

Doel

Het doel van deze memo is inzicht te geven in:

- de staat waarin percelen zullen worden overgedragen bij de feitelijke levering;
- de randvoorwaarden waaraan vestiger dient te voldoen ten aanzien van het raakvlak met de openbare ruimte en openbare voorzieningen.

Met vestiger wordt de (beoogde) kavelkoper/-eigenaar bedoeld.

Planologisch kader

Het planologisch kader voor de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard wordt gevormd door het Provinciaal Inpassingsplan, opgesteld door Provincie Zuid-Holland, vastgesteld op 12 november 2014. Voor de regelgeving ten aanzien van bouwhoogtes, bebouwingspercentages en dergelijke wordt verwezen naar het inpassingsplan.

Waterhuishouding

Voor Nieuw Reijerwaard is door GRNR een gebiedsbreed waterhuishoudingsplan opgesteld. Buiten de uit te geven kavels is de benodigde watercompensatie opgenomen in het plan. Hiervoor is een watergunning afgegeven door het waterschap. Alle watergangen worden door GRNR gerealiseerd.

Vestigers kunnen de kavels verhard (dakoppervlak en terreinverhardingen) zonder op het eigen terrein watercompensatie te realiseren. Het is dan ook niet toegestaan om ter plaatse van de kavels watergangen te realiseren.

Het is een nadrukkelijke wens in het kader van duurzaamheid om zoveel mogelijk doorlatende verharding en/of vertraagde afvoer op eigen terrein te realiseren.

Op 4 december 2022 is het convenant klimaatadaptief bouwen bekrachtigd door de gemeenteraad. De gemeente Ridderkerk conformeert zich dus het convenant klimaat adaptief bouwen. Dit is ook in de Strategie klimaatadaptie vastgelegd en door de raad ondertekend. De klimaat adaptieve maatregelen zijn te vinden op de website: <https://bouwadaptief.nl/>.

Beschoeiing

Kavels die direct aan een watergang grenzen worden op de erfgrans op de waterlijn voorzien van een hardhouten beschoeiing. Deze beschoeiing wordt door GRNR gerealiseerd. Het eigendom inclusief beheer, instandhouding en onderhoud van de beschoeiing gaat over naar de vestiger.

Ontwateringsdiepte

Het waterpeil in de watergangen in het projectgebied bedraagt -2,40m NAP (zomerpeil en winterpeil). Het

realiseren van gebouwen, installaties en terreinverhardingen met voldoende ontwateringsdiepte c.q. drooglegging is de verantwoordelijkheid van de vestiger.

Het is toegestaan drainage aan te sluiten op de riolering (SHWA).

Hemelwaterafvoer (SHWA en VHWA)

Ten behoeve van de hemelwaterafvoer worden door GRNR twee stelsels gerealiseerd:

1. SHWA (schoonhemelwaterafvoer). Dakoppervlakken dienen te worden aangesloten op de SHWA, dit stelsel staat in open verbinding met het oppervlaktewater en is niet berekend op het aansluiten van Pluvia systemen. Het theoretisch ontwerpniveau van het water in het riool is -2,40m NAP. Waar mogelijk heeft het de voorkeur om SHWA afvoer aan te sluiten op de watergangen. Dit dient vergund te worden door of gemeld te worden aan het Waterschap Hollandse Delta (hierna: WSHD). In de inspectieputten van de SHWA bestaat de mogelijkheid om bluswater te onttrekken uit het SHWA-stelsel.
2. VHWA (vuilhemelwaterafvoer). Afwateringsconstructies van terreinverhardingen dienen te worden aangesloten op de VHWA. Water afkomstig van laad- en losdocks of vrachtwagenparkeerplaatsen dient via een OBAS (olie benzine afscheider) aangesloten te worden

Droogweerafvoer (DWA)

Ten behoeve van de afvoer van afvalwater wordt door GRNR een droogweerafvoer gerealiseerd.

Afwateringsconstructies voor afvalwater (fecaliën en proceswater) dienen hierop aan te sluiten. Het aanbod van de droogweerafvoer inclusief proceswater mag maximaal 0,5 m³/h/ha netto bedrijfsterrein (betreft oppervlak te bebouwen terrein, oftewel bouwvlak cf. het Inpassingsplan) zijn. Indien per uur meer afvalwater wordt gegenereerd dient de vestiger dit op eigen terrein te bufferen zodat aan het maximale debiet voldaan kan worden of te reinigen zodat het onder voorwaarden en met expliciete toestemming/vergunning van het WSHD, op de SHWA kan worden aangesloten. Het afvalwater van het DWA riool wordt via gemalen afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Voor alle rioolaansluitingen geldt dat deze door vestiger onder vrij verval dienen te worden aangesloten op het openbare rioolstelsel.

De rioleringsstelsels worden gerealiseerd op uitgeefbaar terrein. Het is de verantwoordelijkheid van de vestiger om de putkopen/deksels op definitieve hoogte te stellen. De hoogte is afhankelijk van de inrichting van de infra. Alle aansluitingen op de riolering dienen te geschieden op de

rioolputten. Alle putten zijn voorzien van de volgende standaard prefab aansluitingen:

- SHWA; 400 mm, b.o.b. -2.80m NAP;
- SHWA; 110 mm, b.o.b. -2,58m NAP (drainage);
- VHWA; 400 mm, b.o.b. -2.80m NAP;
- DWA; 200 mm, b.o.b. -2.80m NAP.

Voor de aansluitingen op het riool kan in de ontwerpfase gebruik gemaakt worden van de ontwerptekeningen van GRNR. Voor de uitvoering is aan te bevelen het ontwerp te checken op de revisiegegevens van de aanleg van het riool door GRNR.

De rioleringsstrook met SHWA, VHWA en DWA dient te allen tijde bereikbaar te blijven voor onderhoud. Ter plaatse van de riolering in voorterreinen van de kavels geldt een belemmeringsvrije strook van 4m aan weerszijden van iedere buitenste rioolleiding ten behoeve van de bereikbaarheid voor onderhoud. Hiervoor wordt een zakelijk recht van opstal gevestigd. In de zakelijk recht strook mogen geen belemmeringen aangebracht worden.

NUTS-voorzieningen

Door GRNR zijn in overleg met de nutsbedrijven waar mogelijk voorbereidende voorzieningen getroffen voor het aanleggen van waterleiding en elektra voorzieningen (rekening houdend met max. 1,75 mVa). Uiteraard blijven de betreffende nutsbedrijven verantwoordelijk voor de aansluitingen van vestiger.

Door de vestiger kan een bouwaansluiting voor water en stroom worden aangevraagd bij www.mijnaansluiting.nl. De kosten voor de aanleg van de bouwaansluiting zijn voor de aanvrager.

De definitieve stroomaanvraag wordt door de vestiger gedaan via www.mijnaansluiting.nl. De kosten voor de aanleg van de aansluiting zijn voor de aanvrager. Afhankelijk van de zwaarte (hoeveel mVa's) bepaalt Stedin op welke locatie en op welke manier het nieuw te ontwikkelen bedrijf wordt aangesloten en wat de kosten hiervan zijn. Deze kosten komen ook voor rekening van de aanvrager. Op Nieuw Reijerwaard wordt in principe geen gebruik gemaakt van aardgas.

Het inkoopstation voor elektra van de vestiger moet op eigen terrein gerealiseerd worden en dient vanuit het openbaar gebied toegankelijk te zijn. Ter plaatse van de keerwand worden hier geen voorzieningen voor getroffen. Indien de plaatsing van een inkoopstation op eigen terrein niet mogelijk is, vanwege de zakelijk recht strook voor de riolering, kan deze in overleg met GRNR op openbaar gebied geplaatst worden conform de detailtekening de bijlage.

Glasvezel

Als onderdeel van het bouwrijp maken wordt door GRNR een open glasvezel netwerk gerealiseerd. Doordat het een

open netwerk betreft kunnen alle dienstenleveranciers via dit netwerk leveren. Aansluitingen op dit glasvezelnetwerk kunnen volledig redundant worden gerealiseerd door de toepassing van twee POP-locaties, waardoor maximale service levels geboden worden.

Het beheer en de exploitatie van het lokale glasvezelnetwerk wordt uiteindelijk ondergebracht in de parkmanagement organisatie (coöperatieve vereniging). Er wordt één aansluiting (2 glasvezel-aders) gerealiseerd, inclusief eenmalige aansluitkosten door GRNR. Deze aansluiting wordt aangelegd via de kortste route vanaf het hoofd glasvezeltracé naar het aansluitpunt. Het aansluitpunt dient maximaal 40m vanaf het hoofd glasvezeltracé gesitueerd te zijn en de maximale inpandige afstand mag 5m bedragen, anders geldt een meerprijs.

Meerdere aansluitingen zijn op verzoek aan te bieden door de GRNR. De eenmalige aansluitkosten van extra aansluitingen (2 glasvezel aders per aansluiting) bedragen € 1.500,-. Waarvoor ook een meerprijs geldt indien de afstand groter is dan de maximale afstand van 40m vanaf het hoofd glasvezeltracé en 5m inpandig.

Gasunie

In diverse uit te geven percelen zijn hogedruk gasleidingen van Gasunie aanwezig. Hierop zijn de Velinvoorwaarden van toepassing welke onder meer inhouden dat er aan weerszijden van iedere leiding een belemmeringsvrije strook aanwezig dient te zijn van 5m. Voor alle werkzaamheden in de invloedszone (door Gasunie te bepalen) van de gasleidingen dient de vestiger goedkeuring/vergunning te verkrijgen van Gasunie.

Indien het gewenst of noodzakelijk is om op een perceel de gasleiding te kruisen dient vestiger zorg te dragen voor een zettingsvrije constructie waarop vervolgens een verhardingsconstructie kan worden aangebracht. Over de locatie, aantal en afmetingen van deze kruisingen dienen per kavel specifieke afspraken te worden gemaakt tussen vestiger en Gasunie.

Beperkingen ten aanzien van bebouwing

Op de verkooptekening zijn locaties aangegeven waar, in afwijking van de bestemming volgens het PIP, geen opstallen mogen worden gebouwd. Dit in verband met de aanwezigheid van riolering in deze stroken. Zie ook onder 'Droogweerafvoer (DWA)'.

Kavelpeil

De hoogte van uit te geven bouwrijpe kavels wordt afhankelijk van de bestaande situatie en de beschikbare grond per fase bepaald tijdens de voorbereiding van het bouwrijp maken. De NAP-hoogte varieert per kavel. De staat waarin de kavel verkeert bij de feitelijke levering is hierbij maatgevend.

Bouwpeil

Het bouwpeil van de begane grond is in principe -0,80m NAP. In overleg met de GRNR en de vergunningverlener is het mogelijk om hier van af te wijken.

Milieukundige staat

De percelen die door de GRNR worden uitgegeven zijn geschikt voor de activiteiten die in het inpassingsplan zijn mogelijk gemaakt. Alle percelen zijn onderzocht en zijn voorzien van een bodemgeschiktheidsverklaring van het bevoegd gezag.

Geotechnische staat

Nieuw Reijerwaard bevindt zich in een gebied met slappe klei- en veengronden. De eerste draagkrachtige laag bevindt zich op circa -15 à -16m NAP (dit betreft een generieke indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend).

Op de percelen worden door GRNR geen voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd in de vorm van voorbelastingen of grondverbeteringen behoudens:

- De strook waar riolering wordt aangebracht
- De strook waar keerwanden worden aangebracht

Bovengenoemde stroken worden voorbelast en zullen voldoen aan een restzettingseis van 15cm gedurende 30 jaar (dit betreft een geotechnische inschatting met een onzekerheidsmarge, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend). Naast deze restzetting dient vestiger rekening te houden met autonome bodemdaling. Op stroken waar niet voorbelast kan worden, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van de gasleidingen van de Gasunie moet bij aanbrengen van verhardingen een zettingsvrije constructie met licht ophoogmateriaal worden toegepast.

Waar zich sloten hebben bevonden is laagsgewijs gedempt met gebiedseigen grond. Hierbij zijn geen extra maatregelen genomen in de vorm van overhoogte of voorbelasting.

Tussen de percelen aan de westzijde van de Laurierweg en de Rijksstraatweg is een Groene Zone gerealiseerd met een grondwal van circa 7m hoog. In verband met zettingen inclusief mogelijke horizontale verplaatsingen in de ondergrond is de grondwal aangelegd (inclusief zettingstijd) voor uitgifte van de aanliggende kavels. Een dergelijke grondophoging zal in de loop der tijd altijd enige restzetting ondervinden.

Archeologie

Voor de dubbelbestemming archeologie is een procedure doorlopen waarbij de dubbelbestemming archeologie is komen te vervallen. Dit geldt voor het gehele plangebied.

Bodem

Een deel van Nieuw Reijerwaard, ongeveer de oostelijke helft van het terrein, is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied van Oasen. Gedetailleerde informatie over de begrenzing van het beschermingsgebied is beschikbaar bij GRNR. In het grondwaterbeschermingsgebied zijn er beperkingen aan grondroerende werkzaamheden. Het toepassen van verticale drainage is bijvoorbeeld niet toegestaan. Ontheffing voor grondroerende werkzaamheden dient de vestiger te verkrijgen bij Omgevingsdienst Haaglanden. Dit dient vestiger 4 maanden van te voren aan te vragen. Voor de uitvoering van sonderingen volstaat het doen van een melding. Vestiger dient dat 10 dagen voor de uitvoering te doen bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Ook moet de GRNR vooraf op de hoogte te worden gebracht van de sonderingswerkzaamheden.

Bij sonderingswerkzaamheden moet GRNR minimaal 2 weken voorafgaand aan de geplande uitvoeringsdatum op de hoogte worden gebracht.

De bodem is niet onderzocht op PFAS en PFOA. Bij een aanvraag omgevingsvergunning heeft de gemeente aangegeven hier geen aanvullend onderzoek naar te eisen.

Niet gesprongen explosieven

Voor Nieuw Reijerwaard is door een erkend bedrijf (Saricon) onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. De uit te geven percelen zijn niet verdacht op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.

Flora en fauna

Bij het opstellen van het Provinciaal Inpassingsplan is een Milieu Effect Rapportage opgesteld. Hierop is een ontheffing verleend [datum 12/8/2020 kenmerk ODH-2020-00100453]. Verplichtingen die hieruit volgen zijn door GRNR gerealiseerd in de openbare ruimte.

Kavels worden opgeleverd vrij van bomen. Eventueel benodigde compensatie (herplant) naar aanleiding van de kap van bomen wordt door GRNR gerealiseerd in de openbare ruimte.

De vestigers zijn te allen tijde zelf verantwoordelijk voor bescherming van de flora en fauna op het door hun aangekochte perceel conform de geldende wet- en regelgeving en vigerende ontheffing

Raakvlak met openbare ruimte

Handboek Inrichting Buitenruimte

GRNR realiseert de openbare ruimte in overeenstemming met het vigerende Handboek Inrichting Buitenruimte, opgesteld door BGSV. In dit handboek zijn, als aanvulling op de andere documenten, de meest kenmerkende

aspecten van de openbare ruimte uitgewerkt. Dit zijn onder andere de bedrijfsplanen, de aansluitingen met de verschillende randen van het bedrijfspark en de in het stedenbouwkundig plan gedefinieerde middenzone. Het Handboek Inrichting Buitenruimte geeft duidelijkheid over de profielopbouw van de verschillende wegen, de materiaalkeuze, de verlichting en het straatmeubilair, de toegang en de afbakening van de verschillende bedrijfskavels, reclame-uitingen en signing, de beplanting en een aantal beheersaspecten.

Afstemmen inrichting en vergunning

De gehele terreininrichting van vestiger, zowel boven- als ondergronds dient voor vergunningaanvraag akkoord te zijn bevonden door de GRNR.

Inritten

Kavels worden bouwrijp opgeleverd door GRNR voorzien van inritten conform Handboek Inrichting Buitenruimte. Hierbij kan de vestiger kiezen tussen de inrit van 6m en 8m ter plaatse van de erfgrens. In overleg met de GRNR kan van deze standaard breedtes afgeweken worden tot een maximale breedte van 12 meter. Per kavel mogen maximaal 2 inritten met een breedte van 12 meter worden gerealiseerd. Voor eventueel aanvullende smallere inritten voor personenauto's, fietsers of voetgangers is expliciet akkoord van de GRNR nodig. De locatie van de inritten voor zowel vracht- en personenauto's als voor fietsers of voetgangers dienen voor de vergunningsaanvraag te worden afgestemd met GRNR.

Tussen twee inritten dient ter plaatse van de erfgrens een afstand van minimaal 20m aanwezig te zijn.

Een inrit dient ter plaatse van de erfgrens minimaal 20m uit het tangentialpunt van een bocht te worden gerealiseerd en 10m uit de kavelgrens waar grenzend aan een andere kavel.

Er mogen, tenzij expliciet met GRNR is overeengekomen, geen inritten voor gemotoriseerd verkeer worden gerealiseerd aan de Voorweg. Het is aan de zuidzijde van de Voorweg wel toegestaan een inrit alleen voor fietsers of voetgangers te realiseren.

Er mogen geen inritten worden gerealiseerd aan de Verbindingsweg.

Terreinafscheiding

GRNR realiseert conform Handboek Inrichting Buitenruimte keerwanden van 1,5m hoog als afscheiding tussen de openbare ruimte en de kavel. Aan de zijde van de openbare ruimte worden hiertegen grondwallen met beplanting aangelegd. Op een aantal locaties worden geen keerwanden gerealiseerd, maar hekwerken van 1,5m hoog (type Heras Atlas Grence [of vergelijkbaar, ter beoordeling aan de GRNR], kleur RAL 7015). Dit betreffen:

- de oostzijde van de Laurierweg, in verband met aanwezigheid gasleiding;
 - de noordzijde van de Salieweg, tussen de Laurierweg en de Peterselieweg;
 - de noordzijde van de Verbindingsweg;
 - en de locaties waar de Basilicumweg en de Bieslookweg de gasleiding kruisen.
- Desgewenst kan een hekwerk van maximaal 2,0m hoog geplaatst worden, waarbij de meerkosten ten opzichte van een hek van 1,5m hoog voor rekening van vestiger zijn.

Het is vestiger toegestaan om desgewenst een hekwerk aan de keerwand te bevestigen. Dit moet gaan om een hekwerk van het type Heras Atlas Grence, kleur RAL 7015. De wijze van bevestiging van het hek aan de keerwand is ter beoordeling aan de GRNR. Maximale hoogte van het hekwerk aan de keerwand is 1,5m.

Vestigers dienen bij de plaatsing van de hekken rekening te houden met dat de plaats van de keerwanden leidend is.

Op locaties waar percelen direct grenzen aan een watergang worden door de GRNR geen terreinafscheidingen geplaatst. Of dat desgewenst door vestiger wel is toegestaan is afhankelijk van de locatie en dient te worden overlegd met de GRNR.

Op locaties waar percelen aan de achterzijde of aan de zijkant grenzen aan openbare gebied of aan nog niet uitgegeven percelen worden specifieke afspraken gemaakt over de terreinafscheiding.

Alle terreinafscheidingen dienen door vestiger meegenomen te worden in de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Voor indiening van deze aanvraag bij het bevoegd gezag dienen de terreinafscheidingen als onderdeel van de terreininrichting akkoord te zijn bevonden door de GRNR.

Parkeren

Parkeren en stilstaan op de openbare wegen is binnen Nieuw Reijerwaard niet toegestaan. Vestigers dienen op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te realiseren voor zowel personenauto's als (wachtende) vrachtwagens. Dit heeft betrekking op zowel eigen vrachtwagens als die van toeleveranciers en andere transporteurs. Het aantal parkeerplaatsen dient te worden overeengekomen met het bevoegd gezag. Tevens dienen vestigers op eigen terrein voldoende opstelruimte te creëren voor inrijdend vrachtverkeer zodat de rijbaan van de openbare weg niet wordt geblokkeerd.

Openbare verlichting

GRNR realiseert openbare verlichting in de openbare ruimte.

Verlichting terrein vestiger

Bij de verlichting op eigen terrein dient vestiger rekening te houden dat lichthinder naar de omgeving zo veel mogelijk voorkomen wordt.

Veiligheid

Vestiger dient zelf (tijdig) in overleg te gaan met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) om bouwplannen te laten toetsen op veiligheidsaspecten.

Blusvoorzieningen

De primaire blusvoorziening komt van de waterleiding. De ligging van de waterleiding geeft Oasen aan. Op de waterleiding kunnen brandkranen worden geplaatst. Voor de exacte locatie van de brandkranen vindt, op initiatief van de vestiger, overleg plaats tussen de VRR en de vestiger.

Het schoon hemelwaterstelsel (SHWA) staat in open verbinding met oppervlaktewater. Een van de rioolleidingen in de bedrijfslanden zit permanent vol met water en dient als secundaire blusvoorziening (zie ook bij 'SHWA').

Funderingspalen

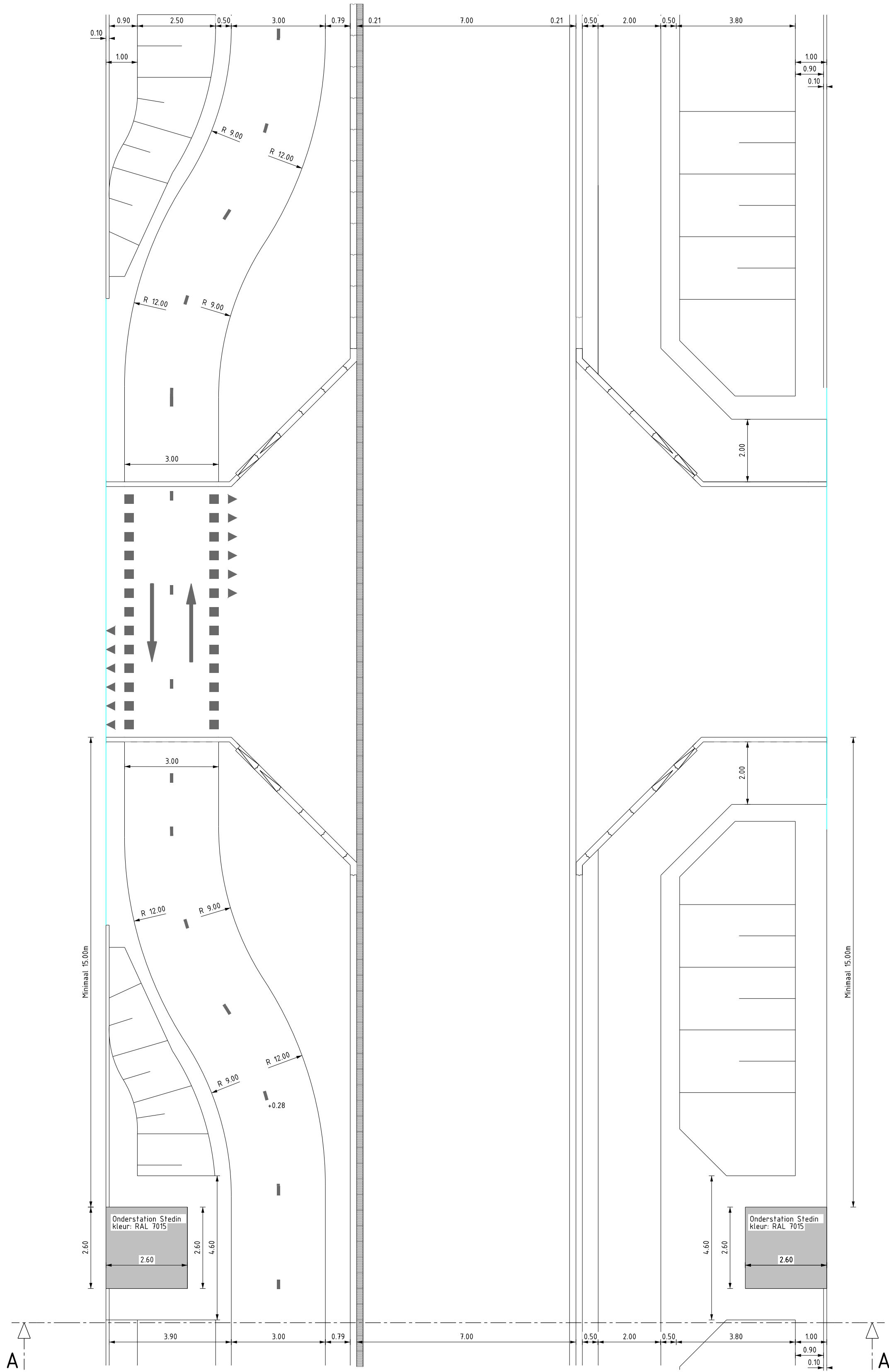
Waar voorheen opstallen stonden zijn de funderingspalen of getrokken of gesneld tot ruim onder maaiveld. Waar ze niet getrokken zijn, zijn ze ingemeten op coördinaat.

Grondbalans

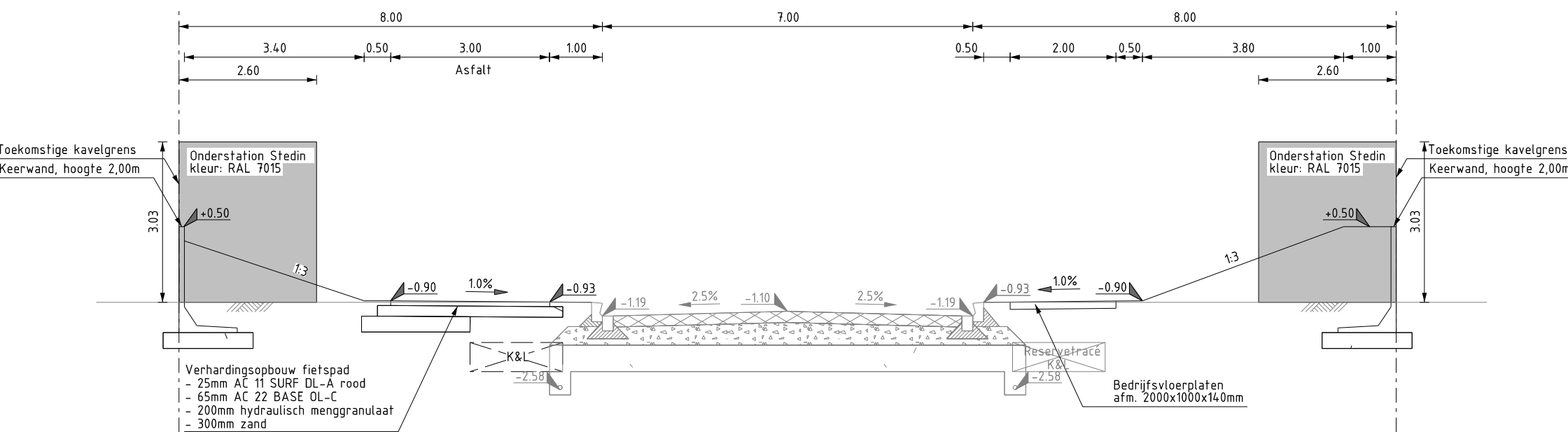
Vestiger is zelf verantwoordelijk voor de eigen grondbalans binnen de kavel.

LOCATIE TRAFU BIJ FIETSPAD EN LUNCHPAD T.P.V. UITRIT

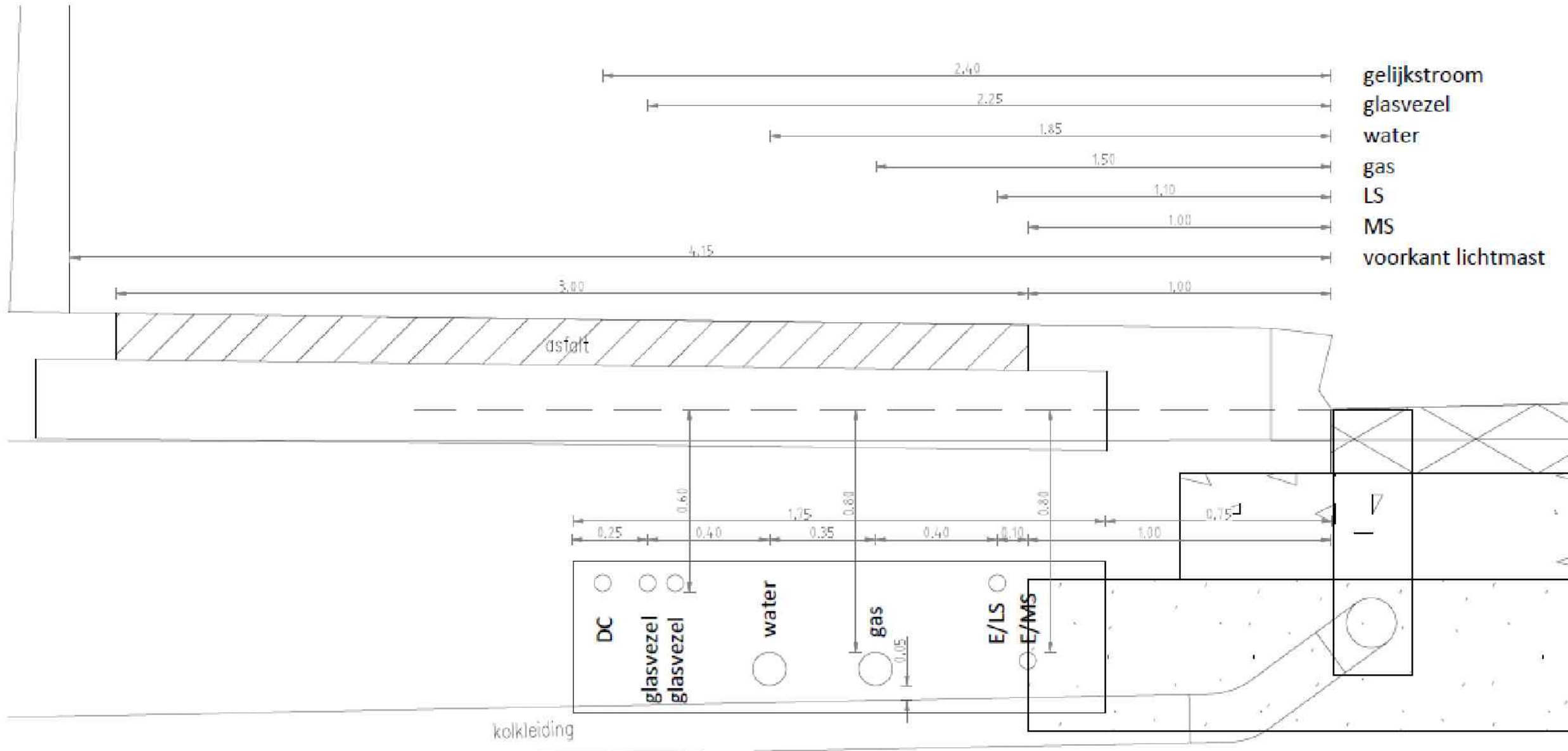
SCHAAL 1 : 100



DOORSNEDE A
SCHAAL 1 : 100



DETAIL LEIDINGSTROOK



ALGEMENE OPMERKINGEN:

Maatvoering, tenzij anders vermeld.
- hoogten in meters t.o.v. N.A.P.
- maatvoering in meters
- materiaalkosten in millimeters
Handmatige wijzigingen zijn niet toegestaan

Versie	Datum	Omschrijving	Getekend	Gecontroleerd
1	19-04-24	ONDERSTATION OPENBARE GROND	SDu	B.v.K.

Onderdeel
ONDERSTATION OPENBARE GROND

Tekeningnummer
085-NRW-03

Project
NIEUW REIJERWAARD

Status
DEFINITIEF

Documentnummer
085-NRW-03

waalpartners civil
engineering

Tel: +31 174 62 77 91
Zuidweg 75, 2071 MP, Naaldwijk
www.waalpartners.nl
info@waalpartners.nl