

Nieuwbouw Hotel The Wigwam

Bouwstroomanalyse

DEFINITIEF 30-04-2019



1. Inleiding

De eigenaren van Hotel "The Wigwam" hebben het voornemen om het bestaande hotel te laten slopen en een nieuw hotel te laten bouwen.

De activiteiten die daarvoor benodigd zijn, zullen in meer- of minder mate gevolgen hebben voor de omgeving..

Dit rapport beschrijft de bouwactiviteiten en geeft aanbevelingen ten aanzien van de maatregelen die nodig zijn om de gevolgen van de bouwactiviteiten voor omgeving te beperken.

Uitgangspunt zijn de D.O. tekeningen van Harmonische Architectuur d.d. 06-10-2018. Vanzelfsprekend is het aantal verkeersbewegingen sterk afhankelijk van de technische uitwerking van het ontwerp door architect en constructeur. Daarnaast speelt de werkwijze en de aanpak van de aannemer een rol. Bij de opdrachtverstrekking wordt de aannemer verplicht om de overlast tot een minimum te beperken.

2. Samenvatting

De voorgenomen activiteiten zijn in te delen in de volgende hoofdgroepen: Sloop, Ruwbouw kelder, Ruwbouw bovengronds, Afbouw en Inrichting.

De gevolgen voor de omgeving kunnen verschillen per fase en betreffen onder meer de volgende zaken

- bemaling van de bouwput
- trillingen van de bouw of het transport
- bouwverkeer (lawaai, trillingen). Een inschatting gaat uit van 800 (volle) vrachten voor de totale duur van de uitvoering van het project
- toename van de parkeerdruk door bouwpersoneel

De gevolgen voor de omgeving risico's kunnen beperkt worden door de kiezen voor bouwmethodes die risico's zoveel mogelijk beperken of uitsluiten

De overlast kan beperkt worden door goede afspraken en instructies ten aanzien van bouwverkeer, bouwplaatslogistiek en een goede communicatie met de omgeving.

Tijdens de bouw zal het hotel gesloten zijn. Dit geeft een forse vermindering van verkeersbewegingen van leveranciers en hotelgasten.

Belangrijkste maatregelen:

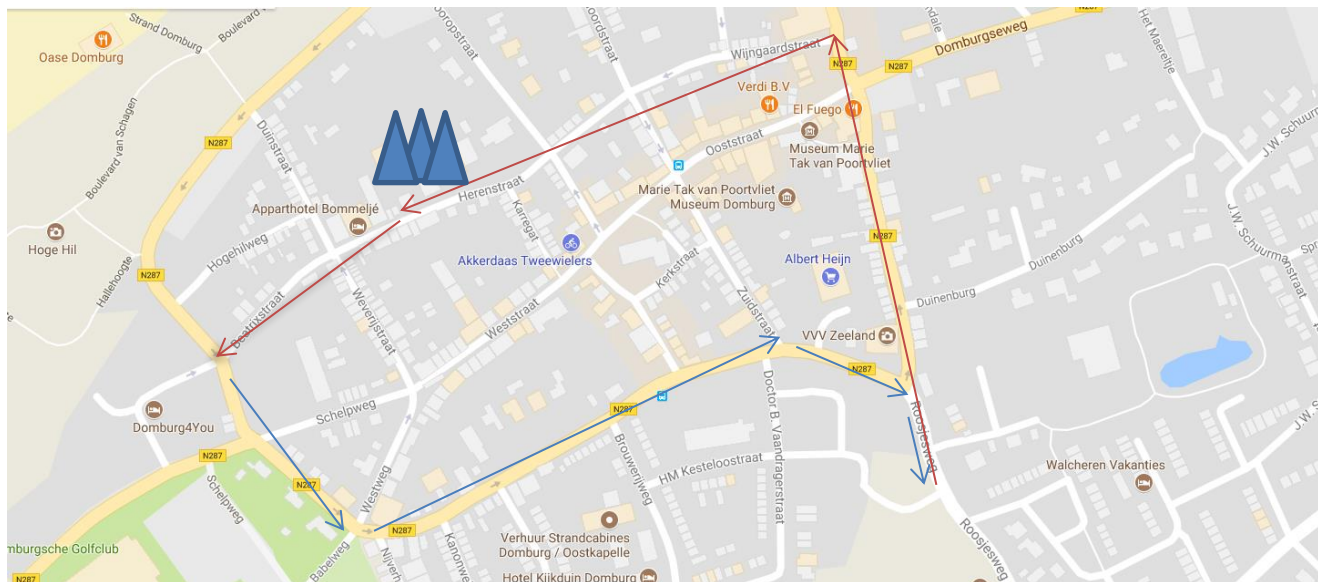
- Bemaling bouwput. Advies en monitoring door een deskundig en gerenommeerd bureau met specialisme op het gebied van bemalingstechnieken en geohydrologie.
- Bouwkuip wordt trillingsarm gerealiseerd d.m.v. zogenaamde CSM wanden. (Cutter Soil Mix)
- Opstellen van een verkeersplan voor (zwaar) bouwverkeer
- Parkeren bouwpersoneel buiten de kern van Domburg. De bouwlocatie kan van daar te voet worden bereikt.
- Bouwplaatslogistiek afstemmen op de omgeving
- Opstellen en onderhouden van een communicatieplan, inzet van moderne media
- Nulmeting van panden in de nabije omgeving

3.1. Analyse activiteiten en mogelijke hinder aan de omgeving

1. Bouwverkeer door de kern van Domburg

De bouwlocatie aan de Herenstraat is bereikbaar via de route Roosjesweg – Schuivlotstraat – 't Groentje – Wijngaardstraat – Herenstraat

Transport vanaf de bouwlocatie via de Beatrixstraat – Van Voorthuizenstraat – Singel - Roosjesweg



N.B. In het toeristenseizoen (eind mei tot begin september) vindt in Domburg de zomermarkt plaats. De markt bevindt zich in de Weststraat – Markt- Ooststraat, tot aan het Groentje. Verkeer dat van de richting Oostkapelle komt, wordt dan via de Badstraat en de Badhuisweg omgeleid. Het verdient aanbeveling om voor de bouw van hotel "De Wigwam" op deze dagen geen grote transporten te plannen.

2. Parkeerbeleid uitvoerend personeel

In het toeristenseizoen (van Pasen tot en met de herfstvakantie) is de parkeerdruk in het centrum van Domburg hoog. Om te voorkomen dat uitvoerend personeel in de kern van Domburg parkeert, moet worden voorgeschreven dat het uitvoerend personeel parkeert aan de Traverse, de Singel of de Kanonweistraat. *Niet* in de directe omgeving van de bouwplaats of elders in de kern van Domburg. Wanneer de kelder gereed is, zal worden bezien of het mogelijk is om uitvoerend personeel in de kelder te laten parkeren.

3. Belendingen (panden in de buurt van de bouwplaats)

Er zal in overleg met de constructeur een risicogebied rondom de bouwplaats bepaald worden. In dit gebied zullen vooropnames gedaan worden van woningen en bedrijfspanden om de conditie voorafgaand aan de bouw vast te stellen. Eventuele –vóór aanvang van de werkzaamheden aan The Wigwam aanwezige- schade aan deze gebouwen (scheuren, verzakkingen e.d.) wordt vastgelegd in een rapport. Mocht er tijdens de bouwperiode schade optreden, dan kan objectief worden vastgesteld of deze al aanwezig was voor de bouw begon en of de schade is verergerd.

3.2 Communicatie

Tijdens de bouwperiode wordt intensief overleg gevoerd met de uitvoerende partijen.

Bouwvergaderingen (iedere vier weken)

Met opdrachtgever, architect, directie, en de hoofdaannemer.

Tijdens bouwvergaderingen worden onder andere volgende zaken besproken:

Hoofdplanning en voortgang, kwaliteit, financiën en communicatie

Werkvergaderingen (iedere twee weken)

Met directie, hoofdaannemer en de belangrijkste onderaannemers

Bespreekpunten:

Korte termijnplanning, dagelijkse gang van zaken op het werk, wijzigingen, bijzonderheden

Het is van groot belang om goed met de omgeving te communiceren over de bouwactiviteiten. De direct betrokken omgeving moet op de hoogte gehouden worden van de voortgang, de geplande werkzaamheden en eventuele bijzonderheden.

In overleg met de (nog te selecteren) aannemer zal een communicatieplan worden opgesteld waarin wordt vastgelegd op welke momenten en op welke wijze de communicatie met de omgeving zal plaatsvinden. Bij voorkeur gebeurt dit online, op een apart deel van de website van opdrachtgever of aannemer. Er dient in ieder geval een centraal meldpunt te zijn voor opmerkingen en/of klachten ten aanzien van de bouwactiviteiten.

Het communicatieplan zal in ieder vergadering aan de orde komen, evenals de binnengekomen meldingen over eventuele overlast.

4. Overzicht activiteiten en inschatting van hoeveelheden

Activiteit	Omschrijving	Mogelijke hinder/risico	Aantal vracht-wagens	Maatregelen
Algemeen	De werkelijke hoeveelheid is afhankelijk van constructies, bouwmethodes, mate van prefabriceren van elementen etc. etc.			Met alle betrokken partijen in het ontwerpproces en in de uitvoering zal gekeken worden naar de bouwmethode die de overlast tot een minimum beperken zal.
Sloopwerk	Uitvoering sloopwerk	Trillingen		Het sloopproces houdt in dat eerst het gebouw wordt ontdaan van afwerkingen te verwijderen onderdelen . Het "kale" gebouw wordt daarna van boven tot beneden gedemonteerd (met een knipper uit elkaar gehaald en in de diverse containers gedeponeerd) . Er komt geen sloopkogel aan te pas.
	Uitvoering sloopwerk	Veiligheid		Voor de sloop dient een sloopveiligheidsplan te worden opgesteld door het sloopbedrijf.
	Afvoer van sloopaafval in gescheiden fracties (hout, steenachtig, beton, staal etc.)	Zwaar transport	100	Aanduiding route bouwverkeer met aanwijzingen op de route
		Stof		Sloopwerk nat houden om verspreiding van stof te beperken
Asbest verwijderen	Asbest verwijderen	Verspreiding asbestvezels		Uitvoering conform de geldende voorschriften: De locatie waar asbesthoudend materiaal wordt verwijderd luchtdicht inpakken. Onderdruk machines aansluiten en onder geconditioneerde omstandigheden de asbesthoudende materialen verwijderen.
Bouwplaatsinrichting	Keten, containers, bouwhekken, tijdelijke voorzieningen	Verkeershinder, lichthinder (van bouwlampen)	10	De bouwplaatsinrichting in overleg met de aannemer bepalen en zoveel mogelijk hinder/overlast beperken. In ieder geval geen gebruik maken van de openbare weg. Positie van bouwlichten efficiënt ten opzichte van laad- en loszone en schaftlocaties personeel. Indien mogelijk de woning op Herenstraat nr. 16 benutten als uitvoerders-directie-

				en schafteet. Deze woning is eigendom van de opdrachtgever en ligt direct naast de bouwlocatie. Mogelijk kan de bouwplaatsinrichting aangepast worden nadat de kelder gereed is.
Waterkering bouwput	Inbrengen CSM wanden	Zwaar transport	2 2	Aan- en afvoer stelling. CSM wanden zijn nagenoeg grondverdringend (geen grond afvoeren) en trillingsarm. Afvoer residu/smurrie
	Gesloten systeem voor bemaling van de bouwput	Beïnvloeding grond-waterstand		In overleg met de constructeur/bemalingsspecialist (geohydroloog) een methode van bemalen voorschrijven waarbij risico's worden beperkt dat de grondwaterstand buiten de bouwput wordt beïnvloed door de bemaling van de bouwput. De constructeur/funderingsadviseur moet adviseren over de straal rondom de bouwput waarbinnen panden moeten worden opgenomen voordat de uitvoering start.
Ontgraven bouwput	(mede) door aannemer te bepalen	Zwaar verkeer t.b.v. afvoer zand.	250	Duidelijke instructie over de rijroute van verkeer door de kern van Domburg. Afstemmen van de zwaarte van de transporten op eventuele aslastbeperkingen in de kern van Domburg.
		Stof/Vuil		Straat regelmatig schoonmaken door de aannemer
Paalfunderingen	Mortelschroefpalen	Geluidsoverlast		De palen worden geboord, niet geheid.
		Trillingen		Het boren van mortelschroefpalen geeft nauwelijks trillingen
		Transport	20	De palen grondverdringend inbrengen. Dat beperkt de hoeveelheid af te voeren grond/zand.
Betonconstructies	In het werk te storten gewapende betonconstructie. Zoals de fundering voor de bouwkraan, de keldervloer, de kelderwanden en de begane grondvloer.	Transport	168	Wanneer grote betonconstructies gestort worden, is er veel transport door betonmixers. Er moet goed afgesproken worden met de betonleverancier dat de betonmixers buiten de kern wachten tot ze op de bouwplaats terecht kunnen. Geen rijen wachtende betonmixers in de Herenstraat of elders in de kern!
Vlinderen van de keldervloer	Een aantal uren na het storten van de vloer kan deze worden	Vermoedelijk in de avond/nacht.		Goede en tijdige communicatie met de nabije omgeving. Goede afspraken met uitvoerend personeel over beperken van de overlast aan de

	gevlinderd om een vlakke en dichte afwerking te realiseren	Mogelijk geluidoverlast.		omgeving.
Ruwbouw bovengronds	Lijmwerk kalkzandsteen, breedplaatvloeren, kapconstructies	Transport en opslag bouwmaterialen	73	Korte wachttijden door een efficiënte inzet van de bouwkraan. Goede organisatie van de bouwplaatslogistiek en de tijdelijke opslag van bouwmaterialen.
Gevels en daken	Gevelmetselwerk, voegwerk, kozijnen, dakplaten, dakpannen, dakbedekkingen platte daken	Transport en opslag bouwmaterialen	41	Zoveel mogelijk prefabriceren van elementen als daken, balkons e.d.
Installaties	Verwarming, ventilatie, liftinstallatie	Transport en opslag bouwmaterialen	24	Korte wachttijden door een efficiënte inzet van de bouwkraan. Goede organisatie van de bouwplaatslogistiek en de tijdelijke opslag van bouwmaterialen.
Afbouw	Dekvloeren, lichte scheidingswanden, stucwerk, binnenwanden, binnenkozijnen, tegelwerk, schilderwerk etc.	Transport en opslag bouwmaterialen	60	Goede organisatie van de bouwplaatslogistiek en de tijdelijke opslag van bouwmaterialen.
Inrichting	Stoffering en meubilair hotelkamers, restaurant, inrichting keuken.	Transport en opslag bouwmaterialen	50	Zoveel mogelijk aanvoeren van dagproductie of meteen opslaan op de plaats van bestemming.

Conclusie en aanbevelingen

Door de juiste maatregelen te treffen en duidelijk te communiceren met de omgeving, zullen de gevolgen van de bouwactiviteiten tot een minimum beperkt worden.

In dit rapport wordt een aantal maatregelen en aanbevelingen benoemd ter beperking van de gevolgen voor de omgeving. Het is van belang om deze maatregelen te verwerken in het ontwerp en op te nemen in het bestek, zodat de aannemer verplicht wordt om de vereiste maatregelen in zijn aanbieding mee te nemen.

Oost-Souburg, 30-04-2019

J.B. Poortvliet