

Bijlage 4

Civieltechnische uitgangspunten en randvoorwaarden

(datum: 30-08-2021)

Centrumlijn Noord

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Bestaande situatie
3. Grondwerken
4. Waterhuishouding en drainage
5. Riolering
6. Verharding, tijdelijk parkeren, ontsluiting en terrein afscheiding
7. Nutsleidingen
8. Gebruik en overdracht na gereedkomen woonrijp maken

1. Inleiding

Deze civieltechnische voorwaarden zijn bedoeld voor de Koper/Ontwikkelaar van het gebied Centrumlijn Noord te Keijzershof en maken integraal onderdeel uit van de Koop- en Ontwikkelovereenkomst. De tijdelijke- en definitieve inrichting dient te voldoen aan de gestelde eisen in het LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte), zie [Bijlage 3](#).

2. Bestaande situatie

Het gebied zal worden opgeleverd in de huidige staat. Het terrein kan door de Koper/Ontwikkelaar in gebruik genomen worden indien een proces verbaal van oplevering is overeengekomen en de financiële verplichting is afgerond.

De bestaande verharding, begroeiing, bomen, straat meubilair e.d. vervallen aan de Koper/Ontwikkelaar en dienen indien noodzakelijk door de Koper/Ontwikkelaar verwijderd te worden. Het bestaande asfalt is niet teerhoudend conform het bijgesloten milieuraapport ([Bijlage 5](#)). De ondergrondse kabels en leidingen dienen door de Koper/Ontwikkelaar te worden verwijderd of in overleg met de eigenaar (nutsbedrijven) verlegd te worden. Het bestaande Multicourt speelveld mag eventueel in overleg met de Gemeente binnen- of buiten het plangebied verplaatst worden. De bestaande fietsenstalling, laadpalen en ondergronds containers dienen in overleg met de Gemeente verwijderd en/of verplaatst te worden. Ter plaatse van de rotonde Klapwijkseweg zijn een aantal paalfunderingen van een oude verwijderde duiker tot een hoogte van ca. -3,50 nap blijven zitten, zie [Bijlage 6](#) "Paalfunderingen Centrumlijn Noord". De aangrenzende eigendommen van derden dienen waar nodig beschermd en in stand te worden gehouden (o.a. hekwerken RET). Ter indicatie van de bestaande situatie zijn in [Bijlagen 7, 8 en 9](#) de inmeting, een klikmelding en luchtfoto toegevoegd.

3. Grondwerken

Het gebied zal worden opgeleverd in de huidige staat met variabele hoogtes variërend tussen -1,45 nap en -2,15 nap conform de inmeting ([Bijlage 7](#)). Het terrein is in het verleden opgehoogd met zand. Het terrein dient na ontwikkeling te voldoen aan een restzettingseis van maximaal 20cm in 30 jaar. Op basis van het geotechnisch onderzoek nr. 9018-0822-000, datum november 2018 ([Bijlage 10](#)) hoeft er bij een ontwerppeil van -2,0 nap geen voorbelasting te worden aangebracht. Indien er voor de openbare verharding gewerkt gaat worden met een ontwerppeil hoger dan -2,00 NAP dient er rekening gehouden te worden met een voorbelasting om aan de restzettingseis te voldoen. De Koper/Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor eventuele aan- en afvoer van zand en/of grond na overdracht van het bouwterrein.

De bodem van het terrein is milieukundig onderzocht conform rapport nr. 190259-B01, datum 30 juli 2019 ([Bijlage 5](#)). Voor de milieukundige bodemkwaliteit van het terrein wordt naar het genoemde rapport en daaraan voorafgaande onderzoeken (zie beschikking ODH, ODH-2020-00149306, d.d. 3 november 2020, [Bijlage 11](#)) verwezen. Er is plaatselijk sprake van matige en sterke verontreinigingen. Deze locaties zijn ter indicatie in het saneringsplan ([Bijlage 13](#)) en als losse [Bijlage 14](#) "Indicatieve tekening grond verontreinigingslocaties" weergegeven. Deze tekeningen

zijn ter indicatie en bevatten nog een oude parkeerkelderopzet. Bij voornemen tot bodemwerkzaamheden waarbij verontreinigingen worden verplaatst, geïsoleerd en/of worden verwijderd dient dit te worden gemeld aan het bevoegd gezag. De uitgangspunten voor een sanering zijn uitgewerkt in een saneringsplan “bodemsaneringsplan nr. 200232-B01, datum 13 augustus 2020” (Bijlage 13). Op basis van het saneringsplan heeft het bevoegd gezag ODH twee besluiten genomen te weten :

- In te stemmen met het ingediende saneringsplan, kenmerk ODH-2020-00149307 (Bijlage 12)
- Vast te stellen dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor geen spoedige sanering noodzakelijk is, kenmerk ODH-2020-00149306 (Bijlage 11)

Naast deze rapporten dient men alert te zijn op onvoorziene verontreinigen. Deze risico's en mogelijke milieukundige- en of saneringskosten komen voor rekening van de Koper/Ontwikkelaar.

4. Waterhuishouding en drainage

Het droog houden van het bouwterrein en de eindsituatie is een verplichting van de Koper/Ontwikkelaar. Het treffen van drainagemaatregelen is voor eigen risico en rekening. Op het terrein is het raadzaam om een drainagesysteem aan te leggen. De drainage kan rechtstreeks worden aangesloten op het naastgelegen oppervlaktewater aan de Zuid-zijde van de Hofpleintunnel en wordt bij voorkeur vertraagd afgevoerd. De uitstroomvoorziening dient voorzien te zijn van een passende uitstroombak. Voor de afwerking van het terrein dient een drooglegging van minimaal 1,20 meter aangehouden te worden. Uitgaande van een grondwaterstand van -3,15 nap dient het maaiveld minimaal op -1,95 nap afgewerkt te worden.

Het niveau van het oppervlaktewater wordt beheerd door het Hoogheemraadschap van Delfland en ligt gemiddeld op een niveau van 3,35 meter – NAP en een hoogwaterniveau van 3.15 -NAP. Tijdens extreme regenval kan een kortstondige peilstijging optreden.

5. Riolering

De Koper/Ontwikkelaar dient een rioelstelsel aan te leggen voor de te ontwikkelen locatie. In principe wordt al het regenwater vallend op toekomstige terrein (vertraagd) afgevoerd, alsmede het huishoudelijk afvalwater en het zogenaamde dakwater. Toegepast wordt het gescheiden stelsel of een stelsel dat door het Hoogheemraadschap van Delfland als gelijkwaardig is beschouwd. De riolering wordt aangebracht op basis van het definitief ontwerp ten behoeve van:

- Afvoer van regenwater (hwa);
- Afvoer van huishoudelijk afvalwater (dwa);
- Afvoer van hemelwater van de bebouwing (dakwater, hwa).

Voor de aanleg van het dwa-stelsel dient ook rekening te worden gehouden met de aanleg van een rioolgemaal en een persleiding met aansluiting op het bestaande rioolstelsel (gemaal Parklaan) ten oosten van de Klapwijkse weg.

Voor het drainage- en hwa stelsel dient er rekening te worden gehouden dat dit rechtstreeks wordt aangesloten op het naastgelegen oppervlaktewater aan de zuidzijde van de Hofpleintunnel en wordt bij voorkeur vertraagd afgevoerd of klimaatbestendig opgelost.

Het rioolstelsel inclusief gemaal en persleiding dienen te voldoen aan de gestelde eisen in het LIOR (leidraad inrichting openbare ruimte), zie bijlage.

6. Verharding, parkeren, ontsluiting en terrein afscheiding

In de tijdelijke bouwfase dient het station te allen tijde veilig bereikbaar te zijn voor alle doelgroepen (voetgangers, fietsers, hulp- en onderhoudsdiensten e.d.) via de oost- en westzijde. De tijdelijke en definitieve plannen en werkzaamheden dienen in goed overleg met Randstadrail en de spoorbeheerder te worden kortgesloten. Tijdens de gehele bouwperiode dienen er binnen het plangebied minimaal 100 park & ride parkeerplaatsen en 300 fietsparkeerplaatsen beschikbaar te zijn welke niet gebruikt mogen worden voor de bouwwerkzaamheden. Het bouwterrein dient tijdelijk te worden ontsloten door een veilige bouwweg via de bestaande aansluiting op de rotonde Klapwijkseweg. Eventuele bouwwegen, tijdelijke parkeerplaatsen of tijdelijke verkeersontsluitingen dienen door de Koper/Ontwikkelaar te worden aangelegd en te worden onderhouden. Het te gebruiken bouwterrein dient in zijn geheel door de Koper/Ontwikkelaar omsloten te worden door een hekwerk. De exacte locatie van dit hekwerk dient in overleg met de Gemeente en randstadrail te worden vastgesteld. Het verlichten van het bouwterrein, de tijdelijke verkeersontsluitingen, tijdelijke parkeerplaatsen en definitieve situatie is een verplichting van de Koper/Ontwikkelaar. Ten tijde van de bouw mag er geen bouwverkeer of materialen buiten de ontwikkellocatie geparkeerd of opgeslagen worden. Het plaatsen van keten, loodsen, bouwkransen e.d. en de opslag van materialen moet op eigen terrein plaatsvinden. Het is de verplichting van de Koper/Ontwikkelaar om hiervoor een adequate locatie binnen de bouwhekken te vinden en aan te leggen.

7. Nutsleidingen

De Koper/Ontwikkelaar heeft een initiërende en coördinerende rol als het gaat om de realisatie van het distributienetwerk (zogenaamde hoofdleidingen) van de nutsbedrijven ten behoeve van de ontwikkellocatie. De nutsbedrijven zijn verantwoordelijk voor de aanleg en realisering van de kabels en leidingen. Het is hierbij noodzakelijk dat deze werkzaamheden voor de start van de bouw gereed zijn.

Naast het mogelijk coördineren van het aanleggen van hoofdleidingen is de Koper/Ontwikkelaar zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een aansluiting op de nutsvoorzieningen bij de betreffende nutsbedrijven. De

Koper/Ontwikkelaar kan dit aanvragen via www.aansluitingen.nl . Voor de aanvraag van bouwstroom en bouwwater moet Koper/Ontwikkelaar zelf zorgdragen.

8. Gebruik en overdracht na gereedkomen woonrijp maken

De Koper/Ontwikkelaar richt het complete gebied in inclusief de openbare ruimte en draagt de openbare ruimte na 1 jaar onderhoud over aan de Gemeente.

De definitief aangelegde, ook niet openbare wegen mogen niet meer door bouwverkeer worden gebruikt, tenzij er geen andere mogelijkheid is. Dan zal in overleg een passende oplossing moeten worden gevonden. Hierbij moeten er door de Koper/Ontwikkelaar voorzieningen worden getroffen om schade te voorkomen en veiligheid te waarborgen. Bij de volgorde van oplevering van woningen dient hiermee rekening te worden gehouden. Kosten van noodzakelijke herbestrating als gevolg van schade zijn voor rekening van de Koper/Ontwikkelaar.

Voor overdracht van de openbare ruimte aan de Gemeente is het overdracht protocol van het LIOR van toepassing. Daarnaast levert de Koper/Ontwikkelaar de onderstaande gegevens en rapportages daar waar mogelijk digitaal aan bij oplevering van het openbaar terrein:

- Het inrichtingsplan en een beheerplan
- Verdichtingswaarde van riolerings- en nuts sleuven
- Verdichtingsresultaten van de wegen en verhardingen
- Rioolinspectie + revisie
- Overzicht van alle riooluitleggers/inlaten
- Kwaliteit- en garantie gegevens van alle toegepaste materialen
- Zettingsonderzoeken en verwachte restzettingen komende 30 jaar
- Terrein, dorpel en vloerhoogten
- Geschiktheid verklaring milieukundig bodemkwaliteit
- Kwaliteitsverklaring en eventueel verklaring van herkomst van gebiedseigen grond en aangebrachte grond/zand
- Overzicht en revisie van de nutstracés
- Goedkeuringsformulieren van gerealiseerde meterkasten en traforuimte
- Revisie van het eventueel gerealiseerde warmtesysteem