

Bouwplaatsreglement Sprokkelenburg

juni 2020



Bouwplaatsreglement Sprykkelenburg

Dit bouwplaatsreglement bevat de regels met betrekking tot de uitvoeringswerkzaamheden in het project Sprykkelenburg.

Het heeft tot doel duidelijke afspraken te maken over de uitvoering van de werkzaamheden en de mogelijke overlast voor omwonenden en bedrijven, als gevolg van de werkzaamheden, zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast heeft het tot doel de betreffende werkzaamheden veilig volgens de geldende regelgeving te laten verlopen.

De kavelkoper is verplicht de voorwaarden in dit reglement na te leven en aan aannemer(s) en leverancier(s) voor te schrijven, die dit op hun beurt weer moet voorschrijven aan hun onderaannemer(s) en onderleverancier(s) enzovoorts. Hoe en of de kavelkoper de verantwoordelijkheden aan anderen delegeert is aan de kavelkoper. De kavelkoper blijft voor de gemeente het aanspreekpunt tijdens de werkzaamheden en verantwoordelijk voor het uitvoeren van uit dit bouwplaatsreglement voortvloeiende acties en / of het voldoen van eventuele kosten.

Het bouwplaatsreglement laat onverlet de verplichtingen van de kavelkoper op grond van de toepasselijke wet- en regelgeving, voorschriften die voortvloeien uit de ter zake van de te verrichten werkzaamheden benodigde vergunningen en verdere afspraken in een overeenkomst met de gemeente Culemborg dan wel derden.

Contactgegevens:

- Projectleider Sprokkelenburg:
Anne-Louise (A.) Vader
Sprokkelenburg@culemborg.nl
0345-477 805
06 - 31 63 26 62
(niet op vrijdagmiddag)
- Civiel technisch opzichter:
Dik (D.) Hooijer
D.Hooijer@culemborg.nl
0345 - 477 700
(niet op vrijdagmiddag)
- Bezoekadres:
Ridderstraat 250, Culemborg
maandag t/m donderdag van 9.00 - 16.00 uur
vrijdag van 9.00 - 12.00 uur
of op afspraak

Inhoudsopgave:

1. Organisatie van de realisatie
 - A. Civiel technisch opzichter
 - B. Werktijden
2. Staat van bouwrijpe grond bij levering
 - A. Obstakels
 - B. Grondwater
 - C. Hoogteligging
 - D. Schoonwater en afvalwater / riolering
 - E. Kabels en leidingen
3. Bouwwegen en bereikbaarheid en levering van materialen
 - A. Bouwwegen
 - B. Routing
 - C. grondtransport
 - D. Woonrijp
4. Veiligheid
 - A. Afrastering bouwplaats
 - B. Beveiliging
 - C. Afsluiting plangebied
5. Bouwplaats
 - A. Bouwafval
 - B. Gebruik van riolering
 - C. Gebruik van nutsvoorzieningen
 - D. Afvoer hemelwater
6. Bestaande elementen nabij uw bouwkevel
 - A. Bescherming bestaande elementen
 - B. Aanwezige nutsleidingen
7. Overlast en schade
 - A. Overlast
 - B. Aanwezige nutsleidingen
 - C. Schade aan niet-uitgeefbaar of nog niet uitgegeven gebied
 - D. Schade herstel

Zie www.woneninsprokkelenburg.nl voor de onderstaande documenten

- Waterhuishouding Sprokkelenburg, Watertoets (oktober 2015)
- Sprokkelenburg maaiveldhoogte en woonvelden (tek.nr. 2016-PLR-00043, d.d. 11-02-2016, versie 1)
- Grondwaterstand Peilbuizen Sprokkelenburg (mei 2013 – maart 2016)
- Huisaansluiting op hoofdriool met ontstoppingsstuk (tek.nr. 2012-PLR-00175, d.d. 23-04-2012, versie 3)
- Transportroutes Sprokkelenburg (tek.nr. 2016-PLR-00063, d.d. 14-03-2016, versie 0)

1. Organisatie van de realisatie

A. Civiel technisch opzichter

De gemeente Culemborg heeft een civiel technisch opzichter voor Sprokkelenburg benoemd; de heer Dik Hooijer. Een civieltechnisch opzichter is verantwoordelijk voor het houden van toezicht op het bouw- en woonrijpmaken. Ook coördineert hij de samenwerking tussen alle bij het uitvoeringsproces betrokken partijen (nutsbedrijven, bewoners/gebruikers, etc.) om deze volgens planning te laten verlopen.

Hij heeft o.a. de volgende taken op het gebied van civieltechnische aard:

- overleg en afstemming met u om de werkzaamheden voorspoedig en in goed overleg te laten verlopen;
- afstemmen bouwverkeer en eventueel routing aanpassen;
- constateren van schades en het organiseren van het herstel hiervan in het openbaar gebied.

Aanwijzingen van de civieltechnisch opzichter moeten terstond worden opgevolgd.

De civiel technisch opzichter is bevoegd om bij het niet opvolgen van de gestelde regels en gemaakte afspraken op het gebied van de uitvoering en de voorbereiding hierop of bij het niet opvolgen van zijn aanwijzingen, bij ernstige hinder, dreigend gevaar of dreigende calamiteiten, bedrijven en hun personeel c.q. voertuigen en / of machines, uit oogpunt van veiligheid, beperking van schade of hinder, zo nodig de toegang tot dan wel de aanwezigheid op het project Sprokkelenburg te ontzeggen.

B. Werktijden

De werkzaamheden dienen plaats te vinden op werkdagen tussen 07.00 en 19.00 uur. Het is zonder schriftelijke toestemming niet toegestaan werkzaamheden uit te voeren vóór 07.00 uur en na 19.00 uur.

Voorgenomen werkzaamheden in weekenden, op feestdagen en tussen 19.00 uur en 07.00 uur dienen ruim vooraf (minimaal 5 werkdagen) gemeld te worden bij de civieltechnisch opzichter. Deze kan overlast beperkende maatregelen verlangen voor rekening van verzoeker.

Heiwerkzaamheden buiten de toegestane tijd kunnen alleen na schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Culemborg plaatsvinden.

2. Staat van bouwrijpe grond bij levering

A. Obstakels

Obstakels zoals heipalen, funderingsresten, oude kabels, buizen en andere bodemvreemde harde materialen (m.u.v. oude sportvelddrainage) zijn verwijderd voor zover deze voor de bouw belemmerend zouden kunnen zijn.

B. Grondwater

U dient zich voorafgaand aan de uitvoering van uw werkzaamheden op de hoogte te stellen van het ter plaatse geldende peil van het (freatisch) grondwater, de aanwezigheid van waterdoorlatende lagen, de grondsamenstelling en dergelijke. U bent zelf verantwoordelijk voor het treffen van de eventueel benodigde voorzieningen ter zake en verantwoordelijk voor het afstemmen van uw ontwerpen op de ter plaatse geldende situatie.

Eventueel door u nodig geachte onderzoeken, maatregelen, bouwkundige of andere voorzieningen komen voor uw eigen rekening en risico.

Ter informatie stelt de gemeente Culemborg de volgende onderzoeken ter beschikking:

- Waterhuishouding Sprokkelenburg, Watertoets (oktober 2015)
- Grondwaterstand Peilbuizen Sprokkelenburg (mei 2013 – maart 2016)

Uw interpretatie van deze stukken en de conclusies die u aan deze stukken verbindt zijn voor uw eigen rekening en risico.

C. Hoogteligging

De hoogte van uw afgewerkte begane grondvloer (= vloerpeil) en de hoogtes van het omliggende (openbaar) gebied waarop u aan moet sluiten zijn voorgeschreven. Deze zijn aangegeven op de tekening 'Sprokkelenburg maaiveldhoogte en woonvelden' (tek.nr. 2016-PLR-00043, d.d. 11-02-2016).

Een afwijkend vloerpeil realiseert u op eigen risico.

U krijgt de bouwkafeel geleverd gelegen op gemiddeld de hoogte (plus of min 10cm) zoals aangegeven op de tekening 'Sprokkelenburg maaiveldhoogte en woonvelden' (tek.nr. 2016-PLR-00043, d.d. 11-02-2016). Wilt u de exacte hoogte weten dan kunt u uw bouwkafeel en de omgeving daarvan, op eigen kosten, in laten meten.

Eventueel overtollige grond wordt niet door de gemeente Culemborg teruggenomen / aangekocht. Heeft u grond over dan moet dit conform de ter zake geldende regelgeving op uw eigen kosten af laten voeren.

D. Schoonwater en afvalwater / riolering

In Sprokkelenburg is een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. In een dergelijk stelsel moet het schoonwater (van bijvoorbeeld daken en verharding) gescheiden van het afvalwater (van bijvoorbeeld douche, toilet, keuken en waswater) worden afgevoerd. Op deze wijze wordt het schone water niet door het afvalwater vervuild en hoeft minder water verwerkt te worden in de rioolwaterzuivering.

Dit heeft tot gevolg dat u op uw bouwkvavel en in uw woning een gescheiden rioleringsstelsel aan moet leggen. De rioleringsstekening van uw woning moet u ter goedkeuring aan de civieltechnisch opzichter voorleggen.

De gemeente legt op haar kosten op uw bouwkvavel (circa 0,50 meter vanaf de erfgrens) uw ontstoppingsstuk voor de riolering aan. Zowel voor het afvalwater als het schone water. De exacte locatie wordt in overleg met u bepaald, maar deze moet zich ter hoogte van uw toekomstige inrit bevinden. U mag onder geen enkele voorwaarde zelf werkzaamheden aan de door de gemeente gerealiseerde riolering (laten) verrichten. U dient tijdig contact met de gemeente op te nemen over de realisering van uw huisaansluiting. De uitwerking en realisering hiervan neemt maximaal vier weken in beslag.

De kosten voor de aanleg van uw riolering vanaf het ontstoppingsstuk (= uw huisaansluiting) en de aansluiting daarvan op dit ontstoppingsstuk zijn voor u. De aansluiting van uw riolering op het ontstoppingsstuk moet u door de civiel technisch opzichter (voor u deze afdekt met grond) laten goedkeuren.

Indien u drainage op uw bouwkvavel wilt aanleggen dan moet u die binnen uw bouwkvavel op uw eigen schoonwater riool aansluiten. Ook deze aansluiting (-en) moet u door de civiel technisch opzichter laten goedkeuren. Er mag door u geen water op een wadi of een watergang geloosd worden.

De (diepte-) ligging van de riolering ter hoogte van uw bouwkvavel en de verdere detaillering hiervan vindt u op de tekening 'Huisaansluiting op

hoofdrivol met ontstoppingsstuk' (tek. nr. 2012-PLR-00175, d.d. 23-04-2012). Hiermee dient u bij de aanleg van het rioleringsstelsel op uw bouwkvavel en in uw woning rekening te houden.

E. Kabels en leidingen

U mag onder geen enkele voorwaarde zelf werkzaamheden aan kabels of leidingen (laten) verrichten.

De aansluiting van uw woningen op deze kabels en leidingen (gas, elektriciteit, water, telefoon enzovoorts) moet u zelf regelen en bekostigen. Dit kan via www.aansluitingen.nl. Aan de aanleg van uw huisaansluitingen zijn termijnen en randvoorwaarden verbonden. Informeer hier tijdig naar.

Wanneer uw bouwkvavel nog geen huisnummer / postcode heeft kunt u toch een (tijdelijke) aansluiting aanvragen. Op het aanvraagformulier moet u dan bij de postcodegegevens de meest dichtstbijzijnde postcode en huisnummer opgeven. Hierbij is het van belang dat u in de toevoeging van het huisnummer "nabij" vermeldt. U kunt ook de helpdesk (van aansluitingen.nl; telefoonnummer 088 – 8848 840) bellen om vragen u te begeleiden in het aanvraagproces.

Het Centraal Meldpunt Aansluitingen verzorgt alleen de aanvragen voor de infrastructuur (de kabels en de leidingen) bij de netwerkbeheerders en niet voor de leveringen van de diverse diensten. Hiervoor moet u contact opnemen met de verschillende leveranciers van deze diensten.

Tussen de weg en uw erfgrens bevinden zich brede bermen. Deze bermen met bomen, parkeerplaatsen

en de wadi's / greppels zijn belangrijke elementen in de groene opzet van Sprokkelenburg. Wellicht één van de redenen waarom u heeft besloten in Sprokkelenburg te gaan wonen. Om deze wadi's te kunnen maken, de bomen aan te kunnen planten en het openbaar gebied goed te kunnen beheren is het noodzakelijk dat er geen kabels en leidingen in deze bermen liggen. Daarom moeten u al uw huisaansluitingen onder uw definitieve inrit worden gesitueerd.

Indien u een garage bouwt is de locatie van uw definitieve inrit snel bepaald. Realiseert u geen garage / carport of iets dergelijks dan moet u dus toch tijdig over de locatie van uw inrit na denken. Uw inrit door het openbaar gebied mag maximaal 5,00 meter breed zijn. Indien bij de oplevering van uw woning uw huisaansluitingen zich niet onder uw definitieve inrit te bevinden dan worden deze op uw kosten verlegd.

Uw tijdelijke (bouw) aansluitingen en uw definitieve aansluitingen moeten op dezelfde locatie aangelegd worden.

3. Bouwwegen, bereikbaarheid en levering van materialen

A. Bouwwegen

De bouwwegen, het openbaar gebied en de nog niet uitgegeven kavels mogen op geen enkele wijze gebruikt worden voor het laden en lossen, parkeren en/of de (tijdelijke) opslag van materialen.

Werkzaamheden waarbij het onoverkomelijk is dat de bouwweg tijdelijk gestremd wordt (groot transport, grote kraanwerkzaamheden) dienen in overleg met civiel technisch opzichter te worden gepland. Hij kan dan aangeven welke maatregelen u, op uw kosten, moet nemen om schade aan de omgeving te voorkomen.

Op de bouwwegen zijn de regels van de Wegenverkeerswet van kracht. Bij calamiteiten of ongelukken dient direct de politie in te worden geschakeld.

B. Routing

De gemeente heeft wegen aangewezen die voor de aan- en afvoer van materialen gebruikt mogen worden. Zie hiervoor de tekening Transportroutes Sprokkelenburg (tek.nr. 2016-PLR-00063, d.d. 14-03-2016). Het is verboden andere wegen te gebruiken voor het bouwverkeer.

C. Grondtransport

U dient tijdens grondtransporten zorg te dragen voor het schoonhouden van de transportroutes en / of deze routes op eerste aanzegging schoon te maken.

D. Woonrijp

Over wegen die woonrijp gemaakt zijn mag geen transport in het kader van de werkzaamheden plaatsvinden. Woonrijpe wegen worden voor de start van uw werkzaamheden aan u aangewezen.

4. Veiligheid

A. Afrastering bouwplaats

Uw bouwkeet is uw bouwplaats. Alle bouwplaatsvoorzieningen zoals bijvoorbeeld uw bouwkeet, de opslag van uw materialen, uw afvalcontainer, een gronddepot en het parkeren moeten op uw eigen bouwkeet geplaatst worden of plaatsvinden.

Rondom uw bouwterrein moet een deugdelijke afrastering aangebracht en in stand gehouden worden zodat, wanneer er niet gewerkt wordt, onbevoegden het terrein niet kunnen betreden.

B. Beveiliging

De eventuele beveiliging van uw bouwkeet geschiedt door en voor uw rekening. De gemeente Culemborg is hiertoe op geen enkele wijze verplicht.

C. Afsluiting plangebied

Het totale projectgebied Sprokkelenburg is na het bouwrijpmaken openbaar toegankelijk en dus niet meer afgesloten.

5. Uw bouwplaats

A. Bouwafval

U bent verantwoordelijk voor het voorkomen van waaivuul / zwerfvuil en dient dit direct op te ruimen.

Bouwverkeer dat de bouwplaats of de bouwweg verlaat mag geen vervuiling veroorzaken. Indien dit onverhoopt toch gebeurt, moet u dit per omgaande opruimen.

De aanwijzingen van de civieltechnisch opzichter ter voorkoming van vervuiling dienen direct opgevolgd te worden.

B. Gebruik van riolering

Uw keten kunnen eventueel op het vuilwater riool aangesloten worden. Hiervoor kunt u een afspraak met de civieltechnisch opzichter maken.

Indien door uw werkzaamheden schade aan en / of verstoppingen in het openbare deel van de riolering ontstaan dienen deze direct aan de civieltechnisch opzichter te worden gemeld. Deze zal de schade en / of verstoppingen laten verhelpen waarbij de kosten bij u in rekening worden gebracht.

C. Gebruik van nutsvoorzieningen

Tijdelijke aansluitingen op nutsvoorzieningen dienen door u zelf te worden georganiseerd met de betreffende nutsbedrijven. De kosten van deze aanvraag, realisatie, gebruik en verwijdering van deze voorzieningen komen voor uw rekening.

Uw tijdelijke (bouw-) aansluitingen en uw definitieve aansluitingen moeten op dezelfde locatie (ter hoogte van uw definitieve inrit) aangelegd worden.

6. Overlast en schade

A. Overlast

U dient rekening te houden met de bestaande bebouwing en de daarbij horende ontsluitingen. U dient overlast naar de bestaande bebouwing en de andere bewoners / gebruikers / kavelkopers tot een minimum te beperken.

Op eerste aanwijzing van de civieltechnisch opzichter dient u de overlast veroorzakende werkzaamheden aan te passen c.q. te staken en de / of de noodzakelijke maatregelen ter voorkoming van overlast uit te voeren.

B. Aanwezige nutsleidingen en riolering

U bent verplicht het onbeschadigd functioneren van alle nutsvoorzieningen in en nabij uw bouwka­vel te garanderen eventueel door het treffen van beschermende maatregelen en het eventueel doen van een klic-melding.

Indien u nalaat deze beschermende maatregelen te treffen zal de civieltechnisch opzichter deze laten uitvoeren en zullen de kosten hiervoor bij u in rekening worden gebracht.

C. Schade aan openbaar of nog niet uitgegeven gebied

Bestaande elementen, verhardingen en dergelijke dienen door u te worden gerespecteerd en dienen op eerste aanwijzing van de civieltechnisch opzichter door u beschermd te worden.

D. Schadeherstel

U bent volledig aansprakelijk voor alle door u veroorzaakte schade die door de civiel technisch opzichter wordt vastgesteld in relatie met de realisering van uw woning aan bestaande en nieuwe wegen, uitgeefbaar gebied, bermen, begroeiingen, wegmeubilair, particulier terrein, nutsvoorzieningen en dergelijke.

Alle door de gemeente Culemborg te maken kosten ten behoeve van het herstel van schades die veroorzaakt worden door werkzaamheden op uw bouwka­vel worden bij u in rekening gebracht. Echter pas nadat u in gelegenheid bent gesteld de herstelwerkzaamheden binnen redelijke termijn zelf uit te voeren.

Indien deze kosten niet eenduidig toe te kennen zijn aan één kaveleigenaar worden deze kosten pro rato ten laste gebracht van de diverse eigenaren die gelijktijdig actief zijn / waren.

