

# Gemeente Kaag en Braassem

## Ontwikkelingsplan “Aan de Braassem”

### Algemene bepalingen levering bouwrijpe gronden door Braassemerland VOF

Versie d.d. 21 november 2024 met uitwerking voor gronduitgifte fase 4 - 2026  
MODEL goedgekeurd VOF, t.z.t. nader uit te werken bij gronduitgifte

#### Algemeen

Deze Algemene Bepalingen beschrijven:

1. De levering van bouwrijpe Bouwkavels;
2. Het uitwisselen van informatie;
3. Het beschikbaar te stellen werkterrein;
4. Bouwcoördinatie door de VOF;
5. Kabels en Leidingen / bouwaansluitingen / en riolering;
6. Waterhuishouding
7. Milieutechnisch onderzoek en sanering;
8. Vergunningen / voorzieningen;
9. Woonrijp maken plangebied;
10. Aansprakelijkheid;
11. Garanties.

Bijlage: Specifieke bepalingen gronduitgifte fase 4

#### Artikel 1. Levering bouwrijpe Bouwkavels

- 1.1 Bouwkavels zijn de op tekening aangegeven uitgeefbare kavels waarop woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze worden bouwrijp geleverd aan de afnemer, dat wil zeggen dat de Bouwkavels geschikt zijn voor de beoogde bestemming en gereed om met de bouwwerkzaamheden aan te kunnen vangen, verder te noemen “**Bouwkavels**”.
- 1.2 De volgende activiteiten behoren tot het bouwrijp maken voor rekening en risico van de Verkoper VOF:
  - a. Het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, inclusief het verwijderen of verleggen van ondergrondse infrastructuur. In het geval dat de ondergrondse obstakels niet verwijderd kunnen worden, wordt een inventarisatie verstrekt van de vermoedde obstakels;
  - b. Het saneren van de ondergrond, inclusief het saneren van oude watergangen, zodanig dat geen gevaarlijke of voor het milieu schadelijke stoffen meer aanwezig zijn en de grond geschikt is voor het beoogd gebruik;
  - c. Het voorbelasten van de Bouwkavels en het openbaar gebied en na verkrijgen van de gewenste verdichting het op peil brengen van het bouw- en werkterrein en het overige openbaar gebied;
  - d. Het graven van nieuwe watergangen, voor zover noodzakelijk en ten dienste van de Bouwkavels en het aanbrengen van damwanden en/of beschoeiingen;
  - e. Het verzorgen van ontsluitingen van de Bouwkavels geschikt voor bouwverkeer, inclusief het onderhoud van de (bouw)wegen buiten het Werkterrein (zie artikel 3);
  - f. Het (doen) aanleggen van de hoofdinfrastructuur in het openbaar gebied, bestaande uit een gescheiden rioolstelsel (vuilwater en hemelwater), persgemaal, water-, elektra- en dataleidingen en verdeeltrafo's.  
N.b. Dit is exclusief de huisaansluitingen vanaf de erfgrans Bouwkavels, waarvoor Koper verantwoordelijk is.
- 1.3 Watergangen, damwanden, beschoeiingen e.d. en de Bouwkavels worden aangebracht conform het vastgestelde Inrichtingsplan (zie artikel 2). Uitvoering ervan kan in overleg met afnemer niet in de fase bouwrijp maken maar in de fase woonrijp maken worden aangebracht, waarbij voorwaarde is dat deze werkzaamheden zijn uitgevoerd bij oplevering van de aanliggende woningen.
- 1.4 Bij overdracht van de Bouwkavels dienen door de Verkoper VOF de voorzieningen te zijn aangebracht en de informatie te zijn verstrekt benodigd om met de bouw te kunnen starten,

- een en ander zoals aangegeven in de tekening Bouwrijp (zie artikel 2), inclusief de daartoe benodigde goedkeuringen en vergunningen.
- 1.5 In overeenstemming met de eisen van gemeente voldoet de grond aan de bestemming wonen.
- 1.6 De voortuinen van de Bouwkavels, aansluitend op openbaar gebied, zullen overeenkomstig de restzettingseis van het openbaar gebied (maximaal 150 mm in 30 jaren) worden aangelegd. De overige delen van de Bouwkavels worden voorzien van een voorbelasting, echter hier geldt geen restzettingseis.
- 1.7 De Bouwkavels worden door Verkoper VOF op peil gebracht zodanig dat de nieuwbouw binnen het kavel met gesloten grondbalans kan worden uitgevoerd, dat wil zeggen dat Koper c.q. zijn bouwaannemer de voor de fundering uit te graven grond op de bouwlocatie kan verwerken
- Het vloerpeil, zijnde de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer, en het aanlegpeil van het Bouwkavel worden daartoe in onderling overleg bepaald.
  - Het Bouwkavel wordt door de Verkoper VOF uitgevlakt opgeleverd en daarbij mogelijk verdiept ten opzichte van het peil openbaar gebied. Koper verzorgt het ontgraven van de bouwput.
  - Het zand uit bouwputten kan eventueel tijdelijk van de kavels worden afgevoerd en elders binnen het projectgebied in depot worden opgeslagen. De Verkoper VOF stelt hiervoor een depotruimte binnen het projectgebied ter beschikking aan Koper. Verkoper VOF eist in dat geval de mogelijkheid om het uitkomende zand te keuren.
  - Indien na uitvoering van de bouw nog afvoer dan wel aanvulling van grond benodigd is komt dit voor rekening en risico van Koper en dient dit te passen binnen de wettelijke kaders en daartoe verleende of nog te verlenen vergunningen. Voorwaarde bij aanvulling is dat de aard van de grond in milieukundig opzicht niet leidt tot een kwaliteitsvermindering ter plaatse noch tot vermindering van de oorspronkelijke draagkracht.
- 1.8 De Bouwkavels en openbaar gebied worden door verkoper VOF op hoogte gebracht met een nauwkeurigheid van:
- de Bouwkavels en bouwvlak:  $\pm 20$  mm verticaal;
  - de toekomstige wegeninfrastructuur:  $\pm 10$  cm verticaal en  $\pm 50$  cm horizontaal.
- 1.9 Indien Verkoper VOF vermoedt dat er belemmeringen in de ondergrond aanwezig kunnen zijn zal zij Koper informatie verstrekken over onderzoek en maatregelen die zijn verricht om ondergrondse obstakels te detecteren en te verwijderen. Verkoper VOF geeft tevens aan waar en waarom mogelijk risicogebieden zijn gelegen en eventuele maatregelen om schade te voorkomen of ter voorkoming van onveilige situaties of schade als gevolg van achtergebleven ondergrondse belemmeringen. In de risicogebieden zullen bijvoorbeeld de heipalen dan moeten worden voorgeboord. De kosten van voorboren en/of aanpassingen aan de fundering komen voor rekening van de Verkoper VOF als korting op de aankoopprijs van de Bouwkavels. Schade in tijd en geld ontstaan door niet volledig of niet correct gemelde achtergebleven ondergrondse belemmeringen zal door Verkoper VOF aan Koper worden vergoed.

## **Artikel 2. Uit te wisselen informatie**

- 2.1 Gemeente, Verkoper VOF en Koper hebben samen voor het plangebied een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Op basis daarvan is een inrichtingsplan uitgewerkt, waarin de positie van bouwblokken en uitgeefbare (bouw)percelen (de Bouwkavels) is vastgelegd. Hiertoe hebben Verkoper VOF en Koper digitaal tekeningen uitgewisseld voor het bepalen van de afmetingen van positie van bouwpercelen en bouwblokken.
- 2.2 In het **Inrichtingsplan** zijn vastgelegd, naast de positie en grootte van de Bouwkavels en bouwblokken: de ligging van wegeninfrastructuur, verhardingen, groenzones, watergangen met oeverafwerkingen, boven- en ondergrondse infrastructuur, rioolgemaal, openbare verlichting, trafo's en afvalinzamelpunten.
- 2.3 Na het vaststellen van het Inrichtingsplan zal Verkoper VOF de onderstaande informatie verstrekken aan Koper, volgens navolgende specificaties, zo spoedig als mogelijk:
- een Matenplan (zie artikel 2.4);
- en ten minste 2 maanden voor levering van het Werkterrein (zie artikel 3):
- een tekening Bouwrijp (zie artikel 2.5);
  - uitzettekeningen (zie artikel 2.6).

- 2.4 Het **Matenplan** bepaalt de contouren en coördinaten van de Bouwkavels (erfgrenzen), en de contouren, coördinaten en peilmaten van de bouwblokken.  
Het Matenplan zal door Koper worden gebruikt voor het maken van verkooptekeningen.  
Het Matenplan zal door Verkoper VOF worden gebruikt voor het maken van uitzettekeningen.
- 2.5 De **tekening Bouwrijp** geeft het plangebied, de bouwroutes naar en ontsluiting van het plangebied, de bouwwegen binnen het plangebied, de Werkterrein(en) met eventuele zonering per bouwer, de riolering en kabel- en leidingstroken en de peilmaten.  
Bij de tekening Bouwrijp hoort een tekening met dwarsprofielen, waarop de hoogten t.o.v. NAP zijn weergegeven ter plaatse van:
- waterpartijen en watergangen, inclusief beschoeiing en/of damwanden en de na te streven minimale en maximale waterstand;
  - toekomstig maaiveld van uit te geven Bouwkavels en de aansluitende openbare ruimte;
  - riolering en nutsleidingen
- De tekening Bouwrijp dient in detail de volgende informatie weer te geven:
- de hoofdrioleringen en uitleggers t.b.v. huisaansluitingen tot 0,5 meter binnen de erfrens;
  - de nutsleidingen voor elektra, water, CAI en glasvezel inclusief regel/verdeelkasten en trafostations;
  - bemalingsinrichtingen met de daarbij behorende werken;
  - benodigde aanleg van (tijdelijke) waterpartijen en/of dempingen t.b.v. de waterafvoer;
  - damwanden en/of beschoeiingen (materialisatie, maatvoering en eventuele verankering) zoals aangegeven op het vastgestelde Inrichtingsplan en/of afgestemde positie met Koper. Bij gevels van woonblokken dienen damwanden en/of beschoeiingen geheel vrijstaand te zijn;
  - eventuele kunstwerken zoals bruggen, damwanden, duikers, keerwanden en stuwen incl. beschermende maatregelen;
  - drainagesysteem voor het openbaar gebied alsmede eventuele HWA/drainage aansluitingen naar openbaar water met doorvoer door reeds aangebrachte beschoeiingen/damwanden;
  - de dekking op reeds aangelegde dienstleidingen conform de voorschriften van leverancier en/of geldende eisen;
  - de Werkterreinen van de bouwaannemers;
  - de bouwwegen naar de Werkterreinen.
- 2.6 De **Uitzettekeningen** bevatten de hoekpunten van de uit te geven bouwvelden en de bouwblokken. Een uitzettekening vermeldt ook het vloerpeil, zijnde de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer, en het aanlegpeil ter plaatse van de Bouwkavels  
Koper controleert de uitzettekening voorafgaande aan het uitzetten door Verkoper VOF.  
Door VOF worden alleen de hoekpunten van een bouwveld en bouwblok uitgezet met piketten in aanwezigheid van Koper (of diens bouwer). Koper controleert het uitzetwerk.  
Na aanwijs is Koper verantwoordelijk voor het in stand houden van de uitgezette punten en het bepalen van afgeleide maatvoering, bijvoorbeeld van de individuele woningen.

### **Artikel 3. Het beschikbaar te stellen Werkterrein**

- 3.1 Naast de levering en het beschikbaar stellen van Bouwkavels wordt aan (de bouwaannemer van) Koper ook een werkterrein beschikbaar gesteld (verder te noemen “**Werkterrein**”).
- 3.2 Het Werkterrein van Koper is aangegeven in de tekening Bouwrijp.  
In de tekening Bouwrijp zijn ook de Werkterreinen van eventuele andere bouwers weergegeven en ook delen van het plangebied die gezamenlijk in gebruik zullen zijn.
- 3.3 Op verzoek en voor rekening van Koper kunnen tijdelijke damwanden ten behoeve van de bouwuitvoering worden aangebracht bij huidige en toekomstige watergangen. Tevens kunnen op verzoek en voor rekening Koper slootdempingen en andere nader te bepalen infrastructurele maatregelen worden getroffen. Deze tijdelijke maatregelen worden vooraf afgestemd (bij vaststellen van het Inrichtingsplan) en vastgelegd in een bijlage van de tussen Verkoper VOF en Koper te sluiten koopovereenkomst, vermits dit in het kader van de Berging Rekening Courant (=waterbalans in de hele polder) als onderdeel van afspraken tussen gemeente Kaag en Braassem en Hoogheemraadschap Rijnland mogelijk is.
- 3.4 Verkoper VOF zal zorgdragen voor bereikbaarheid van het Werkterrein en de Bouwkavels:
- a. Het Werkterrein is voor zwaar verkeer bereikbaar vanaf de openbare weg;
  - b. De VOF verzorgt binnen het Werkterrein de aanleg van bouwwegen ter plaatse van de toekomstige wegeninfrastructuur en op zodanige plaatsen dat alle Bouwkavels via

- bouwwegen bereikbaar zijn. Uitvoering hoofd-bouwwegen in asfalt, overige bouwwegen in repac;
- c. Bouwwegen hebben een minimale breedte van 5,00 meter en zijn geschikt voor zwaar bouwverkeer. In geval van een (half)verharding van bouwwegen zullen deze in voldoende mate worden opgesloten. De bouwwegen worden voorzien van afdoende afwatering van oppervlaktewater door middel van rioolkolken en/of drainage onder en naast het wegoppervlak;
  - d. Voor zover mogelijk zal voor de ontsluiting van Werkterreinen geen gebruik gemaakt van de reeds openbaar gestelde wegen ter plaatse van bewoonde gedeelten en zal het bouwverkeer worden omgeleid door middel van een alternatieve route.
- 3.5 Koper en/of diens bouwer(s) zijn er voor verantwoordelijk voor het vrij toegankelijk houden van toegangswegen en bouwwegen, voor derden die toegang hebben tot het Werkterrein en in het bijzonder voor hulpdiensten.
- 3.6 Koper zal na aanvaarding van de overdracht van het Werkterrein (inclusief tijdelijke bouwwegen) periodiek onderhoud plegen aan de bouwwegen welke zich binnen het exclusieve deel van Koper bevinden, zodat deze gedurende de hele bouwperiode door de bouwer en koper onbelemmerd gebruikt kan worden.
- 3.7 Het Werkterrein is bedoeld voor het plaatsen van bouwketen, opslag van materieel en materialen, hulpconstructies, mock-ups en parkeren door personeel van de bouwer(s) van de Koper.
- 3.8 Het Werkterrein dient door de bouwer van Koper met hekwerken te worden afgeschermd en buiten werktijden te zijn afgesloten. Toegang tot het Werkterrein als ook tijdelijke situaties waarbij de toegang tot of op het Werkterrein is beperkt dienen in overleg tussen bouwer van Koper en Bouwplaatsmanager te worden afgestemd.
- 3.9 Tijdelijke voorzieningen benodigd voor een goede uitvoering van de bouw worden voor eigen rekening en risico door de bouwer van Koper aangebracht en dienen bij overdracht Woonrijp te zijn verwijderd.
- 3.10 Het Werkterrein wordt beschikbaar gesteld vanaf 2 weken voor start bouw tot 2 weken na oplevering van de laatste woning behorende bij de koopovereenkomst. Gedurende de onderhoudsperiode van 3 maanden na oplevering van de laatste woning dient een beperkt Werkterrein beschikbaar te blijven, dit in onderling overleg met de Bouwplaatsmanager.
- 3.11 Verkoper VOF stelt het Werkterrein om-niet ter beschikking aan Koper, en verzorgt daartoe eventueel daarvoor benodigde huurovereenkomsten en/of precario-verplichtingen. Koper of diens bouwer is verantwoordelijk voor eventueel benodigde bouwplaatsvergunningen.
- 3.12 Om te voorkomen dat er discussie ontstaat over schades veroorzaakt aan het werk, wordt vóór aanvang van de inrichting van het Werkterrein een gezamenlijke opname gedaan, op basis van het opgeleverde werk Bouwrijp maken, inclusief een inmeting van de ondergrondse infrastructuur. Een en ander conform paragraaf 48 UAV 1989 “Vaststelling Toestand van het Werk”. Van deze opname wordt een Proces Verbaal van Vaststelling gemaakt bij overdracht van het Werkterrein.
- 3.13 Koper verstrekt ten minste twee maanden vóór het beschikbaar stellen van het Werkterrein een bouwlogistiek-plan en een V&G-plan ter informatie aan VOF en voor de VOF om te verwerken in haar integraal BLVC-plan voor het gehele plangebied.
- 3.14 Koper dient op verzoek van de VOF derden toegang te verlenen tot het Werkterrein voor de aanleg van onder- en bovengrondse infrastructuur, benodigd voor woonrijp maken van het gebied. De afstemming en coördinatie van deze werkzaamheden gebeurt door de Bouwplaatsmanager, welke daartoe door de VOF wordt aangesteld.
- 3.15 In de omgeving van het Werkterrein zijn beschermde soorten waargenomen. Voor het werken op het Werkterrein is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Verkoper verzorgt de ecologische begeleiding tijdens de werkzaamheden. Koper heeft een exemplaar van het ecologisch werkprotocol ontvangen en heeft hier kennis van genomen. Koper dient zich te houden aan de instructies zoals verwoord in het ecologisch werkprotocol en de ecologisch begeleider namens de VOF .

#### **Artikel 4.    Bouwcoördinatie door de VOF**

- 4.1 De Verkoper VOF stelt een bouwplaatsmanager aan welke belast is met de afstemming en coördinatie van de werkzaamheden van de verschillen uitvoerende partijen binnen het plangebied zoals weergegeven in de tekening Bouwrijp, zoals de bouwer(s) van Koper, de infra-aannemers woonrijp maken en de nutspartijen.

- 4.2 De bouwplaatsmanager heeft als taak:
- het opstellen van een integraal V&G plan gebied breed goedgekeurd door alle betrokken partijen in 1<sup>ste</sup> lijn.
  - het handhaven van de veiligheid rondom de bouwplaatsen m.b.t. personen en verkeer;
  - scheiden van bewoners- en bouwverkeer alsmede het afsluiten van het plangebied met de openbare ruimte en dijklichaam d.m.v. hekken;
  - coördineren nutspartijen;
  - het zorgen voor een ordelijk verloop van de gang van zaken rondom de bouwplaatsen;
  - het afstemmen van een efficiënte logistieke aan- en afvoer van bouwmaterialen en overig bouwverkeer;
  - het fungeren als eerste aanspreek- en informatiepunt voor de betrokken bouwbedrijven;
  - het signaleren van schade rondom de bouwplaatsen, het aanschrijven van de veroorzaker hiervan en het zo nodig (laten) repareren van die schade;
  - het zo nodig geven van algemeen geldende regels voor het gebruik van bouwplaatsen, alsmede het geven van specifieke aanwijzingen, bevelen of verboden, al dan niet te handhaven met boetes tot een maximaal bedrag van € 1.000,-- voor iedere dag dat Koper in gebreke blijft of zoveel meer als de waarde van de ontstane schade;
  - het signaleren van overtredingen van regels of aanwijzingen en het opleggen van boetes;
  - het organiseren van afstemming overleggen met betrokken partijen.
- 4.3 De Bouwplaatsmanager houdt bij zijn werkzaamheden zoveel mogelijk rekening met de belangen van alle betrokken partijen. Hij is directe verantwoordelijkheid verschuldigd aan VOF.
- 4.4 De Bouwplaatsmanager zal regelmatig overleggen organiseren met de betrokken partijen.
- Koper is verplicht zich te laten vertegenwoordigen bij de bouwplaats overleggen;
  - Van de bijeenkomsten zal de Bouwplaatsmanager verslagen maken die aan betrokkenen worden verzonden;
  - De verslagen/notulen van bovengenoemde overleggen zullen vastgesteld worden door de bouwplaatsmanager;
  - Koper zal wijzigingen in de planning direct doorgeven aan de Bouwplaatsmanager;
  - De Bouwplaatsmanager zal de doorgegeven wijzigingen in de planning beoordelen op de effecten voor het woonrijp maken;
  - Indien de voorgestelde wijziging in de planning consequenties heeft voor de planning van het woonrijp maken van de openbare ruimte zal VOF in overleg treden over deze consequenties;
  - Partijen zullen streven naar overeenstemming over de consequenties van de voorgestelde wijziging, waaronder maar niet uitsluitend financiële consequenties met in acht name van elkaars gerechtvaardigde belangen. Pas na overeenstemming tussen partijen over de gevolgen van de voorgestelde wijzigingen zal de gewijzigde planning door VOF worden overgenomen.
- 4.5 Koper dient zich zoveel mogelijk te houden aan de in redelijkheid vast te stellen c.q. op te leggen regels en aanwijzingen van de Bouwplaatsmanager. Zo dient, om schade aan zaken buiten het Verkochte te voorkomen, overleg gevoerd te worden over bouwroutes met VOF onder leiding van de bouwplaatsmanager. Het eventueel afsluiten van wegen en speciaal transport zal alleen na goedkeuring door de Gemeente onder toezicht van de Bouwplaatsmanager worden uitgevoerd.
- 4.6 Ingeval meerdere bouwers van dezelfde primaire bouw weg gebruik maken, vindt overleg plaats met de bouwplaatsmanager over diegene die het onderhoud pleegt, alsmede over de verdeling van de kosten naar rato van de omvang van de uitgegeven gronden, waarvoor de bouwweg de ontsluiting vormt. Wanneer sprake is van een bouwweg buiten het werkterrein van Koper, zal het onderhoud door de VOF uitgevoerd worden.
- 4.7 De bouwplaats (Werkterrein) en de aansluiting op de openbare weg mogen geen gevaar opleveren voor de (verkeers-)veiligheid. Tijdelijke verkeersmaatregelen dienen door en voor rekening van Koper worden getroffen conform de CROW publicatie 96B. Het verkeer op de openbare weg dient middels duidelijke waarschuwborden geattendeerd te worden op de bouwontsluiting. De bouwplaatsmanager zal daar op toezien.

#### **Artikel 5. Kabels en Leidingen / bouwaansluitingen / riolering**

- 5.1 Verkoper VOF coördineert in het kader van Bouwrijp maken de aanleg van nutsvoorzieningen (hoofdleidingen en dienstleidingen, trafo's, wijkkasten etc.) met nutspartijen en maakt tracé

- tekeningen, stelt tracés vast en verleent de benodigde toestemmingen aan de nutsbedrijven. Hierin wordt gewaarborgd dat nutsvoorzieningen zich in geen enkel geval in Bouwkavels van Koper bevinden alsmede er een leidingvrije zone van circa 50cm is opgenomen uit de gevels van de toekomstige bebouwing.
- 5.2 Koper is verplicht de nutsvoorzieningen die nog in bedrijf zijn en blijven gedurende de bouwperiode te beschermen. De kosten voor het aanleggen en in standhouden van deze voorzieningen ter bescherming komen voor rekening van Koper. Verkoper VOF zal bij het beschikbaar stellen van Werkterrein(en) zorgen voor voldoende dekking van ten minste 0,5 m zand op de nutsleidingen e.e.a. conform voorschriften van netbeheerders.
- 5.3 De aanvraag en aanleg van bouwwater en bouwstroom komen voor rekening en risico van Koper. Verkoper VOF heeft een inspanningsverplichting te zorgen voor de mogelijkheid van een of meerdere basisaansluitpunt(en) voor bouwaansluitingen op het Werkterrein.
- 5.4 De sanitaire installaties, die op het werkterrein worden geplaatst, mogen uitsluitend op het vuilwaterriool worden aangesloten. In gevallen dat dit vuilwaterriool niet beschikbaar en/of in bedrijf is, dient Koper gebruik te maken van portable toiletvoorzieningen. Verkoper VOF stelt indien mogelijk hiervoor een aansluitpunt beschikbaar aangesloten op een werkend rioleringsstelsel.
- 5.5 Verkoper VOF legt een gescheiden rioolstelsel aan (DWA en HWA), dan wel maakt in bijzondere gevallen gebruik van de bestaande persriool-systemen. Over het moment van realisatie wordt Koper door de Bouwplaatsmanager in opdracht van Verkoper VOF separaat geïnformeerd. Het moment van in werking stelling van het riool is uiterlijk bij plaatsing van de bouwketen bij start bouw door Koper.
- 5.6 De uitleggers voor de huisaansluitingen voor DWA, HWA en blok drainage (125 mm c.q. 160 mm) zijn afgedopt aanwezig tot 50 cm binnen de erfgrenzen van de Bouwkavels. Indien er sprake is van directe lozing van HWA/drainage op open water dan verzorgt Verkoper VOF het aansluitpunt door eventuele damwanden/beschoeiingen, op voorwaarde dat Koper tijdig (voor aanleg van de damwanden) de benodigde gegevens ter beschikking stelt.
- 5.7 Voor appartementen worden voldoende uitleggers DWA, HWA en blok drainage (250 mm) aangebracht e.e.a. in overeenstemming met Koper.
- 5.8 De positie en aantallen uitleggers dienen door de Koper tijdig, per tekening aan Verkoper VOF kenbaar te zijn gemaakt. Koper dient de controleput voor zijn rekening en risico tegen de erfafscheiding te plaatsen. De nutsbedrijven zullen voor rekening en risico van Koper, gezamenlijk de huisaansluitingen 6 weken voor de oplevering van de woningen aanbrengen. Het aansluiten op de riooluitleggers door of namens Koper geschiedt reeds in de funderingsfase van de bouw.
- 5.9 De hoofdtrace's van het riool met de uitleggers voor de huisaansluitingen tot 0,5 m door de erfgrens met een doorspuitput dienen bij de eigendomsoverdracht van de bouwrijpe Bouwkavels te zijn aangelegd.
- 5.10 De kosten voor het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor water, elektriciteit en telecommunicatie vanaf de perceelgrens komen integraal voor rekening van de koper.

#### **Artikel 6. Waterhuishouding**

- 6.1 Verkoper VOF voorziet er in dat in de definitieve toestand een drooglegging (maaiveld hoogte ten opzichte van waterpeil van de polder) van circa 1,15 m aanwezig is. E.e.a. is afhankelijk van de door het Hoogheemraadschap gehanteerde drooglegging ter plaatse. Nabij de rand van de perceelgrens is een drainage/HWA-riolering danwel open water aanwezig om het bemalingswater uit de bouwput af te voeren. Deze aansluiting bevindt zich op circa 1,00 m minus het peil van de begane grondvloer van de meest nabijgelegen woningen. De waterafvoer uit bouwdrain of bouwput mag op het HWA-deel van het riool worden aangesloten, mits er voor de plaats van de aansluiting door en voor rekening van Koper een zand- /slib afvang heeft plaatsgevonden.
- 6.2 De drainage van de kruipruimte dient door Koper op het openbare HWA systeem te worden aangesloten. De Gemeente stelt de eis dat de drainage in beheer en onderhoud overgaat naar de Koper. Verkoper VOF draagt onder verantwoordelijkheid van de Gemeente zorg voor de afvoer van het water vanaf die aansluiting in het openbaar gebied. Koper is verantwoordelijk voor de afvoer van hemelwater op het Bouwkavel. Eventueel gewenste aanvullende voorzieningen door Koper komen voor zijn rekening en zijn slechts toegestaan, indien voorafgaande goedkeuring is verkregen van het bevoegd gezag.

- 6.3 Het is Koper niet toegestaan aangelegde greppels en/of watergangen te blokkeren. Behoudens indien er tot op of direct aan de waterlijn gebouwd wordt. Een en ander na afstemming en in overeenstemming met Verkoper VOF en het bevoegd gezag. Eventuele kosten van aanleg en vergunningen komen voor rekening van Koper.
- 6.4 Koper dient voor een eventuele wateronttrekking t.b.v. een bouwput of anderszins voor eigen rekening indien nodig een vergunning aan het vragen bij de Gemeente, Provincie en/of het Hoogheemraadschap.
- 6.5 Koper is, ingeval deze situatie zich voordoet, verantwoordelijk en aansprakelijk voor herstel van de schade aan de door Verkoper VOF aangelegde beschoeiing en/of damwanden. In situaties waar op/aan de waterlijn wordt gebouwd zullen beschoeiing en/of damwand met uitzondering en bij voorkeur in de woonrijpfase door Verkoper VOF worden aangelegd, e.e.a. na afstemming met Koper. Uitgangspunt is ten alle tijden dat dit in de bouwrijp fase al aangelegd wordt.

#### **Artikel 7. Milieutechnisch bodemonderzoek en sanering**

- 7.1 Verkoper VOF heeft verkennend bodemonderzoek doen verrichten naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem en in het grondwater van het plangebied en uit te geven Bouwkavels en deze doen vastleggen in rapporten.
- 7.2 Verkoper VOF heeft de bodem van het plangebied en de Bouwkavels wanneer nodig gesaneerd volgens de gelden richtlijnen opdat de gronden geschikt zijn voor het beoogd gebruik en zodanig dat geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem en/of grondwater van de Bouwkavels en/of direct omringende omgeving nog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen bevinden.  
Verkoper VOF heeft, gelet op het voorafgaande gebruik van de grond, evenmin reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich nog in de grond zouden kunnen bevinden.
- 7.3 Zodra beschikbaar verstrekt Verkoper VOF aan Koper kopieën van de uitgevoerde onderzoeken, opgestelde saneringsplannen en uitgevoerde saneringsevaluaties, als onderdeel van de overdracht als genoemd in artikel 3 lid 12.
- 7.4 Verkoper VOF verklaart inzake de milieu hygiënische bodemkwaliteit van de Bouwkavels op basis van de resultaten in het hierboven genoemde dat er geen bezwaar is tegen de voorgenomen uitgifte van de desbetreffende Bouwkavels en het beoogde gebruik.
- 7.5 Wanneer Koper tijdens de bouwwerkzaamheden een verontreiniging of ‘verdachte’ grond aantreft, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt door Koper bij de Verkoper VOF. Gelijktijdig worden direct de nodige maatregelen getroffen om verdere verontreiniging van bodem en/of grondwater te voorkomen.

#### **Artikel 8. Vergunningen / voorzieningen**

- 8.1 Voor het gebruik en de indeling van het werkterrein zijn mogelijk vergunningen noodzakelijk, ongeacht de eigendom van het ter beschikking gestelde Werkterrein. Een inrichtingstekening van het Werkterrein maakt onderdeel uit van de aanvraag van deze vergunningen. Voor het plaatsen van tijdelijke bouwketen en opslag van materieel en materiaal stemt Koper een en ander af met de Bouwplaatsmanager. Die beschouwt de bredere consequenties.
- 8.2 Verkoper VOF is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor het uitvoeren van de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken. Daartoe behoort eveneens het doen uitvoeren van een stikstof berekening voor het bouwrijp en woonrijp maken van het plangebied, alsmede de realisatie van de opstallen. Koper levert voor de opstalontwikkeling hiervoor tijdig de juiste informatie aan en houdt rekening met de consequenties die uit deze stikstofberekeningen voortvloeien.  
Verkoper VOF verstrekt Koper van kopieën van de verkregen vergunningen en onderliggende berekeningen en rapportages.
- 8.3 Verkoper VOF is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde ontheffingen Wet Natuurbescherming ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken en bouwen binnen het plangebied. Verkoper VOF is tevens verantwoordelijk voor het treffen van eventuele benodigde ecologische maatregelen rondom en binnen het plangebied, ook indien deze de uitvoering bouw betreffen. Indien de ecologische maatregelen invloed hebben op het gebruik en de bewoning van de bouwplannen dan zal Verkoper VOF hierover de Koper ten minste 6 maanden voor levering van de Bouwkavels informeren.

#### **Artikel 9. Woonrijp maken plangebied**

- 9.1 Onder Woonrijp maken wordt verstaan de te verrichten werkzaamheden in het openbaar gebied, welke nodig en dienstbaar zijn voor het gebruiken van de op de Bouwkavels te realiseren opstallen en voorzieningen. Het woonrijp maken omvat de aanleg van verhardingen (wegen, pleinen, trottoirs, fietspaden e.d.), speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterpartijen, straatmeubilair, ondergrondse afvalcontainers, openbare verlichting, adequate bluswatervoorzieningen e.d. alsmede het egaliseren van gronden conform de in de bestekken vast te stellen doelen en kwaliteit.
- 9.2 Verkoper VOF laat tekeningen Woonrijp maken en verstrekt deze tijdig aan Koper. Verkoper VOF en Koper besluiten gezamenlijk welke informatie Woonrijp met potentiële kopers kan worden gedeeld tijdens de fase van verkoop woningen.
- 9.3 Delen van het plangebied worden zodanig woonrijp gemaakt en opgeleverd dat bewoners- en bouwverkeer gescheiden blijft.
- 9.4 Voor aanvang van het woonrijp maken door Verkoper VOF zal Verkoper VOF de ondergrondse infrastructuur opnieuw laten inmeten, de rapportage hiervan verstrekken aan Koper en eventuele gebreken kenbaar maken. Een en ander wordt vastgelegd in een conform paragraaf 48 UAV “Vaststelling van de Toestand” in een Proces Verbaal van Vaststelling. Vanaf aanvang woonrijp maken is de VOF (weer) verantwoordelijk voor de ondergronds infrastructuur.
- 9.5 Verkoper VOF waarborgt dat bij de oplevering van de woningen elke woning goed bereikbaar zal zijn via een verlichte weg. Uitgangspunt is dat bij de oplevering van woningen in een straat, de bestrating door c.q. in opdracht van Verkoper VOF is aangelegd. Koper verleent daaraan alle medewerking en spant zich ervoor in dat woningen aan beide zijden van een weg (nagenoeg) gelijktijdig worden opgeleverd, indien dit binnen zijn opdracht en/of invloedssfeer ligt. Indien dit om bouwkundige redenen niet mogelijk is, wordt tijdig met Verkoper VOF overlegd over mogelijke noodvoorzieningen voor een goede bereikbaarheid voor voetgangers. Koper is verplicht om minimaal 12 weken voor oplevering Verkoper VOF te informeren over gewenste oplevering.
- 9.6 Verkoper VOF waarborgt tevens dat bij oplevering van de woningen vaarwegen in het plangebied een diepte van ca. 1,0 m zullen hebben, ook de vaarwegen in eigendom van het hoogheemraadschap.
- 9.7 Indien beschoeiingen plaatselijk niet zijn aangebracht bij het bouwrijp maken dat brengt Verkoper VOF circa 4 weken voor de opleveringsdata van de woningen deze beschoeiingen aan.
- 9.8 Verkoper VOF is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van het openbaar gebied totdat deze door Verkoper VOF is overgedragen aan gemeente. Verkoper VOF is tevens verantwoordelijk voor het op diepte en vrij van waterplanten houden van de vaarwegen in het plangebied totdat deze verantwoordelijkheid is overgedragen aan gemeente en/of het hoogheemraadschap.
- 9.9 De reeds aanwezige bewoners worden over het tijdstip en de wijze van uitvoering van tevoren voldoende geïnformeerd door Verkoper VOF /

#### **Artikel 10. Aansprakelijkheid**

- 10.1 Koper is aansprakelijk voor alle directe schade, welke ontstaat c.q. wordt veroorzaakt door of in het kader van de door of namens hem uitgevoerde werkzaamheden ten behoeve van de bouw van woningen c.q. opstallen op de Bouwkavels.
- 10.2 Koper vrijwaart Verkoper VOF (en de Gemeente) onvoorwaardelijk voor de schade als voormeld en aanspraken van derden, die hierop betrekking hebben dan wel daarmee verband houden.
- 10.3 In geval Koper een Bouwkavel verkrijgt nadat het plangebied Woonrijp is gemaakt en eventueel reeds is overgedragen aan de gemeente Kaag en Braassem, dan wordt in overeenstemming met artikel 3 lid 12 de toestand van het openbaar gebied van en naar het Bouwkavel en/of het beschikbaar te stellen Werkterrein vastgesteld voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden door Koper. Hierbij worden de aanrijroutes en aan Bouwkavel grenzend openbaar gebied beschouwd. Koper is vanaf dat moment verantwoordelijk voor schades die aan het openbaar gebied worden toegebracht als gevolg van transport en/of bouwwerkzaamheden op de Bouwkavel. Bij oplevering en afronding van de bouwwerkzaamheden op de Bouwkavel door Koper, wordt wederom de toestand vastgesteld conform artikel 3 lid 12. Eventuele schades worden dan

vastgesteld en voor rekening Koper hersteld, tenzij Koper kan aantonen dat de schades niet door Koper (of zijn aannemers) zijn veroorzaakt.

#### **Artikel 11. Garanties**

- 11.1 Bij overdracht van de Bouwkavels worden de garanties die de Civiele aannemer “Bouwrijp Maken” aan Verkoper VOF verstrekt doorgelegd aan de eindafnemer van deze Bouwkavels, een en ander als onderdeel van de artikel 3.12.
- 11.2 Voor damwanden en/of beschoeiingen geldt voor de eind afnemer vanaf overdracht Bouwkavels een garantieperiode van vier jaar.
- 11.3 De garantie voor damwanden en beschoeiingen kunnen worden verstrekt, mits deze in originele staat op moment van overdracht Bouwkavels bevindt. De garantie vervalt indien eindafnemer zelf vlonders, steigers, bergingen en andere bouwsels in, op of direct achter de damwand en/of beschoeiing heeft aangebracht.
- 11.4 Door VOF aangebrachte watergangen en ligplaatsen (insteekhavens) hebben een minimale diepte van 80 cm. Indien deze gereed zijn en overgedragen en geaccepteerd door Koper bij de overdracht van Bouwrijpe kavels, dan ligt de verantwoordelijkheid voor het in stand houden van deze diepte bij Koper, indien deze watergangen en ligplaatsen tijdens de woonrijp fase worden aangebracht (doch voor oplevering van de opstallen naar particuliere kopers), is Verkoper VOF verantwoordelijk voor het op diepte brengen van de watergangen en insteekhavens. De garantie voor deze diepte eindigt, zodra door Verkoper VOF is aangetoond dat deze aanwezig is.

#### **Bijlage: Specifieke bepalingen gronduitgifte fase 4**

- Koper draagt zorg voor bescherming kabels en leidingen, groenvakken en parkeervakken gedurende de bouwwerkzaamheden van de opstallen.
- Voor het gebruik van de bruggen door Koper wordt voor start gebruik een gezamenlijke nulopname gedaan. Een en ander conform paragraaf 48 UAV 1989 “Vaststelling Toestand van het Werk”. Van deze opname wordt een Proces Verbaal van Vaststelling gemaakt. Eventuele schades die ontstaan aan de bruggen in de tussenliggende periode door Koper worden direct gemeld en in overleg hersteld.