

BIJLAGE BOUW- EN WOONRIJP MAKEN T.B.V. KOOPOVEREENKOMST-GROND

1. Definities

1. **Bouwterrein:** het terrein dat tijdelijk ter beschikking wordt gesteld – aanvullend op het bouwkegel – tijdens de bouw van het vastgoed.
2. **Bouwkegel:** dat deel van het bouwterrein waar de Flower Tower op wordt gerealiseerd.
3. **Bouwrijpe grond:** een bouwterrein, bereikbaar vanaf de openbare weg, vrij van obstakels als funderingsresten, bouwresten, grof puin, boomstronken en actieve kabels & leidingen tot een diepte van 1,00m onder maaiveld (voor dit project is peilhoogte maaiveld +0,28m NAP en peilhoogte gebouw -0,17m NAP, bovenkant afgewerkte vloer begane grond) alsmede vrij van archeologische belemmeringen tot die diepte. Eventueel bestaande – nog actieve - kabels en leidingen worden weggehaald dan wel verlegd voor datum van overdracht.

Daarnaast gelden nog de volgende zaken:

- a) op redelijk eenmalig verzoek van Koper kan zij aan het ingenieursbureau van de gemeente Westland opgeven op welke hoogte (één horizontaal vlak) ten opzichte van NAP de Bouwkegel ten behoeve van de Flower Tower dient te worden afgewerkt, waarna de Bouwkegel op betreffende hoogte door en voor rekening van de Gemeente zal worden afgewerkt en opgeleverd;
- b) na oplevering van de Bouwkegel wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans. Alle grondwerkzaamheden en eventuele ontgravingen inclusief afvoeren grond voortvloeiend uit de realisatie van het project na de oplevering en overdracht zijn voor rekening van Koper
- c) de Bouwkegel zal bereikbaar zijn vanaf de openbare weg. De Bouwkegel zal via een door (en voor rekening van) de Gemeente aangelegde en in stand te houden deugdelijke verharding / bouwweg bereikbaar zijn.
- d) de Bouwkegel zal vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van het vastgoed verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening en risico van Koper behoort te komen;
- e) Milieu hygiënisch: de Bouwkegel zal geschikt zijn voor de beoogde bestemming: Wonen, commerciële ruimten en onderwijsinstelling.

4. **Koper:** de VvE Flower Tower

5. **Oplevering:** het moment waarop de koper de aangeboden Bouwkegel schriftelijk accepteert inclusief alle bijbehorende gegevens als tekeningen en omschrijvingen, een en ander door ondertekening van het proces-verbaal (bijlage 1). Op het in de de koop- en realisatieovereenkomst vastgelegde moment

vindt de notariële overdracht plaats, waarna koper volledig verantwoordelijk is voor de staat en onderhoud en afzettingen van de Bouwkavel.

6. Verkoper: de Gemeente

2. Algemeen

Het bouwterrein is in opdracht van verkoper bouwrijp gemaakt, waarbij het bouwterrein vlak is afgewerkt. Tevens zijn evt. drainage en de bouwwegen op openbaar terrein aangelegd.

Op basis van onderzoeksgegevens verklaart verkoper dat op het bouwterrein geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem voorkomen, zodanig dat het door de koper voorgenomen gebruik daardoor wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt.

Voor het uitzetten van de kavelgrenzen van de Bouwkavel dient koper minimaal drie weken voor de start van de bouw contact op te nemen met verkoper (te weten met: Edward van der Raaf, de rechtstreeks contactgegevens zijn: saevdraaf@gemeente-westland.nl).

De aangegeven meetpunten ten behoeve van de Bouwkavel zet verkoper eenmalig uit en dienen tijdens de bouwwerkzaamheden gehandhaafd te worden, zodat koper er later bij het plaatsen van evt. erfafscheidingen gebruik van kan maken.

Bij het woonrijp maken van de openbare ruimte direct om het gebouw heen en de toegangswegen worden deze zoveel als mogelijk ook definitief aangelegd en indien dit niet mogelijk is wordt er een representatieve tijdelijk weg (met bestrating/asfalt) aangelegd. Een voorstel hiertoe wordt door de Verkoper gemaakt. Voor het woonrijp maken moet rekening gehouden worden met een periode van 6 maanden voor de eerste oplevering van de woningen. Afhankelijk van het plantseizoen wordt in deze fase de openbare beplanting aangebracht. De aanleg van de definitieve bestrating is gekoppeld aan de oplevering van het merendeel van het mobiliteitscluster en de aanwezigheid van desbetreffend bouwverkeer.

Indien koper na de aanleg van de definitieve bestrating nog bouwwerkzaamheden verricht, dan dient hij – dan wel zijn aannemer – ervoor te zorgen dat daaraan geen schade wordt toegebracht en dient in overleg met de verkoper een nulmeting plaats te vinden van de definitieve bestrating.

Partijen gaan ervan uit, dat het peil na voltooiing van alle werkzaamheden op de volgende hoogte ligt:

Vloerpeil Gebouw -0,17m NAP (concept vloerpeil, definitief n.t.b.)

Er zal samenloop zijn met de naastgelegen kavel van het Vakcollege. Omdat onderhavig kavel volledig bebouwd is zal er voor de kavel zelf geen restzettingseis zijn, maar dus wel voor het openbaar gebied eromheen.

3. Ontsluiting van het bouwterrein / bouwwegen / verkeer

De kosten voor de aanleg van een inrit vanaf de openbare weg tot aan de Bouwkavel, zijn inbegrepen bij de koopsom van de Bouwkavel. Voor het aanleggen van een

nieuwe - en / of tijdelijke inrit ten behoeve van de Bouwkavel is, afhankelijk van de gemeentelijke voorwaarden, al of niet een inritvergunning noodzakelijk, aan te vragen door en voor rekening van koper.

Het bouwterrein is bereikbaar vanaf de openbare weg voor zwaar bouwverkeer. Onder zwaar bouwverkeer wordt verstaan dat de bouwwegen en bruggen geschikt zijn tot en met verkeersklasse 450. Voorzieningen voor zwaarder bouwverkeer, inclusief veroorzaakte schade aan de openbare weg, riolering, kabels en leidingen zijn voor rekening en risico van de koper. Er wordt naar gestreefd bouwverkeer niet door reeds bewoonde gedeelten te leiden. Dit kan niet altijd gegarandeerd worden.

Tijdelijke bouwwegen die niet aangelegd zijn door en voor rekening van verkoper en ook niet onder de verantwoordelijkheid of taak van verkoper vallen, zijnde:

..... (Nader te bepalen a.d.h.v. inrichting van de bouwplaats), worden voor rekening en risico van de koper aangelegd. Het bouw- en werkterrein dient de koper met bouwhekken dicht te zetten, conform het door koper op te stellen V&G-plan.

De bouwwegen dienen tijdens de werkuren vrij toegankelijk te zijn, ook voor andere gebruikers zoals nutsbedrijven en hulpdiensten. Het is niet toegestaan de bouwwegen te blokkeren, behoudens in gevallen waarin het bouwterrein buiten de werkuren afgesloten wordt met een bouwhek zoals in het volgende lid vermeld. Toegankelijkheid buiten de werkuren, alsmede tijdelijke situaties tijdens de werkuren dient in overleg tussen koper en verkoper bepaald te worden.

Het terrein, gelegen naast en om het eigen terrein van de bouwkavel en aangewezen ten behoeve van de bouwplaatsinrichting (hierna: de "**bouwplaats**") wordt in onderling overleg tussen koper en verkoper in omvang en locatie vastgesteld en staat, om niet, om niet, ter beschikking van koper (en haar aannemers en leveranciers) als bouw- en opslagplaats en ten behoeve van bouw materiaal en bouw materieel en bouwvoorzieningen van (aannemers en leveranciers van) koper, waarbij verkoper verplicht is om een voor koper (haar aannemers en leveranciers) geschikte en voldoende grote bouwplaats ter beschikking te stellen aan koper (en haar aannemers en leveranciers), om niet, gedurende de bouw van het gebouw. Hierbij dient in acht te worden genomen dat er beperkte ruimte in het plangebied beschikbaar is en er meerdere bouwwerken tegelijkertijd in aanbouw zijn. Hierdoor kunnen restricties van toepassing zijn.

Er is in ieder geval geen ruimte op eigen terrein van de Bouwkavel. De gemeente denkt graag mee in een bouwplaatsinrichting buiten de verkochte grond, het Bouwterrein. Hiervoor wordt een overleg ingepland om een passende locatie met elkaar te bepalen. Graag ontvangt de gemeente een voorstel voor een bouwplaatsinrichting met routing. Zie ook de bijlage voorbelasting waarbij het gearceerde vlak voorgesteld wordt, met mogelijke kaders betreffende aanverwante activiteiten

In onderling overleg worden de locatie en de afmetingen van de bouwplaatslocatie vastgesteld en toegekend gedurende minimaal de bouwperiode. Hierop kunnen eventuele bouw borden, bouwhekken, tijdelijke waterputten, meterkasten, containers, kerens, opslag e.d. worden geplaatst.

Eventuele bouw borden, tijdelijke waterputten en meterkasten, containers, keten, opslag en dergelijke moet koper op de bouwplaats en/of op eigen terrein (laten) plaatsen. Voor het voeren van reclame en het plaatsen van bouw borden gelden de aanwijzingen van verkoper.

De bouwplaats en de aansluiting op de openbare weg mogen geen gevaar opleveren voor de (verkeers)veiligheid. Tijdelijke verkeersmaatregelen dienen door en voor re-

kening van koper te worden getroffen conform de CROW publicatie 96B. Het verkeer op de openbare weg dient middels duidelijke waarschuwborden geattendeerd te worden op de bouwontsluiting.

Samenloop met de bouw van fietstunnel

Aan de noordkant van het bouwkvael zal een fietstunnel moeten worden gerealiseerd,. Zie onderstaande afbeelding.

De gemeente legt voor haar rekening en risico de tunnel aan. Status op 15 juli 2026: de uitvoering van de tunnel vindt plaats ná de oplevering van het Voorzieningen Cluster fase 1. De ontsluiting van het Voorzieningen Cluster fase 1 vindt plaats via het nieuwe kruispunt De Roo, dat moet zijn aangelegd vóór oplevering van het Voorzieningen Cluster Fase 1. Zie onderstaande afbeelding. Ontwerp, voorbereiding en uitvoering van de tunnel worden in het voortraject onderling afgestemd. Ook de locatie van de bouwplaats en de bouwlogistiek moeten worden voorbereid en in onderling overleg worden vastgesteld.



4. Kabels- en leidingen / bouwaansluitingen

Het hoofdtracé van de nutsvoorzieningen dient tijdig voor ingebruikname van de Flower Tower te zijn aangelegd. De gemeente(verkoper) draagt zorg voor een nagenoeg zettingsvrij tracé in het openbare terrein dat tijdig beschikbaar is voor de aanleg van het (hoofd)netwerk en de huisaansluitingen door de nutsbedrijven en daarmee de ingebruikname van de Flower Tower. Hiervoor geldt dat verkoper een coördinatieplicht heeft en aldus zorgt voor tijdige ter beschikking stelling van de tracés. De aanvraag

en opdracht voor het maken van de benodigde aansluitingen ligt bij de koper. Om op tijd een bouw- en definitieve huisaansluiting van de nutsbedrijven te krijgen, wordt koper geadviseerd in een zo vroeg mogelijk stadium contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. De start aanleg van de nutsvoorzieningen duurt in de praktijk minimaal 42 weken na de eerste aanvraag. De nutsbedrijven zullen, voor rekening en risico van de koper, gezamenlijk de huisaansluitingen 6 tot 8 weken voor de oplevering van de woningen aanbrengen. Het aansluiten van het riool op de uitleggers door of namens de koper geschiedt omstreeks dezelfde periode. De nutsruimten zoals transformatorhuisjes dienen te worden opgenomen in de bouwning.

Koper is verplicht, indien noodzakelijk, overige nutsvoorzieningen die nog in bedrijf zijn en blijven gedurende de bouwperiode te beschermen. De kosten voor het aanleggen en in stand houden van deze voorzieningen ter bescherming komen voor rekening van koper.

Koper is wettelijk verplicht om, voordat de bouw begint, een KLIC-melding te doen m.b.t. de hoogte van de ligging van bestaande kabels en leidingen en huisaansluitingspunten rond de bouwplaats en evt. te nemen beschermingsmaatregelen.

Voor de Flower Tower in het Voorzieningencluster is aanleg van de definitieve K&L voorzien in de periode van woonrijp maken ten behoeve van de Flower Tower. Uitgangspunt daarbij is:

- 6 maanden voor oplevering gebouw bereikbaar (steigervrij, geen belemmeringen voor nutspartijen);
- 3 maanden voor oplevering nutstrace aangelegd en terrein beschikbaar voor woonrijp maken.

Voor de bouwperiode worden aparte afspraken gemaakt waarbij de verantwoordelijkheden van partijen hetzelfde zijn zoals in dit artikel beschreven.

5. Waterhuishouding

Verkoper neemt als uitgangspunt dat in de definitieve toestand een drooglegging van minimaal ca. 1,00 m¹ bestaat ten opzichte van het ter plaatse geldende polderpeil van minus 1,37 m NAP. E.e.a. is uiteindelijk afhankelijk van de door het Hoogheemraadschap van Delfland gehanteerde drooglegging ter plaatse. De koper is verantwoordelijk voor de afvoer van hemelwater op het uitgegeven bouwterrein naar het dichtstbijzijnde (door verkoper aangewezen) wateroppervlakte. Eventueel gewenste aanvullende voorzieningen door de koper komen voor zijn rekening en zijn slechts toegestaan indien voorafgaande goedkeuring is verkregen van het bevoegd gezag. Het is de koper niet toegestaan aangelegde greppels en/of watergangen te blokkeren.

Koper dient voor een eventuele wateronttrekking t.b.v. een bouwput of anderszins zelf voor eigen rekening een vergunning aan te vragen bij de gemeente Westland en/of het Hoogheemraadschap van Delfland. De koper is, ingeval deze situatie zich voordoet, verantwoordelijk voor herstel van de schade aan de door verkoper aangelegde beschoeiing.

6. Riolering

De kavel wordt bij het woonrijp maken aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Dit wil zeggen dat het hemelwater (HWA, HemelWaterAfvoer) en vuilrioolwater (DWA, DroogWeerAfvoer) gescheiden worden afgevoerd dan wel maakt in bijzondere gevallen gebruik van de bestaande persriool-systemen. Eventueel zal de HWA via oppervlakkige afvoer / wadi's naar groenzones mogelijk zijn. E.e.a. in overleg tussen koper en verkoper. Het vuile water stroomt via het huisaansluitingspunt weg naar het gemeentelijk rioolstelsel. Het schone water, afkomstig van de daken van vastgoed / de woningen, wegen en trottoirs zal via regenwaterafvoerleidingen uiteindelijk worden afgevoerd naar het oppervlaktewater (de sloten en watergangen in het gebied).

De uitleggers voor de huisaansluitingen voor DWA en HWA (minimaal Ø 125 c.q. 160 mm) zijn aanwezig tot circa 50 cm binnen de erfgrenzen van de kavels, zoals deze door de Verkoper tijdig, per tekening, aan koper kenbaar zijn gemaakt. Voor appartementencomplexen dienen maatwerkafspraken te worden gemaakt. De koper dient de controleput voor zijn rekening en risico zoveel mogelijk tegen het gebouw te plaatsen. De sanitaire installaties die op het werkterrein worden geplaatst, mogen uitsluitend op het vuilwaterriool, indien beschikbaar en in bedrijf, worden aangesloten. Wanneer dit vuilwaterriool niet beschikbaar is, dient de koper gebruik te maken van portable toiletvoorzieningen ("Dixies" o.i.d.).

Het hoofdriool en de aansluiting op de bouwka­vel voor de Flower Tower wordt in de periode aangelegd waarop er woonrijp wordt gemaakt. Uitgangspunt daarbij is:

- 6 maanden voor oplevering gebouw bereikbaar (steigervrij, geen belemmeringen voor nutspartijen);
- 3 maanden voor oplevering nutstrace aangelegd en terrein beschikbaar voor woonrijp maken.

7. Samenstelling bouwgrond

Het bouwterrein is qua grondsamenstelling en grondwater in milieukundig opzicht geschikt voor het beoogde doel, te weten wonen en onderwijsgebouw. Op basis van onderzoeksgegevens verklaart verkoper dat op het bouwterrein geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem voorkomen, zodanig dat het door Koper voorgenomen gebruik daardoor wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt.

8. Hoogte levering kavel en grondbalans

De terreinen worden bouwrijp afgewerkt en opgeleverd op de onderstaande hoogtes: peilhoogte maaiveld +0,28m NAP en peilhoogte gebouw -0,17m NAP, (bovenkant afgewerkte vloer begane grond), n.t.b.

Op eenmalig verzoek van Koper kan zij aan het ingenieursbureau van de gemeente Westland opgeven op welke hoogte (één horizontaal vlak) ten opzichte van NAP de Bouwka­vel ten behoeve van de Flower Tower dient te worden afgewerkt, waarna de Bouwka­vel op betreffende hoogte door en voor rekening van de Gemeente zal worden afgewerkt en opgeleverd; Voorwaarde bij aanvulling is dat de aard van de grond in milieukundig opzicht niet leidt tot een kwaliteitsvermindering ter plaatse alsmede tot vermindering van de oorspronkelijke draagkracht.

Voor de precieze hoogtematen t.b.v. de terreinafwerkingen en bestratingen kan koper contact opnemen met verkoper, telefoonnummer (SAE van der Raaf te:0623108931).

9. Vergunningen / voorzieningen

Koper zal het bouwterrein alleen inrichten en de bouwwerkzaamheden starten nadat alle benodigde vergunningen en ontheffingen onherroepelijk zijn.

Bijlage ..: Proces verbaal van oplevering

Ondergetekenden,

..... **Gemeente Westland**, verder te noemen: "**verkoper**"
en

..... **Arcade**: "**koper**",

stemmen in met de onderstaande algemene bepalingen.

verklaren het volgende:

1. Verkoper heeft heden het door koper gekochte Bouwkavel aan koper aangeboden in de toestand die overeenstemt met de algemene bepalingen overdracht bouwrijpe grond ten behoeve van het plan Flora Campus, versie 15 december 2025, aan deze Bijlage aangehecht als Annex A.
2. Koper heeft de Bouwkavel geschouwd en geconstateerd dat de Bouwkavel voldoet aan bovengenoemde algemene bepalingen, dan wel dat gebreken zijn geconstateerd als aangegeven op de bij dit proces-verbaal gevoegde gebrekenlijst als Annex B.
3. Verkoper zal eventueel geconstateerde gebreken herstellen binnen de op de gebrekenlijst genoemde termijn.
4. Koper is gerechtigd de Bouwkavel in gebruik te nemen nadat het terrein notarieel aan hem is overgedragen. Koper is gerechtigd om voorafgaande aan de juridische levering van de Bouwkavel door verkoper aan koper, door/namens koper de sonderingen ten aanzien van de Bouwkavel te laten uitvoeren. Hier zal koper afstemmen met verkoper.

Aldus getekend te: Naaldwijk. d.d.

Gemeente Westland,
Namens deze,

Arcade
Namens deze,