

BOUWPROTOCOL PLAN Meulenspie



Auteur: C.A.G.M. de Vreede

Datum: 27 februari 2025

Versie: 01

Status: Concept

Inhoud

1.	Begrippenkader	3
2.	Inleiding & doel	3
3.	Juridische status van het bouwprotocol.....	3
4.	Werkterrein	3
5.	Opslag (bouw) materialen en bouwketen	3
6.	Bouwperceel	4
7.	Bouwrouting.....	4
8.	Bouwwegen binnen plangebied.....	4
9.	Aansluitingen riolering en voorzieningen netbeheerders	5
10.	Afwatering op eigen terrein	5
11.	Wijzigingen in aantal en indeling woning(en)	6
12.	Overdracht bouwkavels.....	6
13.	Vrijkomend grond/zand/overig	6
14.	Openbare infrastructuur	6
15.	Kabel- en leidingentracés van netbeheerders.....	6
16.	Toegang kavels / tijdelijke inritten	7
17.	Peilen.....	7
18.	Definitieve inrichting openbare ruimte.....	7
19.	Bestaande beplanting.....	7

1. Begrippenkader

Opdrachtgever:	De eigenaar van een bouwka­vel en/of partij die opdrachtgever van het bouwproject is.
Bouwer:	Partij die in opdracht van opdrachtgever bouw­werkzaamheden binnen plangebied verricht.
De gemeente:	De gemeente Breda.
Bouwka­vel:	De grond die door de opdrachtgever is aange­kocht met als doel een bouw­werk op te richten.

2. Inleiding & doel

Voorliggend bouwprotocol heeft betrekking op de locatie Meulenspie. Meulenspie is een voormalige kantoorlocatie. In de opzet van de wijk Meulenspie (bestemmingsplan Meulenspie - Valkenstraat, 2009) was in de strook langs de Nieuwe Kadijk een maatschappelijke functie en een kantoorlocatie voorzien. De maatschappelijke functie is ingevuld door scholengemeenschap Curio. De kantoorlocatie is niet ingevuld, omdat er minder vraag is naar kantoorruimte en omdat locaties dicht­er bij het station of de snelweg geschik­ter zijn als kantoorlocatie. Gelet op de enorme vraag naar woningen wil de gemeente haar eigen grondpositie inzetten voor middeldure huurwoningen.

Dit bouwprotocol heeft tot doel de eisen en randvoorwaarden inzichtelijk te maken waaraan alle opdrachtgevers en bouwers zich dienen te houden bij de realisatie van bouwprojecten.

3. Juridische status van het bouwprotocol

Het bouwprotocol is een aanvulling op de normaal geldende wettelijke bepalingen en voorschriften, vergunningen en procedures die in de gemeente van kracht zijn.

Dit document is onderdeel van de aankoopovereenkomst van de bouwka­vels. Op deze wijze is het bouwprotocol ook een overeenkomst tussen opdrachtgevers en de gemeente.

4. Werkterrein

1. Voor het plaatsen van bouwobjecten voor een periode korter dan 1 maand kan de bouwer eventueel de beschikking krijgen over een werkterrein op openbare grond voor de oprichting van bouwketen, schaftlokaal en de opslag van bouwmaterialen e.d. Hiervoor kan een melding gedaan worden via [Melden plaatsen bouwobject](#). Hier worden ook de actuele kosten vermeld.
2. Bij particulier opdrachtgeverschap is het werkterrein de eigen bouwka­vel en wordt geen werkterrein op openbare grond ter beschikking gesteld.
3. Bij plaatsing langer dan 1 maand of meer dan 4 objecten moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#).
4. T.b.v. werkterrein, welke middels puin worden verhard, dient een waarborgsom te worden afgegeven. Onder de puinverharding dient een doek te worden aangebracht om vermenging met de ondergrond te voorkomen. Ook voor de tijdelijke aansluiting van de bouwketen op openbaar riool en tijdelijke inritten dient een waarborgsom te worden betaald.

5. Opslag (bouw) materialen en bouwketen

1. Bouwketen en materialen dienen in principe op de eigen ka­vel te worden geplaatst.
2. Opslag buiten eigen terrein is zonder expliciete schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan. Bij overtreding worden de materialen op kosten van de opdrachtgever verwijderd.
3. Opslag van brandstoffen voor bouw­machines e.d. dient zorgvuldig en volgens de geldende (milieu)regelgeving plaats te vinden.

6. Bouwperceel

1. De toe te passen afrastering van het bouwperceel mag de grens tussen bouwperceel en openbaar gebied niet overschrijden. Indien de betreffende afrastering op openbaar gebied is geplaatst dient deze op eerste aanzegging te worden verwijderd.
2. De eigendomsgrenzen worden door de afdeling DRG van de gemeente Breda uitgezet. Vóór de aanvang van de bouw dient een verzoek hiertoe bij genoemde afdeling te worden ingediend. Bovengenoemde grenzen worden slechts eenmalig in het terrein uitgezet. De bouwer is verantwoordelijk voor het waarborgen van deze gegevens in het terrein.
3. De definitieve inmeting van de kavel geschiedt door het Kadaster.
4. Op plaatsen waar het bouwverkeer structureel de strook passeert waar voorzieningen van de netbeheerders zijn gelegen (vaak in de berm en evenwijdig aan de bouwweg), waar opslag plaats vindt of waar bouwkransen worden opgesteld, dienen maatregelen getroffen te worden zodat de ongestoorde ligging van de leidingen kan worden gewaarborgd (bv. rijplaten).
5. Bouw- en reclameborden worden alleen toegestaan op de bouwperceel binnen de erfgrans. In sommige gevallen kan een tijdelijke bouwvergunning worden geëist. Bouw- en reclameborden op openbaar terrein zijn slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van de gemeente. Zonder schriftelijke toestemming aangebrachte reclameborden dienen na 1e aanzegging van de gemeente binnen 24 uur te zijn verwijderd. Indien er sprake is van een verkeersonveilige situatie of verstoring van de openbare veiligheid, dan dienen de reclameborden onmiddellijk te worden verwijderd.
6. De bouwer dient een voorziening te maken voor het parkeren van hun werknemers en werknemers van eventuele onderaannemers.
7. Voor de start van de bouw, dient de bouwer een afstemmingsoverleg te plannen met de toezichthouder van Stadsingenieurs Breda van de directie Beheer van de gemeente en tevens de naam en de telefonische bereikbaarheid van de contactpersoon op het werk te verstrekken aan genoemde toezichthouder.

7. Bouwrouting

1. Bouwverkeer dient de bouwlocatie via Meulenspie aan en af te rijden.
2. Op de bouwlocatie dient aan- en afvoer plaats te vinden via (bouw)wegen. Deze worden met verwijzingsborden aangeduid.
3. De bouwer dient leveranciers, vervoerders, onderaannemers en eigen personeel e.d. van het bovenstaande op de hoogte te stellen.

8. Bouwwegen binnen plangebied

1. Eventuele (bouw)wegen worden aangelegd nadat de riolering en eventueel de voorzieningen van de netbeheerders zijn aangebracht. Deze (bouw)wegen bestaan uit een tijdelijke verharding ter breedte van 5,00 meter en bestaand uit een elementenverharding. Indien nodig wordt deze verharding voorzien van regenwaterafvoer.
2. In voorkomende situaties wordt een (bouw)weg van gebroken (schoon conform Bouwstoffenbesluit en asbestvrij) puin aangelegd.
3. Verontreinigingen op en schades aan de (bouw)wegen die door bouwers wordt veroorzaakt worden verhaald op de veroorzaker.
4. Het stremmen van (bouw)wegen ten gevolge van laden en lossen of door het gebruik van mobiele kranen is alleen toegestaan indien hierover overleg heeft plaats gevonden en toestemming is gegeven door de gemeente.
5. Het stremmen van (bouw)wegen ten gevolge van parkerend bouwpersoneel is niet toegestaan.
6. Het is niet toegestaan om parkeeroverlast te veroorzaken in de omliggende straten door voertuigen van eigen personeel, onderaannemers en toeleveringsbedrijven. Bij constatering hiervan dienen de voertuigen op de 1^e aanwijzing van de gemeente te worden verwijderd.

9. Aansluitingen riolering en voorzieningen netbeheerders

1. De aanvraag voor aansluitingen voor de vuil- en hemelwaterafvoer op de riolering (gescheiden stelsel) moet tijdig (minimaal 3 maanden voor de oplevering van de woning(en) ingediend worden via [Vergunning rioolaansluiting | Gemeente Breda](#)
2. Elke eengezinswoning dient apart aangesloten te worden op het vuilwater riool. Voor het hemelwaterriool mogen de dakgootafvoeren per 2 geschakelde woningen (woningen in de rij of 2 onder 1 kap) worden gekoppeld.
3. Bergingen en garages dienen aangesloten te worden op de afvoer van het bijbehorende perceel.
4. De aanvraag voor huisaansluitingen van elektra, water, gas of stadsverwarming en telecommunicatie moet tijdig ingediend worden bij de desbetreffende nutsbedrijven of via [Mijnaansluiting.nl - Nuts aansluitingen aanvragen](#)
5. Elke kavel wordt voorzien van een eigen aansluitmogelijkheid op hemelwaterafvoer (HWA) en vuilwaterafvoer (DWA).
6. Het regenwater dat binnen het perceel op de daken en verhardingen terecht komt wordt niet aangesloten op de riolering, maar dient op eigen perceel te worden geïnfiltreerd in de bodem. Voor het regenwater van daken zijn geen voorzieningen nodig. Voor het regenwater afkomstig van verhardingen is in verband met vervuiling een zuiverende voorziening vereist. Dit dient per situatie te worden overeengekomen met het Waterschap Brabantse Delta.
7. Het is niet toegestaan om de regenwaterafvoer aan te sluiten op de vuilwaterriolering. Het vuilwaterstelsel is hier niet op berekend.
8. Het is niet toegestaan om voor daken, goten en andere onderdelen onbehandeld zink, lood of koper (uitloogbare materialen) te gebruiken, teneinde emissie van deze metalen in het watersysteem te voorkomen.
9. Voor de eventuele aanleg van drainage dient/dienen in overleg met de gemeente (een) aparte afvoerleiding(en) te worden aangelegd. De daaraan verbonden kosten worden apart verrekend. De drainageleidingen mogen in geen geval worden aangesloten op het hemelwater- of vuilwaterriool.
10. Bij aansluitingen van meergezinswoningen, kantoren, bedrijven, winkels, etc. en aansluitingen met een diameter groter dan rond 125 mm worden de werkelijke kosten in rekening gebracht met een minimum van het dan geldende tarief. De aansluitingen worden dan pas gerealiseerd wanneer het door de afdeling Vergunning en Voorzieningen van de directie Dienstverlening opgegeven bedrag c.q. de waarborgsom is betaald (betalingsbewijs moet kunnen worden overlegd).
11. De gronddekking boven de aansluitleiding met een diameter van rond 125 mm en rond 160 mm moet ter plaatse van de eigendomsgrens met de gemeente maximaal 50 cm bedragen, gerekend vanaf de bovenkant van toekomstige verharding of maaiveld. Dit in verband met de kruising van kabels en leidingen; de gronddekking boven de grotere diameters wordt afzonderlijk bepaald. De aansluiting moet haaks of nagenoeg haaks zijn op de gevel in verband met de huisaansluitingen van de nutsbedrijven.
12. De aansluiting ten behoeve van het huishoudelijk afvalwater (DWA) dient uitgevoerd te worden in PVC kleur bruin. De afvoerleiding van het regenwater dient uitgevoerd te worden in PVC kleur grijs.

10. Afwatering op eigen terrein

1. Het hemelwater van de nieuwe bebouwing en verharding zal binnen het plangebied worden verwerkt. Omdat het gebied geschikt is om hemelwater te infiltreren zal het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse worden geïnfiltreerd. Dit zal in eerste instantie zoveel mogelijk gebeuren op de kavels zelf. De toekomstige eigenaren dienen hiervoor op eigen terrein voldoende waterretentie en/of infiltratiecapaciteit te realiseren om een bui van 7 millimeter te kunnen verwerken. De eigenaren dienen hiervoor een onderbouwd plan in bij de gemeente uiterlijk vier weken na ondertekening van het koopcontract van het perceel.
2. In de bestaande grondslag kunnen hier en daar slecht waterdoorlatende lagen voorkomen, waardoor de afvoer van regenwater op onverhard oppervlak naar de diepere waterlagen soms slecht en traag op gang komt. U dient hiermee rekening te houden.

3. Regenwater dient op eigen terrein in de tuinen te worden geïnfiltreerd. Vrije lozing naar een (ander) particulier of openbaar terrein niet is toegestaan.
4. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden bronneringen toegepast dienen te worden moet dit door de opdrachtgever/bouwer worden aangevraagd bij:
 - Provincie Noord-Brabant bureau Grondwater;
 - Waterschap Brabantse Delta (bij lozing op openwater);
 - Gemeente Breda, Directie Dienstverlening afdeling Vergunningen en Voorzieningen (bij lozing op riool).

11. Wijzigingen in aantal en indeling woning(en)

1. Aanpassingen aan de geplande en/of bestaande openbare ruimte ten gevolge van aanpassingen bouwplan zijn voor rekening van de opdrachtgever.
2. De bouwende partij dient bij aanpassingen bouwplan, indien nodig, ook nieuwe vergunningsaanvragen voor rioolaansluitingen en inritten aan te vragen.

12. Overdracht bouw kavels

1. De bouwer levert hiervoor een tekening aan waarop minimaal de volgende elementen in zijn weergegeven: ketenpark, parkeerterrein werknemers (ook onderaannemers) en hekwerk met één toegang tot het werkterrein.
2. Voor de inrichting van de bouwplaats wordt het terrein overgedragen aan de bouwende partij. Tijdens deze overdracht wordt een opname gemaakt van de bestaande situatie. Na gereedkomen van de werkzaamheden, of zoveel eerder als schade is geconstateerd, zal een vervolgonname uitmaken of er schades hersteld moeten worden door de bouwende partij.
3. De woningen worden aangesloten op het gemeentelijke hoofdriool.
4. Na uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient door de bouwer door middel van een video-inspectie te worden aangetoond dat het gemeentelijke riool in dezelfde staat verkeert.
5. Eventuele schade dient door de bouwende partij vergoed te worden.

13. Vrijkomend grond/zand/overig

1. Overtollige grond (teelaarde, zand, overig) dient na de voltooiing van de bouw van (een) woning(en) op een bouw kavel te worden afgevoerd door en voor rekening van de opdrachtgever/bouwer. Wanneer deze grond buiten het plangebied wordt gebracht is een keuring in het kader van de Wet Bodembescherming (het Bouwstoffenbesluit) vereist. Ook deze kosten komen voor rekening van de opdrachtgever/bouwer.
2. Grond die na de feitelijke ingebruikneming van de bouw kavel door de bouwer is vervuild dient voor eigen rekening te worden afgevoerd conform de Wet Bodembescherming (het Bouwstoffenbesluit).

14. Openbare infrastructuur

1. Parkeren op de openbare wegen is gedurende de bouw fase niet toegestaan.
2. Het opslaan van materieel of materiaal op de openbare infrastructuur is niet toegestaan.
3. De opdrachtgever/bouwer is verantwoordelijk voor het verwijderen van bouwafval in de nabijheid van de aangekochte kavel.
4. Schade aan de openbare ruimte (verharding, riolering, verlichting, groenvoorzieningen etc.) ontstaan ten gevolge van de bouw of bouwverkeer is voor rekening van de veroorzaker.

15. Kabel- en leidingtracés van netbeheerders

1. Kabel- en leidingtracés dienen te allen tijde te worden vrijgehouden.

2. De opdrachtgever/bouwer dient zich te vergewissen van de aanwezigheid kabels- en leidingenstroken in de nabijheid van de aangekochte kavel.
3. De opdrachtgever/bouwer dient zich bewust te zijn van de aanwezigheid van voorzieningen van netbeheerders zoals brandkranen, transformatorstations, verdeelkasten, etc. en dient waakzaamheid in acht te (laten) nemen zodat deze niet worden beschadigd.
4. De opdrachtgever/bouwer is verantwoordelijk voor door hem veroorzaakte schade aan nutsvoorzieningen.
5. Eventuele schade met de daarbij behorende vervolgschade aan kabels, leidingen en andere nutsvoorzieningen komt voor rekening van de veroorzaker van deze schade.

16. Toegang kavels / tijdelijke inritten

1. Per uitgeefbaar kavel is één oprit van maximaal 5,00 meter breed toegestaan. De maximale breedte van een gezamenlijke oprit is 6,00 meter. Garages koppelen indien deze aan gelijke zijden van de woningen/kavels worden gerealiseerd. Geen twee aparte opritten dicht bij elkaar. Dit voorkomt versnipperd groen m.b.t. de grasbermen.
2. Indien nabijgelegen kavels nog geen ontsluiting hebben dient de opdrachtgever/bouwer waar mogelijk recht van overpad gedurende de bouwfase te gedogen.
3. Tijdelijke inritten mogen pas worden aangelegd na instemming van de gemeente.
4. U dient tijdig kenbaar te maken aan de gemeente wanneer uw inrit aangelegd kan worden c.q. gereed moet zijn.
5. Alleen bij tijdig inplannen kan rekening gehouden worden met wensen ten aanzien van opleverdatum.

17. Peilen

1. Het advies vloerpeil van de bouwkavels bij oplevering wordt vastgesteld door de gemeente en is gekoppeld aan de grondbalans van het project, alsmede het nieuwe straatpeil. Het peil van de percelen is gerelateerd aan het peil van de toekomstige definitieve wegen.
2. Bouwkavels met een bestaand maaiveld minder dan 25 cm beneden of boven de vastgestelde nieuwe terreinhoogten moeten door en voor rekening van de opdrachtgever/bouwer worden aangepast aan de nieuwe peilen.
3. Bouwkavels met een bestaand maaiveld van meer dan 25 cm beneden (of andersom boven) de vastgestelde nieuwe terreinhoogten worden in principe geleverd op een peil ten hoogste 25 cm beneden (en andersom boven) het nieuwe peil.
4. Kosten verbonden aan door de opdrachtgever/bouwer veroorzaakte afwijkingen komen geheel voor rekening van de opdrachtgever/bouwer. Het verder ophogen en afwerken van het terrein op het nieuwe peil aan het einde van de bouwfase behoort tot de verplichtingen van de bouwers.

18. Definitieve inrichting openbare ruimte

Woningen worden als opgeleverd beschouwd indien:

1. ze zijn aangesloten op de voorzieningen van de netbeheerders en de riolering;
2. geen zwaar bouwverkeer van de definitieve bestrating gebruik moet maken;
3. het werkterrein schoon is opgeleverd.

Er moet gerekend worden, nadat 95% van de woningen zal zijn opgeleverd (e.e.a. afhankelijk van de planindeling, bouwvolgorde etc.), pas gestart gaat worden met het aanbrengen van definitieve bestratingen. Indien bereikbaarheid van woningen/complexen eerder moet plaats vinden, komen de extra kosten voor rekening van de opdrachtgever/bouwer/ontwikkelaar.

19. Bestaande beplanting

De bestaande te handhaven beplanting, welke binnen de werkterreinen vallen, dient zodanig beschermd c.q. behandeld te worden, dat beschadiging wordt voorkomen. Toegebrachte schade zal op de veroorzaker worden verhaald.

Eventuele benodigde bescherming dient aangebracht te worden in overleg met de gemeente, directie buitenruimte.