



**Civieltechnisch document voor zelfrealisatie  
voor de inrichting van kavels en buitenruimte**

Schipluiden, 16 maart 2015

## Inhoud

1.	Inleiding .....	3
2.	Overdracht bouwrijpe uitgeefbare kavels .....	3
3.	Inrichting uitgeefbare kavels .....	4
3.1	Verkeerstechnische aspecten .....	4
3.2	Peilen .....	4
3.3	Ondergrondse voorzieningen .....	5
3.4	Terreininrichting .....	7
4.	Inrichtingsplan .....	9
5.	Duurzaamheid .....	10
5.1	Duurzaam ontwikkelen .....	10
6.	Algemene bepalingen en vergunningen .....	10
6.1	Van toepassing zijnde bepalingen .....	10
6.2	Constructies en bouwstoffen .....	11
6.3	Ontwatering bouwput .....	11
7.	Vorbereidende werkzaamheden .....	11
7.1	Opname bestaande bebouwing .....	11
7.2	Vergunning bouwterrein .....	11
7.3	Uitzetten rooilijnen .....	11
8.	Revisie .....	12
9.	Aanvullende bepalingen uitvoering .....	12
9.1	Verkeersmaatregelen .....	12
9.2	Keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen Nieuwbouw .....	12
10.	Adressen en instellingen .....	13
11.	Begrippenlijst .....	14

# 1. Inleiding

De gemeenten Den Haag en Midden-Delfland ontwikkelen samen een bedrijventerrein. Het Bedrijvenschap HarnaschPolder is in januari 2004 opgericht toen de drie gemeenten een convenant sloten om gezamenlijk een groot deel van de Harnaschpolder te ontwikkelen tot een volwaardig en hoogwaardig en standaard bedrijventerrein.

Voor het plangebied zijn vier bestemmingsplannen en één beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Voor een goede ontwikkeling is het van belang dat bedrijven, die zich op het bedrijventerrein vestigen, op de hoogte zijn van de spelregels en inrichtingseisen. Het civieltechnisch document dat voorligt, beschrijft in hoofdlijnen de (civiel)technische uitgangspunten en voorwaarden bij:

- het bouw- en woonrijp maken;
- het opleveren van de gronden aan een bouwer/ontwikkelaar;
- het samenspel tussen een bouwer/ontwikkelaar en het Bedrijvenschap Harnaschpolder tijdens het inrichten van de uitgeefbare kavel;
- het beheer van de uitgeefbare kavel en de openbare ruimte tijdens de bouwfase.

Het civieltechnisch document is als bijlage aan reserveringsovereenkomst toegevoegd.

## 2. Overdracht bouwrijpe uitgeefbare kavels

De kavels voor zelfrealisatie worden niet bouwrijp opgeleverd en zijn ook niet voorbelast. In het verleden zijn door het Bedrijvenschap bouwrijp opgeleverd, nadat ze (intergraal) zijn voorbelast. Voor het voorbelasten geldt een restzettingseis van 0,10 m na dertig jaar. Het is de keuze aan de zelfrealisator om terreinen, die na ontwikkeling in beheer en eigendom van de ontwikkelaar blijven, om deze terreinen voor te belasten.

Indien door de realisator wegen worden aangelegd die later in beheer en onderhoud naar het bedrijvenschap overgaan, dienen deze met zand te worden voorbelast. Ook hierbij geldt een restzettingseis van 0,10 m na 30 jaar. Voor het aanbrengen van de voorbelasting moet een geotechnisch rapport ter goedkeuring aan het Bedrijvenschap worden overhandigd.

Bij overdracht van de grond wordt een proces verbaal opgemaakt.

Het bedrijvenschap levert afhankelijk van de situatie bouwrijpe uitgeefbare kavels, bouwrijpe woningkavels en bouwrijpe woon&bedrijvenkavels op aan de bouwer/ontwikkelaar. Wanneer één van de partijen dit wenst wordt hiervan een proces-verbaal van overdracht opgesteld. De volgende activiteiten zijn uitgevoerd:

- het terrein is vrij van opstanden en bomen en aanwezige (bodem-)verontreinigingen zijn verwijderd;
- het terrein is voorbelast en voldoet aan de restzettingseis van het bedrijvenschap;
- het terrein is tot het planpeil aangevuld met zand of grond;
- In de meeste gevallen is de kavel via de openbare weg bereikbaar. Indien dit niet het geval is, wordt een bouwweg door de realisator aangelegd.
- 

Tijdens het bouwrijp maken is de bodem milieutechnisch onderzocht en is wanneer nodig gesaneerd. De resultaten van de onderzoeken kunnen bij het bedrijvenschap worden ingezien. De uitkomst van de onderzoeken is geen 'schone grond verklaring'.

De afdeling VROM, cluster Milieu van de gemeente Midden-Delfland is het bevoegd gezag op het gebied van bodem. Alleen zij is bevoegd om aan te geven of bouwen op de uitgeefbare kavels is toegestaan.

## 3. Inrichting uitgifbare kavels

### 3.1 Verkeerstechnische aspecten

#### 3.1.1 Ontsluiting uitgifbare terreinen

Het wegontwerp is gebaseerd op de aanbevelingen uit de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012, uitgave CROW).

Het uitgangspunt is dat uit te geven kavels bereikbaar zijn via een puinbaan of een asfaltweg (een puinbaan met tijdelijke deklaag). Voor het gebruik van de bouwwegen tijdens de bouwfase geldt:

- al het bouwverkeer rijdt via de aangewezen route van en naar het bouwterrein. De bouwer/ontwikkelaar stelt zijn leveranciers en onderaannemers hiervan op de hoogte met een brief en met borden langs de route;
- bouwwegen (die door het Bedrijvenschap buiten de kavel zijn aangelegd) mogen niet zonder toestemming van het bedrijvenschap worden opgebroken;
- als schade ontstaat door toedoen van de bouwer/ontwikkelaar is het herstel van de schade voor zijn rekening;
- de bouwwegen buiten de uitgifbare kavel zijn bedoeld als aan- en afvoerroutes en mogen niet als opslagterrein of parkeerterrein worden gebruikt;
- de bouwer/ontwikkelaar garandeert de doorgang op de buiten zijn kavel gelegen bouwwegen aan andere gebruikers.

Op het moment dat alle (aan de weg gelegen) uit te geven percelen bebouwd zijn krijgt de weg zijn definitieve inrichting.

#### 3.1.2. Parkeervoorzieningen

Naast parkeerplaatsen voor auto's (zie hiervoor het beeldkwaliteitsplan) moet voor bezoekers en medewerkers, die op de fiets komen, een fietsenstalling op het terrein aanwezig zijn. Voor het vaststellen van het aantal plaatsen wordt verwezen naar de ASVV 2012 (uitgave CROW).

#### 3.1.3. Laden en lossen

De volledige bedrijfsvoering vindt plaats op eigen terrein. Wanneer de bedrijfsvoering bestaat uit het overslaan van goederen, moet ook het laden en lossen op eigen terrein plaatsvinden. Hierbij moet bij de inrichting van het terrein minimaal rekening worden gehouden met een draaicirkel voor een vrachtwagen van 25 meter en een opstelplaats grenzend het laadperron van eveneens 25 meter.

## 3.2 Peilen

### 3.2.1. Waterstanden

Het peil van het oppervlakte water wordt door het Hoogheemraadschap gehandhaafd op een bij peilbesluit vastgesteld niveau. Voor de Harnaschpolder zijn de peilen voor:

- Harnasch Noord 1,70 meter minus N.A.P.
- Harnasch Noord, rond eilanden plandeel 5 2,85 meter minus N.A.P.
- Harnasch Midden 1,80 meter minus N.A.P.
- Harnasch Wetering 1,80 meter minus N.A.P.
- boezemwater 0,40 meter minus N.A.P.

### 3.2.2. Peilen en afmetingen

Voor het bedrijventerrein is een planpeil bepaald. Het planpeil is gedefinieerd als de as van de openbare weg.

Het bedrijventerrein heeft een drooglegging (verschil in hoogte tussen het verharde oppervlak en het grondwaterpeil) van circa 1,20 meter.

Binnen het plangebied zijn verschillende straatpeilen gedefinieerd:

- Harnasch Noord 0,50 meter minus N.A.P.
- Harnasch Noord, de eilanden plandeel 5 1,50 meter minus N.A.P.
- Harnasch Midden 0,60 meter minus N.A.P.
- Harnasch Wetering 0,60 meter minus N.A.P.
- Harnaschdreef Noord 0,30 meter minus N.A.P.
- Harnaschdreef Zuid 0,50 meter minus N.A.P.
- wegen op boezemkades 0,10 meter plus N.A.P.

### 3.3 Ondergrondse voorzieningen

#### 3.3.1 Riolering

##### *Het rioolstelsel op het bedrijventerrein*

Het rioolstelsel wordt voor een deel uitgevoerd als een gescheiden systeem en voor een deel als een verbeterd gescheiden systeem.

In het geval dat de realisator openbaar gebied aanlegt dat overgedragen wordt aan het Bedrijvenschap dan dienen er in de openbare ruimte twee riolen te worden aangebracht, waarop een bedrijfsaansluiting kan worden gemaakt. De riolering wordt in dit geval op staal gefundeerd en de rioolsleuf wordt aangevuld met zand. De ontwerp-tekening van de riolering dient ter goedkeuring aan het bedrijvenschap te worden aangeboden.

De inspectieputten zijn in principe uitgevoerd in beton en afgedekt met een putrand en deksel geschikt voor zwaar verkeer.

De straat- en trottoirkolken zijn op voldoende afstand van elkaar geplaatst en aangesloten op het hemelwaterriool.

##### *Bedrijfsaansluitingen*

Het bedrijvenschap verzorgt uitleggers op het riool tot aan de erfgrans van de uitgeefbare kavel (indien de realisator geen toekomstig openbaar gebied aanlegt). De bouwer/ontwikkelaar sluit hier op aan. Hij neemt daarbij de volgende punten in acht:

- bedrijfsafvalwater en hemelwater worden gescheiden aangeboden;
- aansluitleidingen van het bedrijfsafvalwater en hemelwater worden respectievelijk uitgevoerd met leidingen in de kleuren bruin en grijs;
- het 'schone' regenwater (van dakoppervlakten) wordt zoveel mogelijk direct aangesloten op het open water;
- hemelwater afkomstig van terreinverhardingen wordt aangesloten op het regenwaterriool;
- verbindingen op een gebouw (DWA en HWA) worden gemaakt met een zogenaamde Canaflex-aansluiting. Het principedetail is als bijlage bijgevoegd.
- de bouwer/ontwikkelaar zorgt voor een digitale revisietekening van de aansluiting;
- de bedrijfsaansluiting ligt circa 60 centimeter hoger dan de bovenkant van het hoofdriool. De dekking op het hoofdriool is minimaal 1,30 meter ten opzicht van het maaiveld;
- de bedrijfsaansluiting is uitgevoerd in PVC met een diameter van 125 mm of 160 mm (de stijfheidsklasse is minimaal SN8). De diameter is afhankelijk van het debiet.

Voordat de rioolsleuf wordt aangevuld, wordt er door de realisator contact opgenomen met het Bedrijvenschap om de toezichthouder van het Bedrijvenschap de gelegenheid te geven om de rioolaansluitingen te kunnen controleren. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer A.C.L.M. Hoppenbrouwers van het Bedrijvenschap. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 06-51341422.

### 3.3.2. Drainage

De bouwer/ontwikkelaar legt op de uitgeefbare kavel een drainage stelsel aan. Het stelsel stroomt af op open water. Tijdelijke drainage maar ook definitieve drainage krijgt geen aansluiting op de riolering.

Het bedrijfsvaak treft, buiten de tijdens de bouwperiode aangebrachte riolering, watergangen en vijvers, geen andere voorzieningen aan voor de ontwatering.

De grond binnen de bouwperceel kan tijdens de bouwperiode plaatselijk slecht doorlatend zijn. De bouwer/ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen wateroverlast op de uitgeefbare kavel/bouwplaats. De te nemen maatregelen bespreekt hij vooraf met het bedrijfsvaak en komen voor eigen rekening. Wanneer hiervoor vergunningen nodig zijn vraagt hij deze zelf aan.

### 3.3.3. Kabels- en leidingen

Het bedrijfsvaak coördineert de aanleg van de kabels- en leidingentracés.

#### *Bouwaansluitingen*

Voor het realiseren van bouwaansluitingen moet de bouwer/ontwikkelaar een aanvraag doen bij het nutsbedrijf (via [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl)). Zijn verantwoordelijkheid bestaat onder andere uit:

- het tijdig toesturen van het inrichtingsplan;
- het tijdig aanvragen van de benodigde bouwaansluiting;
- het tijdig plaatsen van de voorgeschreven meterkast.

#### *Kabels en leidingen.*

Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/bouwer om bij de nutsbedrijven zowel de bouw- als definitieve aansluitingen aan te vragen. Dit dient te gebeuren via [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl). Het is van het grootste belang dat dit in een vroegtijdig stadium gebeurt.

Het is namelijk zo dat de werkvoorbereiding bij de nutsbedrijven pas start als de aanvraag binnen is. De nutsbedrijven hanteren een voorbereidingstijd van 13 – 18 weken, ingaande op het moment dat een ondertekende offerte van de ontwikkelaar/bouwer is ontvangen. Na de voorbereidingstijd dient met een gemiddelde uitvoeringstermijn van 4-8 weken rekening gehouden te worden. Pas na de uitvoering van de werkzaamheden van de hoofdinfrastructuur door de nutsbedrijven kunnen de huisaansluitingen worden gerealiseerd. Realisatie van de huisaansluiting geschiedt pas nadat de meterkasten door de nutsbedrijven zijn goedgekeurd. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/bouwer dat de meterkasten tijdig zijn goedgekeurd.

De hierboven weergegeven voorbereidings- en uitvoeringsperiode betreffen slechts een tijdsindicatie en deze zijn afhankelijk van de aard van het werk en of er al of geen hoofdinfrastructuur in de omgeving van het perceel aanwezig is. Daarnaast is de aard van de werkzaamheden van de nutsbedrijven afhankelijk van de benodigde capaciteiten. Het is dus van het grootste belang dat een in zo'n vroeg mogelijk stadium door de ontwikkelaar/bouwer inzicht wordt gegeven in de capaciteiten die benodigd zijn. Om dit te bewerkstelligen is het noodzakelijk om in een zo'n vroeg mogelijk stadium een aanvraag te doen.

Het bedrijfsvaak draagt er zorg voor dat de nutsbedrijven tijdig een kabel- en leidingentracé krijgen toegewezen. Indien de realisator een toekomstige openbare weg aanlegt, is hij ook verantwoordelijk voor de aanleg van de kabel- en leidingstrook. Voor locatie van de kabel- en leidingstrook dient overleg opgenomen te worden met het Bedrijfsvaak. Hierover vindt regelmatig overleg met de nutsbedrijven plaats. Op het moment dat duidelijk wordt wanneer een kavel wordt afgenomen van het Bedrijfsvaak belegt het Bedrijfsvaak een overleg met de nutsbedrijven en de ontwikkelaar/bouwer. Tijdens de bouwperiode worden dergelijke overleggen in een nader af te spreken frequentie belegd. In deze overleggen worden plannings- en andere uitvoeringszaken besproken. De kabel- en leidingwerkzaamheden worden in opdracht van het

desbetreffende nutsbedrijf uitgevoerd. De nutsbedrijven zijn dus opdrachtgevers van de aannemers, die de kabel- en werkzaamheden uitvoeren.

#### *Trafo's*

De ontwikkelaar/bouwer dient er rekening mee te houden dat de mogelijkheid bestaat dat er op eigen terrein of inpandig een ruimte voor een trafo gereserveerd moet worden. De noodzaak van de reservering hangt af van het door de ontwikkelaar / bouwer aangevraagde vermogen en het feit of er een trafo in de directe omgeving aanwezig is waaruit het gevraagde vermogen geleverd kan worden.

Indien een trafo op eigen terrein geplaatst moet worden om het gevraagde vermogen te kunnen leveren, bestaat de mogelijkheid dat ook andere bedrijven in een later stadium vanuit deze trafo gevoed worden. Dit wordt gedefinieerd als een zogenoemde distributie transformator.

Het is bij de aanleg van bouwaansluitingen niet toegestaan kabels en leidingen daar te leggen waar in de toekomst definitieve kabels en leidingen gelegd moeten worden of binnen de bouwtijd van de bouwer overige civiel technische werkzaamheden uitgevoerd moet en/of gaan worden. Het verleggen of verwijderen van de bouwaansluiting kabels en leidingen komt in bovengenoemde geval ten alle tijden voor rekening van de bouwer.

## **3.4 Terreininrichting**

### **3.4.1 Grondwerk**

Het kan zijn dat de kavel integraal is voorbelast. Het verwijderen van de voorbelasting wordt door de realisator uitgevoerd.. De restzettingseis van het Bedrijvenschap is circa 10 centimeter in 30 jaar. De verwachting is dat deze eis wordt gehaald. Afwijkingen van de restzettingseis nu en in de toekomst leiden niet tot een vergoeding of verrekening van kosten door het Bedrijvenschap (geen resultaatverplichting).

Indien door de realisator een perceel wordt gekocht dat nog niet door het Bedrijvenschap is voorbelast, is het de keuze aan de realisator of hij het terrein wil of integraal of partieel wil voorbelasten. Uitzondering hierop is toekomstig openbaar gebied dat in de toekomst aan het Bedrijvenschap wordt overgedragen. Hiervoor geldt dat voorbelasting verplicht is

Grond, die vrijkomt bij het ontgraven van bouwputten en cunetten, dient door de ontwikkelaar/ bouwer op in eerste instantie eigen terrein te worden opgeslagen, alvorens AP04 te worden gekeurd en afgevoerd. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de AP04-keuring en draagt zorg voor afvoer van de grond op zijn kosten.

In perioden dat grondtransporten van of naar de locatie plaatsvinden is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het schoonhouden van de openbare weg. Dit dient minimaal twee keer per dag of op aanwijzing van de toezichthouder van het Bedrijvenschap te gebeuren.

Wanneer sprake is van een grond tekort levert de bouwer/ontwikkelaar zelf nieuw materiaal. Hij overlegt hiervoor de kwaliteitskeuringen en/of certificaten. Wanneer hij dit wenst kunnen afspraken worden gemaakt over terugname van al afgevoerde en in depot gestelde grond.

### **3.4.2 Waterhuishouding**

Het Bedrijvenschap stelt verschillende plannen (rioleringsplan en waterstructuurplan) op voor de waterhuishouding. In deze plannen is de samenhang tussen riolering en oppervlaktewater in kwalitatieve en kwantitatieve zin aangegeven.

Wanneer een bouwer/ontwikkelaar watergangen en/of vijverpartijen op de uitgeefbare kavel wil aanleggen moet dit in overeenstemming zijn met het waterstructuurplan en in overleg met het bedrijfsvaarderschap en het Hoogheemraadschap van Delfland worden voorbereid.

### 3.4.3 Oeververdediging

Als kavels grenzen aan watergangen, moet de waterkant voldoen aan de volgende eisen:

#### *Taluds watergangen:*

Natuurlijke oevers toepassen. Deze natuurlijke oevers hebben een talud van minimaal één op vijf. Er is geen beschoeiing toegepast.

Wanneer door ruimtegebrek geen natuurlijke oevers kunnen worden aangelegd is een beschoeiing toegestaan. De taluds hebben minimaal een helling hebben van één op drie. Het dwarsprofiel kent een plasberm van minimaal één meter breed. Principedetail van een beschoeiing is bijgevoegd als bijlage 3.

Het is te allen tijden verboden sloten of delen van sloten buiten het eigen terrein te dempen en/of deels te dempen. Daarbij dient bouwafval / rommel en grond welke door wat voor reden dan ook in de watergang terecht is gekomen nabij de aanliggende bouwer door de bouwer opgeschoond te worden op aanwijzing directie HarnaschPolder.

### 3.4.4 Verhardingen

#### *Funderingen (indien van toepassing)*

Het funderingsmateriaal bestaat uit zand en puingranulaat, sortering 0/40.

#### *Rijbanen*

De verharding op het eigen terrein uitvoeren in asfalt of betonstraatstenen standaard keiformaat, dik minimaal 80 millimeter met een kleurechte minerale topplaat, kleur zwart, in elleboogverband. Langs de kantopsluiting en bebouwing een strekplaat toepassen. Zie ook het beeldkwaliteitsplan.

#### *Kantopsluiting*

De kantopsluiting op eigen terrein rijweg/trottoir uitvoeren in geleideband 50/200x250 mm, kleur zwart. De kantopsluitingen trottoir/groen en rijbaan/groen uitvoeren in betonbanden 80x200 mm, kleur zwart. Alle kantopsluitingen samenstellen inclusief bocht- en hoekstukken en pasmaken door deze te zagen.

#### *Vloestofdichte verhardingen*

Wanneer vanwege de bedrijfsvoering preventieve bodembeschermende maatregelen vereist zijn, worden deze aangelegd conform de Nederlandse richtlijn bodembescherming (NRB 2001). Er wordt in dat geval een PBV-verklaring vloestofdichte voorziening verlangd.

Bouwstoffen leveren met kwaliteitsverklaringen. Zie ook paragraaf 6.2 Constructies en bouwstoffen.

Voor start van werk dient het omliggende straatwerk op openbaar terrein in aanwezigheid van de directievoerder van het bedrijfsvaarderschap te worden geïnspecteerd en gerapporteerd daar waar bestaande schade zit tezamen met gemaakte foto's. Deze rapportages zullen door beide partijen worden beoordeeld en ondertekend. Geleden schade na de bouw zal op kosten van bouwer worden hersteld. Daarna zal een opleverdocument worden opgesteld. (zie ook pagina 9 Opname bestaande bebouwing)

#### 3.4.4.1 Verhardingen toekomstig openbaar terrein.

Indien de zelfrealisator een toekomstige openbare weg aanlegt, die in de toekomst in beheer en onderhoud naar het Bedrijfsvaarderschap gaat, dient de constructieopbouw van de weg en de toe te passen materialen in overeenstemming zijn met het Handboek buitenruimte. Voor de verharding van de trottoirs geldt dat de volgende dubbelklinkers aan de volgende omschrijving moeten voldoen:

- Gewassen Spectrum dubbelklinkers, 8 cm dik, type PA 1097.
- Gewassen spectrumstenen 8 cm dik, type PA 1097.

Indien er toekomstig openbaar gebied door de realisator wordt aangelegd, dient de realisator de tekeningen en besteksomschrijving van de toe te passen materialen ter goedkeuring aan het Bedrijvenschap te worden aangeboden.

Voor opbouw van de weg wordt verwezen naar bijlage 2: tekening 121 "woonrijp maken vrij-Harnasch 1A profielen" . Bijgevoegde tekening betreft een principe. Voor de breedte van de aan te leggen weg wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan en het handboek buitenruimte.

#### **Openbare Verlichting.**

Indien toekomstig openbaar gebied door de realisator wordt aangelegd, dan dient de realisator contact op te nemen met het Bedrijvenschap over de toe te passen lichtmasten. De mogelijkheid bestaat dat de lichtmasten reeds door het Bedrijvenschap besteld zijn. In dat geval dienen de lichtmasten via het Bedrijvenschap te worden afgenomen.

In het geval de lichtmasten nog niet door het Bedrijvenschap besteld zijn, dient de realisator de lichtmasten zelf te bestellen en te plaatsen. Het toe te passen type lichtmast staat omschreven in het Handboek Buitenruimte.

#### **3.4.5. Terreinafscheidingen**

Tijdens de bouwfase is de bouwer/ontwikkelaar verantwoordelijk voor een deugdelijke afscherming van de uitgeefbare kavel. Hij levert hiervoor bouwhekken.

Het is bij het plaatsen van bouwhekken niet toegestaan hekken te plaatsen op openbaar terrein. Dit houdt in dat de bouwhekken (dus ook de voeten daarvan) geheel op eigen terrein moeten staan. De bouwhekken dienen stevig (geschoord) te worden geplaatst. Schade door omgevallen / gewaaide bouwhekken op openbare terrein met daardoor ontstaande schade is voor rekening bouwer. Daarnaast dienen bouwhekken daar waar deze niet goed zichtbaar zijn te worden voorzien van rood – witte reflecterende planken.

## **4. Inrichtingsplan**

Gelijktijdig met het indienen van de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan voor de kavels worden afgegeven. Op het inrichtingsplan staan in ieder geval:

- de contouren van de bedrijfsgebouwen en overige bebouwingen;
- de erf grenzen;
- de verhardingen met daarbij aangegeven het materiaalgebruik;
- de locaties voor het parkeren van auto's en vrachtwagens en het stallen van fietsen;
- de maatvoering in detail, inclusief de hoogtematen;
- de inrichting van de bedrijfstuin, inclusief een soortenlijst en eventuele overige ecologische voorzieningen;
- de verlichting;
- het straatmeubilair, zoals: palen, bloem- boombakken, fietsenstandaards, afvalbakken, e.d.;
- de bebording;
- de bebakening;
- de hekwerken, inclusief type aanduiding hoogte en kleur;
- de ligging van de riolering;
- de ligging van kabels en leidingen;
- eventueel overige informatie.

## 5. Duurzaamheid

Het bedrijvenschap streeft een duurzame ontwikkeling van het gebied na. Bij de oprichting van het bedrijvenschap zijn de ambities voor (onder andere) duurzaamheid in een uitvoeringsconvenant vastgelegd.

### 5.1 Duurzaam ontwikkelen

#### 5.1.1. Richtlijn

Bij de inrichting van de uitgeefbare kavel houdt de bouwer/ontwikkelaar rekening met bestaande regelingen, waaronder de vaste maatregelen uit het nationaal pakket duurzaam bouwen voor de GWW (2002 uitgave van CROW, CUR en het Nationaal Dubo Centrum).

#### 5.1.2. Duurzaamheidsscan

Het bedrijvenschap beidt de mogelijkheid om voor bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen een duurzaamheidsscan uit te voeren. Deze duurzaamheidsscan is gericht op hergebruik van afval, duurzame water- en energiehuishouding (bijvoorbeeld gebruik van restwarmte en hemelwater). De uitkomst van de duurzaamheidsscan geeft de toekomstige gebruiker van het bedrijfsgebouw inzicht in mogelijkheden om de milieuprestatie van zijn onderneming te verbeteren (energievisie).

#### 5.1.3. Parkmanagement

Het uitgangspunt op dit moment is dat het Bedrijvenschap voor het bedrijventerrein HarnaschPolder een parkmanagement-organisatie opricht.

#### 5.1.4. Duurzaamheidsmaatregelen die het Bedrijvenschap uitvoert

Bij de voorbereiding en de uitvoering van de inrichting van de openbare buitenruimte is aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen. Een greep uit onderwerpen die hierbij een rol spelen zijn:

- rekening houden met natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan de groenvoorzieningen en het water planologisch veilig stellen;
- aanwezige land- schaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden beschermen;
- verstoring van de grondwaterhuishouding zoveel mogelijk beperken;
- de buitenruimte zodanig inrichten dat geschikte vestigings- en verblijfplaatsen voor flora en fauna ontstaan;
- in funderingslagen secundaire bouwstoffen toepassen;
- bij gebruik van PVC gerecycled PVC of PVC met hergebruiksgarantie toepassen;
- bij het ontwerp van het verlichtingsplan lampen en armaturen met een hoog rendement toepassen;
- de duurzaamheidsklasse van hout afstemmen op de beoogde toepassing;
- duurzaam geproduceerd hout toe passen (FSC-gekeurd hout).

## 6. Algemene bepalingen en vergunningen

### 6.1 Van toepassing zijnde bepalingen

- de Standaard RAW Bepalingen 2005, gewijzigd op 16 november 2005, uitgegeven door het CROW, voor zover daar in dit document niet van is afgeweken;
- het Bouwstoffenbesluit.

## **6.2 Constructies en bouwstoffen**

De toe te passen constructies en bouwstoffen worden door het bedrijfsvan getoetst op hun milieuvriendelijkheid en duurzaamheid.

Bouwstoffen leveren met kwaliteitsverklaringen, zoals:

- KOMO-certificaat of –attest met certificaat;
- BDA-certificaat;
- SKG-certificaat;
- KIWA-certificaat;
- KEMI-certificaat;
- GEVAG-certificaat.

## **6.3 Ontwatering bouwput**

Wanneer door bemaling grondwater vrijkomt dan moet rekening worden gehouden met een melding of vergunningaanvraag in het kader van de wet verontreiniging van oppervlaktewater (WVO).

# **7. Voorbereidende werkzaamheden**

## **7.1 Opname bestaande bebouwing**

Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt, in opdracht van het bedrijfsvan, op kosten van de bouwer/ontwikkelaar, een opname van de bestaande situatie gemaakt. Dit betreft de verhardingen in de nabije omgeving van de kavel, maar ook de bestaande bebouwing wordt opgenomen wanneer risico voor het ontstaan van schade bestaat.

Kort voor het einde van het bouwproces wordt de bestaande situatie weer opgenomen. Dan wordt vastgesteld of er schade is ontstaan. De kosten voor herstel komen, wanneer aantoonbaar is dat bouwer/ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de schade, voor zijn rekening. Het bedrijfsvan kan hiervoor een bankgarantie verlangen.

## **7.2 Vergunning bouwterrein**

Voor de inrichting van de uitgeefbare kavel, waaronder het plaatsen van keten, opslagplaatsen voor bouwmaterialen, gronddepots, parkeerplaatsen en informatieborden, is een tijdelijke bouwvergunning nodig. De bouwer/ontwikkelaar vraagt de tijdelijke bouwvergunning aan bij de afdeling VROM, cluster Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Midden-Delfland.

## **7.3 Uitzetten rooilijnen**

Het bedrijfsvan zet de rooilijnen van de bedrijfsgebouwen uit op basis van de goedgekeurde uitzetstekening en geeft een vast hoogtemerk aan.

De bouwer/ontwikkelaar verricht zelf het detail-uitzetwerk. Het Bedrijfsvan kan deze detail-uitzettingen voorafgaand aan de start van de bouwactiviteiten controleren.

## 8. Revisie

Bij het in gebruik nemen van de uitgeefbare kavel overlegt de bouwer/ontwikkelaar een document waarin de volgende gegevens zijn opgenomen:

- revisie van de drainage;
- revisie van de bedrijfsaansluitingen;
- revisie van de bestratingmaterialen;
- revisie van de groenvoorzieningen;
- revisie van de terreinverlichting;
- een lijst van de toegepaste materialen inclusief naam en adres van de leverancier;
- keuringsrapporten van de geleverde materialen;
- verklaring van de herkomst van geleverde materialen (puin, zand en grond), inclusief de keuringsrapporten;
- revisietekening van het gerealiseerde project (maatvoering gedetailleerd).

## 9. Aanvullende bepalingen uitvoering

Naast het hiervoor gestelde worden nog een aantal voorwaarden en procedurele en praktische aard gesteld.

### *Peilen*

Alle hoogtematen worden uitsluitend bepaald vanuit door het bedrijfvenschap aangegeven peilmerken.

### *Schoonhouden omgeving*

De wegen die gebruikt worden voor de aan- en afvoer van grond en/of zand worden door de bouwer/ontwikkelaar, voor zover hij verantwoordelijk is voor de vervuiling, schoon gehouden. Verstuiven van bouwstoffen moet worden voorkomen.

### *Schade aan straatmeubilair zoals OVL*

### 9.1 Verkeersmaatregelen

#### *Eisen en uitvoering*

Verkeersmaatregelen bij werken worden uitgevoerd volgens de CROW-publicatie 96b, Handboek wegafzettingen, 8 augustus 2005, uitgegeven door het CROW.

#### *Omlleidingen*

Wanneer tijdelijke omlleidingroutes voor het verkeer noodzakelijk zijn, vindt vooraf overleg plaats met het Bedrijfvenschap, de gemeente Midden-Delfland en Politie . De aanvraag voor een omlleidingroute wordt minimaal één maand voorafgaande aan de instelling omlleiding aangevraagd.

### 9.2 Keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen Nieuwbouw

Het bedrijfvenschap wil het terrein aanleggen onder de voorwaarden van het Keurmerk 'Veilig ondernemen bedrijventerreinen nieuwbouw'. De inrichting van de bedrijfskavels moet daarom voldoen aan de normen die door het Nationaal Platform Criminaliteitsbeheersing in het handboek 'Keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen nieuwbouw' zijn gesteld.

## 10. Adressen en instellingen

### 1. *gemeentelijke instellingen*

#### **Gemeente Midden Delfland**

Afdeling Openbare Werken

Afdeling BMH , cluster Milieu en cluster Bouw- en Woningtoezicht

Postbus 1

2636 ZG Schipluiden

Bezoekadres: Otto van Egmondlaan 4, Schipluiden

T (015) 380 41 11

F (015) 380 88 40

E info@middendelfland.nl

#### **Bedrijvenschap HarnaschPolder**

Postbus 595

2600 AN Delft

Bezoekadres: Otto van Egmondlaan 4, Schipluiden

T (015) 380 42 11

F (015) 380 88 40

E info@harnaschpolder.nl

### 2. *Hulpverleningsdiensten*

#### **Politie**

Bureau Westland/Naaldwijk

Postbus 173

2671 JP Naaldwijk

Bezoekadres: 's-Gravenzandseweg 38, Naaldwijk

T 0900-8844

#### **Brandweer Midden-Delfland**

Postbus 1

2636 ZG Schipluiden

Bezoekadres: Otto van Egmondlaan 4, Schipluiden

T (015) 380 41 11

F (015) 380 88 40

#### **Ambulance dienst**

Crommelinlaan 1

2627 AD Delft

T (015) 2567769

T 112 (spoed)

#### **Ziekenhuis Reinier de Graaf Groep**

Reinier de Graafweg 3/11

2625 AD Delft

T (015) 26 03 060

T 112 (spoed)

### 3. *Nutsbedrijven*

#### **Waterleiding bedrijf Evides**

Postbus 59999

3008 RA Rotterdam

Bezoekadres: Schaardijk 150, Rotterdam

T (010) 29 35 000

**Westland Energie Services B.V.**

Postbus 1  
2685 ZG Poeldijk  
Bezoekadres: Nieuweweg 1, Poeldijk  
T (0174) 23 65 00  
F (0174) 23 65 01

**CaiW netwerken bv**

Postbus 45  
2670 AA Naaldwijk  
Bezoekadres: Ambachtstraat 1, Naaldwijk  
T (0174) 615 430  
F (0174) 615 433  
E info@caiw.nl

**KPN Telecom bv**

Regulus 1  
2516 AC Den Haag  
T (070) 38 24 345

**Hoogheemraadschap van Delfland**

Postbus 3061  
2601 DB Delft  
Bezoekadres: Phoenixstraat 32, Delft  
T (015) 260 81 08

## 11. Begrippenlijst

*Bouwrijp maken*

Onder bouwrijp maken wordt verstaan: een terrein dat geschikt is gemaakt om daarop te bouwen. Activiteiten die onder het bouwrijp maken vallen, zijn: het opruimen van het terrein, de grove grondwerken, het uitvoeren van bodemonderzoek, het saneren van verontreinigingen, het aanleggen van drainage, het aanleggen van rioleringsystemen, het bouwen van kunstwerken, het aanleggen van bouwwegen, het aanleggen van hoofdkabels- en leidingstroken en het graven van waterpartijen.

*Bouwrijpe grond*

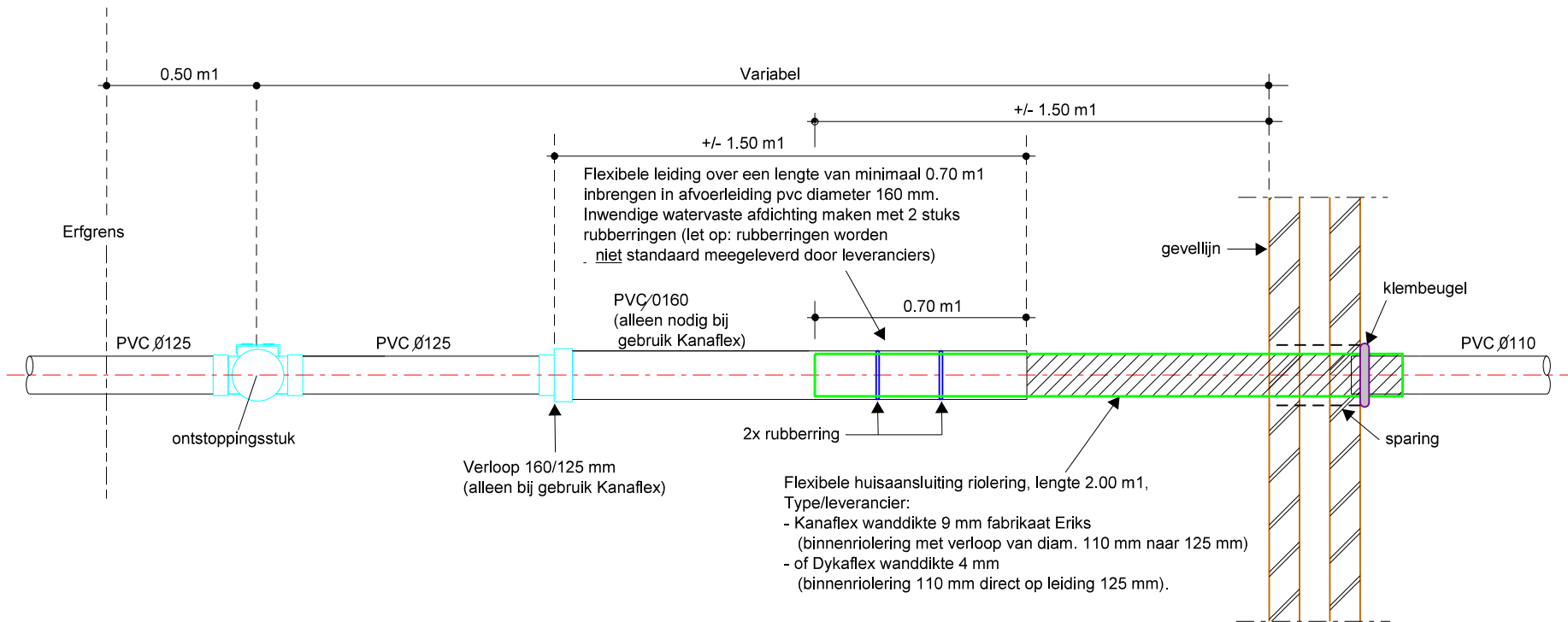
Betreft grond die geschikt is gemaakt voor het aanbrengen van bebouwing.

*Woonrijp maken*

Onder woonrijp maken wordt verstaan: een terrein dat na het voltooiën van het gebouw voor definitief gebruik geschikt is.

*Uitgeefbare percelen*

Het terrein dat niet voor openbare doeleinden gebruikt wordt. Dit terrein, ook wel als uitgeefbare kavel aangeduid, wordt door het bedrijfsvenschap aangeboden aan de bouwer/ontwikkelaar.



Datum: 13 maart 2015

Getekend: J.M.

Schaal: 1 : 20

Formaat: A - 4

Werknr.      Bladnr.

n.v.t.      n.v.t.

### Principedetail flexibele huisaansluiting



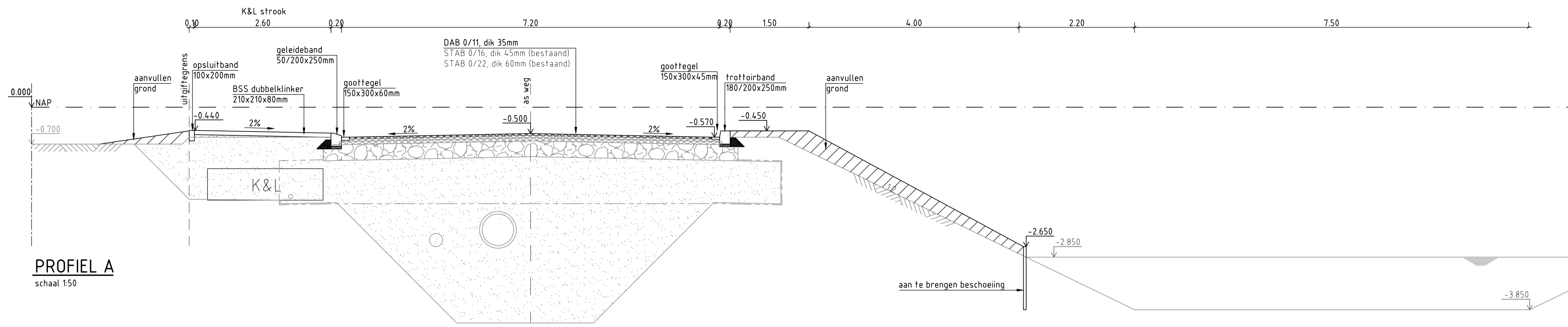
Keenenburgweg 55, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden  
T 015-380 41 11, F 015-380 99 92  
E gemeente@middendelfland.nl | www.middendelfland.nl

Wijziging nr.° 1	_____	00-00-2004
Wijziging nr.° 2	_____	00-00-2004
Wijziging nr.° 3	_____	00-00-2004
Wijziging nr.° 4	_____	00-00-2004

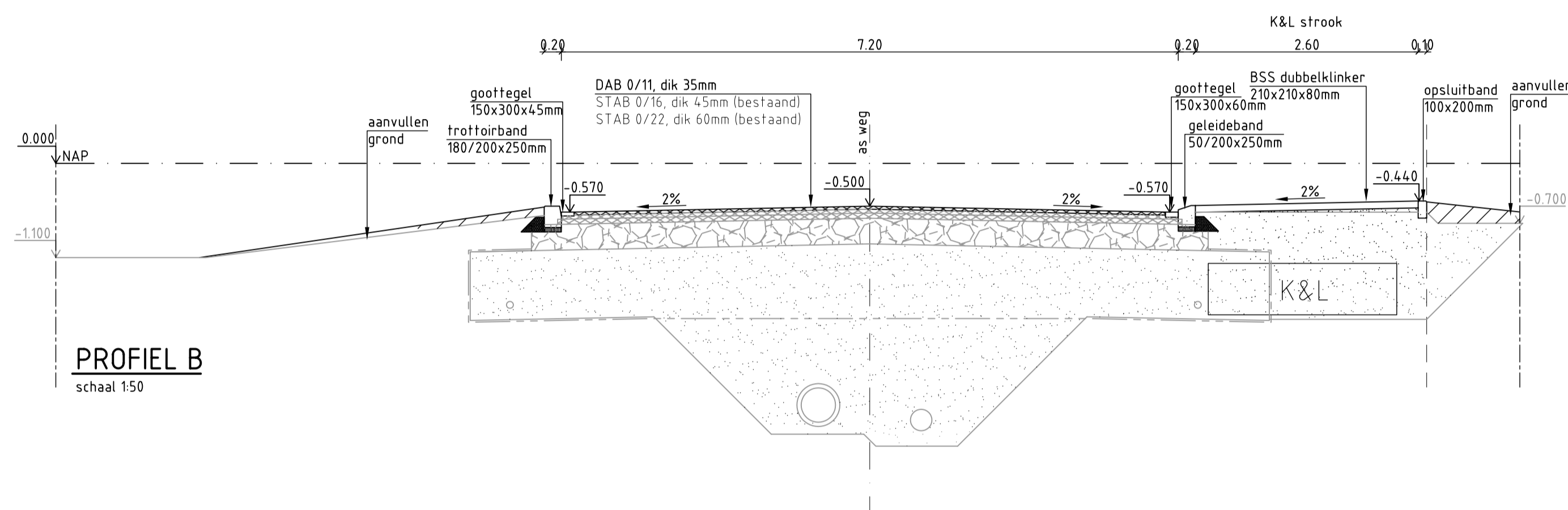
Printdatum: 13-3-2015

Tijd: 11:42:43

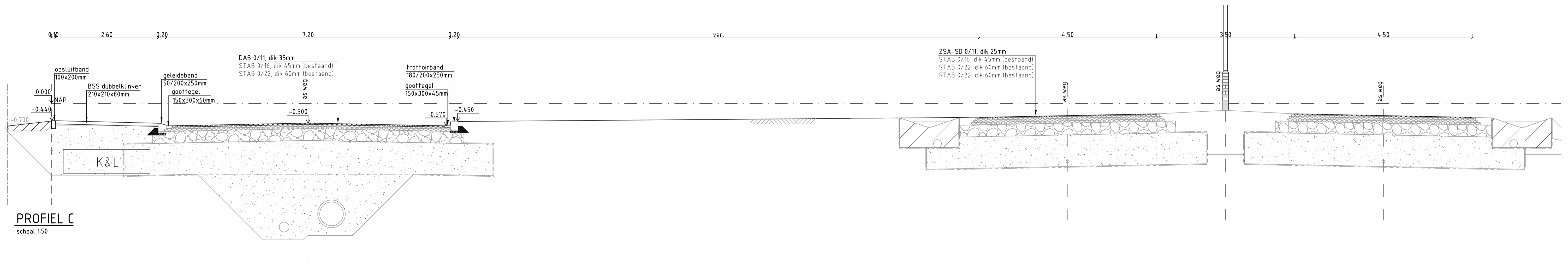
Gemeente Midden-Delfland Filename: G:\Openbare Werken\02 PROJECTEN\07 STANDAARDEDETAILS



**PROFIEL A**  
schaal 1:50



**PROFIEL B**  
schaal 1:50



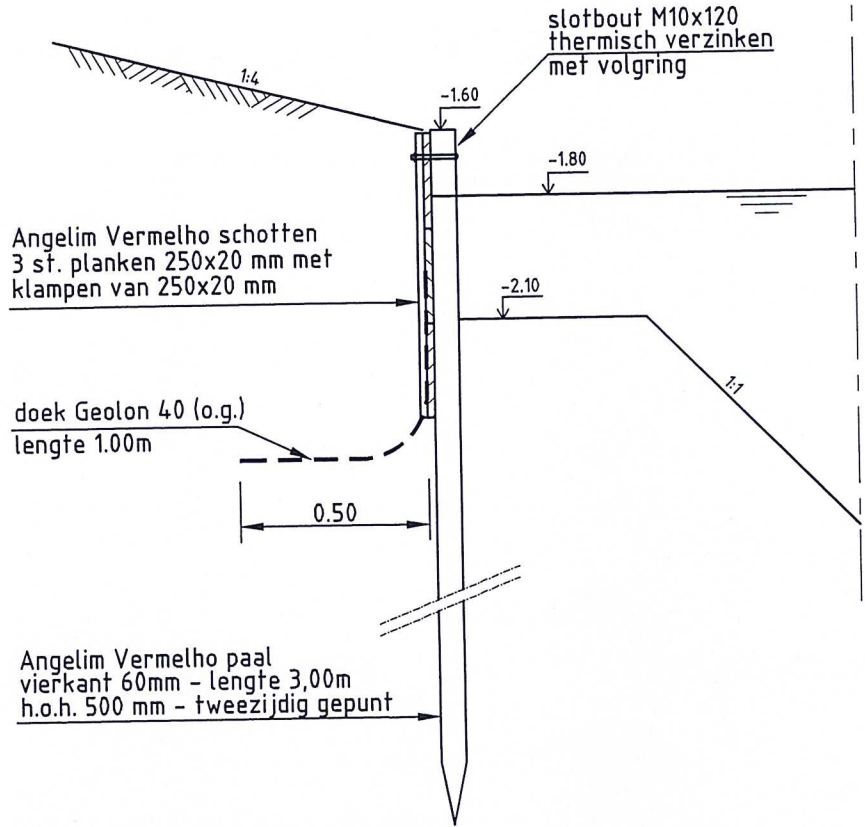
**PROFIEL C**  
schaal 1:50

VOOR SITUATIE ZIE TEK 4-321251-109

D						
C						
B						
A						
Wijz.	Datum	Get.	Gec.	Aard der wijziging	Schaal	Status
					1:50	DEFINITIEF
Oprichtgever					Formaat	Projectnummer
BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER					A1	4321251
Project					Datum	Tekeningnummer
CIVIEL TECHNISCHE VOORBEREIDING BEDRIJVENTERREIN HARNASCHPOLDER					20-03-08	121
Onderdeel					Getek.	
Woonrijpmaken Vrij Harnasch 1A Profielen					Gec.	
					RLO	



Postbus 6  
2900 AA Capelle a/d IJssel  
Telefoon (010) 288 61 00  
Fax (010) 288 61 66



Angelim Vermelho schotten  
3 st. planken 250x20 mm met  
klampen van 250x20 mm

doek Geolon 40 (o.g.)  
lengte 1.00m

Angelim Vermelho paal  
vierkant 60mm - lengte 3,00m  
h.o.h. 500 mm - tweezijdig gepunt

slotbout M10x120  
thermisch verzinken  
met volgving

# DETAIL BESCHOEIING

schaal 1:20

10