



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

Schipluiden, 6 december 2011

## Inhoud

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

# 1. Inleiding

De gemeenten Delft, 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 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

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;
- de uitgeefbare kavel is via een bouwweg bereikbaar.

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 uitgeefbare kavels

### 3.1 Verkeerstechnische aspecten

Het wegontwerp is gebaseerd op de aanbevelingen uit de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2004, uitgave CROW).

### 3.1.1 Ontsluiting uitgeefbare terreinen

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 mogen niet zonder toestemming van het bedrijfsvaer worden opgebroken;
- als schade ontstaat door toedoen van de bouwer/ontwikkelaar is het herstel van de schade voor zijn rekening;
- de bouwwegen buiten de uitgeefbare kavel zijn bedoeld als aan- en afvoerroutes en mogen niet als opslagterrein of parkeerterrein worden gebruikt;
- de bouwer/ontwikkelaar garandeert de doorgang op de 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 2004 (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 rioelstelsel op het bedrijventerrein*

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

In de openbare ruimte worden twee riolen aangebracht, waarop een bedrijfsaansluiting kan worden gemaakt. De riolering is op staal gefundeerd en de rioolsleuf is aangevuld met zand.

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 bedrijfenschap verzorgt uitleggers op het riool tot aan de erfgrans van de uitgeefbare kavel. 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\*);
- 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.

\*) nadere informatie over de Canaflex-aansluiting is verkrijgbaar via het bedrijfenschap.

#### 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 bedrijfenschap treft, buiten de tijdens de bouwfase aangebrachte riolering, watergangen en vijvers, geen andere voorzieningen aan voor de ontwatering.

De grond binnen de bouwkevel 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 bedrijfenschap en komen voor eigen rekening. Wanneer hiervoor vergunningen nodig zijn vraagt hij deze zelf aan.

#### 3.3.3. Kabels- en leidingen

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

##### *Bouwaansluitingen*

Voor het realiseren van bouwaansluitingen moet de bouwer/ontwikkelaar een aanvraag doen bij het nutsbedrijf. 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 bedrijfenschap draagt er zorg voor dat de nutsbedrijven tijdig een kabel- en leidingentracé krijgen toegewezen. Hierover vindt regelmatig overleg met de nutsbedrijven plaats. Op het moment dat duidelijk wordt wanneer een kavel wordt afgenomen van het Bedrijfenschap belegt het Bedrijfenschap 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 in pandig 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 zogenaemde 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**

De kavels zijn integraal voorbelast en worden op planniveau opgeleverd. De restzettingseis van het bedrijfsvaard is circa 20 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 bedrijfsvaard (geen resultaatverplichting).

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 Bedrijfsvaard 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 bedrijfsvaard 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 bedrijfsvaard 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.

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 toplaag, kleur zwart, in elleboogverband. Langs de kantopsluiting en bebouwing een streklaag 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.

#### *Vloeistofdichte 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 vloeistofdichte 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 bedrijfsvaak te worden geïnspecteerd en gerapporteerd daar waar bestaande schades zitten 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)

### **3.4.5. 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 erfgrenzen;
- 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 bedrijvenschap voor het bedrijventerrein HarnaschPolder een parkmanagement-organisatie op richt.

#### 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, voorzover 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 bedrijfsvaardschap 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 bedrijfsvaardschap, 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 bedrijfsvaardschap 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 bedrijvenschap zet de rooilijnen van de bedrijfsgebouwen uit op basis van de goedgekeurde uitzetkening en geeft een vast hoogtemerk aan.

De bouwer/ontwikkelaar verricht zelf het detail-uitzetwerk. Het bedrijvenschap 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 bedrijvenschap 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.

### *Omleidingen*

Wanneer tijdelijke omleidingroutes voor het verkeer noodzakelijk zijn, vindt vooraf overleg plaats met het bedrijvenschap, de gemeente Midden-Delfland en Politie Haaglanden. De aanvraag voor een omleidingsroute wordt minimaal één maand voorafgaande aan de instelling omleiding aangevraagd.

## 9.2 Keurmerk veilig ondernemen bedrijventerreinen Nieuwbouw

Het bedrijvenschap 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 Haaglanden**

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.