

# HANDBOEK

voor ontwikkelaars/aannemers  
die bouwen  
in Kerckebosch Zeist



[www.kerckeboschzeist.nl](http://www.kerckeboschzeist.nl)



**BEREIKBAARHEID**  
**LEEFBAARHEID**  
**VEILIGHEID**  
**COMMUNICATIE**

# INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
Bouwen in Kerckebosch	3
Wijkontwikkeling Kerckebosch	3
Locatie Kerckebosch	3
VOORBEREIDING VAN DE BOUW	4
Bouwrijpe kavel	4
Ecologisch werkprotocol	4
Bomenkap	4
Grondwerk	4
Herplantplicht	4
REALISATIEFASE	5
Aandachtspunten bij de start van de bouw	5
Grondwater	5
Bomen	5
Bouwstroom & water	5
Afvoer bouwafval & gronddepot	5
Infiltrering water op kavel	5
Vloerpeil	5
Bouw- en reclameborden	6
Meldingsmomenten	6
THUISKOMEN IN KERCKEBOSCH	7
Woonrijp maken	7
Straatnamen & huisnummers	7
BEREIKBAARHEID	7
Beperkende voorwaarden bereikbaarheid	7
LEEFBAARHEID	8
Verantwoordelijkheden en werkzaamheden aannemer	8
Hinder tijdens de werkzaamheden	8
Werkterrein en bouwverkeer	8
Werktijden	8
VEILIGHEID	9
Veiligheid	9
Verantwoordelijkheden en werkzaamheden aannemer	9
Sloopwerkzaamheden	9
COMMUNICATIE	10
Communicatie	10
Toolkit	10
OVERZICHT CONTACT ADRESSEN	11
BIJLAGEN	12

# INLEIDING



## Bouwen in Kerckebosch

In dit handboek helpen wij u op weg door het geven van handvatten voor het bouwproces. De informatie in het handboek is op hoofdlijnen beschreven en met name bedoeld voor ontwikkelaars en bouwers. Het bevat informatie over de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie binnen Kerckebosch Zeist. Het geeft ook informatie voor architecten, adviseurs, aannemers, installateurs en onderaannemers. Wijst u hen vooral op het bestaan van dit handboek.

## Wijkontwikkeling Kerckebosch

Kerckebosch vernieuwt de komende jaren. De gemeente Zeist en woningcorporatie Woongoed Zeist werken samen met bewoners en verschillende maatschappelijke organisaties aan een groene en gevarieerde wijk. De bestaande huurwoningen verdwijnen om ruimte te bieden aan 800 tot 1.000 nieuwe en duurzame huur- en koopwoningen. De woningen worden in verschillende prijsklassen en types ontwikkeld, waaronder ten minste 45 prachtige vrije kavels. De nieuwe of verbeterde voorzieningen dichtbij vormen straks het kloppende hart van de wijk in een bosrijke omgeving.

Voor de uitvoering van de plannen richtten de gemeente Zeist en Woongoed Zeist (voormalig Seyster Veste) de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch B.V. (WOM) op. De WOM sloopt appartementen en maakt gebieden bouw- en woonrijp. Ook richt de WOM de openbare ruimte opnieuw in. De WOM heeft daarbij de taak om de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie van de uitvoering goed en helder uit te voeren.

## Locatie Kerckebosch

Het gebied is begrensd door de Prinses Mariannelaan tot en met de Prinses Marijkelaan en de Graaf Janlaan tot en met de Prinses Margrietlaan.

[Bijlage 1 – Actuele plankaart](#)

### Auto- en vrachtverkeer

De Prinses Margrietlaan is de wijkontsluitingsweg voor bewoners van de bestaande flats en bouwverkeer. De verschillende buurten zijn bereikbaar via bouwwegen tussen de flats door.

[Bijlage 2 – Bouwroutekaart](#)

De Kerckeboschlaan is de ontsluitingsweg voor bewoners van de nieuwe woningen in Kerckebosch en voor bouwverkeer alleen toegestaan met toestemming van de WOM.

### Openbaar vervoer

In Kerckebosch rijdt bus 43 over de Kerckeboschlaan. Gedurende de werkzaamheden blijven de busroutes gehandhaafd. Over incidentele omleidingen is afstemming met de betreffende centrales. Hierover wordt vooraf gecommuniceerd.

### Fietsverkeer

Voor het fietsverkeer vinden geen afsluitingen plaats. In het gebied wordt intensief gefietst en ook de verschillende scholen zorgen voor druk fietsverkeer in de ochtend en middag. De Prinses Marijkelaan, Hoog Kanje, Kerckeboschlaan en Graaf Lodewijklaan zijn belangrijke fietsroutes.

### Voetgangers

Voor voetgangers is er voldoende ruimte om langs de werkzaamheden te lopen. Daarnaast wordt ook de Kerckeboschlaan steeds meer gebruikt door fietsers en voetgangers.

### Nood- en hulpdiensten

Aan de nood- en hulpdiensten worden via de WOM instructies over bereikbaarheid van het gebied verstrekt.

# VOORBEREIDING VAN DE BOUW

In dit hoofdstuk leest u met welke factoren u rekening moet houden bij de voorbereidingen.

## Bouwrijpe kavel

Zodra uw omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, kunt u starten met de bouw. De WOM zorgt ervoor dat het perceel bouwrijp opgeleverd wordt. Dit betekent dat:

- de kavel toegankelijk is voor bouwverkeer
- de kavel vrij is van bebouwing en infrastructuur
- de hoofdleidingen voor gas, water, elektra, telecommunicatie en riool zijn aangelegd in de straat

## Ecologisch werkprotocol

In het ecologisch werkprotocol zijn randvoorwaarden opgenomen om te voldoen aan de algemene zorgplicht vanuit de Flora- en Faunawet. Het werkprotocol heeft betrekking op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. De WOM is vergunninghouder bij het ministerie voor handhaving van de Flora- en Faunawet.

Dit zijn de belangrijkste randvoorwaarden om te voorkomen dat de Flora- en Faunawet wordt overtreden:

Onderzoek of beschermde soorten aanwezig zijn

Deze randvoorwaarde is leidend. Ook buiten de kwetsbare perioden moeten beschermde soorten altijd ontzien worden.

Werken buiten kwetsbare perioden voor beschermde soorten

Deze randvoorwaarde geeft handvatten voor de planning, maar is geen "wet". Het zorgt ervoor dat de kans op overtreding geringer is.

## Bomenkap

In de planning voor het kappen van bomen dient u het broedseizoen te respecteren. Dit betekent dat u tussen medio maart en medio augustus rekening moet houden met nesten in de bomen. In dat geval mag er niet worden gekapt. Een vroege of late lente en/of winter kan invloed hebben op deze periode. Het is altijd verplicht om de bomenkap door de WOM te laten uitvoeren. Dit geeft u aan met behulp van de vergunde bomenkaart en bouwplaatsinrichtings-tekening. De WOM zorgt ervoor dat een deskundige voor aanvang van de kap kijkt naar de eventuele aanwezigheid van bijvoorbeeld nesten. De WOM verzorgt de bomenkap.

## Grondwerk

Bij het grondwerk in de wintermaanden dient het bodemleven met rust gelaten te worden. Er kunnen dieren zijn die in uw grond overwinteren. Dit betekent dat wordt afgeraden tussen medio oktober en begin maart de boven- en ondergrond te ontgraven. Het is altijd verplicht om ten minste twee weken van tevoren door te geven aan de WOM wanneer u grondwerkzaamheden wilt verrichten. De WOM zorgt er dan voor dat een deskundige voor aanvang kijkt naar de eventuele aanwezigheid van bodemleven.

- Bijlage 3: Ecologisch werkprotocol

## Herplantplicht

Wanneer een boom wordt gekapt in een omgeving met een bosachtig karakter, geldt altijd een herplantplicht. De voorkeur gaat uit naar het fysiek herplanten van bomen; de voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de vergunning. De boom moet zich bijvoorbeeld volwaardig kunnen ontwikkelen. Wanneer dat ruimtelijk niet mogelijk is kan de fysieke herplantplicht omgezet worden in een financiële herplantplicht. Over de herplantplicht wordt u door de WOM geïnformeerd.

# REALISATIEFASE

## Aandachtspunten bij de start van de bouw

Voordat u begint met activiteiten op uw perceel, dient u contact op te nemen met de WOM. De WOM bespreekt samen met u en uw aannemer de bouwplaatstekening. Uiteindelijk moet deze tekening goedgekeurd worden door de WOM. Dit is belangrijk om overlast in de buurt te voorkomen en de gedragsregels in het gebied te handhaven. U kunt hierbij denken aan veiligheid, route van het bouwverkeer, flora- en faunawetgeving en hoe we omgaan met hinder voor de omgeving.

## Grondwater

De WOM heeft geen exacte informatie over grondwaterstanden. U kunt zelf grondwateronderzoek laten uitvoeren. De bouwer dient een lozingsmelding (of vergunning bij een grote hoeveelheid water) aan te vragen bij het waterschap. In de regel wordt het water op eigen terrein op het maai-veld geloosd. Indien dit niet mogelijk is zijn er een aantal alternatieve opties. Houdt er rekening mee dat dit extra kosten met zich mee kan brengen:

1. Water lozen op eigen terrein (evt. via diepte infiltratie)
2. Water lozen in de nabije omgeving. Hiervoor dient toestemming gevraagd te worden bij de eigenaar van de betreffende grond. Kavels die aan het Utrechts Landschap grenzen hebben geen toestemming om te lozen op dit gebied. Hier wordt streng op gecontroleerd.
3. Water lozen via het riool van de gemeente Zeist. Hier moet vooraf toestemming voor worden gevraagd en aangetoond worden dat bovenstaande opties niet mogelijk zijn.

## Bomen

Bomen die op uw perceel blijven staan, moeten beschermd worden tegen de bouwactiviteiten. U dient hiervoor diverse maatregelen te nemen, zoals omschreven op de bomenposter in de bijlage. Regelmatig controleert een ecooloog de

bouwlocaties de boombescherming. Zijn advies dient ten alle tijden opgevolgd te worden.

[Bijlage 4: Bomenposter: werken rond bomen](#)

## Bouwstroom & water

Stroom en water vraagt u aan via

[www.mijnaansluitingen.nl](http://www.mijnaansluitingen.nl).

## Afvoer bouwafval & gronddepot

De aannemer zorgt zelf voor het afvoeren van bouwafval. Hoe u met grond om dient te gaan, staat omschreven in het ecologisch werkprotocol. Als u te weinig of te veel grond heeft, kunt u altijd contact opnemen met de WOM. Wij kijken dan met u mee of het mogelijk is om grond uit te wisselen met andere projecten of andere kavelkopers. U bent wel zelf verantwoordelijk voor de grond.

## Aanvragen huisaansluitingen nutsvoorzieningen en riool

De hoofdleidingen voor de nutsvoorzieningen en het riool wordt aangelegd in de weg. De huisaansluiting op de nutsvoorzieningen dient u zelf aan te vragen via [www.mijnaansluitingen.nl](http://www.mijnaansluitingen.nl). Voor het riool dient u contact op te nemen met de gemeente (uw aannemer mag de riolering niet zelf aansluiten).

## Infiltrering water op kavel

Regenwater dient op het eigen perceel geïnfiltreerd te worden.

## Vloerpeil

Bij de afgifte van de vergunning ontvangt u een meldingskaart. Naar aanleiding hiervan wordt het vloerpeil met de opzichter van de gemeente bepaald. U moet samen het vloerpeil overeenkomen en daarbij het advies van de opzichter opvolgen. Standaard geldt een vloerpeil van 25 cm

boven het peil van de weg. In Kerckebosch kan hiervan in overleg worden afgeweken. Het advies van de WOM is om 10-20 cm boven de maaiveldhoogte van de kavel aan te houden. Op deze manier wordt er schade aan de bestaande bomen op de kavels voorkomen. Het hemelwater infiltreert op een natuurlijke manier tussen rijweg en bebouwing in de bosgrond.

#### **Bouw- en reclameborden**

Bouwborden van de bouwer of aannemer op de kavel dienen ontworpen te zijn volgens het stramien dat is ontwikkeld voor Kerckebosch Zeist. Op deze manier wordt er in het gebied eenduidig gecommuniceerd onder de projectnaam en passend bij de in de projectstijl van Kerckebosch Zeist.

[Bijlage 5: stramien bouwbord](#)

Het aangeven van de route voor het bouwverkeer naar de bouwlocaties wordt centraal geregeld door de WOM.

Het plaatsen van eigen bordjes in de wijk is niet toegestaan. De WOM kan op verzoek uw logo/bedrijfsnaam meenemen in de bebording. U kunt hier een verzoek voor indienen bij de WOM.

#### **Meldingsmomenten**

Aanvraag omgevingsvergunning: ten tijde van de aanvraag

Voorgenomen start bomenkap inclusief bomenkaart: 2

weken van tevoren

Voorgenomen start graafwerk: 2 weken van tevoren

Oplevering: 12 weken van tevoren



# THUISKOMEN IN KERCKEBOSCH

## **Woonrijp maken**

Wanneer het project opgeleverd is en alle verhuizingen achter de rug zijn, wil iedereen graag prettig thuis kunnen komen in Kerckebosch. De WOM draagt zorg voor de openbare buitenruimte en de laatste werkzaamheden op uw perceel.

Het woonrijp maken betreft het aanleggen van het openbare gebied volgens het inrichtingsplan. Nadat u de verwachte opleverdatum van uw woning bij de WOM heeft gemeld, maken wij een afspraak om de uitvoering en planning van deze werkzaamheden met u af te stemmen.

[Bijlage 6: inrichtingsprincipes Kerckebosch](#)

## **Straatnamen & huisnummers**

De huisnummers worden door de gemeente Zeist toegekend bij het verlenen van de omgevingsvergunning.



# BEREIKBAARHEID

Voor het goed functioneren van het gebied is een goede bereikbaarheid van groot belang. Om de bereikbaarheid en veiligheid van aangrenzende gebieden en omwonenden tijdens de werkzaamheden te garanderen, zijn tijdelijke verkeersmaatregelen nodig. Voor bebordingen en omleidingen is de CROW-publicatie van toepassing. Tijdelijke maatregelen in de vorm van rijplaten en tijdelijke verhardingen worden waar nodig toegepast voor een onbelemmerde doorgang en bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten.

## **Beperkende voorwaarden bereikbaarheid**

Alle uitvoerende partijen dienen rekening te houden met de toegewezen bouwroutes en de beperkende voorwaarden nabij scholen en voorzieningen. Volg de aanwijzingen op de bebording in het gebied.

[Bijlage 2 – Bouwroutekaart](#)

# LEEFBAARHEID

De werkzaamheden hebben invloed op de leefbaarheid van de omgeving. Wat omwonenden het meest merken, zijn de gevolgen voor de bereikbaarheid. Daarnaast is het ook belangrijk om rekening te houden met geluidoverlast, trillingsoverlast, vervuiling door werkzaamheden, risico op beschadigingen van eigendommen en van de (woon) omgeving.

## Verantwoordelijkheden en werkzaamheden aannemer

Om de leefbaarheid op peil te houden dient de aannemer de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- Toegankelijk en bereikbaar houden van schakelkasten, brandkranen, nutsvoorzieningen en dergelijke voorzieningen
- Aanbrengen van duidelijke bebording en afbakening conform de CROW-publicatie 96B *Maatregelen bij werken in uitvoering op niet-autosnelwegen en wegen binnen de bebouwde kom*
- Plaatsen, in stand houden en verwijderen van bouwhekken rondom het werkterrein
- In stand houden van de openbare verlichting (bij opbrekingen)
- Direct herstellen van schade aan de openbare wegen (buiten het werkterrein) als gevolg van de werkzaamheden
- Direct schoonmaken van de openbare wegen, veroorzaakt door materieel of als gevolg van de werkzaamheden
- Schoonrijden van vervuild bouwverkeer voordat het werkterrein wordt verlaten
- Respecteren van de natuurlijke leefomgeving. De werkzaamheden worden in een bosrijke en ecologische omgeving uitgevoerd. Zo wordt extra handhavend opgetreden tegen beschadigen van de natuur (bijvoorbeeld door verkeerd parkeren, opslag materiaal etc.)

## Hinder tijdens de werkzaamheden

### Geluidhinder

Tijdens de werkzaamheden zal geluidhinder optreden. De hinder zal vooral bestaan uit het draaien van motoren en handgereedschap. De aannemer dient maatregelen te nemen om de overlast voor omwonenden en overige betrokkenen zo beperkt mogelijk te houden. Dat geldt ook voor geluidhinder. Voor het werken in de nacht en avond zijn speciale vergunningen benodigd.

### Trillinghinder

De aannemer dient de werkzaamheden zodanig uit te voeren dat de richtlijnen uit Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen (deel A, B en C) van Stichting Bouw Research (SBR) niet worden overschreden.

## Werkterrein en bouwverkeer

Eventuele opslagdepots en keten worden volledig binnen de hoge hekken gezet. Bouwmaterialen, bouw- en sloopafval dienen door de aannemer tijdelijk binnen de hekken te worden opgeslagen. Dit is nodig om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

## Werktijden

De aannemer werkt tussen 7.00 en 18.00 uur. Het warm draaien van machines vóór 7.00 uur is niet toegestaan. Zonder toestemming van de arbeidsinspectie is het niet toegestaan werkzaamheden te verrichten tussen 19.00 's avonds en 7.00 uur 's ochtends. Ook mag er niet zonder toestemming op zaterdag, zondag en nationale feestdagen gewerkt worden. Er is dan toestemming nodig van de WOM of er moet een vergunning worden aangevraagd.



# VEILIGHEID



## Veiligheid

Het is belangrijk om tijdens de werkzaamheden een optimale veiligheid te garanderen voor zowel de uitvoerende partij als alle overige partijen. Daarvoor is de CROW-publicatie 96b van toepassing, *Maatregelen bij werken in uitvoering op niet-autosnelwegen binnen de bebouwde kom*.

[Bijlage 7 – Maatregelen](#)

## Verantwoordelijkheden en werkzaamheden aannemer

- Aanbrengen van verlichting rondom het werkterrein
- Opstellen van een V&G-plan voor de uitvoering
- Toezicht houden door een V&G-coördinator
- Plaatsen van een hekwerk om het werkterrein volledig af te sluiten
- Bijwonen van periodieke afstemmingsvergaderingen van de WOM
- Beschikbaarheid van 24 uur per dag voor calamiteiten (via een contactpersoon of alarmcentrale)

## Sloopwerkzaamheden

Tijdens de sloopwerkzaamheden worden aanvullende maatregelen getroffen om voor de bestaande (woon)gebieden zo min mogelijk overlast te veroorzaken. Over de asbestsanering wordt vooraf breed gecommuniceerd en de aannemer dient hekken op ruime afstand om de flats te plaatsen.

# COMMUNICATIE

Goede en tijdige informatie-uitwisseling tussen de WOM en bewoners en bedrijven is een voorwaarde voor een soepele uitvoering. Wanneer belanghebbenden tijdig en juist geïnformeerd zijn over werkzaamheden in hun omgeving, vergroot dat hun begrip voor eventuele overlast. Bovendien verloopt een project een stuk soepeler als er rekening wordt gehouden met de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in het gebied. Ook voor omwonenden en bedrijven is het van belang te weten dat aan deze zaken aandacht is besteed.

## Communicatie

**Houdt bij de uitvoering van het project rekening met de richtlijnen voor de communicatie die vanuit het project Kerckebosch Zeist zijn opgesteld. Deze richtlijnen zijn te downloaden via [Chapoo](#) (map 'Merkboek Kerckebosch').**

## Toolkit

De WOM gebruikt verschillende communicatiemiddelen. Deze kunnen in overleg ook ingezet worden voor de uitvoeringscommunicatie.

## Website

Op de website van Kerckebosch staat actuele informatie over de voortgang en bijzonderheden van de verschillende projecten vermeld. Dit verzorgt de WOM.

## Digitale nieuwsbrief

Met nieuwsbrieven worden belanghebbenden periodiek geïnformeerd over de voortgang van de wijkontwikkeling, actueel woningaanbod, bijzondere verhalen uit de wijk en andere wetenswaardigheden.

## Wijknieuws (omgevingscommunicatie)

De bewoners van Kerckebosch worden zorgvuldig, op tijd en vanuit één loket geïnformeerd over werkzaamheden

in hun directe woonomgeving. Om deze belofte te kunnen waarmaken zijn hiervoor werkafspraken gemaakt. Deze afspraken en het format voor de brief zijn te vinden in [Chapoo](#) (map 'Omgevingscommunicatie').

## Bouwdoeken

Nabij werkzaamheden worden bouwdoeken opgehangen. Dit verzorgt de WOM. Hierop staat vermeld: de website van Kerckebosch, een algemeen telefoonnummer, e-mailadres en openingstijden van het Informatiecentrum.

## Bouw- en aankondigingsborden

Projectontwikkelaars zijn vrij om een bouwbord te plaatsen op de bouwlocatie. Er is een stramien gemaakt voor deze bouwboarden passend bij de huisstijl van het project Kerckebosch. Het merkboek en de toolkit zijn te vinden in [Chapoo](#) (map 'Toolkit').

## Spreekuur

Op dinsdag- en donderdagmiddag tussen 13.00 en 17.00 uur (of op afspraak) is het Informatiecentrum geopend waarbij belangstellenden binnen kunnen lopen met vragen.

# OVERZICHT CONTACT ADRESSEN



## INFORMATIECENTRUM KERCKEBOSCH

Contactpersoon: Elise Vonk – van Luttikhuisen

Graaf Lodewijklaan 15

3708 DM Zeist

Tel. **030-6940229**

E-mail **info@kerckeboschzeist.nl**

## Reguliere openingstijden

Dinsdag- en donderdagmiddag 13.00 – 17.00 uur

Afspraak ook buiten openingstijden mogelijk

## GEMEENTE ZEIST

Het Rond 1

3701 HS Zeist

Tel. **14 030**

**www.zeist.nl**

## WIJKTEAM OOST

Contactpersoon: Wim van Keulen (wijkmanager)

Tel. **14030**

E-mail **wm.van.keulen@zeist.nl**

## Spreekuur

Woensdagochtend tussen 09.30 – 10.30 uur in Binnenbos aan

Hoog Kanje 186

# BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn genoemd in dit plan en relevant om in Kerckebosch Zeist te kunnen bouwen.

De bijlagen kunt u downloaden via [Chapoo](#).

Bijlage 1	Actuele plankaart
Bijlage 2	Bouwroutekaart
Bijlage 3	Ecologisch werkprotocol
Bijlage 4	Bomenposter: werken rond bomen
Bijlage 5	Stramien bouwboard
Bijlage 6	Inrichtingsprincipes Kerckebosch
Bijlage 7	Maatregelen

## COLOFON

Uitgegeven door      Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch  
Zeist  
Datum                      4 september 2017  
Meer informatie        [info@kerckeboschzeist.nl](mailto:info@kerckeboschzeist.nl)  
030-6940229

## DISCLAIMER

De informatie in dit handboek is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat informatie niet juist, onvolledig of niet up-to-date is. De Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

De meest recente versie van dit handboek kunt u downloaden via onze website: [www.vrijekavelskerckeboschzeist.nl](http://www.vrijekavelskerckeboschzeist.nl)