

Technische omschrijving sloop en bouwrijp maakwerkzaamheden 7 kavels Rustenburgerweg 110 Heerhugowaard

Technische omschrijving bij de koopovereenkomst ten behoeve van de levering van bouwrijpe kavels met de in- en uitritten bij de kavels aan de Rustenburgerweg 110 te Heerhugowaard.

Bestaande situatie:

- Het op de kavels (voormalig) aanwezige kassencomplex Strooper inclusief opstallen (en de bedrijfswoning), loaddock, verharding, waterbasins en begroeiing met enkele bomen zijn verwijderd en/of gesloopt;
- De betonnen brug nabij de bedrijfswoning Rustenburgerweg 110 is gesloopt;
- Het bestaande terrein is ingemeten om de kavelgrootte te bepalen en om de in- en uitritten door middel van dammen en duikers te kunnen aanleggen;
- Er is een grondonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Hieruit blijkt dat de kwaliteit van de bodem zodanig is dat er woningbouw mag plaatsvinden;
- Eventuele achtergebleven heipalen zijn afgeknipt op ongeveer 1.5 meter onder maaiveld
- Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd. De in de rapportage genoemde asbesthoudende materialen zijn gesaneerd.

Werkzaamheden:

Ten behoeve van de 7 kavels aan de Rustenburgerweg zullen in hoofdzaak de volgende bouwrijp maak werkzaamheden worden uitgevoerd door /namens Verkoper met als eindproduct een bouwrijpe kavel.

1. Algemeen:
 - zorg dragen voor de, voor genoemde werkzaamheden benodigde vergunningen en afdracht van legeskosten;
 - uitvoering van de benodigde veiligheidsmaatregelen;
 - de beeldbepalende bomen langs de Rustenburgerweg (op gemeentegrond) blijven vooralsnog behouden zolang deze niet in de weg staan behoeve van de realisatie van de in-/uitritten van de kavels;
 - de bouwrijp maak werkzaamheden staan op de overzichtstekening* 'bouwrijpmaaktekening verkoop_gww_17281_AL_04_dd. 15-03-2018' aangegeven en hieronder nader omschreven.
** verkavelingstekening K-001 (dd. 15-03-2018) is leidend voor maatvoering kavels, bouwvlakken en de m2 kavels.*
2. Bouwrijpmaakwerkzaamheden:
 - aanleg van natuurlijke dammen met duikers ten behoeve van de gemeenschappelijke in-/uitritten van de kavels;
 - aanleg van een hoofd verzamelleiding voor vuilwater door de voortuinen van de kavels, inclusief inspectieputten een gezamenlijke pompput die wordt aangesloten op een persriool, op kavel D.
Beëindiging met een controleput op eigen erf, nabij de bestrating in-/uitrit, waarop de Verkrijger zijn/haar huisverzamelleiding op kan aansluiten;
 - op kavel D wordt de pompput en schakelkast ten behoeve van persriool vuilwater geplaatst;
 - aanleg van een ontstoppingsput hemelwater waarbij het hemwater direct loost op het oppervlaktewater. Beëindiging met een ontstoppingsput nabij het bouwvlak kavel waarop de Verkrijger zijn/haar huisverzamelleiding op kan aansluiten;
 - er zal geen sprake zijn van een gesloten grondbalans gegeven de onzekerheid over de afmeting van de te bouwen woning. Peil van de woning wordt vooralsnog vastgesteld op: 2.00

meter onder NAP. Finale vaststelling zal door de Verkrijger moeten plaatsvinden in overleg met de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente Heerhugowaard;

- de positie bouwvlak dient de Verkrijger in overleg met de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente Heerhugowaard te worden uitgezet;
- de kavel wordt geëgaliseerd opgeleverd;
- aanleg van bestrating en opsluitbanden ten behoeve de in-/uitrit van de kavels en de aansluiting op de Rustenburgerweg;
- bestrating in betonklinkers (op zijn kop geblokt) en opsluiting door middel van betonnen opsluitbanden;
- aanleg van een natuurlijke greppel langs de achterzijde van de kavels en langs de zijkant van kavel G;
- aanleg van paaltjes met staaldraad langs de natuurlijke greppel, aan kavelzijde;
- aanleg van een houten beschoeiing langs de slootkant, alléén aan de voorzijde van alle kavels parallel aan de Rustenburgerweg;
- er worden sonderingen gemaakt op de bouwvlakken van de kavels. Sonderingsrapport wordt na sloop verstuurd;
- de erfgrenzen zullen door middel van vurenhouten perkoenpaaltjes worden aangegeven.

Archeologisch onderzoek:

- Na sloop van het kassencomplex en de bijbehorende opstallen dienen er op de bouwvlakken van de toekomstige woningen, proefsleuven van ca. 40 cm diep te worden gemaakt voor nader archeologisch onderzoek.
Het plangebied maakte begin 17^e eeuw deel uit van hofstede Cranenbosch en was in eigendom van aanzienlijken uit de regio. De hofstede bestond in ieder geval uit een huis/boerderij met een boomgaard en een begrenzend sloten. De bebouwing is ergens voor 1817 gesloopt. Waarom en hoe is onbekend. Evenzeer is onbekend of ter plaatse nog resten of sporen van deze hofstede en het omliggende hofstedeterrein aanwezig zijn.

Vandaar dat er door proefsleuven dient te worden aangetoond of dat er geen resten aanwezig zijn. Mocht er onverhoopt wel resten aanwezig zijn is de kans groot dat er vertraging kan optreden bij het bouwrijpmaken van de kavels. Hoe lang dit exact duurt is van tevoren niet in te schatten. U dient hier als Verkrijger van een kavel wel rekening mee te houden, ook in relatie tot uw eigen planning.

Nadrukkelijke uitsluitingen sloop en bouwrijp maken:

- de kavels zijn niet op hoogte afgewerkt. Verkrijger aanvaard de kavel in de huidige hoogte waarin zij zich bevindt;
- aanwezigheid van (mogelijk) dode wortels bomen, loze oude kabels en loze oude leidingen op de kavels;
- aanvraag en aanleg van huisaansluitingen voor de Nutsvoorzieningen en het terugblokken van de bestrating;
- er is geen drainage aanwezig op de kavels;
- aanleg van groenvoorzieningen, als zijnde erfafscheidingen, op de kavels;
- aanleg van 2 parkeerplaatsen op eigen kavel;
- bescherming van bestaande bomen en bestaande verharding langs de Rustenburgerweg nabij de in- en uitritten tijdens bouw woning;
- afhekken van het terrein.

Verplichtingen koper conform beeldkwaliteitsplan (incl. kavelpaspoorten) en bestemmingsplan:

- aanleg van 2 parkeerplaatsen op eigen kavel;
- erfafscheidingen zijn 'groen' en conform de opgegeven hoogtes;
- bouwregels conform bestemmingsplan;

- uitgangspunten inzake ontwerp hoofdgebouw, zijnde bebouwingsvlak, kapvorm, goot-/nokhoogte hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en de kleur- en materialisatie.

Aanvullende informatie:

Informatie ten behoeve van de verdere uitwerking van het bouwplan en reeds afgestemd met de betreffende nutsbedrijven en gemeente Heerhugowaard, maar nadrukkelijk geen deelluitmakend van de activiteiten begrepen in de koopovereenkomst beschreven werkzaamheden:

- Voor de zeven kavels in het Project draagt Verkrijger zorg, en voor eigen rekening, voor de aanvraag ten behoeve van de Nutsvoorzieningen als zijnde de benodigde huisaansluitingen (gas, water, elektra en eventueel CAI en Telecom). Bij de totale kosten voor aanvraag/aanleg dient de Verkrijger rekening te houden met een bedrag van ca. 7.500,- (prijspeil 2018);
- Voor de kavels worden gezamenlijke dammen met duikers aangelegd waarbij de Verkoper de aanleg hiervan verzorgt en waarbij de bestrating 'op zijn kop' in blokverband is aangelegd. Dit betekent dat de betonnen straatklinkers op zijn kop zijn aangelegd zodat de in-/uitrit kan dienen als een bouwweg.

Als de laatste woning aan de betreffende in-/uitrit is gerealiseerd heeft de Verkrijger de verplichting om gezamenlijk met de andere Verkrijgers, die grenzen aan dezelfde in-/uitrit, de bestrating weer te laten terugblokken (incl. vervanging van breuk/beschadigde betonklinkers c.q. opsluitbanden). Bij het terugblokken is het advies om het straatwerk in elle-boog of visgraat verband aan te leggen. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van extra hulpstukken, zijnde passtenen.

De hiermee gemoeide kosten zijn voor gezamenlijke verrekening van de betreffende Verkrijgers. De verplichting om gezamenlijk te laten terugblokken en de kosten hiervan gezamenlijk te verrekenen is opgenomen in de akte van levering.

Ondanks dat de bouwweg 'op zijn kop' is aangelegd heeft iedere Verkrijger de zorg dat haar/zijn aannemer de bouwweg voldoende afschermt door middel van bv. rijplaten, en het zware vrachtverkeer (oa. betonmixers) achterste voren de in-/uitritten laat indraaien vanaf de Rustenburgerweg. Het zware vrachtverkeer laten draaien op de percelen is niet toegestaan.

Evenementen ijsbaan:

Op het nabijgelegen ijsbaan/voetbalveldje wordt een aantal keren per jaar een evenement gehouden waarbij muziek en/of geluidsinstallatie aanwezig is. Wij attenderen u erop dat de kans aanwezig is dat er overlast kan worden ervaren gedurende die periode.

De bovengenoemde werkzaamheden worden onder de gebruikelijke condities uitgevoerd. Er is geen sprake van meer- en minderwerk verrekening ten opzichte van het in de koopovereenkomst gestelde bedrag.