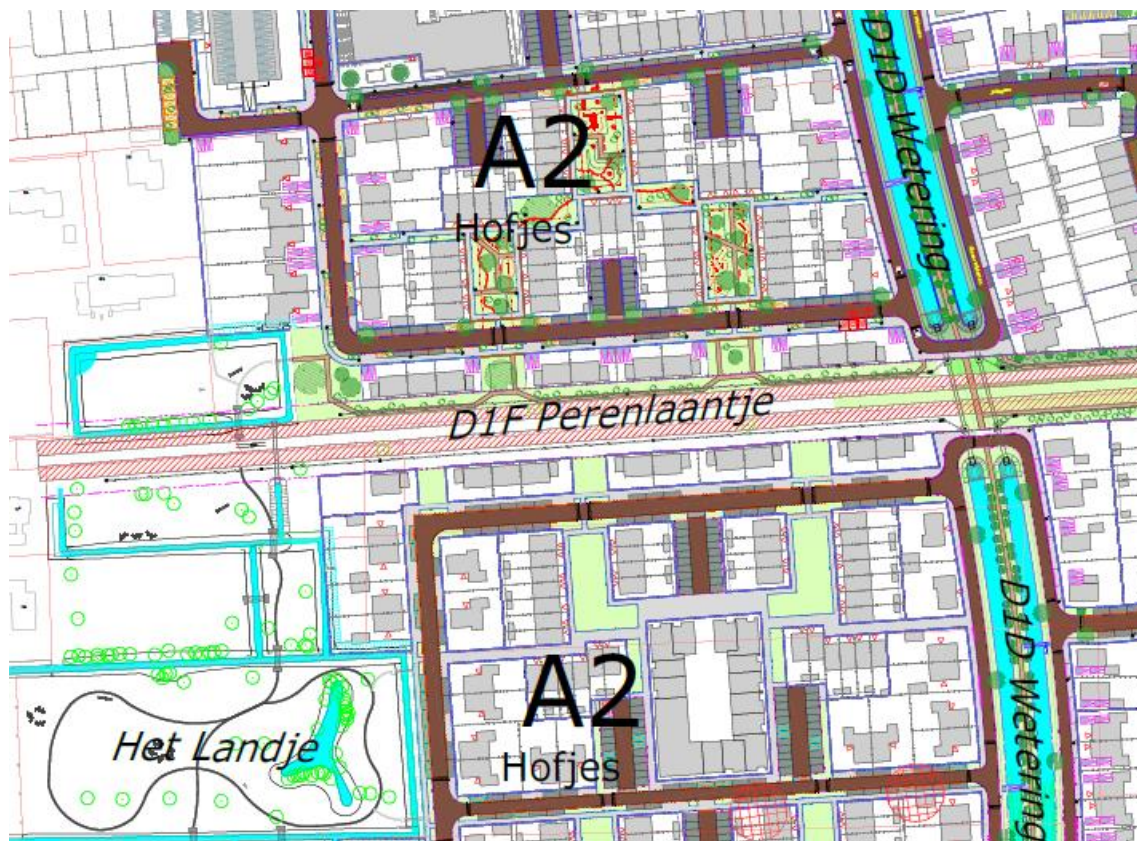


BIJLAGE 1.4: BOUW- EN WOONRIJPE GROND

'20 PERENLAANWONINGEN'



1. INLEIDING / DEFINITIES

Deze bijlage is bedoeld voor de projectontwikkelaar die de 20 Perenlaanwoningen in De Hofjes gaat ontwikkelen.

Deze bijlage geeft aan wat wordt verstaan onder voorbelasten, bouwrijp maken, bouwen en woonrijp maken. Hierna wordt zowel de term 'gemeente' als de term 'Project De Volgerlanden' gebruikt. Met 'gemeente' wordt bedoeld op de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Project De Volgerlanden is de gemeentelijke projectorganisatie welke in opdracht van het gemeentebestuur van Hendrik-Ido-Ambacht zorgt voor de realisatie van woonwijk De Volgerlanden.

Circa een jaar nadat een (deel)gebied woonrijp is opgeleverd, wordt dat gebied door Project De Volgerlanden in beheer overgedragen aan de gemeentelijke afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR).

Door de afdeling BOR wordt onder andere omgevingsvergunning afgegeven en toezicht gehouden op de bouwwerkzaamheden. Deze afdeling zorgt er ook voor dat de rioolaansluitingen worden gerealiseerd.

2. VOORBELASTEN

De grond in De Volgerlanden bevat een aantal slappe veenlagen. Zonder aanvullende maatregelen, kunnen hier na de bouw verzakkingen in de tuinen en het openbare gebied optreden. Om dergelijke verzakkingen c.q. zettingen zo veel mogelijk te beperken, wordt op deze gronden voorbelasting aangebracht.

Na de voorbelasting bedraagt de verwachte gemiddelde restzetting van de uitgeefbare bouwpercelen circa 30 centimeter in 30 jaar. Voor het openbaar gebied is de verwachte gemiddelde restzetting circa 10 centimeter in 30 jaar. De restzettingen verlopen overigens niet lineair, maar nemen af in de loop der tijd. De gemeente levert een rapportage aan waarin de verwachte restzetting wordt aangetoond.

Het gehele terrein van De Hofjes is ondertussen voorbelast en de voorbelasting is verwijderd.

3. BOUWRIJP MAKEN

Het bouwrijp maken bestaat uit de volgende onderdelen:

- het aanleggen van de riolering;
- het aanleggen van het hoofdnet van kabels en leidingen;
- het egaliseren van de bouwpercelen;
- het uitvoeren van bodemonderzoeken;
- het aanleggen van bouwstraten.

3.1. Aanleggen riolering

In de Vier Dorpjes wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd waarbij één rioolleiding bestemd is voor de afvoer van het (vuile) huishoudelijke rioolwater (droogweerafvoer; DWA). De andere rioolleiding is een drainerende schone regenwaterleiding (hemelwaterafvoer; HWA). Met deze leiding wordt het grondwaterpeil zo dicht mogelijk bij het waterpeil van de watergangen gebracht. Het waterpeil in de watergangen is NAP -2,30 meter.

De projectontwikkelaars kunnen aangeven waar ze hun vuil- en schoonwaterriool aansluitingen en drainageaansluitingen willen hebben. Deze gegevens moeten aangeleverd worden voordat gestart wordt met de bestekvoorbereiding van het bouwrijp maken. Levert een ontwikkelaar niets aan, dan zorgt De Volgerlanden ervoor dat er voldoende aansluitleidingen, op voor De Volgerlanden logische plaatsen worden aangelegd.

De datum waarvoor de tekeningen moet worden aangeleverd wordt in de planteam overleggen gecommuniceerd.

Hiernaast worden ook de gemalen met bijbehorende werken geplaatst, de voor de bouw benodigde waterpartijen, watergangen en eventueel benodigde kunstwerken, zoals bruggen, dammen, duikers, stuwen, damwanden en beschoeiingen op de perceelgrenzen met uitgeefbaar terrein aangelegd.

3.2. Leggen hoofdtracé kabels en leidingen

De gemeente spant zich in om de kabels en leidingen in vooraanleg aan te laten leggen, maar kan dit niet garanderen. Dit betekent dat de nutsbedrijven in de gelegenheid worden gesteld kabels en leidingen voor de aanvang van de bouw aan te brengen. De werkzaamheden van de nutsbedrijven worden gecoördineerd door Infra SDO. De projectontwikkelaars krijgen de kans om deel te nemen aan de door Infra SDO georganiseerde overleggen.

De gemeente en project De Volgerlanden zijn niet verantwoordelijk en aanspreekbaar op de werkzaamheden van de nutsbedrijven en hebben geen invloed op het tijdstip van aanbrengen van deze voorzieningen!

De volgende nutsbedrijven leggen (hoofd)kabels en leidingen aan:

- Stedin: elektriciteitskabels;
- Oasen: waterleiding;
- Delta Fiber: glasvezel;
- Reggefiber: glasvezel.

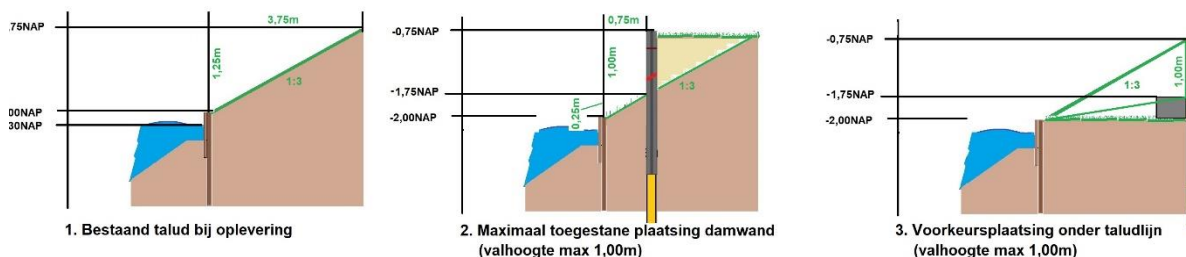
3.3. Egaliseren bouwterreinen

De bouwterreinen worden afgewerkt op een hoogte tussen NAP -1,30 en NAP -1,20 meter, afhankelijk van de beschikbare hoeveelheid grond. Met de grond die vrijkomt bij het graven van de fundering van de woning(en) wordt door de bouwondernemer de tuin opgehoogd tot het gebruiksniveau. Bij de overdracht van de bouwpercelen aan de projectontwikkelaars wordt het gemiddelde uitgifteniveau bepaald.

3.4. Aanbrengen beschoeiing

Daar waar een bouwperceel grenst aan een watergang, wordt de beschoeiing op de perceelgrens aangebracht en het talud onder een hoek van 1:3 in profiel gebracht. De bovenkant van de beschoeiing wordt geplaatst op 30 centimeter boven het waterpeil.

Als de eigenaar het talud wil aanpassen, is dat alleen toegestaan volgens onderstaande afbeelding.



3.5. Uitvoeren bodemonderzoeken

Nadat de bouwterreinen op uitgiftehoogte zijn gebracht worden verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De bouwpercelen worden onderzocht op het standaard pakket volgens NEN 5740, asbest, bestrijdingsmiddelen en PFAS (28 stoffen). Hierbij wordt de bouwgrond getoetst of deze geschikt is voor het beoogde doel. In dit geval, bij De Vier Dorpjes moeten de bouwpercelen voldoen aan de eisen die gesteld worden aan 'Wonen met tuin'. Als de kwaliteit van de grond niet voldoet aan deze eis, dan zal door de gemeente de bodem terug gesaneerd worden tot deze eisen. Op basis van het definitieve bodemonderzoek rapport wordt door OZHZ een bodemtoets bouw uitgevoerd.

3.6. Aanleg bouwstraten

Op de plaats van de toekomstige (definitieve) straten worden (tijdelijke) bouwstraten aangebracht. De bouwstraten worden verhard met straatstenen of asfalt. De bouwstraten hebben een breedte van minimaal 4 meter. In principe zullen alle toekomstige bouwblokken bereikbaar worden gemaakt door middel van de bouwstraten.

4. BOUWEN

Aandachtspunten bij het bouwen:

- overdracht bouwperceel;
- waarborgsom;
- uitzetten perceel en woningen;
- bouwverkeer, tijdelijk / langdurig afsluiten bouwweg
- hoogtes;
- aansluithoogtes drainage (HWA en DWA).

4.1. Overdracht bouwperceel

Het terrein wordt op basis van een schouw feitelijk aan de bouwaannemer overgedragen. Op verzoek wordt van de schouw door Project De Volgerlanden een proces-verbaal gemaakt.

4.2. Waarborgsom

Voordat gestart mag worden met de bouw van de woning(en) moet de grond zijn overgedragen bij de notaris en moet Project De Volgerlanden in het bezit zijn van een waarborgsom. Deze waarborgsom dient om te voorkomen dat de gemeente met kosten blijft zitten vanwege vernielde gemeentelijke eigendommen of achtergelaten (bouw)materialen. Ook dient deze waarborgsom om ongewenste activiteiten te voorkomen.

Het is ook toegestaan om een bankgarantie te stellen. De tekst van de bankgarantie behoeft de voorafgaande goedkeuring van Project De Volgerlanden.

De hoogte van de waarborgsom bedraagt € 1.000,- per woning voor projectmatige woningen, met een minimum van € 10.000,- en een maximum van € 50.000,-.

De waarborgsom wordt onder andere ingeroepen in de volgende gevallen:

- Als er (bouw)materialen op de kabel- en leidingstrook geplaatst zijn waardoor de nutsbedrijven niet bij hun kabels en leidingen kunnen. Als deze materialen na eerste aanzegging binnen 24 uur niet verwijderd zijn, worden deze door Project De Volgerlanden verwijderd voor rekening van de koper van het zelfbouwkavel / bouwaannemer en worden deze kosten ten laste gebracht van de waarborgsom;
- Als op het moment van opleveren van de woning(en) (bouw)materialen, voorzieningen met of zonder toestemming op het openbaar gebied achtergelaten worden. Als deze na eerste aanzegging binnen 24 uur niet verwijderd zijn, worden deze door Project De Volgerlanden verwijderd voor rekening van de koper van het zelfbouwkavel / bouwaannemer en worden deze de kosten ten laste gebracht van de waarborgsom;
- Als vergeten wordt om de rioolaansluitingen aan te vragen. De kosten die bij het niet tijdig aanvragen van rioolaansluitingen in mindering worden gebracht, bedragen dan de reguliere aansluitkosten verhoogd met een toeslag van 100%;
- Bij het niet op de juiste plaats zetten van de erfafscheiding op de erfgrans bij zelfbouwkavels. De koper van het zelfbouwkavel / bouwaannemer krijgt twee weken de tijd nadat de afwijking is geconstateerd om de erfafscheiding op de juiste plaats te zetten. Daarna wordt deze erfafscheiding door Project De Volgerlanden verwijderd voor rekening van de koper van het zelfbouwkavel / bouwaannemer. Deze kosten worden ten laste gebracht van de waarborgsom;
- Als bij projectmatige bouw het trottoir voor de woning gereed is mag de woning worden opgeleverd. Indien er geen trottoir aanwezig is moet de (tijdelijke) rijbaan gereed zijn.

Bij projectmatige woningen wordt de waarborgsom/bankgarantie, of het restant daarvan, 6 weken na oplevering van de laatste woning van het (deel)plan waarvoor de waarborgsom/bankgarantie geldt vrijgegeven.

4.3. Uitzetten perceel en woningen

De percelen en de woning(en) worden door en voor rekening van Project De Volgerlanden uitgezet. De uitzettekening wordt gemaakt op basis van de grondverkooptekening en de vergunde tekening van de omgevingsvergunning.

Voor het uitzetten van het perceel en de woning(en) moet minimaal twee weken voor de gewenste uitzetdatum een verzoek tot uitzetten worden gedaan bij de projectleider civiele techniek van Project De Volgerlanden.

Hierbij worden bij projectmatige woningen alle hoekpunten van het bouwperceel dat aan de projectontwikkelaar verkocht is met stalen buizen uitgezet. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het aangeven van de tussenperceelgrenzen. Van ieder woningblok worden drie

hoekpunten met houten piketten met stalen spijker uitgezet. Tevens wordt de gemiddelde hoogteligging van het overgedragen bouwterrein bepaald.

De punten die uitgezet zijn, worden schriftelijk overgedragen aan de bouwaannemer van de woning(en). De bouwer moet ervoor zorgen dat de punten direct overgenomen worden door zijn maatvoerder. Als de punten opnieuw door Project De Volgerlanden moeten worden uitgezet, worden de kosten hiervan in rekening gebracht.

4.4. Bouwverkeer

4.4.1. Route bouwverkeer

Voor het bouwverkeer geldt:

Cluster A2 Noord is uitsluitend bereikbaar vanaf de rotonde Jacobuslaan;

Cluster A2 Zuid is uitsluitend bereikbaar via de zuidelijke ontsluitingsweg in het verlengde van de Karper;

Het is voor alle verkeer verboden om gebruik te maken van de doorsteek in het Perenlaantje.

4.4.2. Gebruik openbaar gebied als bouwterrein

Het is niet toegestaan op het openbaar gebied, bouwstraat en naastliggende kabel- en leidingstroken in gebruik te nemen als bouwterrein. De bouwmaterialen en (bouw)machines mogen tijdens de bouw niet op de kabel- en leidingstrook geplaatst worden. Dit om beschadiging te voorkomen en de toegankelijkheid tot de kabels en leidingen te waarborgen.

4.4.3. Tijdelijk afsluiten bouwweg

Indien de bouwweg tijdelijk, maximaal 1 dag overdag, afgesloten moet worden voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden moet dit minimaal één week voor de afsluiting afgestemd worden met de andere bouwaannemers die gebruik maken van die bouwstraat.

Hierbij valt onder andere te denken aan het hijsen van bouwmaterialen. Het tijdstip van de afsluiting en de afspraken die onderling gemaakt zijn over de afsluiting moeten minimaal één week voor de afsluiting per e-mail doorgegeven worden aan de civieltechnisch projectleider en toezichthouder van Project De Volgerlanden en de bouwtoezichthouder. Als de bouwaannemers er onderling niet uit komen neemt de projectleider civiele techniek hierin een besluit. Dit kan tot vertraging leiden.

Zodra er woningen opgeleverd zijn aan een straat waaraan nog gebouwd wordt, en het noodzakelijk is om de bouwstraat af te sluiten, dient de bouwer die de bouwweg wil afsluiten dit minimaal één week voor de afsluiting door middel van een bewonersbrief te communiceren.

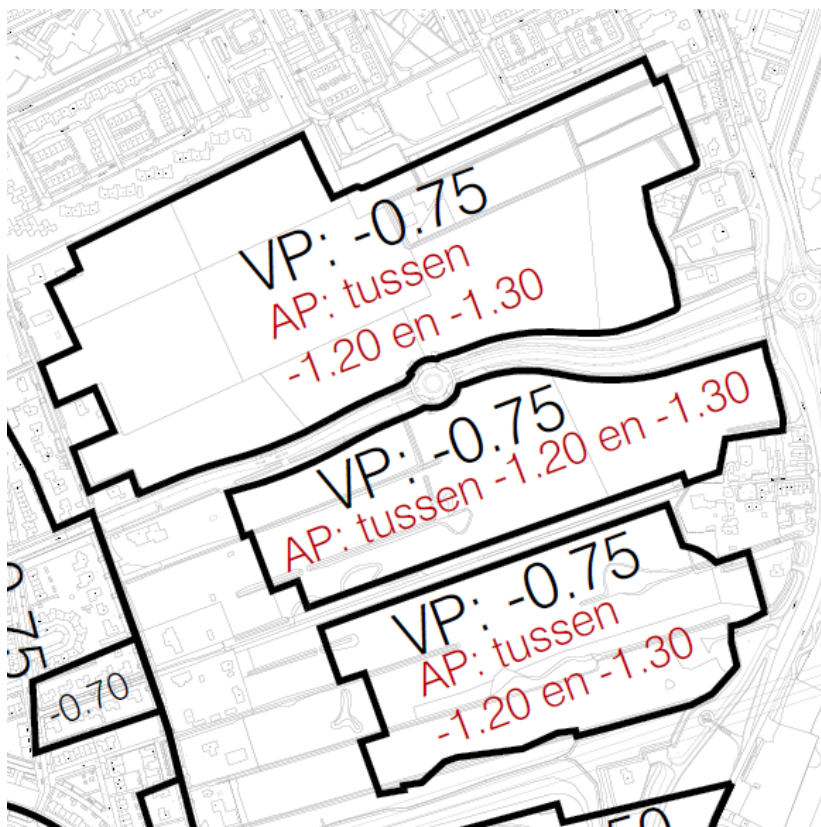
4.5. Hoogtes

Voor het bouwen van woningen zijn een aantal hoogtes van belang. Dit zijn de afwerkhogtes van het bouwterrein en het vloerpeil van de woning.

Alle bouwterreinen zullen geëgaliseerd worden opgeleverd op een peil tussen NAP -1,30 en NAP -1,20 meter. Het vloerpeil van de woningen in de Vier Dorpjes is NAP -0,75 meter. Het is de bedoeling dat de grond die vrijkomt bij het graven van de bouwput gebruikt wordt voor het aanvullen en op hoogte brengen van de tuin.

Er is geen gemeentelijk depot waar overtollige grond naartoe gebracht kan worden. Er is ook geen depot voor de tijdelijke opslag van overtollige grond.

Bij het uitzetten van het perceel en de woning(en) wordt de hoogte van één of meerdere hoogtebouten in de omgeving afgegeven. De bouwaannemer moet zelf de hoogte overbrengen naar de bouwplaats.



4.6. Aansluithoogtes

4.6.1. Hoogtes schoonwateraansluitingen (HWA)

De schoonwaterhoofdpijlering is voorbereid op het aansluiten van zowel de regenwateraansluiting als de drainage één gecombineerde drainage-/ regenwateraansluiting met een B.O.B.-hoogte van NAP -2,15 meter op de perceelgrens voorbereid.

4.6.2. Hoogte vuilwateraansluitingen (DWA)

De vuilwaterhoofdpijlering is voorbereid op het aansluiten van de vuilwateraansluiting. Hier-voor is bij alle woningen een vuilwateraansluiting met een B.O.B.-hoogte van NAP -1,65 meter op de perceelgrens voorbereid.

5. WOONRIJP MAKEN

Tijdens het woonrijp maken worden:

- de rioolaansluitingen van de woning aangelegd;
- de huisaansluitingen van de nutsvoorzieningen gemaakt;
- het trottoir en eventuele inrit voor de woning aangelegd;
- (indien mogelijk) de parkeerplaatsen en de rijbaan definitief aangelegd;
- ondergrondse vuilnisbakken aangebracht;
- openbare verlichting aangebracht;
- de groenvoorzieningen aangebracht;
- speelvoorzieningen aangebracht.

5.0. Afstemming

Acht weken voor oplevering van de woning(en) dient de bouwstraat en het voorterrein van het gebouw geheel ontruimd te zijn. Met het voorterrein wordt bedoeld het terrein tussen de (toekomstige) erfgrans en het (te bouwen of gerealiseerde) gebouw. Het streven is om de eerste zes punten uit het bovenstaande overzicht vóór oplevering van de woning(en) uit te voeren. De laatste twee punten worden respectievelijk in het eerst komende plantseizoen, dan wel op het moment dat de meeste bewoners in het plangebied wonen, uitgevoerd.

Aanvoer van (bouw-)materialen ten behoeve van het ophogen van de (voor)tuin, bestrating en dergelijke dient tijdig - dat wil zeggen voor het verwijderen van de bouwstraat - door de aannemer, plaats te vinden. De gemeente streeft ernaar om de werkzaamheden vooraf zo goed mogelijk met de verschillende partijen, zoals de bouwaannemer(s), nutsaannemer(s) en civiel-technische aannemer(s) af te stemmen.

5.1. Werkzaamheden woonrijp maken

5.1.1. Maken rioolaansluitingen

De rioolaansluiting wordt gemaakt door de gemeente tot op maximaal 0,5 meter binnen de erfgrans de erfafscheidingsputten aan te brengen. De bouwer moet vervolgens de ontbrekende stukken riolering aanbrengen tussen de erfafscheidingsputjes en de woning.

Het aanvraagformulier voor de riool- en drainageaansluiting is te vinden op de gemeentelijke website www.h-i-ambacht.nl. Met de zoekterm "rioolaansluiting", vindt u het aanvraagformulier.

De legeskosten van de aansluiting op de gemeentelijke riolering zijn niet begrepen in de grondprijs en zullen afzonderlijk bij de koper van het zelfbouwkavel / ontwikkelaar / bouwaannemer door de gemeente in rekening worden gebracht.

5.1.2. Maken huisaansluitingen nutsbedrijven

Nadat de rioolaansluitingen gerealiseerd zijn, krijgen de nutsbedrijven de gelegenheid om de huisaansluitingen aan te leggen. In de meeste gevallen zal dit in combi gebeuren. Dit wil zeggen dat alle huisaansluitingen in één keer door één aannemer worden gemaakt. Het is van belang dat de huisaansluiting(en) ruim op tijd zijn aangevraagd en betaald.

De gemeente kan op geen enkele mogelijkheid de werkzaamheden van de nutsbedrijven sturen of versnellen.

5.1.3. Aanbrengen straatwerk conform IPOR

Zodra alle werkzaamheden in de grond zijn uitgevoerd, zal het trottoir en de eventuele inrit voor de woning(en) worden aangelegd. We streven ernaar om het straatwerk van de parkeerplaatsen en de rijbaan gelijktijdig definitief aan te leggen. Dit onder de voorwaarde dat de kans dat dit straatwerk kapot gereden wordt door bouwverkeer beperkt is.

5.1.4. Aanbrengen ondergrondse vuilnisbakken

Op verschillende plaatsen worden op loopafstand ondergrondse vuilnisbakken voor het rest- en groenafval aangebracht. De ondergrondse vuilnisbakken zijn te bedienen met een pasje. Dit pasje wordt verstrekt door de gemeente. Met het pasje kunnen bewoners ook terecht bij de milieustraat.

5.1.5. Aanbrengen openbare verlichting

Gelijktijdig met het aanbrengen van de bestrating wordt de openbare verlichting aangebracht.

5.1.6. Aanleggen openbaar groen

In het eerste plantseizoen nadat de definitieve bestrating is aangelegd worden de gazons, plantsoenen, bomen en andere groenvoorzieningen aangebracht.

5.1.7. Aanleggen speelvoorzieningen

In overleg met de nieuwe buurtbewoners wordt een ontwerp van de inrichting van openbare speelplaatsen gemaakt.