel.
f. Laden en lossen dient in principe op eigen terrein plaats te vinden. Voor laden en lossen vanaf de openbare weg is alleen toegestaan na toestemming van de beheerder. Eventueel aanwezige kabels en leidingen dienen door de aannemer te worden beschermd.
g. De openbare weg mag niet worden afgezet. Indien een tijdelijke afzetting hoogst noodzakelijk is voor de voortgang van het werk, dient u hiervoor altijd tijdig (minimaal 5 werkdagen tevoren) een voorstel aan te leveren bij de beheerder. Alleen de beheerder kan vervolgens toestemming verlenen. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld.