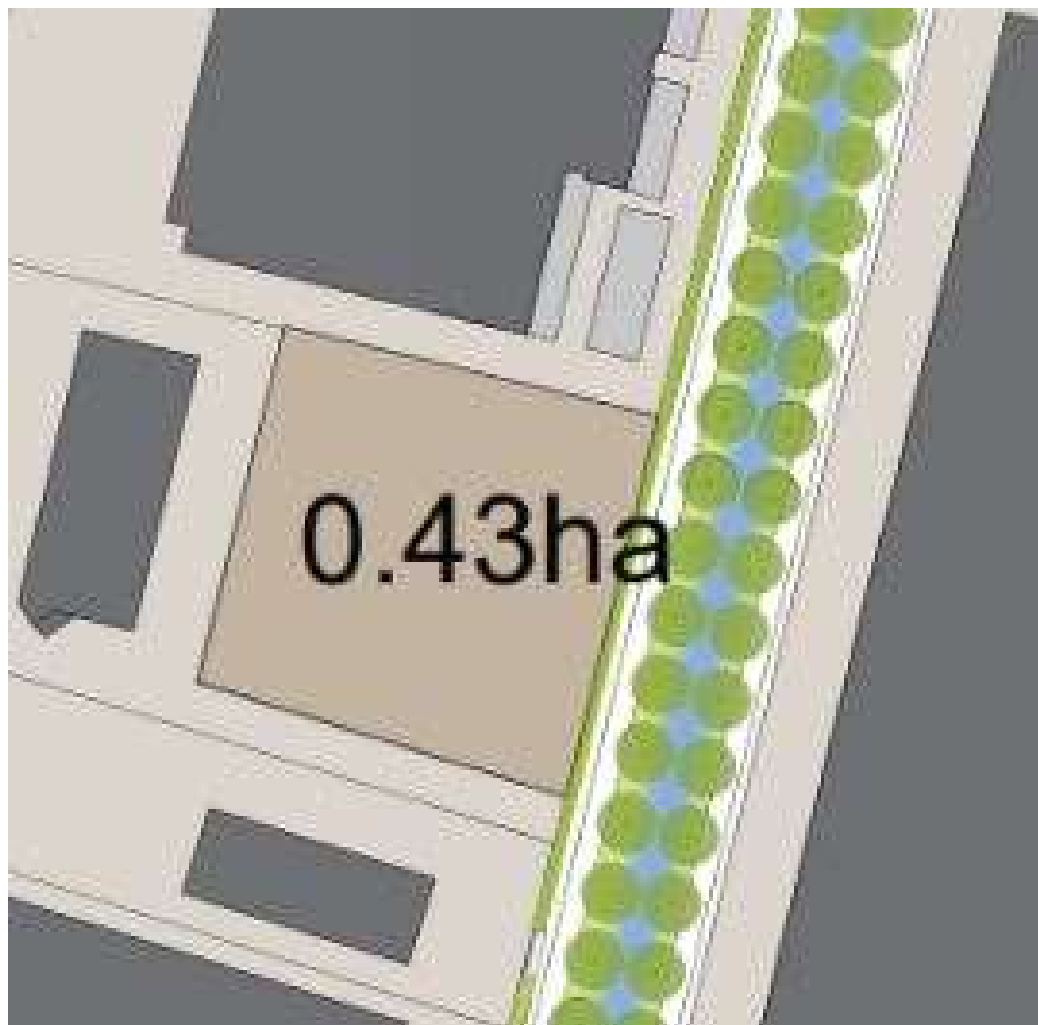


Bijlage 4. – Kavelpaspoort

## **Bouwplan Bedrijfsverzamelgebouw, kavel aan het Bolwerk**



*Datum: oktober 2023*

*Status: definitief*

**Inhoud kavelpaspoort:**

|    |                                                                                                                 |       |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1) | Bouwrijpe kavel                                                                                                 | p. 3  |
| 2) | Riolering en waterhuishoudkundige aspecten                                                                      | p. 3  |
| 3) | Inritten                                                                                                        | p. 4  |
| 4) | Inrichting en afscheiding van het verkochte                                                                     | p. 5  |
| 5) | Voorzieningen tijdens de bouw                                                                                   | p. 5  |
| 6) | Inrichting openbaar gebied                                                                                      | p. 6  |
| 7) | Bijzondere bepaling                                                                                             | p. 6  |
| 8) | Bijlagen                                                                                                        | p. 6  |
| a. | Rapport verkennend bodemonderzoek RBT Laarberg (Kavel Bolwerk) te Groenlo, rapport 11304.001D d.d. 1 april 2020 | p. 7  |
| b. | Voorstel toekomstige hoogten op perceelsgrenzen                                                                 | p. 8  |
| c. | Aandachtspunten waterhuishouding bouw- en woonrijp maken                                                        | p. 9  |
| d. | Principeschets vormgeving inritten                                                                              | p. 11 |
| e. | Checklist onderdelen riolerings- en inrichtingstekeningen                                                       | p. 12 |
| f. | Checklist riool revisie tekeningen                                                                              | p. 13 |

## 1. Bouwrijpe kavel

- Een bouwrijpe kavel, het uitgeefbare perceel industrieterrein, is het terrein binnen de gedefinieerde uitgiftegrenzen zoals vermeld op de situatie-tekening.
- De kavel wordt schoon opgeleverd: alle bestaande bebouwingen, opstallen, beplantingen, bomen en verhardingen zijn verwijderd.
- De kavel is in het kader van het bestemmingsplan milieukundig onderzocht en geschikt bevonden voor de nieuwe bestemming en gebruik, zie ook de bijlage 'Rapport verkennend bodemonderzoek RBT Laarberg (Kavel Bolwerk) te Groenlo, rapport 11304.001D d.d. 1 april 2020 **(bijlage a)**.
- De kavel wordt opgeleverd inclusief de aanwezige humeuze leeflaag.
- Indien belendende kavels reeds opgehoogd zijn, is de koper verantwoordelijk voor het verwijderen van de opsluiting van de ophoging van de belendende kavels.
- Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de kavel zullen de grenzen van het verkochte door of namens verkoper éénmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de hoekpunten door middel van ijzeren buizen of piketten of anderszins in het terrein worden aangeduid. De koper is zelf verantwoordelijk voor de juiste maatvoering binnen de kavel. Het risico van de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper. Eventuele kosten voor herhaalde uitzetting zijn voor rekening van de koper.
- Het bouwpeil van de opstallen zal in principe tenminste 20 tot 30 cm boven het peil van de aangrenzende weg(en) moeten liggen en is afhankelijk van de locatie van de toekomstige bebouwing. Het bouwpeil dient aan te sluiten op de belendende percelen. Het definitieve bouwpeil is afhankelijk van de exacte locatie van het nieuw te bouwen pand. De as-hoogte van de weg varieert ter plaatse van de kavel van ca. 23.50 +NAP.
- De terreinhoogteligging moet aansluiten op (toekomstige) hoogten van belendende percelen. Hiertoe is een voorstel bijgevoegd **(bijlage b)**. Koper heeft de mogelijkheid om dit voorstel samen met de civiele adviseur van verkopende partij verder uit te werken.
- De koper is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar de draagkracht van de bodem. Koper is zelf verantwoordelijk voor het ontwerp van de gewenste ontwatering op de kavel, tijdens zowel de bouw- als de gebruikersfase. De ervaring leert dat de waterhuishouding wel enige aandacht vraagt. Verkopende partij heeft hiervoor informatie beschikbaar, bijgevoegd bij dit paspoort **(bijlage c)**.

## 2. Riolering en waterhuishoudkundige aspecten

- Op de kavel zal moeten worden uitgegaan van een gescheiden stelsel van de *vuilwaterafvoer, hemelwaterafvoer van daken én hemelwaterafvoer van parkeerterreinen/verhardingen*. De riolering zal op het gekochte door en voor rekening van de koper moeten worden aangelegd, beheerd en onderhouden tot op de erfafscheiding.
- De perceelaansluiting op het openbare gescheiden rioolstelsel zal op of in de directe nabijheid van de erfafscheiding na overleg tussen partijen door koper worden aangelegd. Op de erfafscheiding bevinden zich hiervoor een aantal putten, bedoeld voor de aansluiting van het vuilwaterafvoer, hemelwaterafvoer van daken en hemelwaterafvoer van parkeerterreinen en verhardingen. Deze putten worden eigendom van de koper.
- Het handhaven van een goede afvoer tot aan het hoofdriool is voor rekening van koper.
- De lozing van hemelwater en vuilafvoer zal moeten plaatsvinden conform de van overheidswege dienaangaande gestelde regels. Het vuilwaterriool is geschikt voor ontvangst van regulier droogweerafvoer (wc's, pantry's, en dergelijke). Het lozen van grote debieten (bijvoorbeeld proceswater) is gelimiteerd, dit moet vooraf afgestemd worden met de gemeente Oost Gelre en/of waterschap Rijn en IJssel.
- De koper zal voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning een ontwerp waterhuishouding- en rioleringsplan opsturen naar Gebiedsonderneming Laarberg ter goedkeuring. De minimale inhoud van de aan te leveren tekeningen is beschreven in een checklist, deze is bij dit paspoort gevoegd **(bijlage e)**. Koper is daarnaast zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een riool aansluitvergunning (bevoegd gezag gemeente Oost Gelre).
- Wasplaatsen voor (vracht)auto's en overige voertuigen dienen te worden aangesloten op het vuilwaterriool met olie/vet afscheiders.

## 3. Inritten

- Door en voor rekening van de verkoper worden maximaal 2 inritten op de erfgrans aangelegd.
- Het aantal inrit(ten), de exacte situering en de breedte van de inrit behoeven de uitdrukkelijke goedkeuring van de daartoe bevoegde instantie, zijnde de gemeente Oost Gelre (zogenoemde uitwegvergunning). Voor de vormgeving van de inritten wordt verwezen naar de principeschets die bij dit paspoort is gevoegd **(bijlage d)**.
- Koper dient ruim voor de aanvraag uitwegvergunning het ontwerp ter goedkeuring voor te leggen bij de verkoper.
- Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de uitwegvergunning (na goedkeuring door de verkoper).

#### 4. Inrichting en afscheiding van het verkochte

- De koper is verplicht om ruim voor de indiening van de omgevingsvergunning een voorlopig en definitief ontwerp voor de opstellen en de inrichting van de kavel in te dienen bij de verkoper. Het ontwerp moet voldoen aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.
- De minimale inhoud van de aan te leveren tekeningen is beschreven in een checklist, deze is bij dit paspoort gevoegd (**bijlage e**).
- Het definitieve inrichtingsplan moet worden goedgekeurd door verkoper voordat met de uitvoering mag worden gestart. Na de bouwactiviteiten is de koper verplicht om revisie tekeningen van de riolering (en eventuele waterberging) aan te bieden aan de verkoper. In **bijlage f** wordt omschreven hoe deze tekeningen aangeleverd dienen te worden.
- De koper/erfpachter is een waarborgsom verschuldigd van 1% van de totale grondwaarde met een minimum van € 15.000,- t.b.v. het tijdig en volledig aanleveren van de riolerings- en inrichtingstekeningen. Deze waarborgsom zal worden teruggestort op het moment dat de definitieve tekeningen zijn ontvangen en goedgekeurd door Laarberg en de oplevering heeft plaatsgevonden. De koper/erfpachter tekent hiervoor in de erfpacht- of koopovereenkomst.
- Indien de kavel opgehoogd moet worden voor toekomstig gebruik, is koper zelf verantwoordelijk voor een goede opsluiting van de ophoging op de grenzen van zijn kavel. Het is koper toegestaan om op belendende bedrijfskavels, welke in eigendom zijn van verkoper, hiervoor zand aan te brengen. Dit zand moet schoon zijn en dient vlak afgewerkt te worden. De afwerking dient ingezaaid te worden. De opsluiting vervalt aan de verkoper.

#### 5. Voorzieningen tijdens de bouw

- De kavel is toegankelijk voor bouwverkeer vanaf de hoofdinfrastructuur door middel van bestaande, nieuwe of tijdelijke aangelegde wegen, tenzij partijen anders overeenkomen.
- De route voor bouwverkeer zal worden vastgesteld tussen partijen.
- De koper is volledig aansprakelijk voor de in haar opdracht handelende rechtspersonen en/of bedrijven en zorgt er voor dat tijdens de bouwfase de berijdbaarheid van de openbare wegen grenzend aan het gekochte niet door bouwwerkzaamheden dan wel door opslag van bouw materiaal wordt gehinderd. De koper verplicht zich om vorenbedoelde verplichtingen op te nemen in zijn overeenkomsten met in kopers opdracht handelende personen en/of bedrijven.
- De koper wordt geacht om rekening te houden met de toegankelijkheid, de uitstraling en leefbaarheid van het bedrijventerrein. Hiertoe is koper verantwoordelijk om de wegen dagelijks schoon achter te laten. Koper is verplicht

de door of vanwege de daartoe bevoegde overheidsinstanties van de verkoper te geven aanwijzingen in verband met de toestand van de wegen stipt op te volgen.

- Na voltooiing van de bouwwerkzaamheden op het gekochte dient koper het onbebouwde gedeelte te ontruimen en te zuiveren van alle van de bouw afkomstige afval, de restant bouwmaterialen en het voor de bouw gebruikte materieel te verwijderen.
- Aantoonbare schade, veroorzaakt door koper en/of in haar opdracht handelende personen en/of bedrijven, aan in het plangebied gelegen wegen, banden, bestrating, riolering enz. tijdens de werkzaamheden voor de bouw van de opstallen en inrichting van het gekochte zal voor rekening van koper door of in opdracht van verkoper worden hersteld.

## **6. Inrichting openbaar gebied**

- Na de bouwactiviteiten, voor zover partijen niet nadrukkelijk anders overeenkomen, zal voor rekening en in opdracht van verkoper het direct aansluitende openbare gebied worden ingericht (voor zover dit al niet is gerealiseerd).

## **7. Bijzondere bepaling**

- Nutsvoorzieningen: de koper/erfpachter is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van alle nuts aansluitingen.

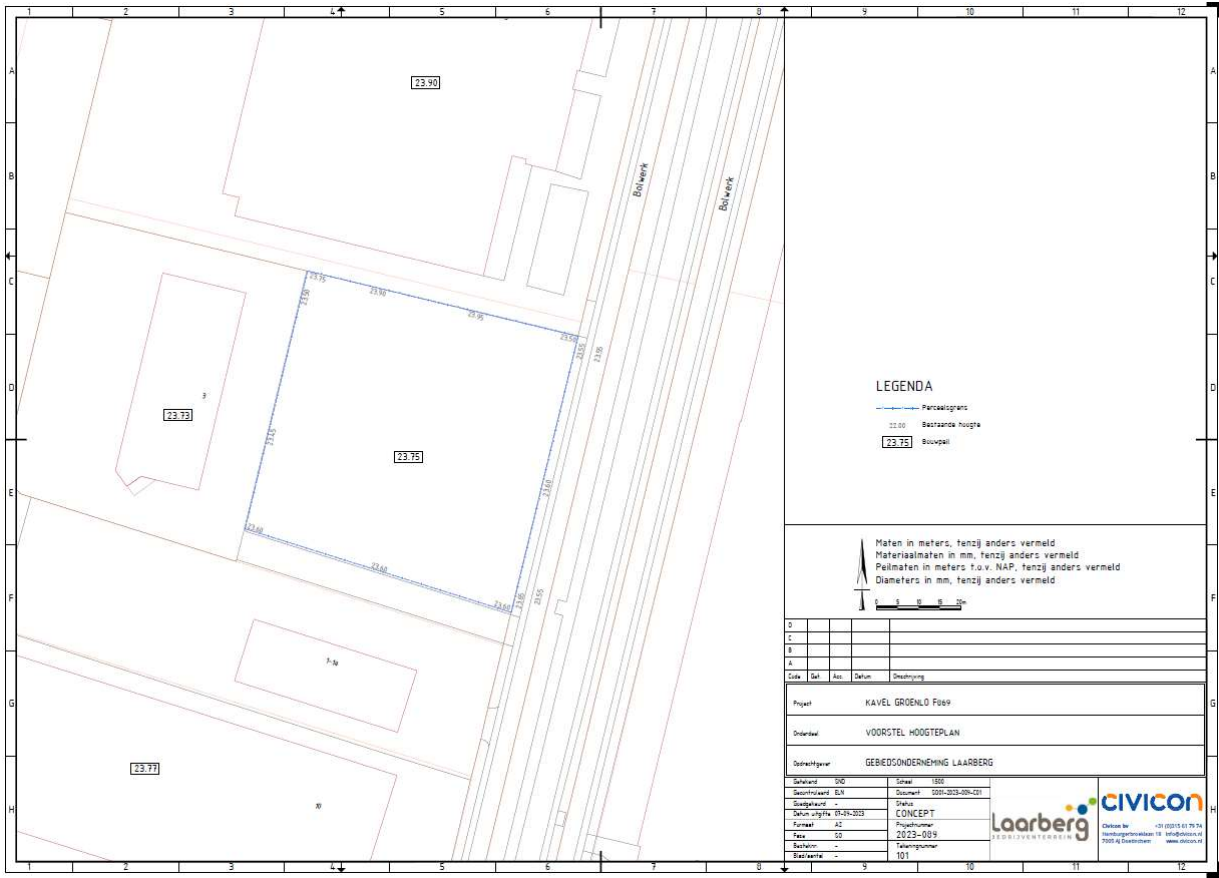
## **8. Bijlagen**

- a. Rapport verkennend bodemonderzoek RBT Laarberg (Kavel Bolwerk) te Groenlo, rapport 11304.001D d.d. 1 april 2020
- b. Voorstel toekomstige hoogten op perceelsgrenzen
- c. Aandachtspunten waterhuishouding bouw- en woonrijp maken
- d. Principeschets vormgeving inritten
- e. Checklist onderdelen riolerings- en inrichtingstekeningen
- f. Checklist riolering revisietekeningen

**Bijlage 8a: Rapport verkennend bodemonderzoek (separaat  
bijgevoegd)**

RBT Laarberg (Kavel Bolwerk) te Groenlo, rapport 11304.001D d.d. 1 april 2020

**Bijlage 8b: Voorstel toekomstige hoogten op perceelsgrenzen**





## **Bijlage 8c: Aandachtspunten waterhuishouding bouw- en woonrijp maken**

Voor het bouw- en woonrijp maken vraagt de waterhuishouding aandacht. De bodem, tot circa 2 à 3 m –maaiveld, bestaat uit draagkrachtige\* (voor betreding/berijding), overwegend fijne silthoudende zanden. Dit geldt zowel voor de van oorsprong aanwezige zandlagen, als voor de in het verleden eventueel opgebrachte zandlagen.

De aanwezige ondiepe fijne silthoudende zandlagen zijn matig waterdoorlatend van karakter. Het water infiltreert hierdoor langzaam en daardoor kunnen verhoogde vochtgehalten ontstaan. Het water wordt dus niet snel afgevoerd van de kavel. Hierbij kunnen slecht draagkrachtige\* situaties ontstaan. Met name in de bouwrijp fase is dit relevant, als de kavel nog onverhard is. Voorkomen moet worden dat de bovengrond van het onverharde kavel verzadigd raakt. Door tijdig maatregelen te treffen kunnen ongewenste effecten in dit verband tijdens de bouwrijp fase worden voorkomen, waardoor een werkbare situatie wordt gecreëerd.

Hiertoe wordt geadviseerd om één of meerdere van de onderstaande maatregelen uit te voeren:

1. Het aanbrengen van een puingranulaat (puinfundering) met een dikte van tenminste 0,25 m is effectief om de draagkracht van het terrein te waarborgen. Door het aanbrengen wordt grotendeels voorkomen dat water infiltreert. Deze werkzaamheden dienen bij een gunstige (lees: droge) terrein- en weergesteldheid te worden uitgevoerd. Deze puinfundering dient onder afschot te worden aangebracht. In lage zones kan dan worden overwogen om voorzieningen aan te leggen om aldaar vrijstaand water af te voeren. Als de puinfundering is aangebracht en verdicht, dan zal er geen noemenswaardige neerslag meer infiltreren naar de ondergrond en zal ook onder neerslagrijke omstandigheden een draagkrachtige\* situatie gehandhaafd of gewaarborgd blijven;
2. Voor terreindelen waar geen puingranulaat is gewenst/voorzien, kan worden overwogen om het braakliggend terrein onder afschot te herprofilen met één-, dan wel een tweezijdig afschot van bijvoorbeeld 0,10 m per 50 m<sup>1</sup>. Daarmee worden ingesloten laagten en plasvorming voorkomen. Door daarbij op onderlinge afstanden van bijvoorbeeld 6 à 8 m met een kettinggraver vanaf het hoge maaiveld en parallel aan de asrichting zandsleuven (breedte zandsleuf van tenminste 0,20 m en toepassing drainzand als vulmiddel) aan te brengen tot een diepte van circa 2,0 m –maaiveld, kan neerslag relatief eenvoudig naar de ondergrond infiltreren;
3. Als verdiepte zones, zoals bijvoorbeeld laadkuilen, moeten worden aangelegd, wordt geadviseerd om in die betreffende zone de zandsleuven te combineren met het verdiept aanbrengen van drainagestrengen. Daarmee kan voor de aanleg en ook in de eindfase (drainuiteinden middels controleputten tot aan het maaiveld in tact laten) het gewenste verdiepte ontwateringsniveau met een tijdelijke pompcapaciteit worden ingesteld;

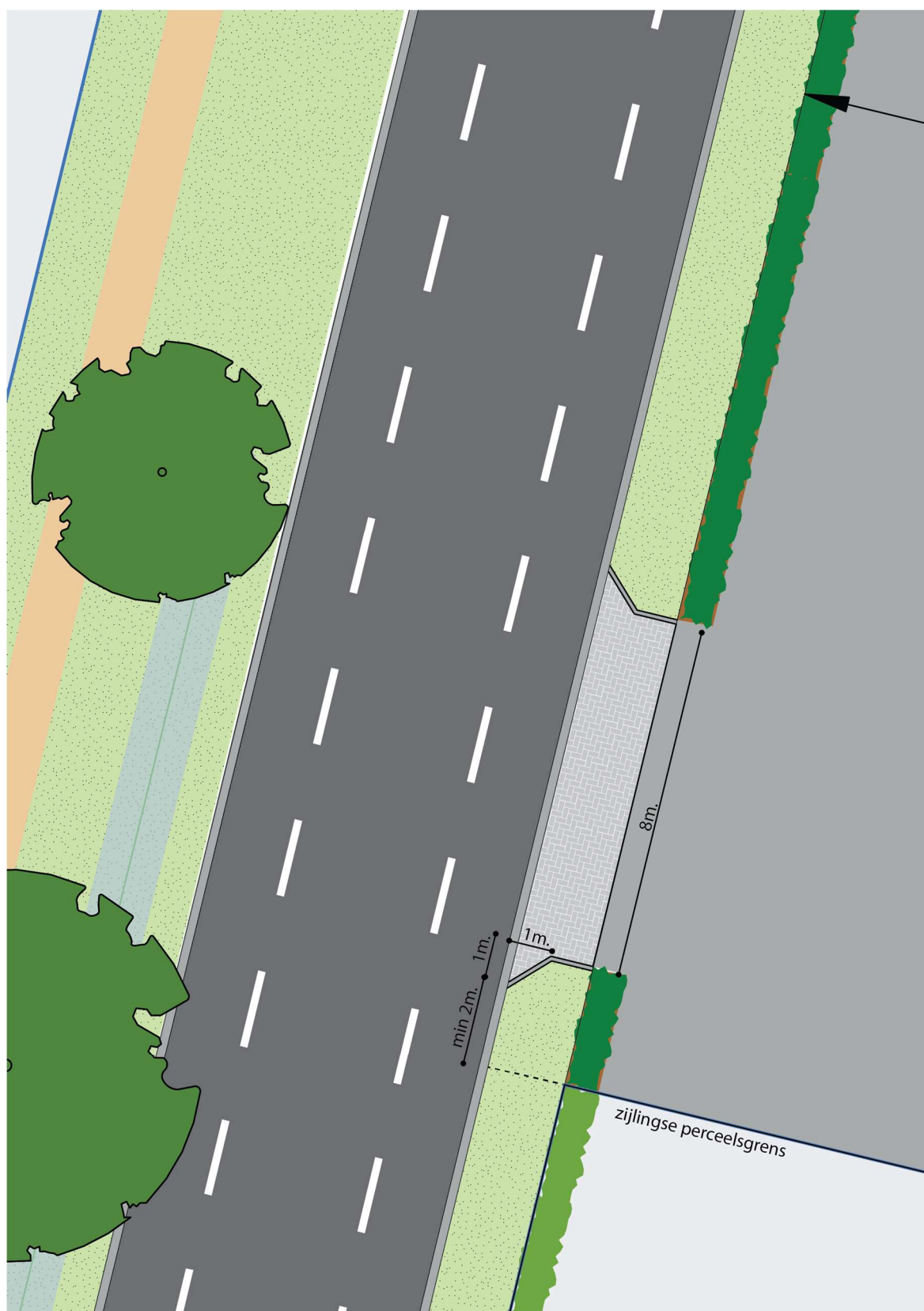
4. In het geval van bijzondere kaders en/of omstandigheden kan met Gebiedsonderneming Laarberg worden afgestemd over de best passende maatregelen op uw kavel.

### **Woonrijp situatie**

In de woonrijp situatie dient het regenwater van verharde delen te worden afgevoerd naar het regenwaterriool. Dit betekent dat de bovengrond van bijvoorbeeld omliggende beplantingsstroken niet meer verzadigd raken. Ter plaatse van beplantingsstroken wordt geadviseerd om eventuele verdichtingen en scherpe overgangen in de bodemopbouw ondieper dan circa 1,0 m –maaiveld op te heffen en een grondverbetering uit te voeren teneinde de beplanting goed aan te laten slaan. Door het stimuleren van een goede beworteling en een goed bodemleven zal de grondwaterhuishouding ter plaatse ook goed gaan functioneren.

*\*Draagkracht voor een funderingsgrondslag van een gebouw is uiteraard niet hetzelfde als draagkracht voor opslag of betreding/berijding. De ondernemer zal aanvullend draagkrachtonderzoek moeten doen voor de fundering van het gebouw en een eventuele vloer op een staal constructie.*

## Bijlage 8d: Principeschets vormgeving inritten



## **Bijlage 8e: Checklist onderdelen riolerings- en inrichtingstekeningen**

### **Bovengrondse inrichting**

Op de inrichtingstekening moeten minimaal de volgende onderdelen opgenomen zijn:

- **Bebouwing (locatie en bouwpeilen):**
  - Hoofd- en bijgebouwen;
  - Opstalruimten;
  - Overkappingen;
  - Laaddocks;
  - Bovengrondse nutsvoorzieningen;
- **Terreinrichting:**
  - Nieuwe verharding (elementen, gesloten verharding), inclusief hoofdafmetingen;
  - Groenvoorzieningen;
  - Erfscheidingen (soort, type en afmetingen);
  - Inritten (locatie en afmetingen);
  - Verlichting (type en afmetingen);
  - Afwateringsvoorstel;
    - Elementen (lijn- en molgoten, kolken ed.);
    - Bestaande hoogten (m +NAP) belendende percelen;
    - Nieuwe hoogten (m +NAP) verharding;
  - Overige inrichtingselementen, zoals bijvoorbeeld vlaggenmasten, bebording, ed;

### **Ondergrondse inrichting**

Op de rioleringstekening moeten minimaal de volgende onderdelen opgenomen zijn:

- **Riolering opgedeeld in 3 onderdelen:**
  - Vuilwater stelsel (aangeduid met VWA, kleur bij voorkeur in rood);
  - Regenwater (vuil) stelsel voor terreinverhardingen, (aangeduid met HWA, kleur bij voorkeur in cyaan);
  - Regenwater stelsel (schoon) voor verharding daken (aangeduid met SWA, kleur bij voorkeur in donkerblauw);
- **Locaties putten (inclusief maaiveldhoogte), kolken en leidingen (inclusief diameters);**
- **Locaties ontlastputten bij toepassing van vacuüm-systeem;**
- **Aansluitingen van riolering op uitleggers in de openbare ruimte, inclusief aansluithoogtes (b.o.b.) en diameters;**
- **Manier van aansluiten van bijzondere voorzieningen:**
  - Wasplaatsen/oliebenzineafscheiders;
  - Laaddocks.

## **Bijlage 8f: Checklist revisietekening riolering**

De revisiegegevens dienen digitaal ingemeten te worden:

- horizontaal in RD-coördinaten;
- verticaal in meters ten opzichte van NAP.

De revisiegegevens van de riolering omvatten het omschrijven en vermelden van:

- de gebruikte materialen (aard en diameters buizen);
- inspectie putten (inclusief putdekselhoogte);
- Appendages;
- hulpstukken en overige gegevens.

Er dient onderscheid gemaakt te worden in de volgende infrastructuur:

- riolering vuilwater;
- riolering hemelwater, daken;
- riolering hemelwater, terreinverhardingen.

De revisie gegevens dienen vastgelegd te worden op een topografische ondergrond en in NLCS opmaak<sup>1</sup>.

De revisie gegevens (digitaal in .pdf en .dwg) dienen uiterlijk twee weken na het gereedkomen van de rioleringswerkzaamheden verstrekt te worden aan Gebiedsonderneming Laarberg.

---

<sup>1</sup> Een topografische ondergrond en voorbeeld van de NLCS opmaak is bij de verkoper beschikbaar.