

Bijlage 3
Programma van Eisen Openbare Ruimte
Verspronckweg 148-150



Haarlem

*Gemeente Haarlem/ Afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte | bezoekadres
Gedempte Oude Gracht 2, 2011GW, Haarlem | Postbus 511, 2003 PB Haarlem*

**Gemeente Haarlem,
afdeling Beheer en
Beleid Openbare
Ruimte**

**Programma van Eisen
Verspronckweg
148-150**

Registratie	Datum	Status
PVE-versie 1.0	29 oktober 2018	Definitief
Kenmerk		

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Technische eisen.....	5
2.1	Algemene eisen	5
2.2	Hemelwaterafvoer (HWA)	6
2.3	Droogweerafvoer (DWA)	8
2.4	In- en uitrit parkeergarage	8
2.5	Overgang bestrating openbare ruimte – semi openbaar/particulier	9
2.6	Afval	9
2.7	Blusvoorziening in de openbare ruimte	10
2.8	K&L	10
Bijlage	Protocol van overdracht.....	12

1 Inleiding

Doelstelling

Dit Programma van Eisen (PvE) is opgesteld om aan (de inrichting van) de openbare ruimte zodanige voorwaarden te stellen dat deze aantrekkelijk en goed te beheren wordt, goed aansluit op het nieuw te bouwen vastgoed in het gebied en de omgeving en past binnen de beleidskaders. Dit document is bepalend voor de dimensionering en materialisering van de openbare ruimte.

Datainformatie

Databeheergegevens van de bestaande situatie van de openbare ruimte zijn te raadplegen op: <https://opendata.haarlem.nl/>. Hiermee heeft de ontwikkelaar de beschikking over veel van de bij de gemeente bekende data van de huidige openbare ruimte, zoals riolering, drainage, verlichting, bomen, verharding, etc. De datagegevens zijn tevens op de website als shapefiles te downloaden in x en y coördinaten, waardoor Ontwikkelaar de gegevens kan gebruiken voor ontwerp en uitvoering.

2 Technische eisen

2.1 Algemene eisen

- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van alle benodigde aanpassingen in de openbare ruimte welke als gevolg van de nieuwbouw noodzakelijk zijn.
- De ontwikkelaar dient de openbare ruimte aan te sluiten op de ontwikkeling.
- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde goedkeuringen en vergunningen van instanties en overheden t.b.v. werkzaamheden aan de openbare ruimte. In dit verband noemen wij in ieder geval, maar niet uitputtend:
 - Brandweer Kennemerland (eisen aan bereikbaarheid, blusvoorzieningen)
 - Politie Kennemerland (eisen aan verkeersveiligheid, bebording, handhaafbaarheid van verkeers- en parkeersituaties)
 - Hoogheemraadschap van Rijnland (lozing op open water)
 - Gemeente Haarlem (omgevingsvergunning met activiteit kap, graven in grond van archeologische waarde, bepaling van milieu hygiënische kwaliteit van de grond, inritvergunningen, overige meldingsplicht en vergunningen conform bestemmingsplan).
- Inrichting en aanpassing van openbare ruimte dient te voldoen aan Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) Noord.
- De kwaliteit van de te leveren materialen is conform de standaard RAW-bepalingen.
- Te leveren materialen dienen kleurvast te zijn.
- De fundering, type bestrating en het bestratingsverband van de inrichting van de openbare ruimte dient berekend en afgestemd te zijn op het gebruik.
- De inrichting dient afgestemd te zijn op het gebruik door mindervaliden, mits functioneel en ruimtelijk inpasbaar in de bestaande situatie, gezien het monumentale karakter van het complex.
- De openbare ruimte dient een ontwerplevensduur te hebben van 20 jaar, dient gedurende de levensduur de functionaliteit te borgen, dient laag in onderhoud te zijn en zelfreinigend.
- Voorafgaand aan het project dient de ontwikkelaar een opname (voorinspectie) te maken van de staat van de openbare ruimte rondom het plangebied en langs mogelijke aan- en afvoerroutes van bouwverkeer. Deze opname dient in overleg met de beheerder van het gebied te geschieden. De opname moet tevens worden vastgelegd in een opnamerapport, bestaande uit tekstuele waarnemingen van de huidige staat incl. gebreken, onderbouwd met foto's.
- De ontwikkelaar dient bovenmatige beschadiging toegebracht aan de openbare ruimte buiten het plangebied te herstellen. Als na de afronding van het project blijkt dat vanwege bouwverkeer bovenmatige beschadiging is toegebracht aan de openbare ruimte, dan zal deze worden verhaald op de ontwikkelaar.
- Middels rijcurves en boogstralen dient aantoonbaar gemaakt te worden dat alle toegangen, wegen, opstalplaatsen en bochten goed bruikbaar en bereikbaar zijn voor bestemmingsverkeer zoals huisvuilauto's, bevoorradend verkeer, verhuisauto's, nood- en hulpdiensten en auto's.

- De ontwikkelaar dient de maaiveldhoogtes rondom het plangebied in te laten meten, en daar het ontwerp voor de gebouwen en de openbare ruimte op aan te sluiten. Houdt daarbij rekening met eisen aan minimaal en maximaal afschot in bestrating, en het Bouwbesluit voor het maximale verschil tussen dorpel- en maaiveldhoogtes.
- De ontwikkelaar dient middels een verkeersplan aan te geven welke toegangsweg men wil gebruiken voor het bouwterrein, welke route voor het bouwverkeer wenselijk zijn en welke tijdelijke wijzigingen wenselijk zijn aan (het gebruik van) de openbare ruimte. De ontwikkelaar dient dit ter acceptatie voor te leggen aan de bereikbaarheidscoördinator van de Gemeente Haarlem (bereikbaarheid@haarlem.nl) en te bespreken in het bereikbaarheidsoverleg.
- Semiopenbare ruimte welke niet in eigendom komt van de gemeente dient beheerd en onderhouden te worden door de (vereniging van) eigenaren.
- Alle wijzigingen aan de openbare ruimte dient middels een uitvoeringsontwerp (UO) ter acceptatie te worden aangeboden aan de Gemeente Haarlem.
- Oplevering en overdracht van de aanpassingen aan openbare ruimte geschiedt volgens het Protocol van Overdracht, welke is bijgevoegd als bijlage bij dit PvE.

2.2 Hemelwaterafvoer (HWA)

- Binnen de plangrenzen dient een toekomstig bestendig watersysteem te worden aangelegd voor afvoer van hemelwater. Hemelwater dient daarbij duurzaam te worden verwerkt zodat het omliggende rioolstelsel wordt ontlast. Rechtstreeks lozen van HWA op het gemengde rioleringsstelsel van de gemeente is slechts gedeeltelijk toegestaan, gezien het overgrote deel van de bestaande situatie gehandhaafd blijft. Te denken valt aan de volgende mogelijkheden (niet uitputtend):
 - Vertraagd hemelwaterafvoer;
 - Transporteren en lozen op oppervlaktewater;
 - Infiltratie in de ondergrond;
 - Combinatie van bovenstaande.
- In de openbare ruimte dient de afwatering van de bestrating zeker gesteld te zijn door voorzieningen in de openbare ruimte (zoals kolken).
- Men dient het HWA te dimensioneren op basis van: geen schade en ongewenst wateroverlast bij 'bui 09' volgens de Kennisbank Stedelijk Water.
- De functionele levensduur van de HWA dient 70 jaar te zijn.

Specifieke eisen aan HWA-afvoerleidingen in de openbare ruimte:

- Ontwerp dient getoetst te worden aan de huidige en toekomstige kabels en leidingen.
- De maximale afstand zonder inspectieput bedraagt 80m.
- De dekking van het riool dient ten minste 1,30 m te bedragen, gemeten van de bovenkant van de buis tot het ter plaatse beoogde peil van het openbaar gebied.
- Uitvoeringsontwerp dient ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.
- De afvoerleiding mag niet ten koste gaan van de kwaliteit en levensduur van bovenliggend openbare ruimte en ondergrondse K&L.
- Eigenschappen van te passen buizen: pvc, kleur Grijs, sterkteklasse SN8, verbinding met steekmoffen met rubbermanchet.
- Een doorvoer in een kademuur/oever dient grond dicht te worden afgewerkt.

- Een doorvoer in een kademuur/oever mag niet ten koste gaan van de kwaliteit en levensduur van de kademuur.
- Inspectieputten moeten te allen tijde toegankelijk en bereikbaar zijn (voor een inspectieauto) en worden geplaatst buiten de tracés voor kabels en leidingen en plantsoenen. Ze dienen te worden geplaatst in de openbare ruimte.
- Inspectieputten worden aangebracht op alle kruisingen, knikken en bijzondere voorzieningen in het rioelstelsel. Ook bij wijzigingen in het verhang en van diameter.
- Minimale diameter van toe te passen inspectieputten is Ø 800mm.
- Inspectieput dient te zijn voorzien van een stroomprofiel.
- Inspectieputten voorzien van een deksel van gietijzer, verkeersklasse conform betreffende weg, voorzien van opschrift RWA; Mangat minimaal Ø 600mm.
- Afvoerleiding dienen te worden ingemeten en verwerkt op een revisie in RD-coördinaten.
- Revisie dient de volgende gegevens te bevatten: b.o.b. maten, diameter, materiaal en putnummers.
- Revisie van afvoerleiding dient digitaal in dwg en pdf formaat ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.

Specifieke eisen aan HWA-huis aansluitleidingen in de openbare ruimte:

- Huisaansluitingen dienen gescheiden (DWA/HWA) uit de bebouwing te komen en te worden aangesloten.
- Huisaansluitingen dienen bij de gevel ten minste 55 centimeter gronddekking te hebben. De huisaansluitingen dienen in een afschot van ten minste 7 millimeter per meter naar het hoofdriool te liggen.
- De huisaansluitingen dienen aan de bovenzijde van het riool, te worden aangesloten.
- Eigenschappen van te passen buizen: pvc, kleur Grijs, sterkteklasse SN8, verbinding met steekmoffen met rubbermanchet.
- In de huisaansluiting dient een ontstoppingsstuk te worden aangebracht. Deze dient in het trottoir te worden aangebracht, zo dicht mogelijk bij de erfgrans.
- Het ontstoppingsstuk dient aan de bovenzijde een afsluitbare opening te hebben met een diameter van 160 millimeter. De opening dient een gronddekking te hebben van minimaal 50 centimeter.
- Huisaansluitingen dienen te worden ingemeten en verwerkt op een revisie in RD-coördinaten
- Revisie dient te de volgende gegevens te bevatten: b.o.b. maten diameter en materiaal.
- Revisie van afvoerleiding dient digitaal in dwg en pdf-formaat ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.

Specifieke eisen aan kolken in de openbare ruimte:

- Nieuwe trottoir- of straatkolken dienen te zijn voorzien van een stankscherm, gietijzeren kop, uitneembaar rooster en zandvang.
- Kolken dienen te worden aangesloten op die zijde die zich in de elementenverharding bevindt.
- Kwaliteit: Klasse Y, conform NEN 7067.
- De straat- en trottoirkolken dienen op zodanige onderlinge afstanden te worden geplaatst dat een goede afvoer van het hemelwater gewaarborgd is en

het wegprofiel zodanig vormgegeven kan worden dat onder alle weersomstandigheden geen overlast en hinder voor de weggebruiker ontstaat.

2.3 Droogweerafvoer (DWA)

- Ontwikkelaar dient de aansluitlocaties van de DWA van de ontwikkeling op het bestaande gemengd riool van de Gemeente te ontwerpen en het ontwerp ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente.
- Aangevoerd moet worden dat de capaciteit van het huidige gemengde riool voldoende is voor de aansluitingen van het DWA van de ontwikkeling.
- De functionele levensduur van de DWA dient 70 jaar te zijn.

Specifieke eisen aan DWA-aansluitleidingen in de openbare ruimte:

- Aansluitingen moeten worden gerealiseerd op bestaande putten, of door nieuwe putten te plaatsen in het bestaande riool.
- De maximale afstand zonder inspectieput bedraagt 80m.
- De dekking van het riool dient ten minste 1,00 m te bedragen, gemeten van de bovenkant van de buis tot het ter plaatse beoogde peil van het openbaar gebied.
- Uitvoeringsontwerp dient ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.
- De aansluitleiding mag niet ten koste gaan van de kwaliteit en levensduur van bovenliggend openbare ruimte en ondergrondse K&L.
- Eigenschappen van te passen buizen: PVC/beton, kleur Bruin/grijs (beton), sterkteklasse: SN8/B45 milieuklasse 5, verbinding met steekmoffen met rubbermanchet.
- Inspectieputten moeten te allen tijde toegankelijk en bereikbaar zijn (voor een inspectieauto) en worden geplaatst buiten de tracés voor kabels en leidingen en plantsoenen. Ze dienen te worden geplaatst in de openbare ruimte.
- Inspectieputten worden aangebracht op alle kruisingen, knikken en bijzondere voorzieningen in het rioolstelsel. Ook bij wijzigingen in het verhang en van diameter.
- Minimale diameter van toe te passen inspectieputten is Ø 800mm.
- Inspectieput dient te zijn voorzien van een stroomprofiel.
- Inspectieputten voorzien van een deksel van gietijzer, verkeersklasse conform betreffende weg, voorzien van opschrift DWA; Mangat minimaal Ø 600mm.
- Aansluitleidingen dienen te worden ingemeten en verwerkt op een revisie in RD-coördinaten.
- Revisie dient te de volgende gegevens te bevatten: b.o.b. maten, diameter, materiaal en putnummers.
- Revisie van afvoerleiding dient digitaal in dwg en pdf-formaat ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.

Specifieke eisen aan DWA huis aansluitleidingen in de openbare ruimte:

- Eisen zijn gelijkwaardig aan 'Specifieke eisen aan HWA-huis aansluitleidingen', m.u.v. de kleur van de buizen.
- Kleur toe te passen buizen: bruin.

2.4 In- en uitrit parkeergarage en overige in- en uitritten.

- De fundering, type bestrating en het bestratingsverband dient berekend en afgestemd te zijn op het gebruik.
- Het uitrijden van de parkeergarage dient veilig en overzichtelijk voor gebruiker (automobilist) en omgeving (voetganger) te worden ontworpen.

Specifieke eisen aan in- en uitrit parkeergarage en overige in- en uitritten:

- Daar waar overrijdbare trottoirs worden gerealiseerd dient 250mm menggranulaat te worden toegepast.
- Daar waar in overrijdbare trottoirs betontegels worden toegepast dienen 'dikke betontegels' te worden toegepast van 80mm.
- Daar waar in overrijdbare trottoirs andere materialen worden toegepast dan betontegels dienen het materiaal het gebruik te kunnen dragen.
- Uitritten dienen te voldoen aan CROW-publicatie 344.

2.5 Overgang bestrating openbare ruimte – semi openbaar/particulier

- Er dient ten minste een duidelijke visuele scheiding te worden gecreëerd tussen het eigendom van de gemeente en het eigendom van derden, daar waar de bestrating zich op gelijk niveau bevindt.

2.6 Afval

- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van afvalinzameling.

Specifieke eisen aan afvalinzameling:

- Afvalinzameling in de openbare ruimte en van woningen en bedrijven dient ten minste te voldoen aan de geldende afvalstoffenverordening van de gemeente Haarlem.
- Benodigde afvalcontainers, zowel rolcontainers als ondergrondse containers t.b.v. uitbreiding van woningen en bedrijven, dienen te worden gecoördineerd en bekostigd door de Ontwikkelaar.
- Het aantal, soort, locaties en overige eisen over, van, voor afvalcontainers dient te voldoen aan de afvalstoffenverordening. Dit houdt concreet in:
 - 1 gft-rolcontainer en 1 duo-rolcontainer per tuin-gebonden woning (niet van toepassing);
 - Voldoende ondergrondse restafvalcontainers in de openbare ruimte voor de niet tuin- gebonden woningen (in overleg met Spaarnelanden zijn deze posities bepaald, planning is aanleg eind 2018);
 - Voldoende ondergrondse afvalcontainers voor gescheiden afvalinzameling in de openbare ruimte (in overleg met Spaarnelanden zijn deze posities bepaald).
- Het ontwerp van de afvalinzameling dient te worden afgestemd met de toekomstige beheerder hiervan: Spaarnelanden NV.
- De levering en plaatsing geschied door Spaarnelanden.
- Ontwikkelaar dient Spaarnelanden middels een vaste bijdrage per appartement van € 350,- te betalen voor de levering en plaatsing van de ondergrondse containers.
- Ondergrondse containers dienen zo te worden geplaatst dat elk huishouden op een afstand, conform de afvalstoffenverordening zijn huisvuil kan aanbieden. Dit is de werkelijke loopafstand van de erfrens van een woning tot de ondergrondse container. Het aantal huisaansluitingen per ondergrondse container volgt uit de verdeling van de containers over de wijk.
- De containers dienen te worden geplaatst op locaties die voor de huisvuilauto gegarandeerd bereikbaar zijn.
- Bedrijfsafvalbakken mogen niet permanent in de openbare ruimte worden opgesteld, -deze behoren in pandig geplaatst te worden.
- Opdrachtnemer dient gedurende uitvoering tijdelijke inzamelmiddelen voor huishoudelijk afval te laten plaatsen via de door gemeente Haarlem

aangewezen inzamelaar (Spaarnelanden N.V.), vanaf het eerste moment dat bewoners of gebruikers woningen kunnen betreden tot het moment dat de definitieve inzamelmiddelen operationeel zijn (na verstrekking van een toegangspas).

2.7 Blusvoorziening in de openbare ruimte

- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van blusvoorzieningen en voor de integratie van de blusvoorzieningen in de openbare ruimte, indien noodzakelijk.
Specifieke eisen aan blusvoorzieningen in de openbare ruimte:
 - Blusvoorzieningen dienen binnen de plangrens te worden gerealiseerd.
 - Daar waar door de eisen van de brandweer en PWN niet mogelijk is blusvoorzieningen binnen de plangrens te realiseren zijn blusvoorzieningen in de openbare ruimte toegestaan, na goedkeuring van de Gemeente.
 - Bij blusvoorzieningen in de openbare ruimte is ontwikkelaar verantwoordelijk voor de integratie in de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan benodigde wegbreedtes en boogstralen, opstelplaatsen voor een blusvoertuig, de plaatsing van brandkranen en de realisatie van een (droge) blusleiding of waterput.
 - De realisatie van blusvoorzieningen die benodigd zijn voor de bebouwing zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. Ook als het gerealiseerd dient te worden in de openbare ruimte.
 - De blusvoorzieningen dienen in beheer te komen bij de betreffende (vereniging van) eigenaren. Ook als de blusvoorzieningen zich in de openbare ruimte bevinden.
 - Benodigde aanpassingen in de openbare ruimte t.b.v. blusvoorzieningen dienen ter goedkeuring te worden aangeboden aan de Gemeente.

2.8 K&L

- Alle nutsaansluitingen van de nieuwbouw valt onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.
- Benodigde werkzaamheden aan K&L in de openbare ruimte, welke noodzakelijk zijn voor aansluitingen van de nieuwbouw, dient gecoördineerd te worden door de ontwikkelaar.
- K&L voor openbaar gebruik die in eigendom en beheer komen van een nutsbedrijf of gemeente dient in de openbare ruimte te worden gerealiseerd, tenzij met de K&L-beheerder andere afspraken worden gemaakt.
- Wanneer K&L in particulier terrein worden gerealiseerd welke voor openbaar gebruik zijn, dient men met de K&L-beheerder een gebruikersovereenkomst af te sluiten, waarvan een kopie wordt overhandigd aan de gemeente.
- K&L voor openbaar gebruik die niet in eigendom en beheer komen van nutsbedrijf of gemeente komen in eigendom bij de betreffende (verenigingen van) eigenaren.
- Benodigde trafo's t.b.v. de nieuwbouw dienen in pandig te worden opgenomen.
- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de integratie van het aanwezige KPN-gebouw op de hoek Meester Cornelisstraat-Brakenburghstraat binnen het plan, waarbij de eisen van KPN worden gerespecteerd.
- Bij het ontwerp en realisatie van objecten, gevels, muurtjes, etc. direct langs de erfgrans dient rekening gehouden te worden met aanwezige en te realiseren K&L in de openbare ruimte.
- Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met graafwerkzaamheden t.b.v. toekomstig onderhoud aan K&L (b.v.: muurtjes moeten dusdanig ontworpen en

gerealiseerd worden dat er rekening wordt gehouden met K&L-sleuven direct naast de muur).

Bijlage Protocol van overdracht

Protocol van Overdracht

Van

Openbare ruimte Verspronckweg 148-150, gemeente Haarlem

1 Inleiding

Ontwikkelaar ontwikkelt Verspronckweg 148-150. Ten behoeve van deze ontwikkeling zullen er door de ontwikkelaar aanpassingen in de openbare ruimte plaats moeten vinden.

Op enig moment na de realisatie zal de ontwikkelaar de openbare ruimte in eigendom, beheer en onderhoud moeten overdragen aan de Gemeente.

Uitgangspunt is dat overdracht plaats vindt van complete plandelen.

De gemeente zal de overdracht accepteren met een overdrachtsdocument. In dit zogeheten 'protocol' zullen de overdrachtsprocedures met de verschillende partijen gebundeld zijn beschreven, om per deelgebied tot een gelijktijdige overdracht van de ontwikkelaar aan alle partijen te komen.

Voor wat betreft de overdracht van beheer en onderhoud geldt dat vanaf het moment van overdracht, de volledige verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de openbare ruimte wordt overgenomen van de ontwikkelaar (slechts met uitzondering van eventuele uitsluitingen). Dit impliceert dat de ontwikkelaar tot het moment van overdracht verantwoordelijk is voor het onderhoud van de openbare ruimte) met uitzondering van de publieke taken als wetshandhaving, ophalen huisvuil, stroomlevering t.b.v. openbare verlichting et cetera. Deze laatste taken zijn, ook vóór de overdracht van de openbare ruimte, de verantwoordelijkheid van de Gemeente Haarlem vanaf de oplevering van de gebouwen.

2 Voortraject

De Gemeente Haarlem is als (toekomstig) beheerder van het grootste deel van de openbare ruimte ook intensief betrokken bij het ontwikkelings- en realisatietraject. In formele zin is de rol van de Gemeente in die fasen echter beperkt tot het beoordelen van fase-documenten.

In dit kader zijn er de volgende, door de Gemeente te beoordelen fase-documenten (niet limitatief):

1. Uitvoeringsontwerp openbare ruimte

3 Overdracht aan gemeente Haarlem

In de procedure naar het in onderhoud nemen van de openbare buitenruimte door de Gemeente Haarlem zijn in hoofdlijnen de volgende stappen/momenten te onderscheiden:

1. Verzoek tot overdracht
2. Vooropname door de gemeente Haarlem
3. Opname van het werk door de gemeente Haarlem en overdracht van de openbare buitenruimte aan de gemeente Haarlem
4. Garantieperiode/ beheer door de gemeente Haarlem

Het proces van realisering en overdracht van de openbare buitenruimte wordt hieronder nader toegelicht.

3.1 Verzoek tot overdracht

Zodra de ontwikkelaar van oordeel is dat het Werk gereed is voor overdracht, zendt hij een schriftelijk verzoek daartoe aan de Opdrachtgever. Bij dit verzoek zijn de documenten t.b.v. de verificatie en validatie van de gestelde eisen bijgevoegd.

3.2 Vooropname

De gemeente toetst, samen met de ontwikkelaar, of er zichtbare gebreken aan het werk zijn die noodzakelijk hersteld moeten worden.

3.3 Opname en overdracht van de openbare ruimte

Na het eventueel herstel van geconstateerde gebreken bij de vooropname wordt een inspectie gehouden.

Het resultaat van de inspectie wordt door de Gemandateerde van de Gemeente Haarlem vastgelegd in een "Proces-Verbaal van Inspectie voor Overdracht" (overeenkomstig model B).

Bij goedkeuring van het werk door de gemeente Haarlem, wordt het proces-verbaal door beide partijen getekend.

Kleine gebreken, die op korte termijn kunnen worden verholpen en een openbaar gebruik van de werken niet in de weg staan, kunnen geen reden zijn tot onthouding van goedkeuring. De ontwikkelaar is gehouden deze gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen. Deze gebreken staan vermeld in het Proces-Verbaal van Inspectie voor Overdracht.

3.4 Overdracht van openbare ruimte naar beheer van gemeente Haarlem.

Volgend op de inspectie en het herstel van eventuele gebreken wordt de openbare ruimte overgedragen aan de gemeente, die deze in beheer neemt. De overdracht vindt plaats door de ondertekening van het proces-verbaal door de ontwikkelaar en de Gemeente Haarlem na de inspectie voor overdracht. De ontwikkelaar garandeert hierbij dat de openbare ruimte normaal gebruikt wordt, d.w.z. dat er geen bouwverkeer meer door het overgedragen gebied gaat. Ook is opdrachtnemer verantwoordelijk voor het schoon en onkruidvrij opleveren van het werkterrein. Onkruidbestrijding dient daarbij altijd zonder chemicaliën te gebeuren.

Bij de overdracht gaan het onderhoud en beheer van de openbare ruimte, de rioleringen en drainage over naar de Gemeente.

Bij de overdracht gaat het economisch eigendom (terug) over naar de Gemeente. Vanaf dat moment is de ontwikkelaar niet meer aansprakelijk voor het optreden van verouderingsschade die een gevolg is van normaal gebruik van de openbare ruimte.

3.5 Garantieperiode

De ontwikkelaar geeft voor de eerste periode na overdracht van de openbare ruimte een garantie af op het door haar overgedragen werk. De garantieperiode start na overdracht van het (deel) plan en duurt tenminste twaalf maanden.

Tijdens de garantieperiode is de openbare ruimte feitelijk al in beheer bij de gemeente Haarlem, en is de Gemeente verantwoordelijk voor het functioneren en de veiligheid van de voorzieningen.

De verplichtingen van de ontwikkelaar zijn de volgende:

- het uitvoeren van herstel- en aanpassingswerken naar aanleiding van de inspectie voor overdracht.
- het herstel van gebreken die in de garantieperiode aan het licht komen.
- het herstel van schade, veroorzaakt door onvoldoende werk door de ontwikkelaar.
- het herstel van schade die het gevolg is van door of in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerde activiteiten.

Na 12 maanden vervalt automatisch de garantieperiode en is de ontwikkelaar niet meer verantwoordelijk voor gebreken in het Werk of enig onderdeel, tenzij:

- die gebreken te wijten zijn aan zijn schuld, of krachtens wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komen, en bovendien
- de Opdrachtgever voorafgaande aan de oplevering die gebreken niet heeft opgemerkt, en bovendien
- de Opdrachtgever die gebreken op het tijdstip van de feitelijke datum van oplevering redelijkerwijs niet had moeten ontdekken.

De rechtsvordering uit hoofde van een gebrek waarvoor de Opdrachtnemer aansprakelijk is, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na overdracht van het plan.

3.6 Eindinspectie voor het gehele gebied

Aan het einde van de garantieperiode van de ontwikkelaar, ofwel twaalf maanden na overdracht van het (deel) plan, zal het werk wederom worden opgenomen om te constateren of de ontwikkelaar aan zijn verplichtingen heeft voldaan. De procedure is hierbij analoog aan de procedure bij de overdracht.

Met de ondertekening van het Proces-Verbaal van Eindinspectie (model C) eindigt de garantieperiode officieel.

3.7 Verantwoordelijkheden / aansprakelijkheden

Gedurende het gehele proces vanaf bouw tot en met het einde van de (contract-) verplichtingen van de ontwikkelaar, zijn er drie aansprakelijkheden te onderscheiden: voor schade die wordt veroorzaakt door derden (niet zijnde gebruik van de buitenruimte of verkeer in opdracht van de ontwikkelaar); voor onvolkomenheden t.o.v. het UO en voor verborgen gebreken. Gedurende het proces kunnen drie partijen aansprakelijk zijn voor deze schaden: de aannemer, de ontwikkelaar en de Gemeente Haarlem. Wanneer wie aansprakelijk is waarvoor is aangegeven in de volgende tabel:

	Derden	Onvolkomenheid t.o.v. UO	Verborgen gebreken
Tot overdracht	De ontwikkelaar	De ontwikkelaar	De ontwikkelaar
Garantieperiode (na overdracht)	Gemeente Haarlem	De ontwikkelaar	De ontwikkelaar
Beheer (Na overdracht)	Gemeente Haarlem	Gemeente Haarlem	De ontwikkelaar

4. Over te dragen documenten

De volgende documenten worden bij de overdracht aan de gemeente in enkelvoud overgedragen:

1. Ondertekend Proces-Verbaal van Ingebruikname (model A)
2. Proces-Verbaal van Overdracht (model B)
3. Proces-Verbaal van eindinspectie (model C)
4. Ondertekend overdrachtsdocument (zie bijlage A)
5. Standaard overdrachtsdocument en de daarin gevraagde bijlagen (zie bijlage B)
6. Financiële consequenties overdracht;
7. Gereviseerde tekeningen openbaar - niet openbaar gebied.
8. Set met relevante afspraken met projectontwikkelaars, verhuurders en eigenaren over bijvoorbeeld beheer en onderhoud pompinstallaties, drainage- en andere leidingen, transformatoren, gebruik parkeergelegenheden, uitritten, zakelijke rechten etc.
9. Afschriften van aanvragen van of toekenningen van verkeersbesluiten.
10. Evaluatierapporten Bodemsaneringen
11. Alle documenten die betrekking hebben op de uitgevoerde werken: zie bijlage B

MODEL A : PROCES VERBAAL VAN INGEBRUIKNAME

Project (locatie)

Op ... vond de Ingebruikname plaats van de werken:

-
-
-

In deelgebied, project, binnen de begrenzingen aangegeven op aangehechte kaart

Geconstateerd is dat de navolgende werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelaar:

Opgemaakt te

d.d.

Namens de ontwikkelaar:

Namens de Gemeente:

MODEL B : PROCES VERBAAL VAN OVERDRACHT

Project (locatie)

Op vond de beheer overdracht plaats van de werken:

In deelgebied, project, binnen de begrenzingen aangegeven op bijgevoegde kaart,

Met ondertekening van dit Proces-Verbaal van Overdracht zijn, in overeenstemming met het protocol, de hiervoor genoemde werken door de ontwikkelaar in beheer aan de Gemeente Haarlem overgedragen.

1. De overgedragen werken bevinden zich in de (nieuw)bouwlocatie, binnen de op aangehechte kaart aangegeven dikke stippellijn. (Bijlage ...1)
2. De overgedragen werken zijn:
 -, overeenkomstig UO ..., revisie dd., inspectiegegevens;
 -, overeenkomstig bestekken ..., revisie dd., inspectiegegevens;
 -
3. De oppervlakte van de overgedragen Openbare Ruimte bedraagt ... m² (zie ook bijlage ...)
4. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de volgende werkzaamheden nog in de onderhoudsperiode zullen worden uitgevoerd: Zie bijlage ...2: Locatie specifieke zaken

Opgemaakt te

d.d.

Namens de ontwikkelaar:

Namens de Gemeente:

MODEL C : PROCES VERBAAL VAN EINDINSPECTIE

Project (locatie)

Op vond de eindinspectie plaats van de werken:

-
-
-

In deelgebied, project, binnen de begrenzingen aangegeven op
aangehechte kaart

Opgemaakt te

d.d.

Namens de ontwikkelaar:

Namens de Gemeente:

Bijlage A Protocol van Overdracht: Standaard overdrachtsdocument

Overdrachtsdocument (inclusief aanleveren revisiegegevens)

Opgesteld dd.....

Identificatie	
Project:	
Korte omschrijving:	
Projectnummer:	
Datum projectopdracht:	

Opstellers document	
Namens opdrachtgever/ ontvangende partij	Procesmanager: Beheerder Gebied:
Namens opdrachtnemer/ overdragende partij (Projectleider)	Projectleider (1 ^e aanspreekpunt): Uitvoerder (eindverantwoordelijke uitvoerende partij):

Overdracht en projectevaluatie		
Tekeningnummer(s):		
Bestek:		
Proces-verbaal van oplevering:		
Einde onderhoudstermijn:	(Van de aannemer)	
Geconstateerde gebreken en afspraken m.b.t. herstel		
Werk uitgevoerd conform projectopdracht/ p.v.e.?	Ja/ nee	
(Technische) afwijkingen t.o.v. projectopdracht/ p.v.e.:		
Opmerkingen ten aanzien van opdrachtformulering:		
Overige opmerkingen t.a.v. voorbereidingstraject:		
Overige opmerkingen t.a.v. realisatietraject:		
Revisiegegevens		
Betreft areaaluitbreiding Nieuwe eigendomsgrenzen	Ja/ nee Ja/ nee	Zo ja, specificatie
Wegen:	Mutaties: ja/ nee	Zo ja, specificatie
Riolering:	Mutaties: ja/ nee	Zo ja, specificatie
Kolken:	Mutaties: ja/ nee	Zo ja, specificatie <small>(Stelseltype, fundering, etc.)</small>

		(Type, aantal, etc.)
Drainage:	Mutaties: ja/ nee	Zo ja, specificatie
Grondwater:	Mutaties: ja/ nee	Verandering (ja/nee)
Straatmeubilair:	Mutaties: ja/ nee	Zo ja, specificatie (Prullenbak, bank, aantal, etc.)
Groen:	Mutaties: ja/ nee	Zo ja, specificatie (Boomtype, leeftijd, type heester, aantal, etc.)
Speelvoorzieningen:	Mutaties: ja/ nee	Zo ja, specificatie (Type, valondergrond, aantal, etc.)
Ov:	Mutaties: ja/ nee	Zo ja, specificatie (Masttype, lamptype, armatuur, aantal, etc)
Energie (pompen/gemalen):	Mutaties: ja/ nee	Zo ja, specificatie (Type, aantal)
Oevervoorzieningen:	Mutaties: ja/ nee	Zo ja, specificatie (Type, lengte)
Kunstwerken:	Mutaties: ja/ nee	Zo ja, specificatie

3.7.1 Bijlagen	
Digitale bestekstekeningen:	Ja/ nee
Bestek:	Ja/ nee
Gewijzigde opzichterstekeningen:	Ja/ nee
Revisietekeningen:	Ja/ nee
Overig:	Ja/ nee

Naam:
Akkoord opdrachtnemer

Naam:
Akkoord opdrachtgever

Bijlage B Protocol van Overdracht: Nadere specificaties van documenten en bescheiden

Onderstaand is per beheer discipline de belangrijkste benodigde informatie aangegeven en waar nodig hoe die informatie geleverd moet worden. Voor zover deze informatie niet in de resultaatsbeschrijvingen van het werk zijn opgenomen moet die dus extra geleverd worden.

Verhardingen

- a) UO en As-Build tekeningen
- b) Gegevens over opbouw van asfalt- en betonverhardingen en funderingen;
- c) Bewijzen van oorsprong van b)
- d) Digitale tekening met daarop aangegeven de afzonderlijke wegvakken en wegvakonderdelen;
- e) Administratieve gegevens (digitaal) van de wegvakken

Riolering en drainage

1. UO en As-Build tekeningen
2. Revisies conform gestelde eisen; digitaal aanleveren

Installaties en bluswatervoorzieningen

- a. bouwkundige informatie
- b. installatie beschrijvingen , tekeningen, schema's en gebruikshandleidingen / voorschriften
- c. testrapporten , garantieverklaringen ed.
- d. slottypen en nummers en sleutels

Kunstwerken, per kunstwerk de volgende gegevens:

1. toelaatbare belastingen (verkeersklasse VOSB)
2. leveranciers (prefab beton, hekwerken ed.)
3. UO en As-Build tekeningen
4. Typenummers van toegepaste materialen (bijvoorbeeld tegenwerk)
5. Kleurnummers van schilderafwerking
6. Garantieverklaringen verstrekt door leveranciers/hoofdaannemer

Bebordingen en markering

1. Bebodingsplan met tekeningen (revisie) van
 - verkeersborden
 - markering
 - verkeerslichtinstallaties en revisie van kabels en onderhoudscontracten
 - bewegwijzering straatnaamborden

Beplanting

Het uitgevoerde groenplan voor de bomen, grasvegetaties en overige beplantingen (van alles standplaats en soort), inclusief digitale (revisie)tekeningen

Meubilair

1. Uitgevoerde inrichtingsplannen algemeen m.b.t. elementen (zoals banken, papierbakken, hekwerken, afvalcontainers, etc.). Van al deze elementen dient te zijn aangegeven, de standplaats, de soort incl. bestelcode) en leverancier.
2. Een rapport van het geïnstalleerde