

Bijlage 7 – Bouwrijp en woonrijp maken De Centrale

Bouwrijp maken

Wat doet de Gemeente:

- Het opruimen van het bouwterrein voor de juridische levering van de grond.
Hieronder valt:
 - Terrein vrij van opstallen, verharde wegen en wegfundering, objecten, kunstwerken, bomen en struiken e.d.;
 - Aanwezige bomen binnen de projectgrens worden gerooid. Bomen bij de toegang van het terrein, buiten de projectgrens moeten worden gehandhaafd, maar kunnen in overleg worden gesnoeid in het belang van toegankelijkheid;
 - Terrein vrij van riolering en overige kabels en leidingen, evenals andere putten en ondergrondse obstakels die bekend zijn;
 - Het verwijderen van puin tot 1 meter onder huidige maaiveld, of tot de saneringsgrens, of daar waar puin conflicteert met beoogd gebruikt (dieptse punt is maatgevend).
 - Het verwijderen van oude heipalen is niet toegestaan door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Oude heipalen worden afgeknepen tot minimaal 2 meter onder toekomstig aanleg niveau, waarbij bijvoorbeeld bij riolering onderkant riool het aanleg niveau is. Het gat moet aangevuld worden met gebiedseigen grond of ivm saneringsopgave, schone grond;
- Het aanwijzen van locaties t.b.v. inrichting werkterrein van de Koper / bouwer, in overleg met de bouwer;
- Het aansluiten van openbare wegen tot aan het toekomstig bouwterrein;
- Het leveren van de toekomstige grond incl. het graven en aanvullen van de cunetten met zand nabij de toekomstige maaiveldhoogte, t.b.v. toekomstige openbare wegen, NUTS en hoofdriolering ;
- Het projectgebied is gesaneerd t.b.v. het beoogd gebruik, conform het werkplan dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag (ODMH); het betreft functioneel saneren met leeflaag;
- Het aanwijzen van / verzorgen van de aansluitpunten van HWA en DWA van het toekomstig bouwterrein, nabij het bouwterrein, waarbij de Koper een huisaansluiting moet aanvragen en aanleggen;
- Indien niet in Woonrijp fase en bij voorkeur in de bouwrijpfase: het aanleggen van de hoofdriolering HWA, DWA en evt. Drainage in toekomstig openbaar gebied, excl. huisaansluiting, voorafgaand aan de bouw van de woningen. Indien het terrein daarna wordt gebruikt door de Koper, dient d.m.v. hoogtemetingen en inspectie aangetoond te worden dat het riool na de bouw in gelijke staat blijft;
- Indien niet in Woonrijp: de coördinatie van de aanleg van NUTS voorzieningen (hoofdtracés excl. huisaansluitingen, incl. kasten en traforuimtes e.d.), waarbij de Gemeente een inspanningsverplichting heeft, maar niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor de tijdige en kwalitatief goede aanleg van de kabels en leidingen door derden. De kabels- en leidingenbeheerders zullen mogelijk een contract eisen waarin

de Koper verantwoordelijk wordt gehouden voor het onbeschadigd laten van de aangelegde kabels en leidingen;

- Het verkrijgen van vergunningen voor bovenstaande werkzaamheden;
- Het organiseren van een overdracht van het terrein van de Gemeente naar de Koper incl. het overeenkomen van akkoord over het over te dragen terrein. De overdracht of het verwijderen en aanbrengen van de bouwhekken rondom het bouwterrein dient geregeld te worden. Bouwhekken binnen het bouwterrein tussen percelen zijn t.a.t. voor de Koper.
- Het voorbelasten van de openbare ruimte conform de eisen van de gemeente, evenals het voorbelasten van het middenterrein van de Koper (parkerterrein).

Wat doet de Koper:

- Het eventueel aanvullen met zand van de bouwkuip benodigd voor de bouw;
- Het tijdig (2 maanden na ondertekening koopovereenkomst) aanleveren van een door de Gemeente goedgekeurd Stedenbouwkundig MatenPlan, waarin het uitgeefbaar gebied en de maatvoering ervan zijn vastgesteld;
- Het in stand houden zonder schade en zettingen van de aangelegde riolering en kabels en leidingen, incl. accordering van desgevraagde overeenkomsten van derden zoals kabels- en leidingeneigenaren;
- Het op hoogte brengen van het verkochte terrein tot toekomstig peil;
- Het aanleggen en verwijderen van bouwstraten benodigd voor de bereikbaarheid van de bouwlocaties tussen het uitgegeven bouwterrein en de openbare bouwstraten. De gemeente levert de toekomstige openbare wegen aan als bouwweg, maar indien breder of meer gewenst is, dan ligt de verantwoording voor aanleg bij de Koper;
- Het schoonhouden van de openbare wegen aansluitend aan het bouwterrein, waarbij bedoeld wordt op vervuiling van deze wegen door bijv. grond dat uitgereden wordt door bouwverkeer vanuit het ontwikkelgebied;
- Het voor start bouw aanvragen van een vergunning t.b.v. het aansluiten van rioolhuisaansluitingen op een verzamelrioleringsleiding van de Gemeente, alsmede het betalen van de kosten van die vergunning, bestaande uit leges en aansluitkosten;
- Het aanleggen en aansluiten van de vergunde rioolhuisaansluitingen tot de toekomstige erfgrens;
- Het aanvragen van NUTS-voorzieningen bij NUTS-instanties (huisaansluitingen);
- Het overleggen van een opleverschema en fasering van de bouw aan de Gemeente. Dit dient te gebeuren minimaal 12 weken voor de start van de bouw van de te realiseren woningen. Daarbij kan opleveren alleen plaatsvinden als er openbare ruimte ingericht kan worden van complete, niet doodlopende straten zonder keervoorziening. In dit plan moet ook overeenstemming worden bereikt over functionerende openbare verlichting, vuilnisophaal en aanbiedlocaties, speelvoorzieningen, wegen en groen. Dus een complete, functionerende openbare ruimte bij oplevering van woningen. Tevens moet bouwverkeer gescheiden worden van openbaar verkeer van toekomstige bewoners.
- Het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor bovenstaande werkzaamheden;
- Het organiseren van een overdracht van het toekomstig openbaar terrein van de

Koper naar de Gemeente incl. het overeenkomen van akkoord over het over te dragen terrein. Daarbij dient het terrein vrij te zijn van steigers, bouwwegen, puin en opgeleverd te worden op de toekomstige aanleghoogte excl. bestrating. Het over te dragen terrein is volledig beschikbaar voor het Woonrijp maken, waarbij de Gemeente rekening moet houden met de toegankelijkheid van de woningen door de Koper;

Woonrijp maken

Wat doet de Gemeente:

- Het inrichten van het openbaar gebied, zodanig dat hoofdriool, hoofd nutsvoorzieningen (excl. huisaansluitingen) en bestrating e.d. is aangelegd bij oplevering van het bouwproject conform de gestelde eisen aan tijd en ruimte genoemd bij BRM. Afhankelijk van de situatie ter plekke kan zowel sprake zijn van een definitieve inrichting als van een tijdelijke inrichting van het openbaar gebied. Tevens zijn zaken voor vuilophaal, openbare verlichting e.d. geregeld.
- Het aansluiten van rioolhuisaansluitingen tot de erfgrans(na vergunning verlening door de Gemeente);
- Het aanleggen van openbare verlichting, groenvoorzieningen, brandkranen en ondergrondse huisvuilverwerkingssystemen.
- Het inrichten van de groen en spelen kan mogelijk later volgen op de oplevering van het bouwproject;

Noot:

De Gemeente streeft er naar om het openbaar gebied vóór oplevering van de woningen aan te leggen. Dit streven is alleen haalbaar met medewerking van en in nauwe samenwerking met de betrokken partijen. Op basis van steeds nauwkeurigere plannings zal onderlinge afstemming plaats vinden om dit uitgangspunt te realiseren.

Wat doet de Koper:

- Het overleggen van een definitief opleverschema van de te realiseren woningen, minimaal 12 weken voor de bouwkundige oplevering van elke woning of woningblok;
- Bij deeloplevering: aantoonbaar scheiden van bouwverkeer en bouwactiviteiten, en opengesteld openbaargebied.
- Het uiterlijk 12 weken vóór oplevering steiger- en obstakel- en puinvrij opleveren van het openbaar gebied.
- Het aanbrengen van alle niet-openbare voorzieningen (zoals achterpaden, private parkeerterreinen e.d.), uiterlijk op het moment van oplevering;
- Het opruimen van het door de Gemeente beschikbaar gestelde werkterrein binnen 2 weken ná aanschrijving door de Gemeente, behoudens nader gemaakte afspraken.