

Zorg over schade en overlast bij bouw Raamplein/hoek Raamstraat

Hoe wordt dit geregeld en in welke fase?

Inleiding

Het regelen/verplichten van een o-meting van omliggende panden in de anterieure overeenkomst is niet mogelijk:

- De anterieure overeenkomst (eigenlijk *Overeenkomst tot kostenverhaal* genaamd) is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar en kan eventuele schade van een derde niet borgen. De borging vindt via een andere juridische weg plaats.
- Een o-meting is namelijk onderdeel van de CAR-verzekering, een privaatrechtelijke overeenkomst tussen verzekeraar en aannemer. Wij zijn daar niet bevoegd en kunnen ook niets afdwingen via een publiek rechtelijk besluit.
- Voor de duidelijkheid: aan de anterieure overeenkomst ligt publiekrecht ten grondslag (artikel 13.13 van de Omgevingswet) waardoor ook het bereik ervan is beperkt tot die grondslag.

Zie hieronder hoe we e.e.a. hebben geregeld of vastgelegd binnen de processen rondom Raamplein.

Zorgen over schade omringende panden

Voorafgaand aan bouw regelen	
Aanvraag Omgevingsvergunning	In de aanvraag omgevingsvergunning leggen we als voorschrift vast dat er een veiligheidsplan en een BLVC plan moet worden opgesteld en goedgekeurd door het stadsdeel. Een BLVC plan is geen vereiste en voegen we in dit geval als extra voorschrift toe.
Selectie aannemer door ontwikkelaar	<p><i>Het onderstaande proces is besproken met/toegezegd door de ontwikkelaar</i></p> <p>Hoewel het geen grote ontwikkel locatie betreft, is het wel complex gezien binnenstedelijke context. Dat maakt dat de keuze voor een aannemer zorgvuldig gaat gebeuren.</p> <p><u>Bij uitvraag/selectie aannemer wordt het volgende meegegeven/meegewogen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Beschrijving van de locatie• Sonderingsrapport• Constructieve aandachtspunten: realiseren bouwput, parkeerkelder en fundering (voorkeur trillingvrije vorm)• Communicatie omgeving is belangrijk• Transparantie is belangrijk• CAR verzekering is voorwaarde• Er moet een omgevingsmanager vanuit aannemer komen• Randvoorwaarden logistieke plan (zie hieronder) <p><u>Lastige locatie wat betreft logistiek (aanrijroute Melkweg)</u></p> <p>In overleg met de stadsdeelregisseur is afgesproken dat we nu al een overleg inplannen met de ontwikkelaar voor een schouw en bereikbaarheidsscan. Uit deze scan komen dan randvoorwaarden voor het logistieke plan dat meegenomen kan worden bij de uitvraag en selectie van een aannemer.</p>

	<p><u>CAR verzekering</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzekeraar en aannemer zullen in ruim gebied bouwkundige opname (nulmeting) laten doen door een gecertificeerd expertisebureau, zowel in- als extern. Een en ander op basis van de eisen van de verzekeraar en het advies van het expertisebureau. Funderingsonderzoek kan daar onderdeel van uit maken. Of funderingsonderzoek nodig is, is ter beoordeling van de verzekeraar en het expertisebureau. Enige aanpalende pand is Raamplein 1. • Dit opname rapport is inzichtelijk voor belanghebbenden en zal ook worden gedeponeerd bij een notaris. • Het kan zijn dat vanuit de CAR ook een nulmeting van de openbare ruimte wordt gevraagd. Net als bij funderingsonderzoek is dit ter beoordeling van de verzekeraar. Dit is mede afhankelijk van de verkeersklasse van het bouwverkeer en de toegestane verkeersklasse van de wegen op de route van het bouwverkeer. • Op basis van het opname rapport wordt de verzekering afgegeven. <p><u>Stappen na aanstellen aannemer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keuze voor bouwmethodiek (prefab, anders) • Bouwmethodiek en bereikbaarheidsscan bepalen planning, logistiek plan, bouwplaats inrichting, gewicht bouwverkeer. • De ontwikkelaar en de aannemer zullen voorafgaand aan de startbouw (waarschijnlijk, kan ook een andere vorm zijn) een informatiebijeenkomst met de buurt organiseren over zorgen die leven en om uitleg te geven over het bouwproces en de logistiek. Hier wordt ook het communicatieplan gedeeld.
Vorbereiding bouw	<p>Voorafgaand aan de bouw zal een overleg worden georganiseerd met de aannemer, bouwtoezicht, stadswerken en stadsregie voor een goede voorbereiding/afstemming van de bouw en bouwlogistiek. De volgende onderwerpen zullen daar aan de orde komen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Veiligheidsplan</u>: moet worden goedgekeurd door het stadsdeel (Bouwtoezicht). In het veiligheidsplan is o.a. het volgende opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting bouwplaats - Gegevens toe te passen bouwmethodiek - Akoestisch onderzoek - Trillingsonderzoek

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>BLVC plan</u>: moet worden goedgekeurd door de gemeente (Bouwtoezicht, Gebied, Stadswerken, Stadsregie). • <u>Ontheffing 7,5 ton</u>: verleend door Stadsloket. De stad is in kaart gebracht en per straat is beoordeeld wat het maximale gewicht is. Op basis van deze kaart wordt de ontheffing 7,5 ton afgegeven door het stadsloket. Zie bijgaande link: Bereikbaarheid op kenteken - Gemeente Amsterdam • Eventueel: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Objectvergunning</u> t.b.v. werkterrein in openbare ruimte: verleend door Stadsloket na advies Stadswerken. Als er door het plaatsen van het object (is ook bouwhekken die werkterrein afzetten) een tijdelijke verkeerssituatie ontstaat, waarbij de weg niet gestremd wordt, maar wel verkeer anders wordt geregeld, dan is daarop ook het advies van Stadsdeelregisseur nodig (zo nodig WWU). - <u>Tijdelijke Verkeersmaatregel</u> (TVM) t.b.v. stremmen: verleend door Stadsloket, na advies Stadsregisseur.
In geval van schade tijdens bouw	
Bij schade aan panden in directe omgeving bouwplaats door bouw	Loopt via CAR verzekering aannemer.
Bij schade panden in directe omgeving bouwplaats door trillingen bouwverkeer	<ul style="list-style-type: none"> • Die kans lijkt beperkt omdat toevoer van materialen via de Raamstraat niet voor de hand ligt en het Raamplein niet makkelijk te bereiken is en er daardoor stapvoets gereden wordt. • Als er een ontheffing is, dan is er een afweging gemaakt en hebben we passend gevonden dat hier zwaar verkeer rijdt.

Zorgen schade openbare ruimte

Voorafgaand aan de bouw regelen		
Anterieure overeenkomst	Planschade	Het in de Planschaderisicoanalyse geschatte te vergoeden bedrag aan Planschade bedraagt € 150.000,-. Hiervoor moet een waarborgsom worden overgemaakt na verlenen van de vergunning.
	Schade openbare ruimte	Visuele o- meting directe omgeving, initiatiefnemer levert foto's en legt ze voor aan gemeente voor akkoord (dat is gebruikelijk) Na uitvoering terugbrengen in oorspronkelijke staat
	Werkterrein op gemeentegrond	Bij voorkeur op eigenterrein, als niet anders kan, dan alleen in overleg met gemeente
		Voor het werkterrein op gemeente grond moet een verhuurovereenkomst worden afgesloten waarin opgenomen wordt dat het terrein moet worden terug geleverd in oorspronkelijk staat. Kosten voor eventuele schade aan gemeente grond kan via een civielrechtelijke procedure worden verhaald. Voor het werkterrein is een objectvergunning nodig.
In geval van schade tijdens de bouw		
Bij schade aan openbare ruimte	Trillingen bouwverkeer	Als er een ontheffing is, dan is er een afweging gemaakt en hebben we dat passend gevonden.
	Openbare ruimte in directe omgeving bouwplaats	Dat regelen we via de AO (visuele o-meting).
	Werkterrein in openbare ruimte	Dat regelen we via huurovereenkomst en via objectvergunning.