

Bijlage 8. Definiëring bouw- en woonrijp maken

Om binnen de gemeente Drimmelen cultuur- en civieltechnische werken te mogen uitvoeren, dient de exploitant of degene die namens de exploitant deze werken uitvoert (hierna kortweg te noemen: exploitant) aan de volgende vereisten te voldoen:

1. Geschiktheidsvereisten.
2. Technische vereisten.

1. Geschiktheidsvereisten

De exploitant dient te beschikken over voldoende technische vakbekwaamheid en dient dit aan te tonen. Exploitant mag ook een aannemer opdracht geven tot het uitvoeren van de cultuur- en civieltechnische werken behorend tot het project. In dat geval moet voor 'exploitant' in dit document worden gelezen: 'aannemer'.

De in dit document genoemde eisen zijn uitvoeringseisen. Bij de aanbesteding van de huur- en exploitatieovereenkomst hoeft daaraan nog niet te worden voldaan. Exploitant toont bij aanvang van de werkzaamheden aan dat hijzelf (als hij zelf deze werkzaamheden uitvoert) dan wel de door hem ingeschakelde aannemer aan de onderstaande eisen voldoet.

Geschiktheidseis	Omschrijving	Bewijsstukken
Kerncompetentie	Exploitant heeft binnen de 5 jaar voorafgaand aan de start van het werk tenminste drie werken naar volle tevredenheid (binnen planning, budget en conform uitvraag) van een opdrachtgever uitgevoerd en tijdig opgeleverd, waaruit de volgende kerncompetentie blijkt: • Het aanleggen van riolering met een omvang van ten minste 50% van de omvang binnen dit project. • Het aanleggen van elementen-verhardingen met een omvang van ten minste 50% van de omvang binnen dit project. • Het aanbrengen van groenvoorzieningen met een omvang van ten minste 50% van de omvang binnen dit project. Ieder van de drie referenties moet alle drie de genoemde kerncompetenties bevatten.	Bewijsstuk indienen op verzoek van gemeente: Exploitant dient aan te tonen dat hij beschikt over deze kerncompetenties door het overleggen van drie referenties met een tevredenheidsverklaring waaruit blijkt dat de opdrachten naar volle tevredenheid vakkundig en conform afspraken zijn uitgevoerd. Deze referentie mag niet ouder zijn dan vijf jaar op het moment van start van het werk. Het referentieformulier dient de volgende informatie te bevatten: • Algemene kenmerken referentieproject. • Contactgegevens opdrachtgever. • Looptijd en uitvoeringsperiode referentieopdracht. • Beschrijving en/of beeldmateriaal referentieopdracht. • Omzet project.

Technische bekwaamheid	De exploitant dient te beschikken over onderstaand geldig en relevant certificaat of andere bewijzen inzake gelijkwaardige maatregelen op het gebied van kwaliteitsbewaking: - VCA** certificaat	Bewijsstuk indienen op verzoek van gemeente: Een kopie van het geldige certificaat of een bewijs in de vorm van een verklaring voor de gelijkwaardigheid aan dit certificaat. Gelijkwaardigheid dient schriftelijk aantoonbaar en gemotiveerd te zijn.
Technische bekwaamheid	De exploitant dient te beschikken over onderstaand geldig en relevant certificaat of andere bewijzen inzake gelijkwaardige maatregelen op het gebied van kwaliteitsbewaking: - NEN-EN-ISO 9001:2015	Bewijsstuk indienen op verzoek van gemeente: Een kopie van het geldige certificaat of een bewijs in de vorm van een verklaring voor de gelijkwaardigheid aan dit certificaat. Gelijkwaardigheid dient schriftelijk aantoonbaar en gemotiveerd te zijn.
Beroepsbevoegdheid	De exploitant dient ingeschreven te staan in een beroeps- en/of handelsregister.	Bewijsstuk indienen op verzoek van gemeente: Uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel die niet ouder is dan zes maanden op het moment van start van het werk.

2. Technische vereisten

Bouwrijp maken

Definitie bouwrijp maken

In aanvulling op de definiëring in de huur- en exploitatieovereenkomst wordt onder bouwrijp maken onder meer begrepen:

- het treffen van maatregelen om archeologische vondsten (in situ) te behouden of op te graven;
- de sloop van de te verwijderen opstallen en ondergrondse obstakels op zodanige wijze en in zodanige mate dat het Perceel geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hierbij worden de bestaande heipalen tot 1,50 m onder maaiveld c.q. onder de eventueel aanwezige keldervloeren afgeknipt en afgevoerd. Indien de aanleg van riolering en/of kabels en leidingen dit vereist, dienen de heipalen op een grotere diepte te worden afgeknipt en afgevoerd. De overblijvende heipalen worden digitaal ingemeten/vastgelegd welke inmeting wordt verstrekt aan de gemeente;
- het rooien van bomen en groenvoorzieningen inclusief het verwijderen van boomstronken en invasieve plantensoorten;
- het voorbelasten van het terrein;
- het ophogen, afgraven en egaliseren van de gronden op maaiveld niveau ter plaatse van de private openbare ruimte en het gemiddelde maaiveld niveau ter plaatse van de bouwpercelen;
- de aanleg van tijdelijke wegverhardingen;
- de aanleg c.q. verbreding van waterpartijen, watergangen, wadi's, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers en dergelijke;
- het (zo nodig) plaatsen van oriënterende verlichting t.b.v. de veiligheid in de private openbare ruimte;

- de (voor)aanleg van alle nutsvoorzieningen (water, elektra, telecommunicatie, data/internet en eventueel (stads)verwarming) en de hoofdriolering en huisaansluitingen tot de erfgrans zoveel als mogelijk voordat met de bouw van de woningen is gestart.

Perceel en transportroute

- Voor de start van de werkzaamheden vindt een gezamenlijke opname plaats waarbij door de exploitant de huidige staat van het Perceel, de directe omgeving en de transportroute wordt vastgelegd d.m.v. digitale fotografie en verwerkt in een rapportage.
- De exploitant ziet erop toe dat het bouwverkeer de transportroute volgt, zoals beschreven in de Specifieke voorwaarden en ontwerpnormen voor dit project, en de verkeersveiligheid en -doorstroming op de openbare wegen niet belemmert.
- Tijdens de realisatie van het Bouwplan is de exploitant verantwoordelijk voor het onderhoud van het Perceel en de bouwwegen. De aanwezige kabels en leidingen binnen het Perceel en de aanliggende openbare ruimte dienen door de exploitant op een deugdelijke wijze te worden beschermd tegen beschadigingen. De exploitant is verantwoordelijk voor eventuele schade aan de kabels en leidingen van de nutsbedrijven en de riolering.
- De exploitant is tot aan de eindoplevering van de private openbare ruimte verantwoordelijk voor het schoonhouden van de transportroute voor zover de vervuiling het gevolg is van de transporten van en naar het Perceel. Schades aan de transportroute als gevolg van deze transporten dienen direct aan de gemeente te worden gemeld en worden door de gemeente voor rekening van de exploitant hersteld.
- De te treffen maatregelen/voorzieningen op het Perceel zoals afvoeren van hemelwater, aansluiting bouwstroom en water zullen door en op kosten van de exploitant worden verzorgd.

Bouwwegen

- De bouwwegen worden door en voor rekening van de exploitant aangelegd en na gebruik ook weer door en voor rekening van de exploitant verwijderd en afgevoerd c.q. hergebruikt in een volgende bouwfase.
- De aan te leggen bouwwegen zijn voldoende breed en draagkrachtig voor het in te zetten bouw materieel.
- Indien sprake is van een gefaseerde realisatie van het Bouwplan, mag het bouwverkeer geen gebruik maken van de in de woonrijp fase aangelegde wegen.

Hoogteligging private openbare ruimte en woonkavels

De hoogteligging van de private openbare ruimte en de woonkavels wordt bepaald door de gemeente en de exploitant. De hoogteligging wordt dusdanig bepaald dat de kans op (grond)wateroverlast zo klein mogelijk is. De drooglegging en ontwateringsdiepte moeten voldoen aan de richtlijnen van Waterschap Brabantse Delta en de streefwaarden uit het 'Water- en rioleringsplan Drimmelen 2023-2027'.

Daarnaast wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans. Eventueel te kort komende grond en/of overblijvende grond wordt door en op kosten van de exploitant aangeleverd c.q. afgevoerd. De aan te leveren grond dient te voldoen aan de daarvoor geldende milieukundige eisen, blijkend uit een milieukundig onderzoek.

Riolering

De exploitant draagt zorg voor de aanleg van alle riolering binnen het Perceel en de aansluiting daarvan op bestaande voorzieningen aangrenzend aan het Perceel. Dit betreft zowel de hoofdriolering als de huisaansluitingen ten behoeve van de te realiseren woningen en de afwatering van de private openbare ruimte. Dit gebeurt op basis van de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen. Indien als gevolg van het Bouwplan aanpassingen aan de riolering buiten

het Perceel nodig zijn (bijvoorbeeld het aanpassen van een rioolgemaal) komen deze eveneens voor rekening van de exploitant.

De exploitant legt rioolaansluitingen aan op de percelen van de woningen tot aan de perceelgrens. Op de percelen van de woningen binnen 0,50m van de perceelgrens brengt de exploitant een ontstoppingsstuk aan.

Aanleg nutsvoorzieningen

De aanleg van de nutsvoorzieningen zal de exploitant in nauwe samenwerking met de gemeente laten verrichten door de nutsbedrijven. Daarbij zorgt de exploitant voor de coördinatie van de werkzaamheden van de nutsbedrijven voor zowel de verwijdering als de nieuwe aanleg van nutsleidingen. De nutsvoorzieningen kunnen pas worden aangelegd, nadat daarvoor door de gemeente een aanlegvergunning is verleend.

Alle kosten die de nutsbedrijven verbinden aan te maken huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen zijn voor rekening van de exploitant.

De exploitant zorgt ervoor dat het nutstracé tot aan de onderzijde bestaat uit puinvrij zand.

De exploitant is na aanleg verantwoordelijk voor eventuele schade aan de, in vooraanleg, aangelegde nutsleidingen en riolering die binnen het Perceel vallen.

Restzetting private openbare ruimte

Onder de restzetting van de private openbare ruimte wordt verstaan de mate van toelaatbare zetting van de private openbare ruimte na een periode van 30 jaar. De exploitant moet maatregelen treffen om er voor te zorgen dat de restzetting van de verharding maximaal 0,10 m in 30 jaar bedraagt. De exploitant moet dit aantonen door de resultaten van een geotechnisch onderzoek aan de gemeente te overleggen.

2. Woonrijp maken

Definitie Woonrijp maken

In aanvulling op de definiëring in de huur- en exploitatieovereenkomst wordt onder woonrijp maken onder meer begrepen:

- de aanleg van definitieve wegverhardingen, parkeerplaatsen, pleinen, voet- en fietspaden;
- de aanleg van openbaar groen;
- de aanleg van openbare verlichting conform het “Beleidsplan openbare verlichting 2021-2030”;
- de aanleg van speelvoorzieningen conform het “Beleidsplan speelruimte 2015-2024”;
- de aanleg van (ondergrondse) afvalcontainers (bij appartementen dan wel woningen met weinig buitenruimte);
- het aanbrengen van straatnaamborden, straatmeubilair en overige bewegwijzering;
- het aanbrengen van openbare laadpalen waarbij gebruik gemaakt kan worden van het raamcontract dat de gemeente Drimmelen heeft gesloten met Vattenfall;
- het aanbrengen van de benodigde brandkranen c.q. brandblusvoorzieningen;
- en andere voorzieningen met een openbaar karakter.

De bouwrouting dient hierop te zijn afgestemd. Indien een logische knip mogelijk is, kan het woonrijp maken in meerdere fasen geschieden.

Met betrekking tot het woonrijp maken zorgt exploitant voor een adequate en continue informatievoorziening aan de omwonenden en toekomstige bewoners.

De exploitant dient te zorgen voor beloopbare en berijdbare paden en wegen om de opgeleverde woningen te kunnen bereiken, zonder dat er sprake is van verkeersonveilige situaties of van water- en/of modder- en/of stofoverlast e.d. Indien er onacceptabele vormen van overlast voor de omgeving ontstaan, behoudt de gemeente zich het recht voor om hierop actie te ondernemen op kosten van de exploitant.

Exploitant zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor de aanleg van alle benodigde inritten binnen het Perceel. Het bepalen van de locatie van de inritten gebeurt in overleg met de gemeente. De aan te leggen inritten dient de exploitant mee te nemen in de aanvraag omgevingsvergunning voor het Bouwplan.

Maatvoering

Alle maatvoering binnen het Perceel, waaronder de maatvoering van de private openbare ruimte, de uitgiftegrens van de bouwpercelen, de bouwpeilen en voorgevelrooilijnen van het Bouwplan, wordt door de exploitant uitgezet op basis van het (nog vast te stellen) Inrichtingsplan.

2.1 Kwaliteiten toe te passen materialen

De kwaliteiten van de toe te passen materialen en constructies zijn onder meer vastgelegd in de Algemene voorwaarden en ontwerpnormen Woningbouwprojecten Gemeente Drimmelen, de Specifieke voorwaarden en ontwerpnormen voor dit project en het Inrichtingsplan.