



Gemeente
Amsterdam

Handreiking PSU IJburg fase 2 Centrumeiland

2020.02 versie 1.0



Inleiding

Minimaal 3 maanden vóórafgaand aan de start van de kavelbouw dient een Project Start Up (PSU) overleg gehouden te worden met de uitvoeringscoördinator.

Waarom minimaal 3 maanden?

Uit het overleg kunnen kostenverhogende aspecten volgen waarmee de kaveleigenaar rekening dient te houden bij het sluiten van een aannemingsovereenkomst met de aannemer en een hypotheek met de bank.

In het overleg worden onderwerpen t.b.v. de uitvoering en de daaruit voortvloeiende procedures, taken, verantwoordelijkheden en verplichtingen besproken. Deze worden hierna beschreven.

BLVC Uitvoerings- & Bouwveiligheidsplan

Overlast tijdens de uitvoering van een (grootschalig) bouwproject valt niet aan te ontkomen. Om echter zo min mogelijk overlast voor de omgeving te creëren is het binnen de gemeente Amsterdam op Centumeiland een verplichting om een BLVC Uitvoerings- en Bouwveiligheidsplan op te stellen. Het plan beschrijft hoe de omgeving, zowel binnen als buiten de kavel, leefbaar, bereikbaar en veilig kan worden gehouden. Aan de hand van goede en doeltreffende beheersmaatregelen kan namelijk veel overlast worden voorkomen.

Een aantal onderdelen/aspecten uit het plan zijn hieronder uitgelicht:

Bouwplaats inrichting

De bouwplaats dient op eigen kavel ingericht te worden. Indien de ruimte op de kavel onvoldoende is dan kan de inrichting van de bouwplaats uitgebreid worden in de openbare ruimte. Daartoe dient de kaveleigenaar/aannemer een verzoek te doen aan de uitvoeringscoördinator (zie: Bouwproces - Huur bouwterrein).

De bouwplaats inrichting dient op een duidelijk tekening op schaal vastgelegd te worden waarop o.a. de bouwveiligheidszones t.a.v. de cascobouw, hijsposities materieel en ruimtebeslag bouwplaats in de openbare inzichtelijk zijn gemaakt.

Planning

De planning is een belangrijk onderdeel van het zelfbouwproces, zowel voor de kavel als voor de (bouwende) omgeving. De belangrijke hoofdonderdelen van het bouwproces zijn opgenomen in het plan.

De aannemer heeft de plicht om de uitvoeringscoördinator en de (bouwende) omgeving tijdig te informeren over de (detail)planning van de bouwwerkzaamheden,

bouwmethodes, tijdelijke inrichting en alternatieve routes indien hieruit knelpunten voor de omgeving ontstaan.

Communicatie en omgeving

Andere belangrijke aspecten van het BLVC-uitvoeringsplan zijn de onderdelen communicatie en omgeving. De omgeving dient goed en tijdig geïnformeerd te worden zowel door de aannemers als door de gemeente Amsterdam. Als er bijvoorbeeld grote transporten langskomen, dient de gemeente daarvan op de hoogte te zijn. Dit dient ook in de (detail)planning te staan en komt ook weer terug in het BLVC-plan.

Een advies van de gemeente Amsterdam is om een gezamenlijke appgroep aan te maken samen met de bouwers elkaar te informeren over bijvoorbeeld omvangrijke transporten. Indien de uitvoeringscoördinator van de Gemeente Amsterdam knelpunten ziet informeren zij de conflicten naar de erfpachters/aannemers.

Werktijden

De vergunde werktijden zijn van 07:00 tot 19:00 uur. Voor heiwerkzaamheden met prefab betonpalen geldt een werktijd vanaf 8:00 uur.

Logistiek en bevoorrading

Op het bouwterrein geldt binnenkort éénrichtingsverkeer. Er is een algemeen parkeerterrein voor het bouw personeel. Parkeren dient zoveel mogelijk op het algemene parkeerterrein en op de eigen bouwplaats te worden gedaan. Parkeren of stilstaan op de bouwwegen is niet toegestaan.

Het laden en lossen en de opslag van materiaal/materieel dient binnen het werkterrein te geschieden. Het laden en lossen kan in het openbaar gebied gebeuren, mits er geen overlast ontstaat en de doorgang voor het overige verkeer niet wordt belemmerd. Indien door de omvang van het materieel het onvermijdelijk is dat een bouwweg wordt gestremd dient tijdig een WIOR vergunning te worden aangevraagd.

Bouwveiligheidsplan

Het bouwveiligheidsplan is als onderdeel in het BLVC-plan opgenomen. Het plan gaat enerzijds over de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Anderzijds geeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen aan op welke wijze hij tijdens de bouw van het object de veiligheid van de bouwlocatie en de omgeving garandeert.

Indienen van BLVC-plan

Door de gemeente Amsterdam is er een sjabloon opgesteld van het plan met alle eisen betreffende de (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid,). Deze sjabloon wordt met de

uitnodiging voor de PSU meegestuurd naar de erfpachter. Na het opstellen van het plan dient het ter controle te worden aangeboden aan de BLVC-Adviseur. Wanneer het plan is beoordeeld en er verder geen opmerkingen zijn, zal dit worden doorgestuurd naar de Stadsdeelregisseur voor een definitieve goedkeuring.

Bouwproces

Levering kavel na notarieel transport

Na het passeren van de akte wordt de bouwgrond door de gemeente Amsterdam overgedragen.

Ten behoeve van de overdracht worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het uitzetten van de hoekpunten van de kavel. Bij het uitzetten van de kavel wordt een peilmaat afgegeven;
- Het schouwen kavel op afwerkhoogte maaiveld;
- Kavel dient rondom in de hekken (met eigen materiaal) afgezet te worden.

Drie weken vóór de start van de bouw dient de kaveleigenaar/aannemer een schriftelijk verzoek te doen bij de bouwinspecteur voor het uitzetten van de kavel.

Start bouw

De start van de bouw mag enkel plaatsvinden indien de akte bij de notaris is gepasseerd en het BLVC Uitvoerings- & Bouwveiligheidsplan door de stadsdeelregisseur is geaccordeerd.

Huur bouwterrein

Iedere kaveleigenaar/aannemer krijgt de mogelijkheid om werkterrein in de openbare ruimte te huren en dient een voorstel aan de uitvoeringscoördinator. Na akkoord van de uitvoeringscoördinator dient een 'aanvraag grondhuur' ingediend te worden bij de assetmanager van Gemeentelijk Vastgoed van Gemeente Amsterdam. Na overeenstemming en akkoord tussen beide partijen wordt er een huurovereenkomst opgesteld.

Indien een kaveleigenaar/aannemer het naast gelegen kavel als werkterrein wil gebruiken, dan is dit toegestaan mits de grond in eigendom is van de burens en hierover onderling duidelijke schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Een ondertekend afschrift van deze afspraken dient in dit geval aan de uitvoeringscoördinator overhandigd te worden. Dit soort afstemmingen dienen ook in het BLVC-plan vermeld te staan.

Rainproof inrichting

De Gemeente Amsterdam wil slimmer omgaan met de inrichting van de stad in relatie tot het hemelwater. De hemelwaterafvoer dient achter de erfgrans binnen de rooilijn te worden opgenomen. Kavels (inclusief daken en tuinen) hebben een 60 L/m²/uur waterverwerkingscapaciteit. Deze norm kan door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie worden bereikt.

Het gebruik van een infiltratie put aan de voorzijde van de kavel levert voor de kaveleigenaar een beheer en onderhoudsplicht op.

Eventuele wijzigingen dienen tijdig aangegeven te worden bij het zelfbouwteam. Dit is ook als verplichting in het bestemmingsplan opgenomen en wordt altijd getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Wanneer de infiltratiesystemen zijn aangelegd dient de toezichthouder Bouw en Woningtoezicht (Jamal Azzouz) ingelicht te worden voor controle. Indien u in de tuin verharding wilt aanbrengen dan heeft dit gevolgen voor de rainproofopgave. Houdt in dat geval rekening met extra voordienende maatregelen.

Kabels en leidingen

Alle kabels en leidingen op het eiland liggen reeds langs de voorgevels van de kavels en dienen goed te worden beschermd middels stalen rijplaten van minimaal 6 mm dik.

Wanneer er wordt gegraven met een machine is het wettelijk verplicht een KLIC-melding te doen. Dit ter voorkoming van mogelijke schade aan de kabels en leidingen. KLIC staat voor Kabels en Leidingen Informatie Centrum.

Na de melding ontvangt u de kabel- en leidinginformatie van de plek waar u gaat graven. U gebruikt deze informatie om graafschade en gevaarlijke situaties te voorkomen. De informatie moet tijdens het graven op de locatie van het graafwerk aanwezig zijn.

De kaveleigenaar/aannemer dient zelf een KLIC-melding te doen (alleen nodig bij het graven en is maar 3 maanden geldig). Het riool en het WKO-systeem liggen onder de bouwweg. Drinkwater, elektra- en telecomkabels liggen langs de gevel.

Huisaansluitingen

Er wordt aangeraden vroegtijdig met de nutspartijen in gesprek te gaan voor de afstemming van de doorvoering van de aansluitingen van de eindgebruikers.

Aansluitvoorwaarde Waternet

Voorwaarden waarop de aansluiting van de riolering aangeboden dient te worden kunt u vinden op <https://www.waternet.nl/zakelijk/aansluiting-waterleiding-riool/voorwaarden-aansluiten-riool-amsterdam/>

Waterput en bouwstroom

Bouwstroom en waterputaansluiting (via www.mijnaansluitingen.nl) dient op eigen kavel of op gehuurd terrein te worden geregeld. Let hierbij op dat er lange doorlooptijden bij gelden Waternet en Liander.

De huisaansluitingen dienen daarom vroegtijdig te worden aangevraagd. Wij adviseren dit uiterlijk 12 weken voor uitvoering te doen.

Het plaatsen van de waterput (ca. 1x1m) en de bouwstroomkast wordt door de aannemer geplaatst. Waternet komt hierna schouwen of alles voldoet aan de eisen. De aannemer dient zelf contact op te nemen met Liander en Waternet. Houdt rekening met tijdelijke nutsvoorzieningen.

Eteck

U kunt zich aanmelden voor een aansluiting op de WKO via: www.mijneteck.nl/centrumeiland. U komt dan in contact met Eteck. Eteck zal u verder informeren over specifieke zaken die met de aansluiting te maken hebben. Ook ontvangt u dan het totale pakket van eisen, de plaatsing- en aansluitvoorwaarden en een leveringsovereenkomst. U kunt ook contact opnemen via email: klantzaken@etek.nl of bellen naar 085-0218000.

Let op: Voor de Eteck installatie dient u bij aanvraag van uw definitieve elektra aansluiting aan te geven dat u een 2^e meter (allocatiepunt) wenst. De kosten hiervan en het verbruik neemt Eteck voor zijn rekening.

Vergunningen

Voor Gemeente Amsterdam is het van belang dat de werkzaamheden in de openbare ruimte met zo min mogelijk hinder voor de omgeving worden uitgevoerd. Daarom zijn er een aantal voorschriften aan de uitvoering gesteld waaraan moet worden voldaan.

Omgevingsvergunning

Voor alle bouwwerkzaamheden op Centrumeiland dient u een omgevingsvergunning te hebben. Team Toezicht en Handhaving van Gemeente Amsterdam houdt toezicht op de omgevingsvergunning. Dit is geen dagelijks toezicht. Daarom is het belangrijk om de inspecteur tijdens belangrijke momenten uit te nodigen. Voorbeelden van belangrijke momenten zijn:

- Eerste heipaal (5m voorboren)
- Laatste heipaal (moment om paalposities te keuren)
- Wapening funderingsbalken
- Eventuele staalconstructies

- Wapening (verdiepings-)vloeren
- Brandwerende doorvoeren (bij meerdere appartementen)

Tijdens reguliere controle en eindinspectie zal er gelet worden op o.a.:

- Vloer- en trapafscheidingen
- Energieprestatie (EPC) eisen
- Ventilatie

Uiterlijk drie weken voor de start van de bouw en/of een bouwonderdeel dienen de constructieve gegevens ter goedkeuring bij Wonen en Toezicht te zijn ingediend. Tevens dienen eventuele wijzigingen tijdens de bouw, waar goedkeuring en akkoord van Wonen en Toezicht voor nodig is, drie weken voor start uitvoering van het betreffende onderdeel ingediend te worden via het omgevingsloket.

Twee dagen voor de start van de werkzaamheden dient de bouwinspecteur te worden uitgenodigd.

Eventuele wijzigingen betreffende de energiesystemen dienen altijd te worden gemeld bij de vergunningverlener en toezichthouder Bouw en Woningtoezicht van Gemeente Amsterdam.

Er mag niet eerder met de bouw en/of bouwonderdeel op de kavel worden begonnen tot er een goedkeuring en akkoord is gegeven door de bouwinspecteur. Indien aan de verplichting in bovenstaande gevallen niet wordt voldaan, wordt de bouw stil gelegd.

Bij afwijkingen van de omgevingsvergunning dient er altijd zo snel mogelijk contact opgenomen te worden met de inspecteur. Alle nodige vergunningen dienen zelf of door de aannemer te worden aangevraagd. Dit kan via de website van de Gemeente Amsterdam.

Bij het uitzetten van de bouwgrenzen levert de vergunninghouder de tekeningen met de coördinaten vanuit de privaatrechtelijke overeenkomst aan bij de inspecteur. De inspecteur zal dan de bouwgrenzen uit laten zetten door een gespecialiseerd bedrijf.

Lozingsvergunning

Een lozingsvergunning is nodig voor verpompen (onttrekken of infiltratie) van grondwater, én voor het lozen van (afval)water op oppervlaktewater. De vergunning dient te worden aangevraagd bij Rijkswaterstaat.

WIOR-vergunning

De gemeente Amsterdam kent een verordening Werken In de Openbare Ruimte (WIOR). Deze vergunning is nodig wanneer er werkzaamheden plaatsvinden in de openbare ruimte. De aanvraag voor deze WIOR-vergunning kan uiterlijk tot drie weken voor de start van de uitvoering worden ingediend bij het Stadsdeel Oost. Een kopie van de WIOR-vergunning dient voor aanvang van de werkzaamheden aan de directie van het werk te worden overhandigd. Om een WIOR-vergunning aan te kunnen vragen dient een geaccordeerd BLVC-plan aanwezig te zijn.

Object vergunning

Voor het plaatsen van objecten (containers, stijgers, mobiel toilet, etc.) in de openbare ruimte is toestemming vereist.

Zandprotocol & Opslag vrijgekomen zand

Wanneer er zand vrijkomt bij de bouw mag dit worden aangeboden aan de gemeente Amsterdam. Dit dient schoon zand te zijn conform het Zandprotocol. De maximale diepte hiervoor is 5 meter. Vermengd zand dient de kaveleigenaar zelf te verwijderen. Eenmaal aangeboden aan de gemeente Amsterdam kan het zand niet meer worden teruggekocht. Er zal een plek worden aangewezen door de zandcoördinator. Het vrijgekomen zand dient eerst op eigen kavel te worden opgeslagen.

Reclame-uiting

Het aanbrengen van een eigen logo of vlaggen op de bouwhekken is toelaatbaar mits de reclame-uiting een ingetogen chique uitstraling heeft en terughoudend in omvang, kleur en lichtniveau is. Er is één eigen reclame-uiting per zijde van het bouw- en werkterrein toegestaan.

Voor de plaatsing van bouwboarden op het eigen terrein, het werkterrein en terreinen daarbuiten is voorafgaand toestemming nodig van de beheerder. In verband hiermee dient bij het PSU-overleg een voorstel te worden gevoegd die informatie verschaft over de vorm van het bouwboard, de locatie en de periode van plaatsing.

Reclame-uitingen en verwijfsborden naar werkterreinen in de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Flora & fauna

Op het Centrumeiland hebben we te maken met diverse beschermde flora en fauna die er kunnen neerstrijken. Het is belangrijk dat hiervoor het ecologisch werkprotocol in acht wordt genomen. Daarnaast dienen er afdoende voorzorgsmaatregelen te worden getroffen.

Indien flora en fauna zich manifesteren in de bouwkavel wordt de bouw stil wordt gelegd (houdt rekening met termijnen van ca. 3 maanden tot 6 maanden).

Projectorganisatie

Andre Timisela	Projectleider Maaiveld Uitvoeringscoördinator	a.timisela@amsterdam.nl
Victor van der Lugt	Werkvoorbereider Infra	v.van.der.lugt@amsterdam.nl
Dennis Gijzen	Toezichthouder Infra	d.gijzen@amsterdam.nl
Iep van Wonderen	Directievoerder Infra	i.van.wonderen@amsterdam.nl
Martijn Kruijf	Omgevingsmanager	m.kruijf@amsterdam.nl
Carin Bosboom	Omgevingsmanager	c.bosboom@amsterdam.nl
Annemieke Bantema	Veiligheidskundige	a.bantema@amsterdam.nl
Eline Vasquez	Projectondersteuner	e.vasquez@amsterdam.nl
Jamal Azzouz	Bouwinspecteur	Jamal.Azzouz@amsterdam.nl
Dennis Elbers	BLVC Adviseur	Dennis.elbers@bkingenieurs.nl
Roel Kolthof	BLVC Adviseur	Roel.kolthof@bkingenieurs.nl
Pierre Pattipelohy	Werkvoorbereider OVL	P.Pattipeilohy@amsterdam.nl
Robin Oldebeerlink	Assetmanager Gemeentelijk Vastgoed	r.oldebeerlink@amsterdam.nl
Ben Boers	Stadsdeelregisseur Oost	B.Boers@amsterdam.nl

De PSU overleggen worden voorgezeten door Andre Timisela en/of Victor van der Lugt.

PSU Documenten

Ter voorbereiding op het PSU-overleg worden de volgende documenten aan de kaveleigenaar verstrekt:

- 2016 zwia_handboek_web;
- 2016-0069_03_KL_blad x (LET OP LOCATIE KAVEL EN DTA VERSIE)
- 2018.10.16 Nulmeting Bodemonderzoek Centrumeiland 20164502
- 2019.01.15 BLVC kaderplan IJburg 2 V5.0
- 2019.03.14 Peilmerk 3.5m+NAP
- 2019.08.15 Routing bouwverkeer
- 2019.12.07 Liander_Voorkom schade & storingen
- 2018.07.27 Omgevingsdienst vrijstelling bodemonderzoek
- 20191211_Zand Protocol IJburg_versie 2020
- 356495401-401 Tijdelijk maaiveldinrichting (LET OP TRANCHES)
- Ecologisch werkprotocol centrumeiland IJburg IBEC1814 V11042019
- Sjabloon BLVC- en Bouwveiligheidsplan IJburg II (V3 29-7-19)_Concept
- Sjabloon-aanvraag grondhuur-171106-BG
- 2020.02.20 Handreiking PSU Def Versie 1.0
- Agenda PSU kavel