

Aankoopovereenkomst grond Richard Holkade 10

d.d. 9 april 2019

Ondergetekenden:

1. De Publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. Hermanus Franciscus Lourens Wals, in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres Postbus 511, 2003 PB Haarlem, op grond van het vigerend mandateringsbesluit vastgesteld door de Burgemeester en het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem in samenhang met artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht is gemandateerd (met de bevoegdheid tot ondermandatering) en gevolmachtigd om namens de Burgemeester rechtsgeldig de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem te vertegenwoordigen welke gemeente is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366;

hierna te noemen: **Koper**,

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Veduta Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Overveen, feitelijk gevestigd te 2050 AE Overveen, Elswoutlaan 20, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 34106636,

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Veduta Holding B.V., statutair gevestigd te Overveen en feitelijk gevestigd op voormeld adres, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 33226582,

welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Cobraspen Beheer B.V., statutair gevestigd te Overveen en feitelijk gevestigd op voormeld adres, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 33137565,

welke laatstgenoemde vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de heer L.H. Prins, geboren te ... d.d. ...;

hierna te noemen: **Verkoper**,

ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen hierna ook te noemen: **Partijen**;

Overwegende

1. Dat Partijen op ... een anterieure overeenkomst hebben gesloten inzake de herontwikkeling van kantoorgebouw De Blauwe Wetering met omliggend gebied, gelegen aan de Richard Holkade 10 te Haarlem.
2. Dat in de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat partijen twee percelen grond ruilen, welke grondruil wordt vastgelegd in een aankoop- en verkoopovereenkomst.
3. Dat de aankoop- en verkoopovereenkomst onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn en dat onderhavige overeenkomst pas tot stand komt als ook de verkoopovereenkomst zoals genoemd in lid 2 is ondertekend.

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan koper die van verkoper koopt:

een perceel grond, gelegen nabij de Oorkondelaan 10 te Haarlem, groot circa 71 m², kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie E, nummer 5996, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer, zoals op tekeningnummer 2019/105-81 d.d. 19 maart 2019 met lijnarcering en gele markering aangegeven (Bijlage 1);

hierna te noemen: **het Verkochte**.

De koopprijs bedraagt € 1, (zegge: één euro), exclusief kosten Verkoper en exclusief overdrachtbelasting.

Onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 2

Totstandkomingsvoorbehoud

1. Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereiste toestemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (hierna: het college) en niet eerder dan nadat het college de Commissie Ontwikkeling heeft geïnformeerd over het voorgenomen besluit en de bespreking daarvan door de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft tot wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit. De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet door het college is verleend, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 3

Staat van overdracht

1. Het verkochte wordt overgedragen in de staat waarin het aan partijen thans bekend is, ingericht als openbaar gebied.
2. Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. De notariële akte zal worden verleden bij een door de koper aan te wijzen notariskantoor * te Haarlem.
3. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als openbare ruimte.

4. Uitgangspunt bij deze verkoop is dat de grond geschikt is voor de bestemming openbaar gebied.
5. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van weder inkoop of huurkoop.
6. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht en wordt niet verrekend.

Artikel 4

Aanvaarding en Levering

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand na verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan.
2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.
3. De koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald of de koper kan het verkochte met goedvinden van verkoper in gebruik nemen.

Artikel 5

Betaling Kosten en koopsom

Alle kosten van deze overeenkomst zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 6

Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken

1. Indien koper het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur aanvaardt, staat verkoper er voor in, dat het goed bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd.
2. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, zonder dat de verkoper tot vrijwaring is verplicht. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovengemelde afspraken op dat moment plaats vindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7

Boetebepaling

Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt verkoper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van koper een opeisbare boete van € 5.000,-

Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de koper het recht voor om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en schadevergoeding te vorderen.

Artikel 8

Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de

geschillen die slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 9

Bekendheid inhoud koopakte

1. Onverminderd het overigens in de koopovereenkomst bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
2. Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van alle bepalingen uit deze overeenkomst en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Artikel 10

Domicilie en ondertekening

De koper kiest woonplaats op het in deze overeenkomst daartoe aangegeven adres.

De verkoper,

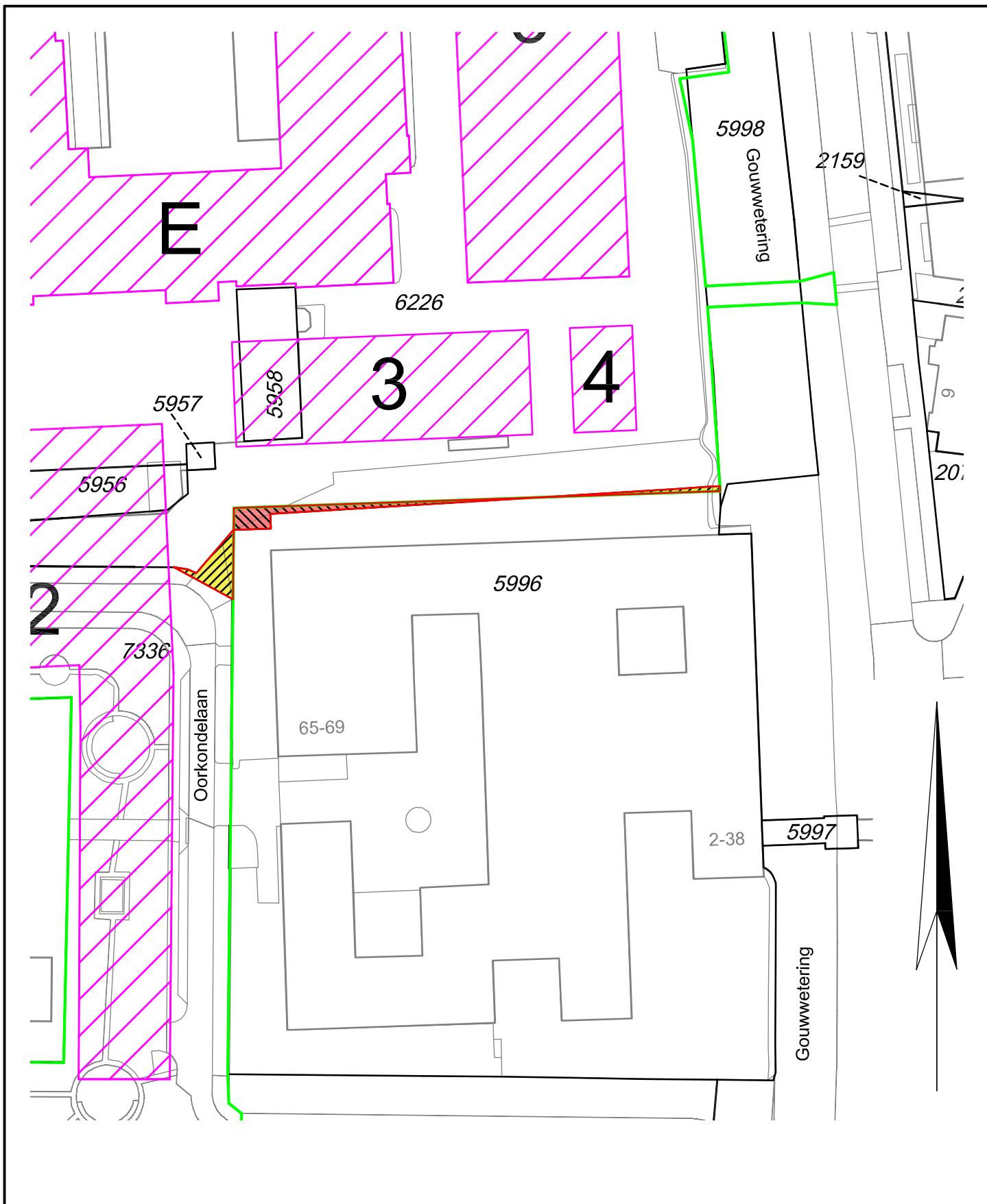
De koper,

plaats en datum:

plaats en datum:


Bijlagen:


1. Tekening nr. 2019/105-81 d.d. 19 maart 2019
2. Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d.15 maart 2019





Grondruil:
 nabij de Oorkondelaan 69 Haarlem

Te ruilen met:

 Van Veduta Vastgoed BV naar Gem. Haarlem
 Opp. ca. 70,9 m²

 Van Gem. Haarlem naar Veduta Vastgoed BV
 Opp. ca. 66,2 m²

 Uitgeefbaar gebied  Exploitatiegebied

kadastraal nummer: perceelnr. 5996 (ged.) en 6226 (ged.)

Kad.Gem.: HLM01

Sectie: E

Schaal: 1:1000

Datum: 21 maart 2019

Locatie: Haarlem

E-mail: 1562.105@facto-geo.nl

Get.: MJN

Tek.Nr.: 2019/105-81-1

Gemeente Haarlem

Grondruil tekening

FACTO GEO



Bijlage 

Programma van Eisen Openbare Ruimte Blauwe Wetering

Definitief 15 maart 2019



Haarlem

Gemeente Haarlem/ Project- en ContractManagement
bezoekadres Gedempte Oude Gracht 2, 2011GW, Haarlem
Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Technische eisen.....	4
2.1	Algemene eisen	4
2.2	Hemelwaterafvoer (HWA)	5
2.3	Droogweerafvoer (DWA)	5
2.4	In- en uitrit parkeergarage en overige in- en uitritten.	6
2.5	Overgang bestrating openbare ruimte – semi openbaar/particulier	7
2.6	Afval	7
2.7	Blusvoorziening in de openbare ruimte	7
2.8	K&L	8
2.9	Aanvullende onderzoeken, plannen en verklaringen	8
2.10	Overdracht	8
	Bijlage A Protocol van Overdracht: Standaard overdrachtsdocument	10
	Bijlage B Protocol van Overdracht: Nadere specificaties van documenten en bescheiden	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.

Data informatie

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.
- Aanpassingen aan de openbare ruimte dienen aan de volgende eisen te voldoen:
 - Inrichting en aanpassing van openbare ruimte dient te voldoen aan Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).
 - 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.
 - 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.
- Dit Programma van Eisen bevat nadrukkelijk alleen de gemeentelijke eisen aan de openbare ruimte. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om waar nodig goedkeuring en vergunningen te krijgen van andere instanties en overheden. 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 (o.a. afkoppelen HWA, watercompensatie en grondwaterontrekking tbv realisatie)
 - Gemeente Haarlem (omgevingsvergunning met activiteit kap, graven in grond van archeologische waarde, overige meldingsplicht en vergunningen conform bestemmingsplan)

De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de tijdig verkrijging van de voor de werkzaamheden benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen.

De Ontwikkelaar wordt geacht bekend te zijn met de voor de werkzaamheden van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege. De aan de naleving van deze voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.

- 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 schade toegebracht aan de openbare ruimte buiten het plangebied te herstellen. Als na de afronding van het project blijkt dat schade is toegebracht aan de openbare ruimte, dan zal deze worden verhaald op de ontwikkelaar.
- 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 toegangswegen 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.
- De openbaar toegankelijke ruimte die wordt gecreëerd binnen de plangrenzen komt in beheer en onderhoud bij de ontwikkelaar;
- Alle wijzigingen aan de openbare ruimte dienen middels een uitvoeringsontwerp (UO) ter acceptatie te worden aangeboden aan de Gemeente Haarlem.
- Oplevering en overdracht van de aanpassingen aan openbare ruimte geschiedt volgens hoofdstuk 2.10.

2.2 Hemelwaterafvoer (HWA)

- Binnen de plangrenzen dient een toekomstbestendig 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 rioleringstelsel van de gemeente is niet toegestaan. 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.

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.
- Aangetoond 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. Tevens 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 plaats te vinden conform de bijlage Opleveringsinspectie Riolering

Specifieke eisen aan DWA huisaansluitleidingen in de openbare ruimte:

- 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 bruin, 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.
- 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 betonegels' 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 een duidelijke visuele scheiding te worden gecreëerd op de eigendoms-/beheersgrens tussen het eigendom van de gemeente en het eigendom van de ontwikkelaar.

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.
- De wijze van afvalinzameling dient te worden gecoördineerd en bekostigd door de Ontwikkelaar.
- Het ontwerp van de afvalinzameling dient te worden afgestemd met en goedgekeurd door de toekomstige beheerder hiervan: Spaarnelanden NV.
- De levering en plaatsing geschied door Spaarnelanden.
- Spaarnelanden brengt hiervoor per nieuwe aansluiting € 350,-- in rekening bij de Ontwikkelaar;
- De benodigde inzamelmiddelen worden bij voorkeur niet geplaatst in de openbare ruimte. Indien plaatsing van de inzamelmiddelen toch gewenst is in de openbare ruimte is dit ter goedkeuring van de gemeente;
- Inzamelmiddelen dienen te worden geplaatst op locaties die voor de huisvuilauto gegarandeerd bereikbaar zijn;
- De ontwikkelaar 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.

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 werkzaamheden aan kabels en leidingen, ook in de openbare ruimte, die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling, worden verzorgt en gecoördineerd door de ontwikkelaar.
- Bovengrondse nutsvoorzieningen worden niet in de openbare ruimte geplaatst.
- Bij het ontwerp en realisatie van de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de eisen van de desbetreffende beheerders van de aanwezige kabels en leidingen.

2.9 Aanvullende onderzoeken, plannen en verklaringen

De volgende zaken dienen in ieder geval ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd:

- De integrale ontwerptekeningen in UO-fase. (en indien gewenst ook in VO- en DO-fases);
- Verkeersplan, waarin in ieder geval met rijcurves en boogstralen wordt aangetoond dat straten en parkeerplaatsen in het plangebied bereikbaar zijn, alle wegen en bochten breed genoeg zijn voor huisvuilauto's, bevoorradend verkeer, verhuisauto's en de nood- en hulpdiensten.
- Een integraal waterhuishoudingsplan waarin is omschreven op welke wijze watercompensatie wordt gerealiseerd welke voldoet aan de eisen van het waterschap Rijnland. Dit plan dient de integraliteit tussen watercompensatie, hemelwaterafvoer en grondwaterbeheersing te bevatten.
- Een rioleringstekening en -berekening, waarin wordt uiteengezet hoe wordt aangesloten op het riool en waaruit moet blijken dat nieuw te bouwen woningen zonder capaciteitsproblemen kunnen worden aangesloten op het omliggende rioolstelsel. De berekening dient te worden gemaakt conform de Leidraad Rioleringsberekeningen, hydraulisch functioneren'.
- Een verlichtingsplan en verlichtingsberekening. Zowel voor de eventuele aanpassingen in de openbare ruimte als voor de toekomstige openbaar toegankelijke ruimte in beheer bij de ontwikkelaar. Het verlichtingsplan dient te voldoen aan de ROVL 2011 en de eisen van het politiekeurmerk 'Veilig Wonen'.
- Een bebordingsplan, waarin alle verkeersbebording is opgenomen. Dit plan dient ter goedkeuring aan de politie te worden voorgelegd. Het bebordingsplan zal dienen als onderlegger voor een door de gemeente te nemen verkeersbesluit.
- Een door Spaarnelanden en de gemeente goedgekeurd ontwerp van de afvalinzameling.
- Groenplan en evt. een groentoets
- Een overzicht van de door de nuts- en telecombedrijven uit te voeren werkzaamheden incl. tracé-tekeningen.

2.10 Overdracht

Oplevering en overdracht van aanpassingen aan openbare ruimte dient in een keer plaats te vinden na uitvoering van de werkzaamheden.

De ontwikkelaar doet daarvoor een verzoek tot overdracht. De gemeente en de ontwikkelaar doen daarna samen een vooropname van het gebied. Bevindingen worden vastgelegd in een overdrachtsdocument conform bijlage A.

Ontwikkelaar herstelt bevindingen binnen de in het overdrachtsdocument vastgelegde termijn.

Bij de overdracht dienen ook de revisiegegevens zoals genoemd in bijlage B geleverd.

2.10.1 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 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 gemeente voorafgaande aan de oplevering die gebreken niet heeft opgemerkt, en bovendien
- de gemeente 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 indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na overdracht van het plan.

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 ^o 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 (stelseltype, fundering, etc)
Kolken:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie

		(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

2.10.2 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 beheersdiscipline 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-Built 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-Built 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-Built tekeningen
4. typenummers van toegepaste materialen (bijvoorbeeld tegenwerk)
5. kleurnummers van schilderafwerking
6. garantieverklaringen verstrekt door leveranciers/hoofdaannemer

Bebordingen en markering

1. bebordingsplan 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