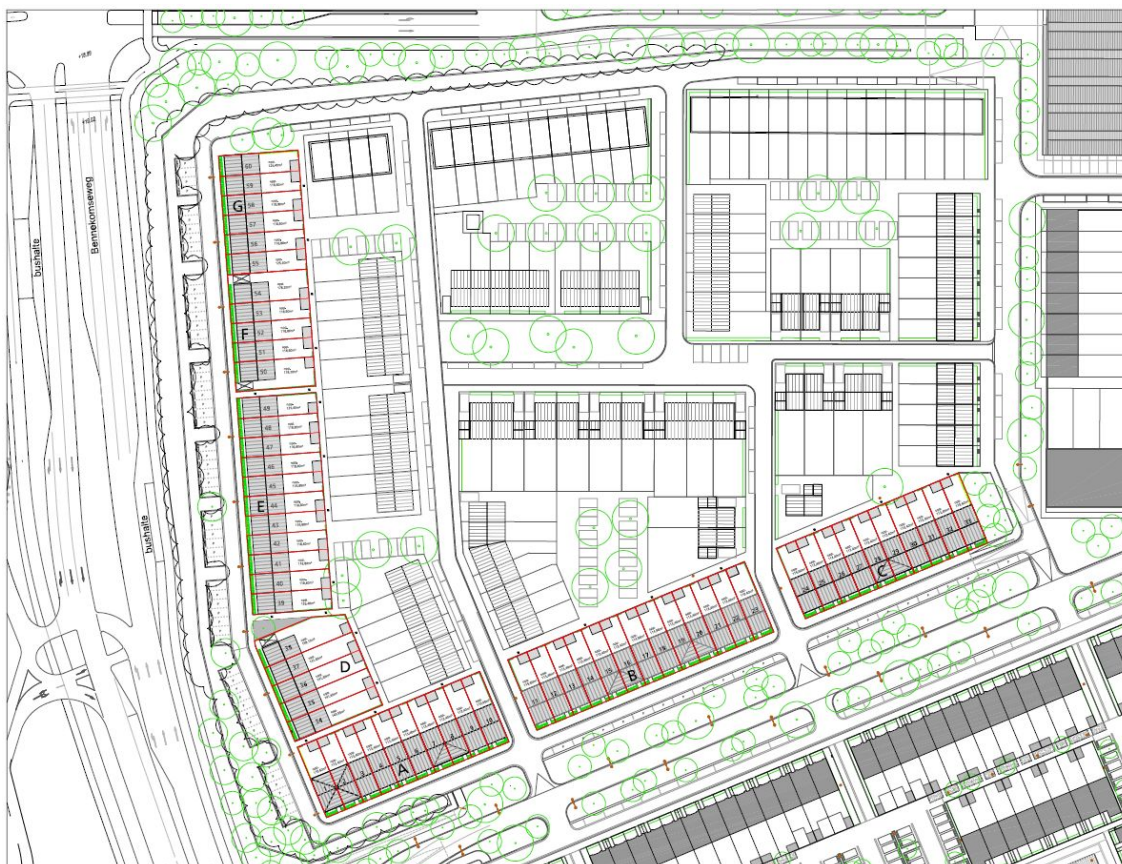


Afsprakenkader bouw- en woonrijp maken

Een vertrekpunt voor de verdeling van de verantwoordelijkheden, risico's en aansprakelijkheden tussen grond en opstal vóór aanvang van de uitvoering.

"Enkaterrein te Ede" Deelgebied J1 + J2



versiedatum: 5 februari 2014
status: Definitief
opsteller: Grondbank Bennekomseweg Ede C.V.

Doel:

Doel van de nota is dat voordat een project in uitvoering geraakt er goede afspraken zijn gemaakt tussen Grondbank Bennekomseweg Ede CV, Wonen op ENKA en/of betrokken derden en daarmee het mogelijk maakt om vooraf de juiste taken en verantwoordelijkheden bij de Civiele aannemer en de Opstalaannemer neer te leggen. Dit moet voorkomen dat er activiteiten zijn waarvan tijdens de bouw blijkt dat zij door geen van partijen is meegenomen in het budget, de organisatie of de planning. Als vooraf overeenstemming bereikt wordt over wie wat doet en wie waarvoor verantwoordelijk is zal dit het uitvoeringsproces en budgetbeheersing ten goede komen.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Rollen.....	5
1.2.1	Grondbank Bennekomseweg Ede.....	5
1.2.2	Wonen op ENKA.....	<u>56</u>
1.2.3	Civiele Aannemer.....	6
1.2.4	Opstalaannemer.....	6
1.2.5	Nutsbedrijven.....	6
1.3	Bouwrijp maken.....	<u>67</u>
1.4	Procedure overdracht bouwrijp terrein.....	7
1.5	Woonrijp maken.....	<u>78</u>
1.6	Nutsbedrijven.....	8
1.7	Veiligheid.....	<u>89</u>
1.8	Overlast en schade.....	<u>89</u>
1.9	Rampenplan.....	9
2.	Voorbereiden bouwrijp maken.....	<u>940</u>
2.1	Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede.....	<u>940</u>
2.2	Verplichtingen Wonen op ENKA.....	<u>1044</u>
2.3	Verplichtingen Civiele aannemer.....	11
2.4	Verplichtingen Opstalaannemer.....	<u>1142</u>
3.	Bouwrijp maken.....	<u>1243</u>
3.1	Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede.....	<u>1243</u>
3.2	Verplichtingen Wonen op ENKA.....	<u>1243</u>
3.3	Verplichtingen Civiele Aannemer.....	<u>1243</u>
3.3.1.	Riolering.....	<u>1243</u>
3.3.2.	Wegen.....	<u>1243</u>
3.3.3.	Op hoogte brengen.....	<u>1344</u>
3.3.4.	Overige.....	<u>1344</u>
3.4	Verplichtingen Opstalaannemer.....	<u>1344</u>
4.	(Woning)bouw.....	<u>1546</u>
4.1	Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede.....	<u>1546</u>
4.2	Verplichtingen Wonen op ENKA.....	<u>1546</u>
4.3	Verplichtingen Civiele Aannemer.....	<u>1546</u>
4.4	Verplichtingen Opstalaannemer.....	<u>1547</u>
4.4.1.	Grondverzet.....	<u>1547</u>
4.4.2.	Riolering.....	<u>1647</u>
4.4.3.	Wegen.....	<u>1647</u>
4.4.4.	Ontwatering.....	<u>1648</u>
4.4.5.	Nutsvoorzieningen.....	<u>1748</u>
4.4.6.	Maatvoering.....	<u>1749</u>
4.4.7.	Afval.....	<u>1749</u>
4.4.8.	Houtopstanden.....	<u>1849</u>
5.	Voorbereiding woonrijp maken.....	<u>1920</u>
5.1	Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede.....	<u>1920</u>
5.2	Verplichtingen Wonen op ENKA.....	<u>1920</u>
5.3	Verplichtingen Civiele Aannemer.....	<u>1920</u>

5.4	Verplichtingen Opstalaannemer.....	<u>1921</u>	
6.	Woonrijp maken		<u>2122</u>
6.1	Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede.....	<u>2122</u>	
6.2	Verplichtingen Wonen op ENKA.....	<u>2122</u>	
6.3	Verplichtingen Civiele Aannemer.....	<u>2122</u>	
6.4	Verplichtingen Opstalaannemer.....	<u>2122</u>	
7.	Onderhouds- en beheerfase.....		<u>2324</u>
7.1	Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede.....	<u>2324</u>	
7.2	Verplichtingen Wonen op ENKA.....	<u>2324</u>	
7.3	Verplichtingen Civiele Aannemer.....	<u>2324</u>	
7.4	Verplichtingen Opstalaannemer.....	<u>2425</u>	

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Deze inleiding vermeldt een aantal algemene opmerkingen over de rollen van de partijen die in deze nota worden genoemd (in algemene zin) en de functie van deze nota in relatie tot andere contractdocumenten.

Na deze inleiding zullen de fasen van bouwrijp maken, (opstal)bouw en woonrijp maken per activiteit worden behandeld, waarbij per activiteit de taken en verantwoordelijkheden van Grondbank Bennekomseweg Ede en Wonen op ENKA benoemd worden en daaraan gekoppeld de taken en verplichtingen van de Civiele Aannemer en de Opstalaannemer naast elkaar wordt gezet.

1.2 Rollen

1.2.1 Grondbank Bennekomseweg Ede

Grondbank Bennekomseweg Ede is economische en juridische eigenaar van de grondpositie.

Grondbank Bennekomseweg Ede geeft bouwrijp gereed zijnde percelen/bouwkavels uit aan Wonen op ENKA.

Grondbank Bennekomseweg Ede contracteert en verzorgt de aansturing van een civieltechnisch adviseur ten behoeve van het ontwerpen en de engineering van de openbare ruimte.

Grondbank Bennekomseweg Ede contracteert en verzorgt de aansturing van een Civiele aannemer voor het uitvoeren van het bouwrijp- en woonrijp maken van de openbare ruimte en het bouwrijpmaken van de bouwkavels.

De civieltechnische adviseur, voert namens Grondbank Bennekomseweg Ede directie over de uitvoering van bouwrijp- en woonrijpbestek(ken) en is aanspreekpunt namens Grondbank Bennekomseweg Ede voor de coördinatie van alle hieruit voortvloeiende activiteiten binnen het project.

Ten tijde van de realisatie van het bouwrijpmaken en het woonrijpmaken zal door Grondbank Bennekomseweg Ede een directievoerder aangesteld worden die de afstemming verzorgt op locatieniveau tussen de werkzaamheden van de Civiele Aannemer, (de aannemer van de nutsbedrijven) en de Opstalaannemer van Wonen op ENKA.

Indien nodig beleggen bovenstaande partijen een 'locatieoverleg' om werkzaamheden op elkaar af te stemmen. De Opstalaannemer van Wonen op ENKA dient gedurende de uitvoering van zijn werkzaamheden dit overleg bij te wonen. In de periode tussen bouwrijpmaken en woonrijpmaken (en geen werkzaamheden door de Civiele aannemer worden uitgevoerd) zal de afstemming verzorgd worden door de Opstalaannemer.

1.2.2 Wonen op ENKA

Wonen op ENKA ontwikkelt op de percelen bouwwerken en verkoopt of verhuurt ze aan derden.

Wonen op ENKA contracteert een Opstalaannemer voor de bouwwerkzaamheden.

Wonen op ENKA gaat een gescheiden koop/aannemingsovereenkomst aan en zal er zorg voor dragen dat de taken en verantwoordelijkheden welke zoals bij een "reguliere" aannemingsovereenkomst bij Wonen op ENKA rusten

doorgelegd worden aan de Opstalaannemer (de Opstalaannemer gaat bij een gescheiden koop/aannemingsovereenkomst feitelijk de overeenkomst aan met de kopers).

1.2.3 Civiele Aannemer

De Civiele aannemer werkt in opdracht van Grondbank Bennekomseweg Ede .

De Civiele aannemer verzorgt de realisatie van het bouw- en/of woonrijpmaken en maakt de bouwkavels bouwrijp gereed.

De Civiele Aannemer is coördinator van de activiteiten van de nutsbedrijven binnen het project (met betrekking tot de activiteiten in de openbare ruimte) en stemt dit af met de civieltechnisch adviseur.

1.2.4 Opstalaannemer

De Opstalaannemer werkt in opdracht van Wonen op ENKA.

De Opstalaannemer verzorgt de bouw van de opstallen en de inrichting van de bouwkavels (activiteiten op het uitgeefbare gebied).

Ondanks dat de Opstalaannemer en de Civiele Aannemer geen directe contractuele relatie hebben, zal de Opstalaannemer aanwijzingen van de Civiele Aannemer die betrekking hebben op de coördinatie van de activiteiten binnen het project strikt moeten naleven (met name in de toekomstige openbare ruimte).

De Opstalaannemer is coördinator van de activiteiten van de nutsbedrijven binnen het uitgeefbare gebied (op de bouwkavels) en stemt dit af met de Civiele aannemer.

1.2.5 Nutsbedrijven

De nutsbedrijven leggen kabels en leidingen aan. De hoofdleidingen worden bij voorkeur tijdens het bouwrijp maken gelegd.

Coördinatie van de activiteiten van de nutsbedrijven in het openbare gebied zal door de Civiele aannemer worden verzorgd. Ten aanzien van de huisaansluitingen zullen de werkzaamheden van de nutsbedrijven door de Opstalaannemer worden gecoördineerd.

In een eventueel coördinatieoverleg zullen nutsbedrijven, de Civiele Aannemer, de Opstalaannemer en de directievoerder zitting nemen. Indien nodig zullen vertegenwoordigers van Grondbank Bennekomseweg Ede en Wonen op ENKA het overleg bijwonen.

Nb. Er is een tendens merkbaar waarbij nutsbedrijven pas na de bouwactiviteiten beginnen met het aanleggen van de primaire tracees, waardoor een langere periode nodig is tussen afronding bouw en woonrijp maken.

1.3 *Bouwrijp maken*

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het geschikt maken van gronden voor verdere inrichting en bebouwing omvattende (in opdracht van Grondbank Bennekomseweg Ede) in hoofdzaak:

- Terreinophoging/bewerking;
- aanleg riolering;

- aanleg van de primaire bouwwegen;
- het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven, indien in deze fase mogelijk (exclusief opstalvoorzieningen).
- Ontgraven bouwputten;
- Het aanbrengen van een grondverbetering t.b.v. de op staal te funderen bergingen.

1.4 Procedure overdracht bouwrijp terrein

Na het gereedkomen van een bouwrijp terrein (kavels) wordt dit gelijktijdig overdragen aan Wonen op ENKA en vervolgens aan de Opstalaannemer ten behoeve van haar bouwactiviteiten. Deze overdracht vindt plaats door middel van een ter plaatse te houden schouw.

Geschouwd wordt door, een vertegenwoordiger(s) van Grondbank Bennekomseweg Ede, Wonen op ENKA, de directievoerder en de betrokken Civiele aannemer en Opstalaannemer. Direct na de Schouw wordt een proces-verbaal van oplevering opgesteld en ondertekend door de betrokken (bovengenoemde) partijen. Een format voor het proces-verbaal is bijgevoegd.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- "openbare" bouwwegen;
- Bouwkavels (uitgeefbaar terrein);
- Uitleggers en aansluitpunten en revisietekeningen;
- Leidingen nutsbedrijven en revisietekeningen;
- Werkterrein bouwaannemer (het deel van het gebied dat in de hekken gezet wordt);
- Verantwoordelijkheden ten aanzien van onderhoud, schade en ARBO.

Op het moment van de schouw dient de volgende informatie bekend en aanwezig te zijn:

- de bouwwegen en de route voor bouwverkeer;
- het bouwterrein van de aannemer
- de peilmaten midden bovenkant toekomstige weg, (voorgestelde) vloerpeilen en het peil waarop de bouwrijpe kavels worden geleverd;
- de fasering, bouwvolgorde en (geprognosticeerde) opleveringsweken;
- de waterpassing / vast(e) hoogtepunt(en) van het bouwterrein, coördinaten bouwblokken.
- Grondwaterstanden (verspreid over het terrein), zover bekend.
- (DVD)inspectie van het aangelegde riool (HWA en DWA).

De informatie dient op één tekening (coördinatietekening) verzameld te zijn (op te stellen door de civieltechnisch adviseur) waarbij alle partijen zorg dragen voor het aanleveren van de gegevens.

1.5 Woonrijp maken

Onder woonrijp maken wordt verstaan het inrichten van het Openbaar Gebied in hoofdzaak omvattende:

- de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, kunstwerken (bruggen, duikers, gemalen e.d.);
- de aanleg van voorzieningen voor verkeersgeleiding en verkeersregeling,

- het plaatsen van openbare verlichting;
- het plaatsen van straatmeubilair en speeltoestellen;
- het plaatsen van brandkranen;
- het doen aanleggen van nutsvoorzieningen (indien dit de bouwrijp fase nog niet is gedaan).

1.6 Nutsbedrijven

De nutsvoorzieningen worden door en voor rekening en risico van leveranciers van deze voorzieningen (energie, telecommunicatie, etc.) gerealiseerd. De kosten voor het aansluiten van opstallen alsmede de bij commerciële bebouwing gebruikelijke kosten (de huisaansluitingen) komen ten laste van de opstalexploitatie en dient meegenomen te worden door Wonen op ENKA.

De Civiele Aannemer is verantwoordelijk voor coördinatie van de planning en het in gebreke blijven van de desbetreffende nutsbedrijven voor de aanleg van de hoofdnetten. Indien de nutsbedrijven in gebreke zijn, en de Civiele Aannemer treft in deze geen verwijt, dan zullen de Civiele Aannemer en Grondbank Bennekomseweg Ede in overleg treden over de mogelijke vertragingen bij de oplevering van de betreffende bouwprojecten. Partijen zullen dan alle inspanningen verrichten om de vertragingen en eventuele schade zo gering mogelijk te laten zijn. Zo mogelijk wordt de vertragingsschade afgewenteld op de veroorzaker.

Vertragingsschade als gevolg van nutsbedrijven, en niet verwijtbaar aan de Civiele aannemer en Grondbank Bennekomseweg Ede, kunnen niet door de Opstalaannemer en/of Wonen op ENKA afgewenteld worden op de Civiele aannemer en/of Grondbank Bennekomseweg Ede.

De Opstalaannemer is verantwoordelijk voor de planning cq coördinatie van de huisaansluitingen.

1.7 Veiligheid

Een exemplaar van het goedgekeurde veiligheids- en gezondheidsplan betrekking hebbende op de opstalrealisatie dient door de Opstalaannemer ter beschikking gesteld te worden aan de directievoerder. De Civiele aannemer en de aannemer van de nutsbedrijven hebben ieder hun eigen V&G plan. Afstemming van de genoemde V&G plannen zal in een aannemersoverleg plaats vinden.

Alle aannemers dienen er op toe te zien dat het werk altijd goed bereikbaar is voor hulp- en calamiteitendiensten (politie, brandweer en GG&GD). Daartoe stellen zij gezamenlijk een calamiteitenplan op, waarin bewegwijzering, verkeersborden, eventuele brandkranen en een opstelplaats voor nooddiensten op een plattegrond van de bouwplaats en de telefoonnummers van de nooddiensten zijn aangegeven. Elke aannemer dient een exemplaar van het calamiteitenplan in de keet te bewaren. Aanwijzingen van hulpdiensten dienen te allen tijde te worden opgevolgd. De hulpdiensten kunnen in overleg met Grondbank Bennekomseweg Ede de werkzaamheden stilleggen.

1.8 Overlast en schade

Partijen dienen alles in het werk te stellen om tijdens de realisatie van bouwwerken overlast en schade aan het uitvoerde werk en derden, met name t.a.v. omwonenden, te voorkomen. De Opstalaannemer zal maatregelen

treffen ter voorkoming van schade aan de in de bouwrijp fase aangebrachte bouwwegen, riolering en kabels en leidingen.

De Civiele aannemer en de Opstalaannemer dienen ten behoeve van hen eigen werkzaamheden (voor zover nodig) een vooropname van aanwezige en aangrenzende belendingen uit te laten voeren (door een onafhankelijk bureau). Eventuele klachten en/of claims worden doorgelegd aan de Civiele en/of Opstalaannemer.

1.9 *Rampenplan*

Indien binnen de gemeente aanwezig dient een kopie van het gemeentelijk rampenplan onderdeel uit te maken van het V&G plan van de aannemers.

2. Voorbereiden bouwrijp maken

2.1 *Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede*

Grondbank Bennekomseweg Ede verzorgt de contractering van een civieltechnisch adviseur ten behoeve van de het maken van de inrichtingsplannen en het opstellen van uitvoeringsdocumenten. Vervolgens zal Grondbank Bennekomseweg Ede overgaan tot het contracteren van een Civiele aannemer voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Technisch inhoudelijk:

De Civieltechnisch adviseur doet een voorstel voor de hoogte van de vloerpeilen, in overleg met Grondbank Bennekomseweg Ede (en betrokken gemeente) aan de hand van de vastgestelde uitgiftehoogten van het (deel)plan. De vloerpeilen worden door de Civieltechnisch adviseur zowel op de coördinatietekening als op de bouwrijptekening verwerkt. Bij uitvoering moeten deze peilen strikt worden aangehouden. Wonen op ENKA is verantwoordelijk voor het aanvragen van de bouwvergunning en hiermee samenhangend de goedkeuring van de vloerpeilen door het bevoegd gezag.

- a) Vaststellen van de hoogte van de op te leveren bouwkavels, in overleg met Wonen op ENKA en de Opstalaannemer. De basis voor de bouwkavels (binnen het uitgeefbare terrein) vormt een gesloten grondbalans voor het gehele plan. De vastgestelde hoogte wordt aangegeven op de bouwrijp tekening van de civieltechnisch adviseur. Bij bijzondere bebouwing kan hiervan afgeweken worden. Uitgangspunt bij het vaststellen van de hoogte in deelgebied J is:
 - In deelgebied J bevindt zich een leeflaagconstructie aan van minimaal 1 meter dikte;
 - De Civiele Aannemer brengt de grond op de bouwkavels aan op de uiteindelijke hoogte;
 - De grond aangebracht in de leeflaag bestaat uit gebiedseigen beteelbare grond en daar waar nodig zand (kabels en leidingenstroken, riolering en wegen en t.p.v. de geprojecteerde bergingen);

- ontgraven van de bouwput wordt door de Civiele aannemer verricht (in overleg met de Opstalaannemer), het aanvullen van de grond wordt door de Opstal aannemer verricht (ontgravingshoogte betreft 10 cm onder onderkant fundering);
 - afvoer van de grond door en voor rekening van de Opstalaannemer naar een lokatie op het Enka-terrein (op aanwijzing van de Grondbank).
- b) Opstellen bouwrouting en opleveringsvolgorde van kant en klare bouwwerken op hoofdlijnen, waarbij als uitgangspunt geldt dat bouwverkeer en bewonersverkeer gescheiden plaatsvindt. Grondbank Bennekomseweg Ede zal hierover overleg plegen met Wonen op ENKA en (indien bekend) met de Opstalaannemer.
- c) Opstellen van een bouwwegenplan met als uitgangspunt dat:
- alleen bouwwegen worden aangelegd ter plaatse van toekomstige openbare wegen.
 - ten behoeve van de kraan voor de tunnelbekisting zal een extra brede bouwweg aangelegd worden (7 meter breed).
 - de bouwkavels van Wonen op ENKA bereikbaar zijn;
 - eventueel aanvullend benodigde bouwwegen worden door de Opstalaannemer aangelegd.
- d) Grond wordt milieutechnisch geschikt voor de beoogde bebouwing overgedragen

2.2 *Verplichtingen Wonen op ENKA*

Wonen op ENKA verzorgt, in overleg met Grondbank Bennekomseweg Ede, de contractering van een stedenbouwkundig bureau ten behoeve van het stedenbouwkundig plan en verkavelingplan (formele opdrachtverstrekking gaat via Grondbank Bennekomseweg Ede aangezien het een onderdeel van de grondexploitatie is).

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan en verkavelingplan contracteert Wonen op ENKA een architect ten behoeve van uitwerking van de opstal. Vervolgens contracteert Wonen op ENKA een Opstalaannemer ten behoeve van de constructieve uitwerking en de uitvoering van de bouw.

Technisch inhoudelijk:

- a) Het in samenwerking met de Opstalaannemer verder uitwerken van de bouwplannen met als uitgangspunt de onder 1.4 genoemde (coördinatie-) tekening.
- b) Het in samenwerking met de Opstalaannemer aangeven van de definitieve maatvoering van de principedetails van de kruipruimte.
- c) Minstens één maand vóór de start van het bouwrijp maken de exacte plaats aangeven waar de afvoeren ten behoeve van riolering het gebouw uitkomen. Uitgangspunt is:
- DWA afvoer woningen: één aansluiting per woning aan de straatzijde (ondergronds);
 - HWA afvoer woningen ondergronds naar de voorzijde van de woningen (straatzijde);
 - Aanleghoogte uitleggers: De binnenonderkantbuis (b.o.b.) van de uitleggers nabij de erfgrens ligt op circa 0,85 m (door Opstalaannemer te checken) onder het definitieve maaiveldpeil ter plaatse van de erfgrens. Precieze maat wordt in nader overleg tussen partijen afgesproken met de gemeente.

In overleg kan afgeweken worden van bovenstaande uitgangspunten, mits overleg heeft plaatsgevonden en door alle partijen akkoord bevonden is.

2.3 Verplichtingen Civiele aannemer

Zodra Grondbank Bennekomseweg Ede in de voorbereiding van het bouwrijp maken een Civiele aannemer gecontracteerd heeft zal Grondbank Bennekomseweg Ede de verplichtingen overdragen aan de Civiele aannemer maar zal in formele zin wel verantwoordelijk blijven en aanspreekpunt zijn.

2.4 Verplichtingen Opstalaannemer

Zodra Wonen op ENKA in de voorbereiding van het bouwrijp maken een Opstalaannemer gecontracteerd heeft zal Wonen op ENKA de verplichtingen overdragen aan de Opstalaannemer maar zal in formele zin wel verantwoordelijk blijven en aanspreekpunt zijn.

3. Bouwrijp maken

3.1 *Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede*

In de bouwrijpfase is Grondbank Bennekomseweg Ede verantwoordelijk voor alle aan de Civiele aannemer opgedragen werkzaamheden en is in die hoedanigheid ook aanspreekbaar voor Wonen op ENKA en het bevoegd gezag.

Grondbank Bennekomseweg Ede zal wel middels het contract met de Civiele aannemer alle verplichtingen (voor zowel mogelijk) doorleggen aan de Civiele aannemer.

3.2 *Verplichtingen Wonen op ENKA*

In de bouwrijpfase is Wonen op ENKA verantwoordelijk voor alle aan de Opstalaannemer opgedragen werkzaamheden en is in die hoedanigheid ook aanspreekbaar voor Grondbank Bennekomseweg Ede en het bevoegd gezag.

Wonen op ENKA zal wel middels het contract met de Opstalaannemer alle verplichtingen (voor zowel mogelijk) doorleggen aan de Opstalaannemer.

3.3 *Verplichtingen Civiele Aannemer*

3.3.1. Riolering

- a) aanleggen van hoofdriolering (DWA) onder openbare wegen.
- b) aanbrengen van uitleggers vanaf het hoofdriool ten behoeve van:
 - de afvoer van huishoudelijk afvalwater (DWA) tot 0,50 m binnen de erfgrens;
 - (Het aansluiten van de huisaansluiting op de uitlegger van het hoofdriool en het aanbrengen van de ontstoppingsputten geschiedt door de Opstalaannemer)

Er wordt naar gestreefd de uitleggers voor de huisaansluitingen haaks op de voorgevel te leggen, rekening houdend met de plaats waar de afvoeren de bouwwerken uit zullen komen. Als de plaats niet bekend is, wordt de uitlegger zo dicht mogelijk voor het midden van het bouwwerk gelegd. De Opstalaannemer dient vervolgens de evt. aanpassingen op uitgeefbaar terrein op te nemen.

- c) Aanbrengen van uitleggers (HWA) vanaf het IT-riool tot 0,50 m binnen de erfgrens;
- d) Bij andere bouwwerken dan woningen wordt in beginsel op vergelijkbare wijze gehandeld door de Civiele Aannemer maar behoudt zij zich het recht voor om incidenteel afwijkend te handelen.

3.3.2. Wegen

- a) Op definitieve breedte graven van de cunetten van de toekomstige woonstraten, aanvullen met zand, indien nodig voorzien van drainage, en ten behoeve van het bouwverkeer voorzien van een tijdelijke puinverharding. Primaire bouwwegen hebben als functie de ontsluiting voor bouw- en bestemmingsverkeer. Er wordt gesproken van een primaire bouwweg als meerdere aannemers er gebruik van maken.

- b) De bouwwegen hebben een breedte van 7,00 m (i.w.m. kraan tunnelbekisting).
- c) Aanleg van de bouwwegen (alleen ter plaatse van de toekomstige wegen).
- d) Tijdens de bouw tussentijds controleren van de staat van de bouwwegen.
- e) Onderhoud van de bouwwegen wordt verzorgd door de Civiele Aannemer.
- f) Indien de bouwwegen onderdeel worden van het bouwterrein van de Opstalaannemer (bijvoorbeeld als het plangebied rondom in de hekken gezet wordt) is het onderhoud van de bouwwegen verantwoording van de Opstalaannemer. Na gereedkomen van de bouw dienen de bouwwegen in dezelfde staat overgedragen worden als door de Civiele aannemer is opgeleverd.

3.3.3. Op hoogte brengen

- a) Leveren van de bouwkavels op de hoogte volgens de peilen zoals ze in de voorbereidingsfase zijn vastgesteld en op de bouwrijptekening zijn aangegeven (waarbij rekening gehouden is met de benodigde drooglegging in de eindsituatie).
- b) Vlak afwerken van de bouwrijpe bouwkavels.

3.3.4. Overige

- a) Het coördineren van de aanleg van hoofd- en dienstleidingen (die door de respectievelijke nutsbedrijven onder hun eigen verantwoording wordt uitgevoerd). De nadruk zal hier met name liggen in het afstemmen van de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de nutsleidingen in relatie tot de overige civieltechnische werkzaamheden. In het algemeen worden nutsleidingen zoveel mogelijk in voetpaden geprojecteerd. Aanleg geschiedt in een cunet vrij van puin en afval. Uitgangspunt is dat de hoofd nutsleidingen voorafgaand aan de bouw worden aangelegd. Indien dit niet mogelijk is zal aanleg plaatsvinden voorafgaand aan woonrijpmaken en zal in overleg met Wonen op ENKA naar een oplossing voor bouwaansluitingen worden gezocht. Indien hiervoor wordt gekozen dient voorafgaand aan het aanleggen van de nutstracés de woningen 8 weken voor oplevering steigervrij te zijn.
- b) Indien nutsleidingen tijdens de bouwrijp fase of de 'in between' fase worden aangelegd neemt de Opstalaannemer beschermende voorzieningen t.p.v. de nutstracés.

3.4 Verplichtingen Opstalaannemer

- a) In een vroegtijdig stadium, in ieder geval voor de contractering van de Civiele aannemer, in samenwerking met de Opstalaannemer de bouwrouting vaststellen en afstemmen met Grondbank Bennekomseweg Ede . (Het is van buitengewoon belang om te zorgen dat er een goede ontsluiting voor het bewoners-, verzorgings- en calamiteitenverkeer wordt gerealiseerd, gedurende de bouwfase). Grondbank Bennekomseweg Ede geeft in de voorbereidingsfase van het bouwrijp maken de hoofdlijnen van de bouwrouting en (voorkeurs)opleveringsvolgorde aan, wederom geprojecteerd op de bouwrijptekening.
- b) Tevens zijn de Civiele Aannemer en de Opstalaannemer verplicht, indien aanwezig, de bouwrouting voor het bouwverkeer van de gemeente te volgen. Het betreft hier de bouwrouting om van en naar de bouwlocatie te komen.
- c) De bouwrouting wordt in nader overleg tussen partijen (op details) vastgesteld.

4. (Woning)bouw

4.1 *Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede*

In de bouwfase is Grondbank Bennekomseweg Ede verantwoordelijk voor alle aan de Civiele aannemer opgedragen werkzaamheden en is in die hoedanigheid ook aanspreekbaar voor Wonen op ENKA en het bevoegd gezag. Grondbank Bennekomseweg Ede zal wel middels het contract met de Civiele aannemer alle verplichtingen (voor zowel mogelijk) doorleggen aan de Civiele aannemer.

4.2 *Verplichtingen Wonen op ENKA*

In de bouwfase is Wonen op ENKA verantwoordelijk voor alle aan de Opstalaannemer opgedragen werkzaamheden en is in die hoedanigheid ook aanspreekbaar voor Grondbank Bennekomseweg Ede en het bevoegd gezag. Wonen op ENKA zal wel middels het contract met de Opstalaannemer alle verplichtingen (voor zowel mogelijk) doorleggen aan de Opstalaannemer.

4.3 *Verplichtingen Civiele Aannemer*

- a) Onderhoud en schoonhouden van primaire bouwwegen gedurende het project, met uitzondering van het onderhouden van de primaire bouwwegen tijdens de realisatiefase van de opstallen (indien het gebied tot het bouwterrein van de Opstalaannemer behoort). Secundaire bouwwegen (door de Opstalaannemer aangelegd) worden niet onderhouden door de Civiele Aannemer, maar door de Opstalaannemer zelf.
- b) Uitzetten van de hoekenpunten van de bouwpercelen (dus het uitgeefbare perceel waarbinnen zich meerdere kavels bevinden) binnen het uitgegeven terrein.
- c) Het eenmalig aangeven van enkele vaste punten (ten opzicht van NAP).
- d) Het ontgraven van de bouwputten;
- e) Het aanbrengen van een zandpakket (grondverbetering) ter plaatse van de (op staal te funderen) bergingen.

4.4 *Verplichtingen Opstalaannemer*

4.4.1. Grondverzet

- a) Het afvoeren en verwerken van grond (zijnde schone grond) in een nader door de Grondbank aan te geven depot op het Enka-terrein.
- b) Geen grond deponeren buiten het bouw perceel en/of het werkterrein zonder toestemming van de Grondbank/Civiele Aannemer. Uitgangspunt is het verwerken op een nader te bepalen plaats op het Enka-terrein.

- c) Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een leeflaagconstructie van 1 meter. Bij diepere ontgravingen dient rekening gehouden te worden met aanwezigheid van en afvoer van verontreinigde grond (voor rekening van en door de Opstalaannemer). Indien diepere ontgravingen van toepassing blijken dient rekening gehouden te worden met de inhoud en voorwaarden gesteld in het bijgevoegde V&G plan;
- d) Na gereedkoming van de bouw dient de opstalaannemer de tuinen door te woelen (i.v.m. het tijdens de bouw dichtgereden en samenvakken van de grond).

4.4.2. Riolering

- a) Aansluiten van de afvoeren van de bebouwing voor DWA. Indien wordt aangesloten op uitleggers daar waar nodig gebruik maken van hulpstukken om de overgang in verticale en horizontale zin mogelijk te maken. Indien bij ingebruikname blijkt dat de afvoeren niet op de juiste uitleggers aansluiten zal dit door de Civiele Aannemer worden hersteld. De kosten van het herstel van het foutief aansluiten op de uitleggers zullen bij de Opstalaannemer in rekening gebracht worden.
- b) Het aanbrengen van de benodigde onstopspijputten;
- c) In de eindsituatie zal de HWA verbuisd worden afgevoerd. In de bouwrijp en bouwsituatie is nog geen HWA voorziening aanwezig. De Opstalaannemer dient zelf maatregelen te treffen en er zorg voor dragen dat hierdoor geen overlast veroorzaakt wordt in het openbaar gebied en op de bouwwegen, tijdens de bouwphase.

4.4.3. Wegen

- a) Schoonhouden van primaire (indien opstalaannemer of een van zijn onderaannemers de veroorzaker is) en onderhouden/schoonhouden van secundaire bouwwegen tijdens de realisatiefase van de opstellen.
- b) Bouwwegen mogen niet worden opgebroken, tenzij toestemming van Grondbank Bennekomseweg Ede of de Civiele Aannemer is verkregen.
- c) Het is niet toegestaan de bouwwegen als opslagterrein en/of als opstelplaats van zware kranen te gebruiken.
- d) Indien meerdere partijen gebruik maken van de bouwwegen dient de vrije doorgang gewaarborgd te zijn.
- e) Al het bouwverkeer dient via een door de gemeente goedgekeurde ontsluitingsweg de bouwkegel(s) te bereiken en te verlaten.
- f) Het voorkomen van schade aan openbare voorzieningen. Aantonbaar door de Opstalaannemer veroorzaakte schade aan openbare voorzieningen (zoals bijvoorbeeld straatwerk, putten, deksels, (nuts)leidingen en bijbehorende voorzieningen) zal door de Civiele Aannemer worden hersteld. De kosten van het op herstel van deze schade zullen bij de Opstalaannemer in rekening gebracht worden.
- g) Het zorgdragen voor een deugdelijke en veilige afzetting van het bouwterrein, met name om te zorgen dat het bouwkegel niet toegankelijk is voor derden (toekomstige bewoners).
- h) Situering en plaatsing van bouwhekken, keten, parkeren personeel en bebording dient te worden voorgelegd en goedgekeurd door Grondbank Bennekomseweg Ede. Na goedkeuring door Grondbank Bennekomseweg Ede kan worden overgegaan tot inrichting en plaatsing.

4.4.4. Ontwatering

- a) De grondwaterstand is dermate laag ten opzichte van het maaiveld dat het toepassen van bemaling tijdens de bouw of het toepassen van drainage (tijdelijk als wel definitief) niet waarschijnlijk geacht wordt. Indien

om welke reden dan ook benodigd is (ter beoordeling van de opstalaannemer) dient dit te geschieden conform de geldende wet- en regelgeving en behoeft het de goedkeuring van het bevoegd gezag. (Eventuele vergunningen dienen door de Opstalaannemer te worden aangevraagd).

4.4.5. Nutsvoorzieningen

- a) Algemeen
 - de nutsleidingtracés mogen gedurende de bouw niet worden gebruikt als opslagruimte en/of parkeerplaats en dienen dus altijd bereikbaar te zijn;
 - Daar waar nodig dienen beschermende maatregelen getroffen te worden ter voorkoming van schade.
 - aantoonbare schade veroorzaakt door of namens de Opstalaannemer aan nutsleidingen (inclusief afdek- en signaleringsmateriaal) welke is ontstaan gedurende de bouwactiviteiten, is voor rekening van de Opstalaannemer.
 - De Opstalaannemer dient bekend te zijn met de plaatselijk geldende voorschriften van de nutsbedrijven.
- b) Uitvoeren van de fundering
 - bij bebouwing dichtbij of op de erfgrans maatregelen nemen om de nutsleidingen in de naastgelegen strook veilig te stellen; Uitgangspunt is een normaal te ontgraven bouwput met hellingshoeken van 45 graden.
 - indien de bouwwijze handhaving van de aanwezige nutsleidingen niet mogelijk maakt zullen de leidingen voor rekening van de Opstalaannemer tijdelijk worden omgelegd en na voltooiing van de bouw worden teruggelegd een en ander in overleg met de Grondbank Bennekomseweg Ede en de nutsbedrijven.
- c) De bouwaansluitingen
 - vroegtijdig aanvragen bij de desbetreffende nutsbedrijven;
 - tijdig vrijmaken van het terrein ten behoeve van het leggen van de benodigde kabels en leidingen. Als de nutsleidingen aangebracht worden in de woonrijp fase dan dient in de regel 8 weken voor oplevering van de woningen het nutstracé steigervrij te zijn, ten behoeve van de aanleg van kabels en leidingen en voor het woonrijp maken (o.a. de bestrating).
- d) Regelmatig (één keer per maand) een voortschrijdende bouwplanning afgeven.

4.4.6. Maatvoering

- a) Bepalen van hoogtematen uitsluitend vanuit door Grondbank Bennekomseweg Ede opgegeven peilmerken.
- b) Strikt aanhouden van alle erfgrenzen, zoals vastgelegd in de coördinatietekening.
- c) Afrasteringen, tuinmuren, pergola's etc. met een eventuele fundering e.d. moeten zowel verticaal als horizontaal binnen de grenzen van het perceel vallen.
- d) Het uitzetten van kavels, woningen en rooilijnen. Afstemming met de afdeling bouw en woningtoezicht met betrekking tot de controle en goedkeuring van de rooilijnen.

4.4.7. Afval

- a) Afvoeren van bouwafval (zoals stenen, hout, plaatmateriaal, folie en dergelijke) en resten van betonspecie. Dit geldt ook voor bouwafval dat in het openbaar gebied, inclusief de waterpartijen en de riolering, terecht

is gekomen. Afvoer moet geschieden vóór oplevering van de woningen c.q. bouwblokken, of eerder en zo vaak als nodig.

- b) Nemen van maatregelen om verwaaiing van bouwmaterialen en afval te voorkomen.
- c) De Opstalaannemer dient zelf zorg te dragen voor de afvoer van afval. De containers voor bouwafval, dienen op de bouwkegel en binnen de bouwhekken te worden geplaatst. Indien in de containers, bedoeld voor bouwafval, huisvuil of grof afval wordt aangetroffen, mag dit onder geen beding uit de container verwijderd worden en gedeponeerd worden in het openbaar gebied.
- d) Betonwagens mogen niet schoongemaakt worden op openbaar gebied. Eventueel achtergebleven betonresten op openbaar gebied dienen door de Opstalaannemer op eigen kosten te worden verwijderd.

4.4.8. Houtopstanden

Aanwezige (te behouden) bomen en groen dienen door de Opstalaannemer beschermd te worden.

5. Voorbereiding woonrijp maken

5.1 *Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede*

In de fase van voorbereiding op woonrijp maken is Grondbank Bennekomseweg Ede verantwoordelijk voor alle aan de Civiele aannemer opgedragen werkzaamheden en is in die hoedanigheid ook aanspreekbaar voor Wonen op ENKA en het bevoegd gezag.

Grondbank Bennekomseweg Ede zal wel middels het contract met de Civiele aannemer alle verplichtingen (voor zowel mogelijk) doorleggen aan de Civiele aannemer.

5.2 *Verplichtingen Wonen op ENKA*

In de fase van voorbereiding op woonrijp is Wonen op ENKA verantwoordelijk voor alle aan de Opstalaannemer opgedragen werkzaamheden en is in die hoedanigheid ook aanspreekbaar voor Grondbank Bennekomseweg Ede en het bevoegd gezag.

Wonen op ENKA zal wel middels het contract met de Opstalaannemer alle verplichtingen (voor zowel mogelijk) doorleggen aan de Opstalaannemer.

5.3 *Verplichtingen Civiele Aannemer*

Het maken van een zogenaamd aansluitschema aan de hand van het opleveringsschema, dat er als volgt uitziet:

- in de periode van 8 weken tot 5 weken voor de oplevering van de bouwwerken op een bouwkvavel leggen de nutsbedrijven de nutsleidingen op het bouwkvavel aan (mits de meterkasten zijn goedgekeurd via een meterkast gereed melding en zowel meterkasten als bouwkvavel afsluitbaar zijn);
- in de periode van 4 weken voor de oplevering tot 3 weken na de oplevering (of zonodig later als het opleveringsschema van nabijgelegen bouwwerken daartoe aanleiding geeft) werkt de Civiele Aannemer het openbare terrein af (verhardingen, straatverlichting en dergelijke). Bij oplevering dient de woning fatsoenlijk met de auto bereikbaar te zijn (bij voorkeur wegen en parkeerplaatsen gereed) en zijn de laatste drie weken bedoeld voor de afwerking van de openbare ruimte. Aantoonbare schade in deze periode ontstaan door of vanwege De Opstalaannemer wordt op De Opstalaannemer verhaald en in later stadium gerepareerd. Bij het niet vrij beschikbaar zijn van de bouwkvavels schuift deze periode en daarmee dus ook de oplevering van de woningen evenredig op en zullen eventuele aantoonbare stagnatiekosten op De Opstalaannemer worden verhaald.
- De Opstalaannemer en de Civiel Aannemer streven naar een gelijktijdige oplevering van het woonrijp maken en de oplevering van de laatste woning per deelgebied/cluster. Hierover treden de partijen in een vroegtijdig stadium in overleg om op basis van door partijen vastgestelde bouwrouting in gezamenlijkheid het opleverschema vast te stellen.

5.4 *Verplichtingen Opstalaannemer*

- a) Maken van een prognose opleveringsschema van de bouwwerken en dit tenminste 10 weken voor de oplevering van de bouwwerken bespreken met Grondbank Bennekomseweg Ede. Hierbij dient te worden opgemerkt dat opleveringsschema's van de verschillende opstallen op elkaar zullen worden afgestemd; Grondbank Bennekomseweg Ede zal hierbij de redelijkheid in acht nemen.
- b) De huisaansluitingen van de nutsbedrijven
 - op tijd aanvragen;
 - tijdig betalen van de verschuldigde kosten;
- c) Tenminste 8 weken voor de oplevering laten goedkeuren van de meterkasten door de nutsbedrijven.
- d) Het terugleveren van het "openbare gebied" dat onderdeel van het bouwterrein is geweest en aantoonbaar maken dat het in ieder geval in dezelfde staat is als bij ingebruikname door de Opstalaannemer (riolering d.m.v. een dvd-camerainspectie).

6. Woonrijp maken

6.1 *Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede*

In de woonrijpfase is Grondbank Bennekomseweg Ede verantwoordelijk voor alle aan de Civiele aannemer opgedragen werkzaamheden en is in die hoedanigheid ook aanspreekbaar voor Wonen op ENKA en het bevoegd gezag.

Grondbank Bennekomseweg Ede zal wel middels het contract met de Civiele aannemer alle verplichtingen (voor zowel mogelijk) doorleggen aan de Civiele aannemer.

6.2 *Verplichtingen Wonen op ENKA*

In de woonrijpfase is Wonen op ENKA verantwoordelijk voor alle aan de Opstalaannemer opgedragen werkzaamheden en is in die hoedanigheid ook aanspreekbaar voor Grondbank Bennekomseweg Ede en het bevoegd gezag.

Wonen op ENKA zal wel middels het contract met de Opstalaannemer alle verplichtingen (voor zowel mogelijk) doorleggen aan de Opstalaannemer.

6.3 *Verplichtingen Civiele Aannemer*

- a) Aanleggen van het openbare gebied (verharding, openbare verlichting, etc.) Het streven is dat de volledige aanleg van het openbare gebied voor de oplevering van de bouwwerken gereed is. In ieder geval dienen alle bouwwerken via een (tijdelijke) verharde weg bereikbaar te zijn.
- b) Zorgdragen voor de juiste afvoer van de door de koper aangeboden afvoer van het hemelwater op de erfgrans (in geval van oppervlakkige waterafvoer).
- c) Het aansluiten van de hwa-leiding van de woningen op een in het openbaar gebied liggend regenwatervoorziening
- d) Tot aan de definitieve oplevering is de Civiele aannemer verantwoordelijk voor het (toekomstig) openbaar gebied.
- e) Vanaf 8 weken vóór opleveren van de bouwwerken mogen geen zware grondtransporten meer plaatsvinden.

6.4 *Verplichtingen Opstalaannemer*

- a) 8 weken voor het opleveren van de bouwwerken het bouwkegel ter plaatse zodanig ontruimen dat aanbrengen van de dienstleidingen en bestratingen mogelijk is. Is het benodigde terrein voor het leggen van kabels en/of leidingen en het aanbrengen van verhardingen niet tijdig door De Opstalaannemer ontruimd en beschikbaar gesteld, dan zal het leggen van de kabels/leidingen of het aanbrengen van de verharding rond de bouwwerken evenredig vertragen en daarmee dus ook de oplevering van de bouwwerken.
- b) In de periode van 4 weken voor de oplevering van bouwwerken dient de Opstalaannemer het particulier terrein af te werken en erfscheidingen te plaatsen, één en ander in relatie tot de nutshuishaansluitingen en het straatwerk. Erfscheidingen in de vorm van groenvoorzieningen aanbrengen in het eerstvolgende plantseizoen.

- c) Definitief aangelegde, ook niet-openbare, wegen mogen niet door bouwverkeer worden gebruikt. (Bij het bepalen van de opleveringsvolgorde van de bouwwerken dient hiermee rekening te worden gehouden). Aantoonbaar door De Opstalaannemer, haar onderaannemers c.s. veroorzaakte schade aan definitieve wegen zal door de Civiele Aannemer worden hersteld. De kosten van het herstel van deze schade zullen bij De Opstalaannemer in rekening gebracht worden. Anderzijds;
- d) Aantoonbaar door de Opstalaannemer, haar aannemers c.s. veroorzaakte schade aan definitieve wegen zal door de Civiele Aannemer worden hersteld en worden verhaald op de Opstalaannemer.
- e) Vanaf 8 weken vóór opleveren van de bouwwerken mogen geen zware transporten meer plaatsvinden.

7. Onderhouds- en beheerfase

7.1 *Verplichtingen Grondbank Bennekomseweg Ede*

Als contractpartner voor de betreffende gemeente is Grondbank Bennekomseweg Ede verantwoordelijk voor het onderhoud (conform afspraken in de met de gemeente afgesloten Samenwerkingsovereenkomst en Procesbeschrijving openbare ruimte). De afspraken en verplichtingen zijn in de aannemingsovereenkomst met de Civiele aannemer doorgelegd.

Algemeen uitgangspunt is dat de overdracht van de openbare ruimte (indien Grondbank Bennekomseweg Ede juridisch eigenaar van de openbare ruimte is) plaatsvindt op het moment van oplevering. De onderhoudsperiode gaat in op het moment van oplevering.

De onderhoudstermijn voor de infrastructuur (boven en ondergronds) heeft een termijnduur van 6 maanden en voor de groenvoorziening(en) geldt een termijnduur van 12 maanden.

7.2 *Verplichtingen Wonen op ENKA*

In de onderhouds- en beheerfase is Wonen op ENKA verantwoordelijk voor alle aan de Opstalaannemer opgedragen werkzaamheden en is in die hoedanigheid ook aanspreekbaar voor Grondbank Bennekomseweg Ede en het bevoegd gezag.

Wonen op ENKA zal wel middels het contract met de Opstalaannemer alle verplichtingen (voor zowel mogelijk doorleggen aan de Opstalaannemer.

7.3 *Verplichtingen Civiele Aannemer*

De Civiele aannemer is verantwoordelijk voor al het onderhoud gedurende de vastgestelde termijnen (opgenomen in de aannemingsovereenkomst)

De oplevering en overdracht begint feitelijk bij de diverse toetsmomenten op de ontwerpproducten en de daaropvolgende vaststelling door de gemeente en opdrachtgever. Dat is de basis voor hetgeen uitgevoerd wordt. Na uitvoering (woonrijp) zullen de volgende stappen genomen worden:

- gereedmelding van de openbare ruimte;
- vooropname door aannemer, opdrachtgever en gemeente;
- herstelperiode aannemer voor de verbeter en aanpassingspunten;
- controle op verbeteringen en aanpassingen door de opdrachtgever en de gemeente;
- eindopname door aannemer, opdrachtgever en gemeente;
- start van de onderhoudstermijn van de aannemer en overdracht van de openbare ruimte van Grondbank Bennekomseweg Ede aan de gemeente.

Documenten

- Proces verbaal van opname en overdracht;
- revisiegegevens riolering (inclusief incl. infiltratievoorzieningen, water en drainage), uitleggers, controleputten, mantelbuizen en kabels&leidingen die straks door gemeente worden overgenomen volgens termijnen WION (XY coördinaten) en alle plusinformatie (BOB, materiaal, diameters) (analoog en digitaal DWG of DGN formaat aanleveren)
- video/dvd-inspectie riolering;
- revisietekening openbare verlichting

- keuringsrapporten;
- inspectiegegevens
- inmeting openbare ruimte

7.4 Verplichtingen Opstalaannemer

In de onderhouds- en beheerfase is de Opstalaannemer in feite gereed en heeft in die zin alleen de verantwoordelijkheid over de met de kopers gemaakte afspraken ten aanzien van de opstallen.