

# Bijlage 1 SOK Campus de Terp Bouw- en Woonrijp maken



Om de ontwikkeling van Campus de Terp mogelijk te maken is het van belang om de grond bouw- en woonrijp te maken.

## **Definitie Bouw- en Woonrijp maken**

Onder het Bouw- en Woonrijp maken van de gronden in het Plangebied wordt in deze Overeenkomst ten minste verstaan:

### Bouwrijp:

1. het geheel of gedeeltelijk ophogen dan wel afgraven van de gronden en de daarvoor benodigde aan-/afvoer van grond;
2. het verzorgen van voor zover noodzakelijk de grond- en bodemverbetering, zodat deze geschikt is voor het beoogde gebruik;
3. het zorgen voor een goede grondwaterregulatie door, indien noodzakelijk, drainage aan te brengen;
4. het aanleggen van bouwstraten;
5. het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing inclusief kelders en funderingen en het afvoeren van materialen;
6. het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning;

### Woonrijp:

1. het (doen) aanleggen c.q. verleggen van de benodigde rioleringsvoorzieningen met toebehoren, zoals riolering, straatkolken, etc.;
2. het aanleggen en verleggen van leidingennetten voor nutsvoorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, brandkranen, secundaire blusvoorzieningen, brandkranen, telefoon, kabeltelevisie, waaronder slechts indien noodzakelijk zal worden begrepen het verwijderen, verplaatsen en vernieuwen van eventueel aanwezige oude ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
3. het plaatsen van aansluitpunten nabij het te bouwen vastgoed en het aansluiten van deze punten op de riolering;
4. het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enz.;
5. het aanleggen en inrichten van wegen, straten, openbare parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair en bebording;
6. de aanleg van groen, waterpartijen, openbare en eigen parkeerplaatsen conform de Gemeentelijke parkeernormering, bermsloten en het overigens zorg dragen voor voldoende ontwatering;
7. het aanleggen c.q. verleggen van c.q. aansluiten op hoofdontsluitingswegen.

## **Bouwrijp maken verantwoordelijkheid gemeente Hollands Kroon**

In de grondbrief 2020 van de gemeente Hollands Kroon (p.3) staat het volgende:

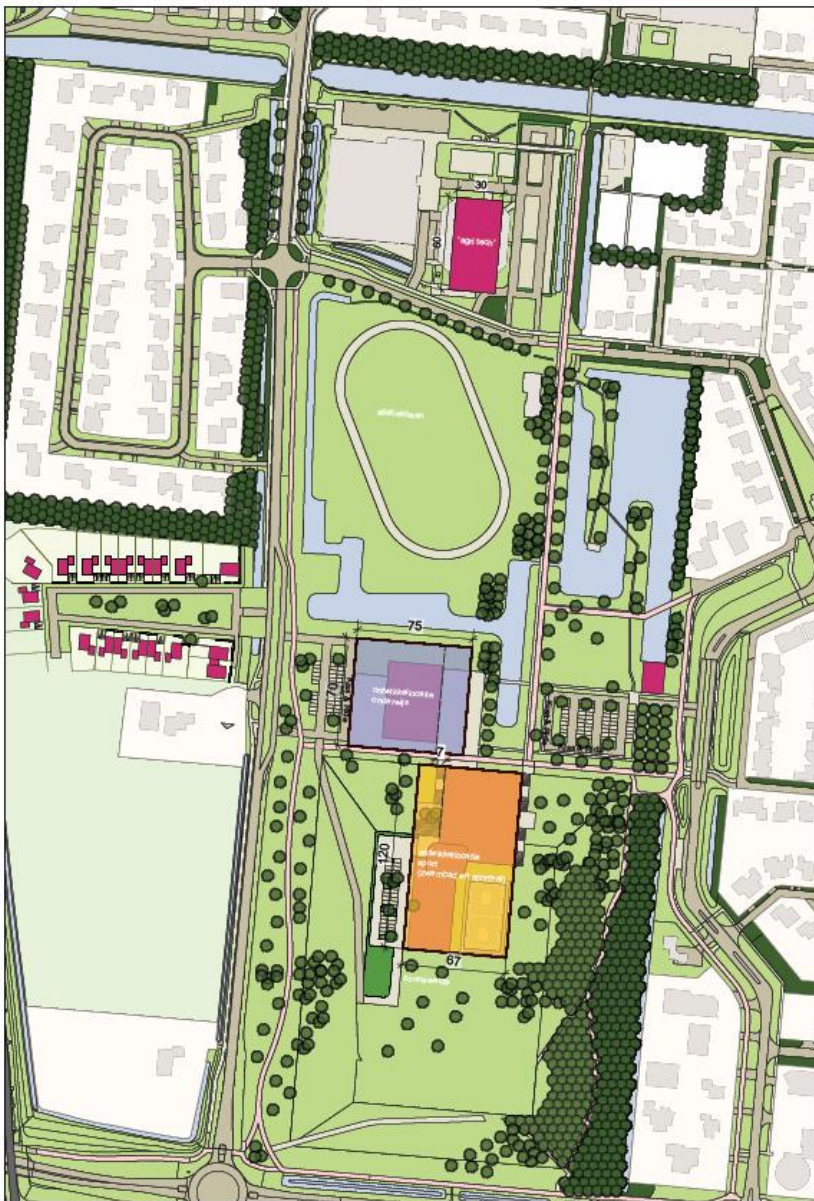
*“Bij grondverkoop voor een gemeentelijke ontwikkeling wordt er bij de grondprijs van uitgegaan dat de grond bouwrijp geleverd wordt aan de afnemer. De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde bestemming. Als een ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt, worden de kosten hiervan verrekend met de grondprijs.”*

De gemeente Hollands Kroon is dus verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de te ontwikkelen gronden. Indien de ontwikkelaar (SSWW of scholen) zelf bouwrijp maken, zal de gemeente de kosten hiervan moeten verrekenen. Dit geldt niet voor het woonrijp maken.



Binnen Campus de Terp zijn drie 'partijen' te onderscheiden, ieder verantwoordelijk voor het 'eigen' deel:

- Stichting Sport en Welzijn Wieringerwerf, verantwoordelijk voor de sporthal en het zwembad en bijbehorende buitenruimte (oranje vlak, inclusief het groen wat valt binnen het 'roze' fiets/voetpad in het gebied om het sportcomplex heen);
- De scholen, verantwoordelijk voor de schoolgebouwen en bijbehorende buitenruimte (paarse vlak);
- Gemeente Hollands Kroon, verantwoordelijk voor de overige, openbare buitenruimte:
  - Verharding: o.a. de parkeerplekken en toegangswegen
  - Groen: buiten het 'roze' fiets/voetpad aan de zijde van het sportcomplex en al het groen aan de noordzijde van de campus).



Ontwikkellocaties Sport en Onderwijs 'De Terp'  
1:2000

### Beheer openbare ruimte

De gemeente Hollands Kroon is eindverantwoordelijk voor het *beheer* van de openbare ruimte. Om te voorkomen dat er in de toekomst openbare ruimte wordt gecreëerd die moeilijk te beheren of duur zijn is het 'Handboek Inrichting Openbare Ruimte' (HIOR) opgesteld door de gemeente. Hierin staan



kwaliteitseisen benoemd die verplicht moeten worden toegepast in nieuwe projecten. Belangrijk is dat de plannen worden getoetst door de gemeente en zij zelfs een kwaliteits-ambitieniveau kunnen aangeven per gebied. Enkele belangrijke passages uit Deel 1; het 'Algemeen deel' van het handboek zijn hieronder in schuingedrukte tekst weergegeven:

### **1.3 Projectopdracht**

*Bij elk nieuwbouw-, herinrichting- of onderhoudsproject binnen de gemeentegrenzen, waarvan het toekomstige beheer in handen komt van de gemeente, dient de opdrachtnemer het handboek inrichting openbare ruimte te hanteren. Deze verplichting moet als randvoorwaarde worden opgenomen in elke projectopdracht."*

### **1.4 Proces en organisatie**

*De gemeente toetst de plannen vanuit haar verantwoordelijkheid voor het beheer van de openbare ruimte. .... De plannen worden getoetst op veiligheid, bruikbaarheid, milieu, omgeving en beheersbaarheid. ... De beheerkostenraming die gemaakt wordt door de ontwikkelaar is onderdeel van deze toets. Kosten die gemaakt moeten worden voor interne of externe controle moeten in een vroeg stadium in een exploitatie overeenkomst (EOK) of samenwerkingsovereenkomst (SOK) zijn beschreven.*

### **1.6 Ambitieniveau**

*De eisen die aan de kwaliteit worden gesteld, zijn niet voor elk deel van de openbare ruimte hetzelfde. In Hollands Kroon worden de volgende ambitieniveaus gehanteerd:*

- *Kwaliteitsniveau A: Bijzondere locaties zoals centra en begraafplaatsen*
- *Kwaliteitsniveau B: Woonkernen en de belangrijkste doorgaande wegen*
- *Kwaliteitsniveau C: Bedrijventerrein en buitengebied*

### **2.3 Algemene randvoorwaarden en aandachtspunten**

*De in deze paragraaf genoemde algemene randvoorwaarden en aandachtspunten dienen bij de inrichting van de openbare ruimte meegenomen te worden in het ontwerp.*

- *Criteria en principes van duurzaam inkopen verwerken in duurzaam ontwerp (Agentschap NL)*
- *Rekening houden met de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor de minder valide mens.*
- *Rekening houden met hondenuitlaatplaatsen.*
- *Rekening houden met eventueel kwelwater en met een grote waterspanning in de grond.*
- *Rekening houden met de eisen die gesteld worden door de brandweer met betrekking tot de bereikbaarheid, opstelplaatsen, brandkranen en waterinnamepunten.*
- *Aan de hand van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente kan worden bepaald of er een bodemonderzoek is vereist of dat volstaan kan worden met een meldingsformulier.*
- *Streven naar een gesloten grondbalans bij bouwrijpmaken.*
- *Veilige routes voor het fietsverkeer en de voetgangers.*

Naast deel 1 bestaat het handboek nog uit de volgende onderdelen:

- Deel 2 Ontwerpcriteria
  - *In dit deel zijn de gebruikseisen beschreven.*
- Deel 3 Materialenboek
  - *Dit deel bevat de prestatie-, constructie-, materiaal en bouwstofeisen.*
- Deel 4 Detailboek
  - *In dit deel wordt een aantal standaarddetails uitgewerkt.*
- Deel 5 Uitvoeringseisen
  - *In dit laatste deel zijn de eisen op uitvoeringsniveau, met overdracht en garanties weergegeven.*