

Randvoorwaarden Omgevingsbescherming Bouwwerkzaamheden Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch Zeist

Deze randvoorwaarden behoren bij de Koopovereenkomst vrije kavels te Kerckebosch (tussen WOM en kavelkoper) en zijn daarmee van toepassing op de realisatie van het individuele bouwplan.

Aanleiding

In Zeist wordt door de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch (kortweg WOM) een bestaande woonwijk omgevormd en uitgebreid. Daartoe worden bestaande flats gesloopt en worden nieuwe appartementgebouwen en grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze herontwikkeling vindt plaats in een bestaand bosgebied middels een stedenbouwkundige structuur van scheggen en wiggen. De scheggen en wiggen grijpen als vingers in elkaar waarbij de scheggen worden bebouwd en de wiggen een groene natuurlijke invulling krijgen. Zodoende worden nieuwe aantrekkelijke woonomgevingen gecreëerd. Eén van de meerwaarden van deze wijkontwikkeling is dat er gebouwd wordt in een volwassen bosomgeving. Het is zaak om bij de ontwikkeling van het gebied - en dus bij de bouw van gebouwen - dit bestaande bos zo veel als mogelijk te ontzien en te behouden. Dit document beschrijft de randvoorwaarden waaraan de realisatie van gebouwen in deze kwetsbare omgeving dient te voldoen.

Context

Zoals aangegeven wordt er gebouwd in een bestaand bosgebied. Het ontwikkelen van de wijk in zijn algemeenheid is reeds een veelbesproken onderwerp. Om te kunnen wonen in een bestaand bos dient er ook bos te verdwijnen. WOM Kerckebosch heeft aan omwonenden en belanghebbenden daarbij zorgvuldigheid beloofd en streeft dit ook op alle vlakken na. Desalniettemin ligt het project Kerckebosch in zijn geheel onder het spreekwoordelijke vergrootglas en daarmee ook de bouwprojecten. Van in het gebied actieve bouwaannemers wordt derhalve eenzelfde zorgvuldigheid verwacht en verlangd. Om deze zorgvuldigheid te waarborgen en elkaar aan te kunnen spreken op verantwoordelijkheden ten aanzien van het in stand houden van de bosomgeving zijn een aantal randvoorwaarden geformuleerd waaraan voldaan moet worden.

Toepasselijkheid

De focus van deze randvoorwaarden is toegespitst op bodem, bomen en begroeiing. De randvoorwaarden zijn enerzijds specifiek gericht op het behoud en de inpassing van bomen en groen vallend binnen de bouwplaatsen. Anderzijds zijn de randvoorwaarden gericht op het handhaven van de bestaande bomen en begroeiing in de directe nabijheid – de zogenaamde invloedssfeer - van het bouwterrein. In de bijlage zijn de contouren van de bouwplaatsen en de invloedssfeer weergegeven. Binnen de grenzen van deze invloedssfeer zijn deze randvoorwaarden van toepassing.

Onverminderd deze randvoorwaarden is het Ecologisch Werkprotocol “Ontwikkeling Kerckebosch Zeist” in de meest recente versie van toepassing.

Randvoorwaarden

1. Algemeen

De Randvoorwaarden Omgevingsbescherming Bouwwerkzaamheden dienen op de bouwlocatie aanwezig te zijn. De te treffen maatregelen dienen voor aanvang van de uitvoering van de werkzaamheden in overleg met de omgevingscoördinator van de WOM vastgesteld te worden. De aannemer is verplicht zijn medewerkers, onderaannemers en leveranciers op deze voorschriften te wijzen en zorg te dragen voor de inachtneming en naleving daarvan.

2. Schade

Bij beschadiging van bodem, wortels, takken en/of stam is de aannemer verplicht dit onmiddellijk aan de omgevingscoördinator te melden. Tijdig en vakkundig ingrijpen kan veelal grotere schade en vervolgschade beperken dan wel voorkomen. Op het toebrengen van schade aan bodem, bomen en begroeiing staan sancties. Deze zijn beschreven bij het onderdeel *Sancties*.

3. Beschermingscode

- 3.1 Vooruitlopend op bouw-/sloopactiviteiten moeten de te handhaven bomen met de werkelijke kroonprojectie op tekening staan aangegeven;
- 3.2 Voor aanvang van de werkzaamheden dient contact opgenomen te worden met de omgevingscoördinator over de te nemen beschermingsmaatregelen;
- 3.3 Machinaal graafwerk binnen de kroonprojectie is niet toegestaan;
- 3.4 Ter voorkoming van bodemverdichting is plaatsing van bouwketen, transport en opslag van materialen binnen de kroonprojectie niet toegestaan;
- 3.5 Snoeien van takken en wortels dikker dan 5 cm doorsnede uitsluitend na overleg met de omgevingscoördinator en vervolgens laten uitvoeren door vakbekwame boomverzorgers (European Treeworker).

4. Boombescherming

Bomen binnen het tot de aannemer ter beschikking staande werkterrein dienen zodanig met geschikte materialen beschermd te worden (niet- verplaatsbare bouwhekken) dat beschadigingen aan de wortelzone, stam en kroon uitgesloten zijn. Bij beperkte ruimte moet bescherming van de boomspiegel of minimaal een stambescherming aangebracht worden die èn de bast niet kan beschadigen èn zoveel mogelijk beschadigingen erna kan voorkomen. E.e.a. in overleg met en na akkoord van de omgevingscoördinator. Indien de voorgeschreven maatregelen niet toereikend zijn, meldt de aannemer dit onmiddellijk aan de omgevingscoördinator.

5. Aanvullende kap bomen in bouwplaats

Voor bomen die staan in een 5 meter brede zone direct rondom het gebouw kan alleen in overleg met de WOM en met een kapvergunning van de gemeente Zeist gekapt worden. Het streven is deze bomen, buiten de footprint van het gebouw, te handhaven en in te passen in de omgeving van het gebouw om zodoende invulling te geven aan het principe van 'wonen in een bosomgeving'. Deze bomen kunnen aanvullend gekapt worden door de aannemer mochten deze een obstakel vormen voor de realisatie van het gebouw. Daarbij geldt dat:

- 5.1 de kap in overleg met en na akkoord van de omgevingscoördinator plaats vindt;
- 5.2 uitputtend onderzocht is of de realisatie van het gebouw niet op een andere wijze plaats kan vinden waardoor de boom gehandhaafd kan blijven;
- 5.3 het kappen van de boom zorgvuldig en met zo min mogelijk schade voor de directe omgeving plaats vindt.

6. Bouwplaats/Bouwverkeer

Binnen de kroonprojectie mogen geen bouw- en directieketen staan. Tijdelijk bouwwegen

binnen de kroonprojectie zijn uitsluitend toegestaan in overleg met en na akkoord van de omgevingscoördinator. Gebruik van rijplaten (beton, staal, hout of kunststof) en/of andere voorzieningen zijn dan noodzakelijk. Toiletvoorzieningen (chemische toiletten) mogen uitsluiten op verharde oppervlakken worden geplaatst en niet binnen de kroonprojectie van bomen of in groenvoorzieningen.

7. Graafwerkzaamheden

In de wortelzone binnen de kroonprojectie is machinaal graven niet toegestaan. Ook het machinaal verwijderen van bestratingen en trottoirbanden e.d. is hier niet toegestaan. Doorzagen van wortels dikker dan 5 centimeter is niet toegestaan. Het in handkracht ondergraven en/of onderboren is wel toegestaan. Het gestuurd onderboren van kabels en leidingen verdient de voorkeur.

Slechts bij hoge uitzondering en dan uitsluitend indien voorgeschreven en in overleg met en akkoord van de omgevingscoördinator zijn ontgravingen, in handkracht, binnen de wortelzone mogelijk. Uitsluitend in overleg met en na akkoord van de omgevingscoördinator kunnen incidenteel wortels tot een doorsnede van 5 cm recht worden doorgezaagd. Dit moet wel vakkundig gebeuren (middels knippen en/of zagen. Het doorhakken met schoppen, kapot trekken of scheuren van wortels is niet toegestaan.

Een bouwput of bouwsleuf tegen de kroonprojectie van bomen mag niet langer dan drie weken open liggen. Blootliggende wortels moeten in alle gevallen beschermd worden tegen uitdroging en vorst (m.b.v. vochtige doeken of zwarte folie) en in ieder geval zo snel mogelijk worden toegedekt met een 10 centimeter dikke grondlaag. Bij vorst open sleuven aan de boomzijde direct afschermen.

8. Terreinhoogte aanpassingen

Terreinophogingen en –afgravingen binnen de kroonprojectie zijn alleen bij uitzondering toegestaan, en dan uitsluitend indien voorgeschreven (bestek) en in overleg met en na akkoord van de omgevingscoördinator. Ophoging of afgraving leidt tot afsterving van boomwortels door schade of zuurstofgebrek. De op deze wijze zonder toestemming toegebrachte schade wordt verhaald.

9. Grondwaterniveau

Verandering van het grondwaterniveau, waar gevolgen uit voort kunnen komen voor de bomen in de omgeving mag alleen plaatsvinden na overleg met en akkoord van de omgevingscoördinator. Met dien verstande dat het grondwaterniveau in de periode maart t/m juni altijd op het oorspronkelijke niveau moet liggen. Kan dat niet dan moeten in overleg met en na akkoord van de omgevingscoördinator maatregelen getroffen worden om de bomen in het benadeelde gebied van geschikt water te voorzien.

10. Bodemverdichting

Verdichting van de bodem d.m.v. verdichtingsmachines (trillingen) leidt tot verdichting van de grond en verstikking van de boom en is niet toegestaan binnen de kroonprojectie. Bouwverkeer binnen de kroonprojectie is evenmin toegestaan.

11. Opslagplaats

Bouwmaterialen opslaan en/of zand en gronddepots inrichten dient uitsluitend binnen de grenzen van de bouwplaats te gebeuren. Bouwmaterialen opslaan en/of zand en gronddepots inrichten binnen de kroonprojectie is niet toegestaan. Opslag van olie, brandstoffen en chemicaliën moet aan de wettelijke eisen voldoen; deze stoffen echter nooit binnen de kroonprojectie of in groenvoorzieningen opslaan. Cementresten, spoelwater en andere reststoffen(verpakkingen etc.) dienen zorgvuldig afgevoerd te worden; lozingen in bodem en/of oppervlaktewater zijn niet toegestaan.

12. Aanrijtijden bouwverkeer

Bouwverkeer is niet toegestaan voor 07.00 uur en na 19.00 uur. Tevens is op Hoog Kanje geen bouwverkeer toegestaan tijdens het brengen en halen van schoolkinderen, ofwel tussen 08.00 en 08.45 uur, tussen 12.00 en 13.00 uur en tussen 14.45 en 15.30 uur.

De bouwactiviteiten zelf zijn niet toegestaan voor 07.00 uur en na 19.00 uur en in het weekend. Incidenteel zijn bouwactiviteiten mogelijk op de zaterdag tussen 09.00 en 17.00 uur, daarvoor is toestemming nodig van de WOM. Deze toestemming moet tenminste 3 werkdagen op voorhand worden aangevraagd, zodat de WOM bewoners in de directe omgeving hierover tijdens kan informeren.

13. Aanrijroute bouwverkeer

Het bouwverkeer in Kerckebosch wordt ontsloten via de Prinses Margrietlaan. Het is niet toegestaan voor bouwverkeer om via andere straten de wijk in- en uit te rijden, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 2.

Toezicht

In het algemeen is de WOM de grondeigenaar/beheerder van het terrein gelegen rond de bouwkevels. Door de WOM is een omgevingscoördinator aangewezen. Deze is verantwoordelijk voor het toezicht op de handhaving van de randvoorwaarden zoals hier voor beschreven. Aanwijzingen van de omgevingscoördinator dienen opgevolgd te worden.

Sancties

Op het toebrengen van schade, het niet nakomen van de randvoorwaarden en het niet opvolgen van de aanwijzingen van de omgevingscoördinator staan de volgende sancties:

- Schade aan (onder-) begroeiing: € 50,- per m²
- Schade aan bomen (opgaande stam, >10 cm stamdiameter) : € 2.500,- per geval
- Schade aan bomen (opgaande stam, >10 cm stamdiameter) met het afsterven van de boom tot gevolg : € 7.500,- per geval
- Schade aan bodem (verstoring, verdichting, vervuiling) : € 1.500,- per geval + de kosten voor herstel *)
- Schade aan verhardingen : € 250,- per geval + de kosten voor herstel *)
- Niet nakomen randvoorwaarden zoals beschreven : € 500,- per geval
- Niet opvolgen aanwijzingen coördinator buitenruimte : € 500,- per geval

**) in geval er schade aan bodem of verhardingen plaats vindt dient dit hersteld te worden. De WOM zal voor het herstel opdracht geven aan een door de WOM aan te wijzen partij. De kosten voor het schadeherstel worden aan de kavelkoper berekend.*

Opname

Voor de levering van de kavel vindt een opname plaats met de WOM en kavelkoper. De WOM organiseert deze en nodigt de kavelkoper hiervoor uit. Bij de opname worden eventuele restpunten opgenomen en verwerkt in een proces verbaal.

Handboek voor zelfbouw in Kerckebosch

Overige relevante informatie voor zelfbouw in Kerckebosch is na te lezen in het 'Handboek voor zelfbouw in Kerckebosch Zeist (bijlage 3).

Bijlagen:

1. Tekening bouwplaats en invloedssfeer (nader op te stellen door aannemer)
2. Kaart aanrijroute bouwverkeer Kerckebosch
3. Handboek voor zelfbouw in Kerckebosch