

## **Bijlage 4:**

### **Spelregels tijdens de bouw Particuliere kavels plan Havezate Es te Hardenberg**

**U dient zich er van bewust te zijn dat u als koper van de kavel opdrachtgever bent voor alle werkzaamheden die ten behoeve van de bouw van uw woning en aanleg van de omliggende kavelinrichting noodzakelijk zijn. Dit houdt in dat u te allen tijde (hoofdelijk) aansprakelijk bent voor alle zaken die aan de bouw van uw woning en aanleg van de omliggende kavelinrichting en openbaar gebied gerelateerd zijn en eventuele schade die hierdoor ontstaat. Maakt u dan ook in dit kader duidelijke afspraken met door u in te schakelen partijen hieromtrent. Wij adviseren u dan ook een kopie van dit schrijven aan de door u in te schakelen partijen te overhandigen.**

#### **Uitzetten bouwperceel**

Het uitzetten van de grenzen van de kavel wordt éénmalig op verzoek van de koper uitgevoerd. Vanwege het mogelijk uit zicht verliezen van de ijzeren piketbuizen, raden wij u aan om hogere piketpalen te plaatsen. Ook adviseren wij u de kavel direct na het uitzetten in de bouwhekken te plaatsen.

Ten aanzien van de bouwhoogte en de rooilijnen dient u de bepalingen uit de, door u zelf aan te vragen, omgevingsvergunning op te volgen.

#### **Afval**

Iedere aannemer heeft zijn eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van het opruimen van het eigen afval en hoort zijn eigen bouwplaats en de omgeving schoon te houden. Toch bent ook u als opdrachtgever hiervoor verantwoordelijk! Bij constatering van overtredingen betreffende vuilstort en dergelijke zal aangifte worden gedaan bij het bevoegd gezag. Wij gaan er van uit dat op deze manier, met de diverse verschillende aannemers die tegelijkertijd aanwezig zullen zijn, toch een overzichtelijke en schone bouwplaats te kunnen behouden. Het afval dat vrijkomt, moet ook tussentijds door u naar een erkende verwerker worden afgevoerd. Indien blijkt dat er (bouw)afval van uw woning aangetroffen wordt buiten de eigen kavelgrenzen dan dient u dit op te ruimen. Doet u dat niet dan zal onze aannemer het (bouw)afval op laten ruimen en worden de kosten bij u in rekening gebracht.

#### **Fundering**

Wij wijzen u erop dat, indien u t.b.v. de fundering van uw woning gebruik moeten maken van funderingspalen, aansprakelijkheidsstellingen van hierdoor optredende schade aan bestaande of in aanbouw zijnde woningen in de omgeving op u kunnen worden verhaald. Het is daarom verstandig om voorafgaand aan deze (hei)werkzaamheden door of namens uw aannemer een opnamerapport van relevante omliggende woningen te laten opstellen.

#### **Inrit**

In opdracht en voor rekening van de gemeente Hardenberg zal één inrit worden aangelegd tussen de kavel en de openbare rijbaan. De standaardbreedte van de inrit bedraagt 3,00 meter en de locatie van de aan te leggen inrit is aangegeven op het kavelpaspoort. Verplaatsen en/of verbreden van de inrit is mogelijk en dient, indien dit gewenst is, uiterlijk 4 maanden nadat de juridische levering van de kavel heeft plaatsgevonden aangevraagd te worden bij het Woonteam van de gemeente Hardenberg. De breedte van de inrit, of dubbele inrit, bedraagt minimaal 3,00 meter en maximaal 6,00 meter. Indien u de inrit wenst te verplaatsen en/of te verbreden, kunt u op een afschrift van het kavelpaspoort met duidelijke maatvoering aangeven waar de inrit wat u betreft gesitueerd zou moeten worden. De situatietekening op het kavelpaspoort dient u bij het verzoek om verplaatsing en/of verbreding van de inrit te voegen. De kosten voor het verplaatsen van de inrit bedragen € 2.500,- (bij gelijkblijvende breedte). De kosten voor het verbreden van de inrit bedragen € 130,- per m<sup>2</sup>.

#### **Bodemonderzoek**

Onderzoeken naar grond en grondwater hebben aangetoond dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen beperking vormt voor het toekomstig gebruik en de locatie geschikt is voor woningbouw. Uit het bodemrapport blijkt dat de grond geschikt is voor de toepassing wonen. Het bodemrapport is in te zien via het Woonteam van de Gemeente Hardenberg.

### **Sondering**

U dient zelf een sonderingsonderzoek uit te laten voeren om te bepalen wat de draagkracht van de grond is. Sonderingsonderzoek kan op zijn vroegst plaats vinden, nadat het koopcontract door beide partijen getekend is en moet vooraf afgestemd worden met onze directievoerder. Het is niet toegestaan het perceel voordien op enigerlei wijze in gebruik te nemen.

### **Bouwverkeer**

De bouwkaavel wordt door onze aannemer bouwrijp opgeleverd. Dit betekent dat de bouwkaavel indien nodig bereikbaar is via een (bouw)weg. De eventueel van oorsprong aanwezige bebouwing is gesloopt, eventuele bomen die gekapt zouden worden zijn gekapt en het terrein is egaal afgewerkt. Bouwverkeer via andere routes dan ter plaatse is aangegeven is **niet** toegestaan. Wij verzoeken u de door u ingeschakelde partijen hiervan uitdrukkelijk op de hoogte te stellen. Wij wijzen u er op dat iedere schade op de veroorzakende partij zal worden verhaald.

### **Grondbalans en grondpeil**

De werkwijze om uiteindelijk te komen tot een definitieve kavelhoogte is als volgt. De bouwkaavel wordt opgeleverd met een afwerkhoogte (bouwrijp) conform het peilen en matenplan. De uitgegraven grond uit de bouwput van uw woning dient op eigen terrein in depot te worden opgeslagen. De overige grond kan (binnen de perceelsgrenzen) worden verspreid over het bouwterrein. Na het gereed komen van de woning(en) kan hiermee in aansluiting op het woningpeil de definitieve maaiveldhoogte worden bereikt. De definitieve afwerkhoogtes van het maaiveld zijn weergegeven op het kavelpaspoort.

U kunt natuurlijk zelf bepalen hoe u hiermee om gaat. Eventueel door u af te voeren grond dient van het bouwterrein te worden verwijderd. De kosten hiervan komen voor rekening van uzelf. Er is geen opslag, depot elders in het plangebied voor deze gronden voorzien. Illegaal door u gestorte grond zal op uw kosten worden verwijderd.

Voor het toekomstig vloerpeil van de te bouwen bouwwerken dient de opgegeven hoogte te worden aangehouden. Het definitieve vloerpeil per kavel wordt aangegeven door de gemeente Hardenberg bij afgifte van de omgevingsvergunning.

Het kan zijn dat uw kavel grenst aan bestaande, reeds bebouwde kavels. U bent dan verantwoordelijk voor te overbruggen hoogteverschillen. Met uw (toekomstige) burens dient u zelf dit hoogteverschil en de inrichting van de tuin af te stemmen.

### **Onderhoud bouwwegen**

Het gebruik van de bouwwegen is geheel voor eigen risico. Het onderhoud en schoon houden van de bouwwegen zal binnen bepaalde grenzen door verkoper worden gedaan. Om dit te kunnen realiseren dienen de bouwwegen echter vrij te zijn van obstakels. **Grove vervuiling bijv. door grondtransport dient direct in opdracht van u te worden opgeruimd.**

Ook melden wij u dat het in stand houden van de getroffen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater van de bouwwegen van groot belang is. Verkoper neemt geen enkele aansprakelijkheid op zich voor het gebruik van de bouwwegen binnen het terrein of schades etc. welke door gebruik van de bouwwegen ontstaan. Op de bouwwegen is het reguliere verkeersreglement van toepassing.

De aangelegde bouwwegen zullen door alle opdrachtgevers en aannemers gezamenlijk dienen te kunnen worden gebruikt. Het is dan ook onder geen uitzondering toegestaan deze bouwwegen deels of geheel te blokkeren. Het parkeren door personeel, het inrichten van de bouwplaats en het neerzetten van materiaal op de bouwwegen of niet aan u toebehorende bouwgronden zal dan ook niet worden getolereerd. U dient hiervoor zelf voorzieningen te treffen op uw bouwperceel bijvoorbeeld door het aanleggen van stalen rijplaten.

Indien er gedurende een langere periode voor het verkeer belemmerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, dient u eerst contact op te nemen met onze directievoerder. Hierbij moet gedacht worden aan een tijdelijke afsluiting van wegen (bijvoorbeeld voor het lossen van bouwmaterialen), een wegopbreking en dergelijke. U dient er bovendien voor de zorgen dat u de (bouw)wegen schoon achterlaat.

### **Kabels / Leidingen**

Nadrukkelijk attenderen wij u op de aanwezigheid van de kabels- en leidingen tracés welke deels buiten de bouwverhardingen zijn gelegen. Indien nodig zullen door u zelf beschermende maatregelen moeten worden getroffen. Eventuele schade aan de kabels en de leidingen zal op u worden verhaald.

U dient zelf bij het betreffende nutsbedrijf aanvraag te doen voor het aansluiten van de noodzakelijke nutsvoorzieningen.

### **Riolering**

In de bouwwegen is een hoofdriolering voor de afvoer van vuilwater (DWA) aanwezig. Deze riolering heeft meerdere inlaten waarop uw DWA-riolering aangesloten kan worden. U dient rekening te houden dat de gemeente met het aansluiten van de afvoer van de riolering, nog werkzaamheden dienen te verrichten in de bouwweg, waardoor hinder kan ontstaan voor overig bouwverkeer. Het tijdstip van aansluiten ligt in de regelmaat, een aantal werkdagen vóór oplevering van de woning richting de toekomstige woningeigenaar. Dit heeft als voordeel dat eventuele (vroegtijdige dan wel illegale) lozingen op het riool wordt voorkomen. In het kavelpaspoort (bijlage 2) is aangegeven waar aangesloten moet worden. De woningeigenaar dient minimaal 10 werkdagen voor oplevering van de woning contact op te nemen met de directievoerder over de aansluiting op de gemeentelijke riolering.

### **Bouwperceel**

Wij gaan er van uit dat u uw aannemer opdracht zult geven uw bouwperceel te voorzien van een deugdelijke afsluiting (bouwhekken), zodat het risico op ongelukken en letsel van onbevoegden op uw bouwplaats zal worden beperkt / voorkomen. Tevens bent u verplicht om te zorgen voor een verzekering bij letsel en schade op en om de bouwplaats.

Vanuit verkoper zal controle en handhaving van de ordelijkheid op de bouwplaats plaatsvinden.

Het plaatsen van eventuele bouwketen en de opslag van materialen moet plaatsvinden op de bouwkegel. Bouwmaterialen mogen niet op de (bouw)wegen worden opgeslagen.

### **Overige informatie**

De bouwaannemer dient de aanwijzingen van de directievoerder en de toezichthouder op te volgen. De gegevens van de directievoerder en / of toezichthouder worden u in een later stadium kenbaar gemaakt via het Woonteam van de Gemeente Hardenberg.