

Bijlage 8b Eisen nieuwbouw voor ontwikkelaar/ bouwer

1 Ligging en bereikbaarheid

Aan en afvoer routes moeten nog nader worden bepaald. Bewegwijzering naar Vinex bouwlocatie wordt door de gemeente verzorgd.

2 Peilhoogten

2.1 Bouwpeil

Uitgaande van een gemiddelde kaveloppervlakte, maximum percentage bebouwd oppervlak en peilhoogten ter plaatse van de erfgrenzen, stelt de gemeente een bouwpeil vast in overleg met Bouw- en Woningtoezicht. De nog vast te stellen bouwpeilen zullen in het algemeen 0.20 m boven aanlegpeil wegas liggen

Voor alle bouwpeilen geldt dat rekening moet worden gehouden met de eisen volgens het Woonkeur (hoogteverschillen trottoir en bouwpeil).

2.2 Maaiveld bouwkaavel

Aangezien de oorspronkelijke grondslag lager lag zijn zettingen mogelijk als gevolg van de aangebrachte ophogingen en zal de opgebrachte grond mogelijk inklinken.

2.3 Toekomstig maaiveld bouwkaavel

Het toekomstige maaiveld van elke bouwkaavel afzonderlijk is afhankelijk van het vastgestelde bouwpeil van de bebouwing. Verder is de bestaande hoogte van de grondslag op de erfrens mede bepalend. Met het ophogen van de bouwkaavel zal rekening moeten worden gehouden met de naastgelegen kavels, de eventuele aanwezige watergangen en de hoogte van de toekomstige definitieve bestrating op de erfrens.

2.4 Definitieve straat

. De definitieve aanleghoogte moet nog worden bepaald en kan per deelplan verschillen. Conform het Civieltechnisch masterplan wordt vooralsnog uitgaan van een aanleghoogte van -4.90 tot -5.00 m NAP. Afhankelijk van waar de kavel is gelegen in het plangebied, zal de hoogtemaat van de bestrating op de erfrens worden bepaald.

2.5 Waterpeil van sloten en watergangen

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (hnsk) is verantwoordelijk voor de waterhuishouding.

Voor Wilderszijde, liggend binnen de waterhuishoudkundige eenheid Boterdorpsepolder geldende volgende waterpeilen:

- zomerpeil -6.60 m NAP
- winterpeil -6.80 m NAP

3 Grenzen

3.1 Erfgrenzen

De begrenzingen van het uitgeefbare terrein en van de verschillende kavels staan aangegeven op het Matenplan dat door de gemeente in het kader van de deelplan ontwikkeling opgesteld wordt. Het Matenplan is de basis voor de tekening(en) behorend bij de overdracht- en verkoopovereenkomst.

3.2 Uitzetten kavelgrenzen

De gemeente zet eenmalig de hoekpunten van de kavels uit middels houten piketten. Deze dienen door de aannemer te worden verklikt. Bij verstoring van de uitgezette punten zal

verrekening volgens werkelijk gemaakte kosten plaatsvinden. Minimum (start) tarief zijn de kosten voor een halve dag meetploeg.

3.3 Uitzetten bebouwing

De gemeente zet eenmalig de opgegeven rooilijnen en/of hoekpunten de woningen uit. De rooilijnen c.q. bebouwingsgrenzen zijn door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente vastgesteld. Deze dienen door de aannemer te worden verklikt. Bij verstoring van de uitgezette punten zal verrekening volgens werkelijk gemaakte kosten plaatsvinden. Minimum (start) tarief zijn de kosten voor een halve dag meetploeg.

3.4 Kadastrale aanwijzing

Na oplevering van de woningen én definitieve bestrating worden de kavelgrenzen door het Kadaster ingemeten.

4 Grondwerken

4.1 Grondbalans

De bouwkavels worden afgewerkt op een hoogte van circa -5.40 m NAP. De gemeente streeft naar een gesloten grondbalans op elke bouwblok (groep kavels begrenst door openbare wegen en/of waterpartijen en). Uitgangspunt is dat onder de woning een kruipruimte is en de bodem van de bouwkuip op 1.00m minus bouwpeil ligt. Voor aanvang van de grondwerken moet de aannemer een grondbalans opstellen. Ontgraven grond moet zoveel mogelijk binnen het bouwblok worden opgeslagen, zodat deze waar nodig kan bijdragen aan het zettingverloop op de kavels

Het is de bouwkundige (hoofd)-aannemer niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente te graven in openbaar terrein, c,q grond op te slaan in het openbaar gebied.

4.2 Grondtransport

Bij afvoer van overtollige grond c.q. aanvoer van grond/zand voor aanvulling van de tuinen, is de aannemer verplicht tot het schoonhouden van de openbare (bouw)wegen gedurende dan wel direct aansluitend op eventueel grondtransport.

Grondtransporten dienen in overleg met de gemeente te worden uitgevoerd. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan grondtransporten te laten plaatsvinden over opgeleverde (woonrijpe) straten

4.3 Grondopslag

Ten aanzien van de opslag van de grond dient de aannemer de volgende veiligheidsmarges in acht te nemen:

- grond in depot mag maximaal 3 meter hoog opgeslagen;
- op minimaal 5 meter afstand van beschoeiingen, watergangen, grondtaluds, wegen en ondergrondse infrastructuur (in verband met ontoelaatbare gronddrukken welke schade tot gevolg kunnen hebben).

4.3 Gemeentelijke gronddepots

Voor de bouwkundige (hoofd)-aannemer houdt het voorgaande in dat hij eventueel tekort komende grond van een gemeentelijk depot moet aanvoeren en eventueel overtollige grond naar een depot moet brengen waar deze moet worden verwerkt tot hierboven aangegeven hoogtes. Gronddepots worden door de gemeente aangewezen en liggen binnen het plangebied dan wel binnen afzienbare afstand van de locatie.

Tekort komende grond wordt gratis in depot beschikbaar gesteld. Overtollige, niet in directe omgeving te verwerken grond moet om niet in depot worden gebracht en verwerkt. Een en ander in overleg met en volgens aanwijzing van de gemeente.

Op het depot van de gemeente aangeleverde grond moet vrij zijn van vervuiling, puin, hout en ander (bouw)afval en voorzien van een schone grond verklaring. Indien gestorte grond naar oordeel van de gemeente dusdanig is verontreinigd dat toepassing binnen de locatie voor tuinen e.d. niet meer mogelijk is, zal de gemeente kosten in rekening brengen voor gescheiden opslag en toekomstige reiniging.

Alle binnen de bouwkavel aanwezige zand, aangebracht tijdens het voorbelasten/bouwrijp maken, is eigendom van de gemeente. Eventueel bij ontgraven vrijgekomen zand dient, vrij grond en vervuiling, te worden afgevoerd naar een door de gemeente aan te wijzen depot binnen het plangebied dan wel binnen afzienbare afstand van de locatie.

Belangrijke punten in dit kader zijn:

- Als het niet noodzakelijk is, dan niet ophogen. Langs watergangen, beschoeiingen en taluds met mate ophogen en tijdelijke opslag minimaliseren om grondverschuivingen en deformatie van talud en beschoeiing te voorkomen.
- Handhaving en/of verbetering van de bestaande grondstructuur: gebruik van zand rond de woning in plaats van uitkomende grond).
- Minimaliseren van het grondverzet: in een zeer vroeg stadium overleg om maaiveldhoogten in de bouwrijpmaak fase vast te kunnen stellen.
- De bouwer/ontwikkelaar dient maatregelen te treffen om wateroverlast op de kavel te voorkomen die veroorzaakt wordt door de grondverdichting als gevolg van bouwkundige werkzaamheden en treft hiertoe maatregelen na overleg met de directie. Maatregelen zijn rekening en risico van de bouwer/ontwikkelaar.

5 Riolering

Op grond van Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren (WVO) kan de gemeente aanvullende eisen stellen voor de lozing op de riolering.

Uitloogbare materialen zoals zink en koper zijn per definitie niet toegestaan.

Het afvoeren van hemelwater (dakwater) op het gemeentelijke riool of rechtstreeks naar open water is uitsluitend toegestaan indien bronmaatregelen zijn getroffen. Dakgoten moeten van kunststof zijn dan wel met een duurzame coating zijn behandeld.

Huisaansluitingen

- De (bouwkundig) aannemer legt de vuil- en regenwaterriool (kleuren resp. bruin en grijs) van het terrein tot de perceelgrens. De hoogteligging wordt nader bepaald door de gemeente.
- De aannemer dient op eigen terrein, nabij de erfgrans, een ontstoppingsstuk aan te brengen.
- Ter voorkoming van wateroverlast voor de toekomstige bewoners moet de ontwikkelaar/bouwer voor zijn rekening in de achterpaden op de uitgegeven bouwkavels voorzieningen aanbrengen voor de afvoer van hemelwater en aanbieden op de erfgrans.
- De gemeente sluit het riool vervolgens aan op het hoofdriool in de straat. In dit kader moet de aannemer minimaal 6 weken voor de gewenste aansluitdatum, het aanvraagformulier voorzien van een situatieschets indienen bij de gemeente.
- Tenminste 3 weken van tevoren moet de aannemer de definitieve aansluitdatum, bij voorkeur per mail, doorgeven.
- De kosten voor het aansluiten van de riolaansluitingen worden op basis van nacalculatie in rekening gebracht.

6 Drainage

- Het treffen van drainagemaatregelen zijn voor risico en rekening van de bouwer/ontwikkelaar, indien door de bouwer/ontwikkelaar wordt vermoed dat water zich in de kruipruimte kan verzamelen als gevolg bodemsamenstelling.

- Lozing vindt waar mogelijk plaats direct op het open water. Leidingen door openbaar gebied zijn niet toegestaan. Lozing op openbaar drainageriool vindt plaats via een op de erfgrans te plaatsen drainagecontrole/doorspuitput. Lozingspunt behoeft de goedkeuring van de gemeente. Op de drainageleiding mogen geen straatkolken worden aangesloten.
- De procedure voor het realiseren van een drainageaansluiting is vergelijkbaar met die voor de rioolaansluitingen.
- De verantwoordelijkheid van drainage op particulier terrein berust wat aanleg en onderhoud betreft bij de grondeigenaar / gebruiker.

Aanvraag formulier voor aansluitingen wordt binnenkort waarschijnlijk aangepast.

7 Nutsvoorzieningen

Coördinatie van de nutsvoorzieningen ligt bij Structin. Uitgangspunt is de vooraanleg van de hoofdleidingen tijdens het bouwrijp maken van de locatie.

De aannemer moet zich in kennis stellen de "Voorwaarden met betrekking tot het gecombineerd ontwerpen, voorbereiden en uitvoeren van nutsvoorzieningen in nieuwbouwprojecten. Ook dient hij zich in kennis te stellen van de ondergrondse infrastructuur op en naast het bouwterrein en eventueel de kavel, alvorens gestart wordt met het uitvoeren van (bouw) activiteiten.

Er zal een "Garantieverklaring bouw" worden gevraagd die gemeente en nutsbedrijven vrijwaard van schadeclaims.

Voor het aanvragen van nutsvoorzieningen bouwstroom, bouwwater en huisaansluitingen nuts is het de verantwoordelijkheid van de aannemer/ ontwikkeling om tijdig via mijn aansluiting.nl de aanvragen in te dienen. Dit geldt in het bijzonder voor aanleg en levering van bouwstroom en bouwwater.

8 Bouwplaats

Gebruik bouwplaats

- a. Overleg met betrekking tot gebruik van openbare grond ten behoeve van opslag en dergelijke kan met de gemeentelijke opzichter, worden besproken. Gelet op de ruimte, dienen bouwketen en opslag op de kavel te worden geplaatst, rekening houdend met nutstracé's.
- b. Het is de (bouwkundige) aannemer niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente te graven in openbaar terrein.
- c. Het is verboden water van betonmortel-installaties, cementsilo's en dergelijke op het gemeentelijke rioolstelsel te lozen.
- d. De openbare weg dient te allen tijde voor alle verkeer doorgang te kunnen bieden.
- e. Alle schade, die tengevolge van het gebruik van het werkterrein, de bouw of de aanvoer van bouwmaterialen aan de openbare weg of andere eigendommen van de gemeente of van derden mocht worden toegebracht, is voor rekening en verantwoording van de vergunninghouder.
- f. Bij verstoring van vaste punten van de landmeetkundige dienst, zullen de werkelijke herstelkosten in rekening worden gebracht bij de (bouwkundige) aannemer dan wel de vergunninghouder (starttarief: kosten halve dag meetploeg).
- g. Zwaar (bouw- en grondverzet) materieel op (stalen) rupsen mag niet worden gelost, of werken, op de openbare weg zonder afdoende bescherming van de weg tegen beschadiging.
- h. Indien na overleg met de gemeente toestemming wordt verkregen een openbare weg af te sluiten, zal de aannemer voor zijn rekening de door de afdeling Openbare Werken voorgeschreven maatregelen moeten treffen. Bij niet naleving van de voorgeschreven maatregelen kan door het college van burgemeester & wethouders of door de politie het

werk worden stilgelegd dan wel dat door de gemeente aanvullende maatregelen worden getroffen met verrekening van de gemaakte kosten. De aannemer kan in deze geen aanspraak maken op schadeloosstelling.

- i. De aannemer moet zorg dragen voor het reinigen van openbare wegen en voetpaden, indien deze door werken in zijn opdracht (dus ook van onderaannemers) zijn vervuild. Als de aannemer in deze, na eerste aanzegging, in gebreke blijft, zal de gemeente het nodige op kosten van de aannemer laten verrichten.

9 Afvalinzameling

9.1 Algemeen

De (bouwkundig) aannemer dient zorg te dragen voor een effectieve verwerking/ afvoer van eigen afval voortkomende uit de bouwactiviteiten, zie par. 8.2.

9.2 Bouwplaats

Bouwafval (stenen, hout, plaatmateriaal, folie en dergelijke, resten betonspecie) moeten in gescheiden fracties worden afgevoerd door de bouwer/ontwikkelaar.

De (bouwkundig) aannemer is gehouden tot het treffen van voorzieningen om vervuiling van de bouwplaats en omgeving (kavels, sloten, openbare weg, e.d.) te voorkomen. Zwerfvuil en afval buiten de kavel moet op eerste aanzegging van de gemeente worden opgeruimd.

Afvalcontainers dienen op de bouwtegel te staan en moeten met deugdelijke hekken worden afgezet.

Bijlage 8C Toelichting contractbijlagen 8A+8B

Algemeen

Het gaat om een principe schets waarmee de gemeente aangeeft hoe het grondwerk te willen uitvoeren waarbij getracht wordt het grondwerk voor de bouwer te beperken.

Conform bijlage 8A zorgt de gemeente voor voldoende grond op een bouwblok (een groep kavels omsloten door openbaar gebied) voor een gesloten grondbalans in de bouwrijpfase II. Wanneer een bouwblok is te klein om alle grond op te slaan in de achtertuinen zoals in de principe schets is aangegeven zal de grond over een groter deel (gehele) van het perceel worden verspreid. De gevraagde 3 m vanaf de achtergevel is dan niet mogelijk. In overleg kan de grond dan voor de bouwer in depot worden gezet. Meerkosten voor transport en verwerken in depot zijn voor de bouwer.

De bouwer draagt de kosten voor het ontgraven van de bouwkuip. Voor grond uit de bouwkuip die de bouwer niet op de kavel kan of wil opslaan stelt de gemeente een gronddepot beschikbaar. Het transport naar en het verwerken in depot van deze uitkomende grond zijn voor rekening de bouwer.

Het tekort aan grond voor aanvulling van de tuinen wordt door de gemeente kosteloos ter beschikking gesteld in het gronddepot. Het ontgraven uit depot, het transport en het verwerken van de grond in de tuinen is voor rekening de bouwer.

Aanleg huisaansluitingen:

Werkzaamheden worden conform RAW systematiek beschreven en vervolgens aanbesteed. Hieruit kan ter zijner tijd een vast aansluit bedrag worden herleid.

Toelichting op de bijlagen

Bijlage 8A (voorheen 9) Bouwrijpe openbare ruimte

Het bouwrijp maken (BRM) gebeurt in 2 fasen. BRM fase 1 is de fase waarin het grove grondwerk plaatsvindt, de voorbelasting wordt aangebracht en de bijbehorende zettingsperiode. BRM fase 2 is de fase waarin bouwwegen, riolering en afhankelijk van de overleggen met de nutsbedrijven, kabels en leidingen worden aangebracht. De bouwpercelen worden opgeleverd aan de ontwikkelaar/ bouwer.

Op basis van het DO- Verkavelingsplan wordt een rioleringsplan gemaakt. Het riool wordt in BRM 2 volgens het rioleringsplan aangelegd, compleet voorafgaand aan de bouw. Afschot in de leidingen is niet afhankelijk van de bouwvolgorde.

Op basis van het VO Verkavelingsplan met bijbehorend voordeurenplan wordt door de nutsbedrijven een voorstel gedaan voor een ontwerp van het kabel- leidingtracé waarbij ook waar nodig trafo's en verdeelstations moeten worden ingepast. Voor de aanleg van de hoofdleidingen is het streven van de nutsbedrijven en van de gemeente dit voor startbouw te realiseren.

Bouwrijpe bouw kavels

Het ophogen c.q. verlagen van terreinen (bouwpercelen) naar bouwrijp hoogte (d.w.z. binnen bouwpercelen een gesloten grondbalans, grond uit bouwkuipen kan binnen het perceel worden verwerkt);

Het geotechnische advies gaat voor uit van het aanbrengen van verticale drainage in de bouw kavels om het zettingproces te versnellen. De afwerkhoogte van de bouw kavels is circa -5.40 m NAP.

Bij het graven van de bouwkuipen moet het vrijgekomen zand/grond op het andere zand/grond worden aangebracht binnen de kavel om mee te doen in de zetting. Tijdens de bouw vindt dan nog een restzetting plaats. Gerekend wordt met een gesloten grondbalans binnen de bouwpercelen.

Percelen zullen, waarnodig voor de grondbalans, aangevuld worden met grond. Zie Principe dwarsprofiel bij overdracht Bouwrijfase tussen gemeente en bouwer/ontwikkelaar. Wanneer binnen een bouwblok onvoldoende depotruimte in de achtertuinen is om alle grond op te slaan (maximale hoogte 3 meter afhankelijk van de grond) zoals in de principe schets is aangegeven zal de grond over een groter deel (gehele) van het perceel worden verspreid. De gevraagde 3 m vanaf de achtergevel is dan niet mogelijk. In overleg kan de grond dan voor de bouwer in depot worden gezet. Meerkosten voor transport en verwerken in depot zijn voor de bouwer.

De bouwer draagt de kosten voor het ontgraven van de bouwkuip. Voor grond uit de bouwkuip die de bouwer niet op de kavel kan of wil opslaan stelt de gemeente een gronddepot beschikbaar. Het transport naar en het verwerken in depot van deze uitkomende grond zijn voor rekening de bouwer. Het tekort aan grond voor aanvulling van de tuinen wordt door de gemeente kosteloos ter beschikking gesteld in het gronddepot. Het ontgraven uit depot, het transport en het verwerken van de grond in de tuinen is voor rekening de bouwer.

Bouwwegen worden voorzien van of asfalt, klinkers, betonplaten of menggranulaat. Er worden door de gemeente geen afwateringsgreppels aangelegd. Naast de weg ligt een zandcunnet voor opvang van hemelwater. Afvoer via drainage. De bouwwegen liggen boven de maaiveld kavels.

Bijlage 8B (voorheen 10) Eisen nieuwbouw voor ontwikkelaar / bouwer

2 Peilhoogten

De bouwpeilen worden vastgesteld door de gemeente in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving. Deze liggen gemiddeld genomen 0,20 m boven straatpeil.

4 Grondwerken

Bouwkavels worden afgewerkt op een hoogte van ca. -5.40 m NAP rond de woningen, waarbij gestreeft wordt naar een gesloten grondbalans. Vrijgekomen grond uit bouwkuipen is voldoende om per bouwblok (groep kavels begrensd door openbare wegen en/of waterpartijen) de percelen op de eindhoogte af te werken. Met name de grote percelen worden in de BRM 2 de tuinen deels aangevuld met grond. Eventueel te veel aan aanwezig zand in bouwkavels moet door de aannemer worden afgevoerd naar gemeentelijk depot.

Het teveel aan grond kan in het gemeentelijk depot worden gebracht en verwerkt. Deze ligt binnen de ontwikkellocatie Wilderszijde.

5. Riolering

- Minimaal dekking boven hoofdriool is 1.20 m. aansluitingen via bovenaansluiting. Op de erfgrans ligt de aansluitleiding met 0.60 tot 0.70 m dekking.(zie eisen handboek).
- uitleggers worden alleen op voorhand aangelegd (tot net buiten de fundering) als een asfalt- klinker of betonplatenverharding wordt toegepast, anders worden alleen standpijpen aangebracht. Dit om schade/ verzakkingen in uitleggers te voorkomen.
- aansluitwerkzaamheden worden conform RAW systematiek beschreven en vervolgens aanbesteed afgerekend wordt op basis van bij aanbesteding vastgestelde prijzen inclusief staartkosten. Hieruit kan te zijner tijd een vast aansluit bedrag worden herleid.

6. drainage

Er komt een apart drainageriool voor afvoer van drainage uit openbaar gebied en indien de bouwer/ontwikkelaar dit nodig acht vanaf de uit te geven kavels.

7. nutsvoorzieningen

De gemeente coördineert ontwerp openbare ruimte in relatie tot kabel-en leidingstroken. Structin coördineert afstemming tussen nutsbedrijven onderling.

- Garantieverklaring ontwerp. Op basis van het voordeurenplan en de ondertekenden garantieverklaring ontwerp wordt gestart met het ontwerp van kabel en leidingstroken en riolering. Over wijzigingen nadien, die mogelijk financiële gevolgen hebben, zal overleg plaatsvinden.

- Garantieverklaring bouw. Gemeente en nutsbedrijven leggen vooruitlopend op de bouw alle hoofdleidingen aan in een gebied waar bouwers gaan werken . Kabel- en leidingstroken liggen over het algemeen vlak langs bouwkavels waardoor kans bestaat dat door transport, opslag, grondwerk etc kabels en leidingen worden beschadigd. De garantieverklaring legt vast waar verantwoordelijkheden liggen na oplevering door de nutsbedrijven. Het is een prikkel goed om te gaan aanwezige onder en bovengrondse infrastructuur