

CIVIELTECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

Bedrijvenpark Oudeland - kavel A13

22 juni 2022

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Leeswijzer	5
1.3	Inrichtingsplan	5
1.4	Overdracht bouwrijpe bedrijfskavels	6
1.5	Opname begin- en eindsituatie	6
1.6	Verstrekken revisiegegevens	7
2	Peilen en waterstanden	8
2.1	Peilen	8
2.2	Waterstanden	9
2.3	Restzettingseis	9
3	Ondergrondse voorzieningen	10
3.1	Riolering en drainage	10
3.1.1	Het rioolstelsel op het bedrijvenpark	10
3.1.2	Huisaansluitingen bedrijven	10
3.2	Drainage	11
3.2.1	Afvoer drainage/hemelwater tijdens de bouwfase.	11
3.3	Kabels en leidingen	11
3.3.1	Bouw- en definitieve aansluitingen	11
3.3.2	Elektriciteit	12
3.3.3	Blusvoorzieningen	12
4	Terreininrichting	13
4.1	Grondwerken	13
4.2	Tijdelijke in-/uitrit bouwverkeer	13
4.3	Herstelwerkzaamheden bestaande verhardingen	13
4.4	Oeververdedigingen	13
5	Aanvullende bepalingen uitvoering	15
5.1	Algemeen	15
5.1.1	Aan- en afvoerroute materieel	15
5.1.2	Schoonhouden omgeving	15
5.1.3	Bouwverlichting	15
5.1.4	Gemeentelijke projecten	15

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bedrijvenpark Oudeland in de gemeente Lansingerland is volop in ontwikkeling. Het bedrijvenpark bestaat uit twee grote plandelen: fase 1 en fase 2. De aanleg van de openbare ruimte in fase 1 is afgerond. Fase 2 wordt in de komende jaren verder ontwikkeld ten behoeve van bedrijven die zich in Lansingerland wensen te vestigen.

Om een zekere uniformiteit na te streven en de kwaliteit van de bedrijfslocatie te waarborgen zijn richtlijnen opgesteld met betrekking tot de inrichting van de kavels en bebouwing.

1.2 Leeswijzer

In dit document zijn de civieltechnische uitgangspunten vastgelegd met betrekking tot de staat van de uitgeefbare kavels ten tijde van de overdracht en de inrichting van de kavels en het omliggende openbare gebied. Inrichtingsplan, overdracht, opname en revisie

1.3 Inrichtingsplan

Bij de gemeente dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een inrichtingsplan ter goedkeuring te worden ingediend. In dit inrichtingsplan dient het volgende te zijn opgenomen:

- de contouren van de te bouwen bedrijfsgebouwen en overige bebouwingen;
- de erfgrenzen;
- de aan te brengen verhardingen en het materiaalgebruik;
- gedetailleerde maatvoering inclusief hoogtemaatvoering op coördinaten* ;
- de aan te brengen groenvoorzieningen en eventuele overige ecologische voorzieningen;
- verlichting;
- straatmeubilair**;
- plaats en breedte van gewenste in-/uitrit(ten) ***;
- bebording;
- bebakening;
- hekwerken;
- situering buitenopslag;
- ligging en diameter van de riolering bij de erf grens ****;
- ligging kabels en leidingen;
- eventueel overige van belang zijnde informatie.

* Gedetailleerde maatvoering inclusief hoogtemaatvoering met x,y,z-coördinaten dient digitaal aangeleverd te worden in dwg of dxf formaat.

**Bij straatmeubilair valt te denken aan:

vlaggenmasten, (afzet)palen, bloem- en boombakken, fietsenstandaards, afvalbakken enz.

*** De gemeente zal voor rekening van de eigenaar één in-/uitrit aanleggen. Eventuele door de eigenaar gewenste overige inritten, worden ook door de gemeente aangelegd en bij de

eigenaar in rekening worden gebracht op basis van een vooraf overlegde offerte en opdracht. Er worden geen inritten gemaakt aan de Marconisingel en Nobelsingel, dit zijn de hoofdaders in het gebied waar de doorstroming niet belemmerd mag worden. De koper legt de tijdelijke inrit op haar kosten aan.

De uitwerking van de inrit(ten) wordt in nader overleg met de civieltechnisch projectleider van de gemeente afgestemd. De aanvrager dient het verzoek via de gemeentewebsite aan te vragen. Na verlening vergunning dient men rekening te houden met een periode van 20 weken tot en met uitvoering;

1.4 Overdracht bouwrijpe bedrijfskavels

De gemeente levert binnen het bedrijvenpark Oudeland de percelen bouwrijp op. Dat betekent dat de volgende activiteiten zijn uitgevoerd:

- het terrein is ontdaan van belemmeringen (kabels en leidingen, opstallen, bestrating etc);
- het terrein is waar nodig gesaneerd en geschikt voor het beoogd gebruik;
- het terrein is op of op maximaal 0,50 m onder planpeil afgewerkt (planpeilen zijn -2.10 of -4.75). De afwerkhoogte in het terrein kan variëren. Overtollige grond dient door en op kosten van de koper afgevoerd te worden. De gemeente heeft hiervoor geen stortlocatie beschikbaar;
- de gemeente geeft eenmalig een NAP hoogte in de buurt en zal eenmalig de perceelgrenzen uitzetten. De eigenaar is verantwoordelijk voor het in stand houden van de uitzetting. Elke extra uitzetting door de gemeente wordt aan de eigenaar doorberekend;
- het terrein is ontsloten middels een definitieve weg of een bouwweg binnen een afstand van 25m van één van de perceelsgrenzen;
- in het openbaar gebied is of wordt hoofdriolering gerealiseerd (zie hoofdstuk 4). De gemeente zal op het uitgeefbare perceel de benodigde uitleggers voor riolering. Het dakwater dient daarbij eveneens apart aangeboden te worden aangezien dit zoveel mogelijk rechtstreeks af zal voeren naar open water;
- de gemeente bepaalt de locatie en diepte van de uitleggers.

1.5 Opname begin- en eindsituatie

Vóór de aanvang van de werkzaamheden op de individuele kavel vindt omstreeks de overdracht een schouw van de bestaande situatie plaats. Dit gebeurt op initiatief en aangeven van de eigenaar.

De schouw betreft alle voorzieningen in en rond de kavel en met name de verhardingen in de nabije omgeving. Ook zal de bestaande bebouwing in de nabije omgeving worden geschouwd op de mogelijkheid van het ontstaan van risico's en schade.

Aangaande de individuele kavel dient na de schouw een overdrachtsformulier te worden ondertekend, waarin de situatie van de schouw is vastgelegd. De gemeente zet daarna de kavel eenmalig uit.

Indien er ten tijde van de werkzaamheden op/aan de individuele kavel schade ontstaat aan de openbare ruimte (verhardingen in de omgeving, taluds, groen, water etc.), dan dient deze schade door de eigenaar ten genoegen van de gemeente te worden hersteld.

Ná het gereedkomen van de bedrijfskavel, echter vóór de oplevering, zal de bestaande situatie wederom worden geschouwd en vastgelegd worden. Bezien wordt of er nog niet herstelde schades zijn. Eventuele herstelkosten die door de gemeente moeten worden uitgevoerd worden in rekening gebracht.

1.6 Verstrekken revisiegegevens

Bij in gebruik name van de bedrijfskavel dient de eigenaar aan de gemeente een digitaal document geleverd te worden waarin de volgende gegevens zijn opgenomen:

- revisie van de huisaansluitingen;
- revisie van de drainage;
- (droge) blusleiding(en);
- revisietekening van het gerealiseerde project (gedetailleerde maatvoering van opstallen en terreininrichting).

2 Peilen en waterstanden

2.1 Peilen

Bij aanleg van het bedrijvenpark is uitgegaan van een planpeil voor de nieuw aan te leggen situatie. Dit planpeil is gedefinieerd als de hoogte van de as van de openbare weg.

Het bedrijvenpark is met een drooglegging (verschil in hoogte tussen verhard oppervlak en gemiddelde waterstand) van minimaal 1,15 m aangelegd.

Fase 2 van het bedrijvenpark kent twee peilgebieden, te weten:

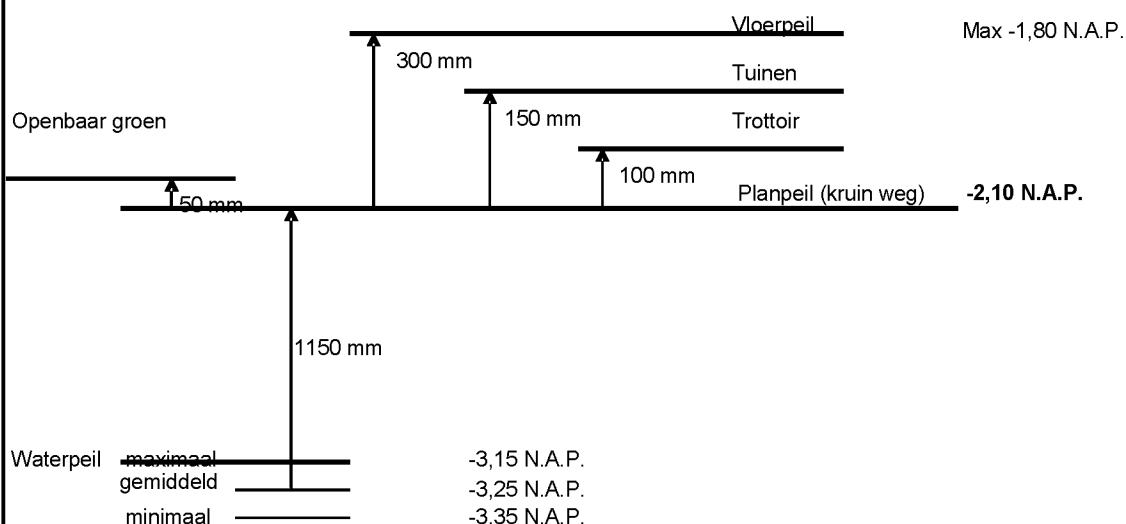
- een hooggelegen deel met een planpeil van - 2,10 m NAP;
- een laaggelegen deel met een planpeil van - 4,75 m NAP;

Het vloerpeil mag 30cm boven planpeil zitten. Alle om het gebouw aanwezige inrichting dient qua hoogtes aan te sluiten op het openbaar gebied. Gemeente zal aangeven op welke hoogtes het openbaar gebied aangelegd wordt langs diverse perceelsgrenzen.

Peilen Oudeland (hoge deel)

Datum: mei 2011

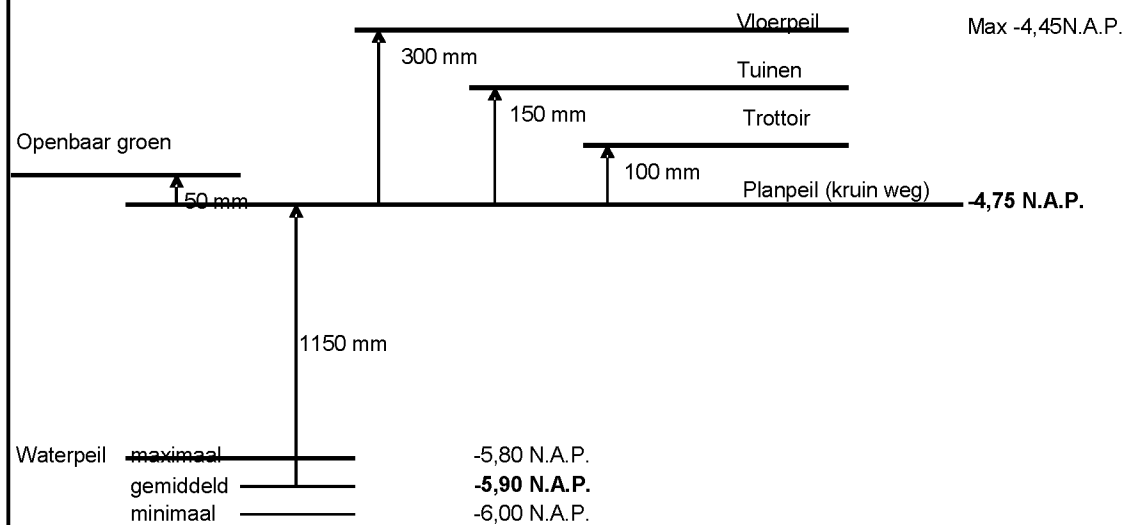
Onderstaand schema geeft het principe weer
Plaatselijk kan in overleg beperkt worden afgeweken



Peilen Oudeland (lage deel)

Datum: mei 2011

Onderstaand schema geeft het principe weer
Plaatselijk kan in overleg beperkt worden afgeweken



2.2 Waterstanden

Het peil van het open water is aangelegd en gehandhaafd op een aan het planpeil gekoppeld niveau. Dit betekent dat voor de verschillende plandelen het waterpeil op de onderstaande peilen gehandhaafd wordt:

- Het hooggelegen deel met een waterpeil van - 3,25 m NAP;
- Het laaggelegen deel met een waterpeil van - 5,90 m NAP.

2.3 Restzettingseis

Het terrein wordt opgeleverd met een restzettingseis van 0,30 m in 30 jaar.

3 Ondergrondse voorzieningen

3.1 Riolering en drainage

3.1.1 Het rioolstelsel op het bedrijvenpark

Het rioleringsstelsel is uitgevoerd als een verbeterd gescheiden stelsel met daarbij op een aantal plaatsen een apart riool voor dakwater. In het openbaar gebied is een vuilwaterriool (DWA) en een hemelwaterriool (HWA) aangelegd. Op het DWA wordt alle bedrijfsafvalwater (wasstraat, toilet, spoelbakken etc.) aangesloten.

Het hemelwater afkomstig van terreinverhardingen wordt aangesloten op het HWA riool. Zowel het DWA en HWA worden afgevoerd richting waterzuivering (met uitzondering van het HWA bij hevige neerslag, dan stort dit over naar open water). Voor zowel HWA als DWA zal de gemeente aansluitmogelijkheden aanbieden.

Het hemelwater afkomstig van dakoppervlakken wordt, daar waar het grenst aan open water, direct aangesloten op open water en niet op het HWA. Daar waar hiervoor een apart riool aanwezig is zal dakwater op dit riool aangesloten worden. De gemeente zal ook hiervoor waar nodig (als percelen bijvoorbeeld niet direct grenzen aan open water) dan aansluitmogelijkheden aanbieden op de percelen. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente beslissen hiervan af te wijken, in die bijzondere gevallen zal ook het dakwater op het HWA aangesloten worden.

De gemeente legt in principe in openbaar gebied geen drainage aan. Indien bedrijven hun percelen wensen te draineren dan mag deze drainage enkel aansluiten op open water of op dakafvoeren die direct lozen op open water of het daarvoor bestemde riool.

3.1.2 Huisaansluitingen bedrijven

De gemeente legt de uitleggers van het riool aan tot binnen de erfgrans van de percelen. De uitleggers worden gebruikt om de huisaansluitingen van de gebouwen en kantoren op aan te sluiten. De kosten voor de aanleg van de riooluitleggers zijn voor de koper.

Door de eigenaar dienen de volgende punten in acht te worden genomen:

- De gemeente adviseert de koper de uitleggers te positioneren op de bestaande uitleggers in de Zeppelinstraat;
- (Bedrijfs)afvalwater en hemelwater dienen strikt gescheiden te worden aangeleverd;
- Indien er kan worden geparkeerd op het dak, dan dient dit hemelwater te worden aangesloten op het HWA riool;
- Het hemelwater afkomstig van terreinverhardingen moet altijd aangesloten worden op het HWA riool;
- Het dakoppervlak dient op het oppervlaktewater te worden geloosd;

- Om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen mogen geen uitlogende materialen worden toegepast;
- De gemeente bepaalt de hoogteligging van de uitleggers in verband met het moeten kruisen van kabel- en leidingtracés in het openbaar gebied;
- Binnen de erfgrans brengt de gemeente waar nodig een inspectieput aan waarop de eigenaar aan kan sluiten. Indien hiervoor niet voldoende ruimte is, zal gezamenlijk naar een alternatieve oplossing gezocht worden;
- De gemeente bepaalt de plaats van de uitleggers en de hierop te maken inspectieputten;
- Om foutieve aansluitingen te voorkomen dienen de volgende kleuren te worden toegepast:
 - (bedrijfs)afvalwater bruin
 - vuil regenwater grijs (o.a. parkeerterreinen)
 - schoon regenwater groen (dakoppervlakken)
- Automobielbedrijven, tankstations, voertuigwasplaatsen, parkeerterreinen, laad- en losplaatsen of andere bedrijfslocaties waar lichte minerale vloeistoffen vrij kunnen komen dienen een olie- en slibafscheider toe te passen, voordat op gemeentelijk rioolstelsel wordt aangesloten (fabrikaat en type ter goedkeuring van de gemeente). De capaciteit van de afscheider dient d.m.v. een bijgeleverde berekening worden aangetoond;
- Voor afvalwater van keukens moet een vetvangput toegepast worden voordat dit water op het gemeentelijk rioolstelsel geloosd wordt.

3.2 Drainage

Indien drainage toegepast wordt dient deze aan de volgende eisen te voldoen:

- De drainage (zowel tijdelijk als definitief) aansluiten op open water binnen het plangebied met taludbescherming of indien van toepassing op de afvoeren van dakoppervlakken waar deze niet aangesloten zijn op het hemelwaterriool;

3.2.1 Afvoer drainage/hemelwater tijdens de bouwfase.

De afvoer van drainage en regenwater gedurende de bouwfase dient door de eigenaar zelf gewaarborgd te worden. De gemeente treft buiten de in de bouwrijp aangebracht definitieve riolering, watergangen en vijverpartijen geen voorzieningen ten behoeve van de tijdelijke ontwatering.

3.3 Kabels en leidingen

De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en coördineren van de bouw- en definitieve aansluitingen. De kosten die gemoeid zijn met het realiseren van deze aansluitingen zijn geheel voor de eigenaar.

3.3.1 Bouw- en definitieve aansluitingen

- De gemeente coördineert geen werkzaamheden voor de te maken aansluitingen of andere werkzaamheden op niet openbaar terrein;
- De gemeente heeft voor de aan te brengen kabels en leidingen in openbaar gebied een nutstracétekening beschikbaar waarop aangegeven is waar kabels- en leidingen in openbaar

gebied aangelegd mogen worden. Deze nutsstracétekening wordt beschikbaar gesteld aan de diverse nutsbedrijven.

3.3.2 Elektriciteit

Aansluitingen tot en met 3x80A zullen aangesloten worden op het laagspanning distributienet.

Aansluitingen groter dan 3x80A worden op de volgende wijze aangesloten:

- Aansluitingen > 3x80A tot en met 3x250A dienen altijd per aansluiting via een aparte voedingskabel aangesloten te worden vanuit de te realiseren distributiestations en kunnen niet worden aangesloten op het laagspanning distributienet;
- Aansluitingen > 3x250A tot een maximaal vermogen van 1750 kVA worden gerealiseerd d.m.v. het via een aparte voedingskabel aansluiten op het middenspanning distributienet. In deze gevallen dient de eigenaar (klant) zelf zorg te dragen voor een klant transformatorstation waarop de Stedin voedingskabel kan worden aangesloten.
- Aansluitingen > 1750 kVA dienen via een aparte voedingskabel te worden aangesloten vanuit een 50 kV onderstation. Ook hier dient de klant zelf zorg te dragen voor een klant transformatorstation waarop de Stedin voedingskabel kan worden aangesloten.

De eigenaar (klant) dient aan de gemeente aan te geven welke capaciteit zij benodigd heeft voor haar definitieve aansluiting als de bouwaansluiting, zodat de gemeente er voor kan zorgen dat er een distributiestation in de nabijheid (ca. 200 m kabel lengte) aanwezig is voor deze benodigde aansluitingen.

De eigenaar (klant) dient na het afgeven van de benodigde capaciteit, rekening te houden met een doorlooptijd van minimaal van 9 maanden en maximaal 18 maanden voor het realiseren van een distributiestation door de netbeheerder. Eigenaar is ermee bekend dat de gemeente bij de aanvraag van het distributiestation afhankelijk is van de netbeheerder. Eventuele kosten, waaronder de kosten voor tijdelijke voorzieningen, welke de eigenaar (klant) maakt voor het niet tijdig hebben van een distributiestation / aansluiting zijn voor rekening van de eigenaar (klant).

3.3.3 Blusvoorzieningen

De eigenaar is verantwoordelijk voor het verzorgen van de benodigde blusvoorzieningen. Indien de blusvoorziening kan worden gerealiseerd door Dunea doormiddel van brandkranen. Dan worden de kosten één op één door belast aan de koper. Dunea belast de brandkranen namelijk door aan de gemeente.

Ter informatie: de blusvoorziening is niet per definitie op te lossen met brandkranen op het drinkwaternet. Het drinkwaterbedrijf zal hier slechts beperkt in faciliteren, de aanwezige leidingen dienen aanwezig te zijn en van een voldoende diameter te zijn wil het drinkwaterbedrijf hierin faciliteren. Het drinkwaterbedrijf legt geen leidingen aan ten behoeve van blusvoorzieningen.

Het kan voorkomen dat koper andere blusvoorzieningen dient te treffen.

4 Terreininrichting

4.1 Grondwerken

Indien er een grondtekort is, dient de grond door de eigenaar zelf aangevuld te worden. De tekortkomende grond mag niet van een milieucategorie zijn die lager is dan de op het terrein aanwezige grond. E.e.a. dient te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

De gemeente neemt in principe geen overtollige grond in.

4.2 Tijdelijke in-/uitrit bouwverkeer

De koper kan zelf de bouw in-/uitrit realiseren op haar eigen kosten. Het advies van de gemeente is om de in-/uitrit op dezelfde plek te realiseren van de toekomstige in-/uitrit. Tegen het asfalt aan dient de koper prefab betonplaten aan te leggen i.v.m. kapot rijden asfalt.

Vrijkomende materialen voor het realiseren van de in-/uitrit moeten worden opgeslagen op het kavel of worden afgevoerd e.e.a. in overleg met de gemeente.

4.3 Herstelwerkzaamheden bestaande verhardingen

Werkzaamheden in het openbaar gebied en bestrating worden altijd door de gemeente zelf uitgevoerd. Bij eventuele schades, veroorzaakt door activiteiten van de eigenaar, worden ook deze werkzaamheden door de gemeente uitgevoerd. De kosten die hiermee zijn gemoeid worden verhaald op de eigenaar .

4.4 Oeververdedigingen

Daar waar terreinen worden begrensd door watergangen wordt de waterkant door de eigenaar afgewerkt en onderhouden. Het hoogheemraadschap van Delfland is hierin bevoegd gezag.

Eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunning(en) bij het bevoegd gezag.

5 Aanvullende bepalingen uitvoering

5.1 Algemeen

5.1.1 Aan- en afvoerroute materieel

De bouw-aannemer (en zijn onderaannemers) dient zijn materiaal aan- en af te voeren via de Marconisingel en/of Nobelsingel de provinciale weg N471 op.

Het is niet toegestaan om via de Laan van Koot / Rodenrijseweg aan en af te rijden.

5.1.2 Schoonhouden omgeving

De openbare wegen die gebruikt worden voor de aan- en afvoer van materialen en materieel dienen schoongehouden te worden. Verstuiving van bouwstoffen / zandophogingen dienen te worden voorkomen. Als het advies van de gemeente niet wordt opgevolgd door de koper, zal de gemeente laten vegen en de kosten die hiermee zijn gemoeid verhalen op de eigenaar .

Het is niet toegestaan om buiten het eigen perceel bouwmaterialen op te slaan, materieel te stallen, grond te storten en of een bouwrichting te creëren.

5.1.3 Bouwverlichting

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden en daarbij in te zetten bouwverlichting, kunnen negatieve effecten (o.a. verstoring) optreden aan de foeragerende of passerende vleermuizen. Deze verstoring is aan de orde bij gebruik van bouwverlichting in de periode april t/m november tussen zonsondergang en -opkomst. Het is niet toegestaan om in deze periode bouwverlichting te gebruiken.

De omgeving (bewoners) dient geen hinder te vinden van de bouwverlichting.

5.1.4 Gemeentelijke projecten

De gemeente voert in de periode vanaf heden tot april 2023 werkzaamheden uit aan de achterzijde en zijkant van uw perceel. In deze periode wordt de groenstrook voorzien van het wandelpad.

De strook aan de achterzijde en zijkant van het perceel kan niet worden gebruikt voor het opslaan van materialen of hulpvoorzieningen voor de bouw van het perceel.